

Årsredovisning 2018



hembla

Välkommen till Hembla

På Hembla sätter vi hyresgästen i centrum. Vi tror nämligen att ett hem är mer än ett par väggar. Det är där barn växer upp, musik spelas för högt och födelsedagar firas. Vi går därför bortom renovering och gör vårt bästa för att skapa levande stadsdelar.

Det är där barn växer upp, musik spelas för högt och födelsedagar firas.

Välkommen hem.

VÅR VISION

Levande stadsdelar.

VÅR MISSION

Att göra livet lättare för våra hyresgäster.

VÅRT LÖFTE

Alltid hyresgästen först.

VÅRA VÄRDERINGAR

Vi gör det tillsammans.

BÄTTRE VARJE DAG

Med hyresgästen i fokus.

Driftnetto

931

Mkr

4001

Mkr

Resultat före skatt

37,31

kr

Vinst per aktie

31 091 Mkr

Marknadsvärde fastigheter

1 787 Mkr

Hyresintäkter

INNEHÅLL

- 2 Året i korthet
- 4 VD-ord
- 6 Mål och strategi
- 8 Marknadsöversikt
- 10 Trender
- 12 Verksamhet
- 14 Förvaltning
- 18 Renovering
- 20 Upprustning
- 22 Projektutveckling
- 24 Fastighetsbestånd
- 26 Hållbarhet
- 40 Finansiering
- 43 Intjäningsförmåga
- 44 Aktien
- 46 Risker och riskidentifiering
- 48 Bolagsstyrningsrapport
- 54 Styrelse och företagsledning

FINANSIELL RAPPORTERING

- 58 Förvaltningsberättelse
- 64 Koncernens resultaträkning
- 64 Koncernens rapport över totalresultatet
- 65 Koncernens balansräkning
- 66 Förändring av koncernens eget kapital
- 67 Koncernens kassaflödesanalys
- 68 Moderbolagets resultaträkning
- 68 Moderbolagets rapport över totalresultat
- 69 Moderbolagets balansräkning
- 70 Förändring av moderbolagets eget kapital
- 71 Moderbolagets kassaflödesanalys
- 72 Noter
- 98 Revisionsberättelse
- 101 Fastighetsförteckning
- 107 Definitioner
- 108 Kalendarium 2019

Året i korthet

Bolaget har under året bytt namn till Hembla och därmed anammat en ny vision; att skapa levande samhällen där hyresgästens behov är i fokus. Totalt har nästan 3 500 nya lägenheter tillträtts under året vilket stärker vår position i attraktiva stadsdelar med stor potential för fortsatt värdeskapande. Vi har haft ett tydligare fokus på vår förvaltning genom att förbättra service och tillgängligheten för våra hyresgäster, vilket är ett arbete som kommer fortsätta framgent.

Q1

- Två fastigheter avyttras till en bostadsrättsförening i Eskilstuna
- Svein Erik Lilleland utses till permanent VD
- Nyemission genomförs om totalt 11 254 538 aktier

Q2

- Jonas Andersson utses till ny CFO
- Den 26:e april tillträder bolaget 1 274 lägenheter i Stockholm
- Bolaget tillträder 749 lägenheter i Västerås samt 1 420 lägenheter i Stockholm

Q3

- Avtal om förvärv av två fastigheter i Södertälje med 52 lägenheter

Q4

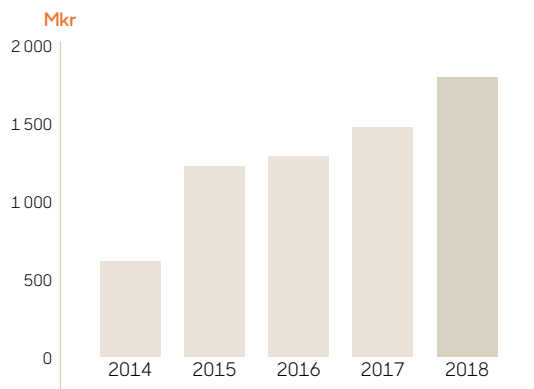
- Bolaget byter namn till Hembla
- Tillträder förvärv om två fastigheter innehållande 52 lägenheter i Södertälje
- Avyttrar två fastigheter i Alby till en bostadsrättsförening

**LEVANDE
STADSDELAR**

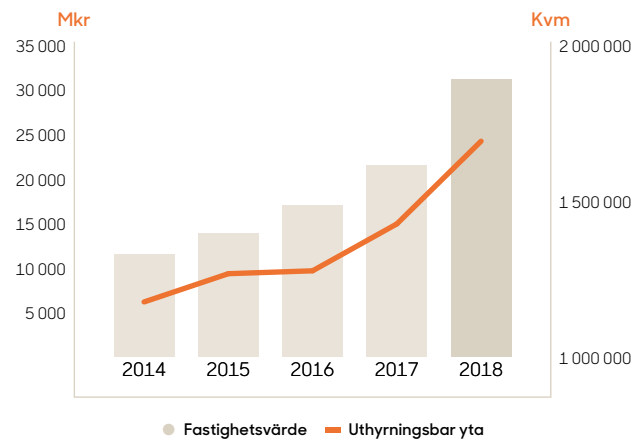
Vi satsar på socialt arbete för tryggheten och livskvaliteten i våra stadsdelar.



HYRESINTÄKTER



FASTIGHETSVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR YTA





Jag besöker ofta våra olika stadsdelar och det är påtagligt vilken positiv förändring våra investeringar skapar för våra hyresgäster och alla som bor i stadsdelen.

Ett starkt år med utvecklingsfokus

När böckerna för 2018 stängts kan vi blicka tillbaka på ännu ett framgångsrikt år för Hembla. Under året har flera större fastighetsförvärv genomförts och med en förnyad vision och ett nytt namn har vi stärkt vår position på marknaden. I samband med namnbytet har också en förändringsresa påbörjats med syftet att förbättra vår förvaltning och service med hyresgästernas behov i fokus.

Under 2018 ökade driftnettot med 20% jämfört med föregående år vilket till största del drivits av de förvärv vi genomfört under året samt den fortsatt höga renoveringstakten. En av de viktigaste insikterna som präglat bolaget och vår utveckling under 2018 är insikten om vad som egentligen är kärnan i det vi gör. Vi är lika mycket ett servicebolag som ett fastighetsbolag. Genom god förvaltning av våra fastigheter och genom en lättillgänglig service erbjuder vi möjligheter för våra hyresgäster att kunna skapa sig trivsamma hem. Vi är en möjliggörare. Denna insikt har varit en ledstjärna för

det utvecklingsarbete som pågått under året, vilket bland annat tagit sig uttryck i vårt namnbyte som genomfördes under det fjärde kvartalet.

Nytt namn och förnyad vision

Namnbytet till Hembla är inte bara en kosmetisk förändring utan en kraftfull signal både internt och externt om var vårt fokus som bolag ligger. Det är hyresgästerna och deras hem som är vår främsta prioritet och det som ska vara styrande för alltifrån investeringar i utveckling och service till förvärv. Namnbytet bidrar till att tydliggöra

detta för både medarbetare, hyresgäster och bolagets olika intressenter.

Vår övertygelse är att trivsamma hem skapas i levande stadsdelar. Själva begreppet "levande stadsdel" är inte nytt och hörs ibland i exempelvis den bostadspolitiska diskussionen och i samtal om stadsutveckling utan att det definieras närmare vad det egentligen innebär. För oss är definitionen tydlig; en levande stadsdel är en plats där människor vill sätta ned sina bopålar, där goda minnen kan skapas och där interaktion med andra är naturligt. I en levande stadsdel är det liv och rörelse kring fastigheterna och ute rör sig både gamla och unga tryggt och kan ta del av ett genomtänkt utbud av kommersiell verksamhet och närservice. Den förnyade visionen som fastställdes under året handlar om just detta. Vi ska sträva efter att skapa levande stadsdelar med hyresgästerna i fokus.

Förbättrad kundservice

Hyresgästernas synpunkter är viktiga för vår verksamhet och dess utveckling. Varje år genomför vi därför undersökningar där hyresgästerna får möjlighet att tycka till om oss som hyresvärd. Årets hyresgästenkät delades ut genom dörrknackning där samtliga medarbetare i bolaget under en gemensam aktivitet delade ut enkäterna till våra drygt 20 000 hushåll. Hyresgästenkäten indikerar tydligt att det som driver nöjdhet bland våra hyresgäster till stor del är kopplat till den service vi erbjuder.

Resultaten i årets enkät visade att det finns starka önskemål bland våra hyresgäster om en ännu mer tillgänglig service där en central kundservicefunktion med längre öppettider och flerspråkighet är önskvärd. Under det fjärde kvartalet inrättades vårt nya servicecenter där funktionen kundservice är en viktig del. Kundservicefunktionen bistår hyresgäster över hela beståndet med alla typer av serviceärenden och kan erbjuda service på flera olika språk. Löpande utvärderingar av den nya funktionen visar att inrättandet av en centraliserad kundservicefunktion är ett framgångsrikt sätt att arbeta på framöver.

Under året har också en större översyn av framförallt service- och förvaltningsorganisationen genomförts och ytterligare investeringar i utveckling av organisationen är att vänta under kommande år.

Strategiska förvärv och god utvecklingstakt

Under året har vi genomfört ett antal viktiga förvärv och tillträden. Särskilt värt att nämna är de tre tillträden som skedde under april månad; 749 lägenheter i Västerås, 1 420 lägenheter i Södertälje och Nynäshamn, och 1 274 lägenheter i Alby, Stockholm. Vår affärsstrategi bygger på att vi genomför förvärv i attraktiva stadsdelar där vi ser en stor potential att kunna tillföra betydande värden. På så sätt stärker vi vår position och skapar också utrymme för ytterligare förvärv. Jag är stolt över samsättningen av vår fastighetsportfölj när böckerna stängs för 2018. Vi är en av de starkaste aktörerna inom vårt segment i Stockholmsregionen och en viktig förklaring till det är vår förvärvsstrategi.

Renoverings- och upprustningstakten är en indikation

på hur långt vi kommit i uppfyllandet av vår vision om att skapa levande stadsdelar. Under 2018 har vi renoverat drygt 1 600 lägenheter samt avslutat och påbörjat flera stora upprustningsprojekt runt om i beståndet.

Socialt engagemang och samverkan

Vårt sociala engagemang bidrar i högsta grad till vår vision om att skapa levande stadsdelar. Jag ser på vårt sociala engagemang som en central del av vår affärsstrategi. Vi har under året fortsatt på vår inslagna väg som innebär att vi i vårt sociala hållbarhetsarbete särskilt fokuserar på unga i våra stadsdelar samt att i samverkan med andra aktörer arbeta för ökad trygghet.

Vi har under 2018 bland annat samarbetat med AIK fotboll och arrangerat välbesökta fotbollsskolor för ungdomar på kvällstid och under skollov. Tillsammans med Djurgården hockey har vi varit delaktiga i ett projekt där över 1000 ungdomar varje vecka fått möjlighet att prova på olika typer av sportaktiviteter. Samarbeten med välrenommerade sportföreningar har genom åren visat sig vara en framgångsrik metod för att erbjuda meningsfulla aktiviteter för unga i våra stadsdelar. Denna typ av engagemang kommer vi att fortsätta med i olika former även framöver.

En annan viktig aspekt av vårt sociala engagemang är vår samverkan med kommuner och andra fastighetsägare för att skapa tryggare stadsdelar. Jag ser dialogen med kommunerna som särskilt viktig och vi har under året på olika sätt arbetat för att öka kontaktytor och samverkan i de kommuner där vi äger fastigheter. Dialogen är viktig inte minst för att vi som samhällsaktör på ett bra sätt ska kunna stötta kommunerna i att möta deras utmaningar. Ett viktigt exempel på hur vi gör detta är genom att delta i flera olika BID-projekt där vi tillsammans med kommunen och andra aktörer går ihop för att lyfta hela områden. Under 2018 har vi bland annat varit delaktiga i uppstarten av ett nytt BID-projekt i Sollentuna och vi har sedan tidigare ett engagemang i liknande projekt i Märsta. Fastighetsägarföreningar är ett annat exempel på samverkansprojekt som har god effekt och som vi under året varit delaktiga i på flera platser.

Jag besöker ofta våra olika stadsdelar och det är påtagligt vilken positiv förändring våra investeringar skapar för våra hyresgäster och alla som bor i stadsdelen. Vi är ute på en spännande resa där vi varje dag arbetar för att bli ännu bättre på det vi gör. År 2018 har varit ett händelserikt år för oss och vi har gjort förändringar i vår organisation som stärkt våra möjligheter att arbeta ännu mer med hyresgästernas behov i fokus. Vi har också stärkt vår position på marknaden avsevärt och går in i 2019 som ett ännu starkare bolag.

Stockholm 12 april 2019

Svein Erik Lilleland

VD för Hembla

Mål och strategi

AFFÄRSIDE

Att äga, förvalta och upprusta våra fastigheter och stadsdelar i syftet att öka värden både för de boende och för Hembla som bolag.

STRATEGI

Utifrån ett befintligt bestånd i Storstockholm är vår strategi att förvärva och utveckla ytterligare bostadsfastigheter inom regionens tillväxtområden, och att minst fördubbla portföljen inom två år.



VÅR AKTIE

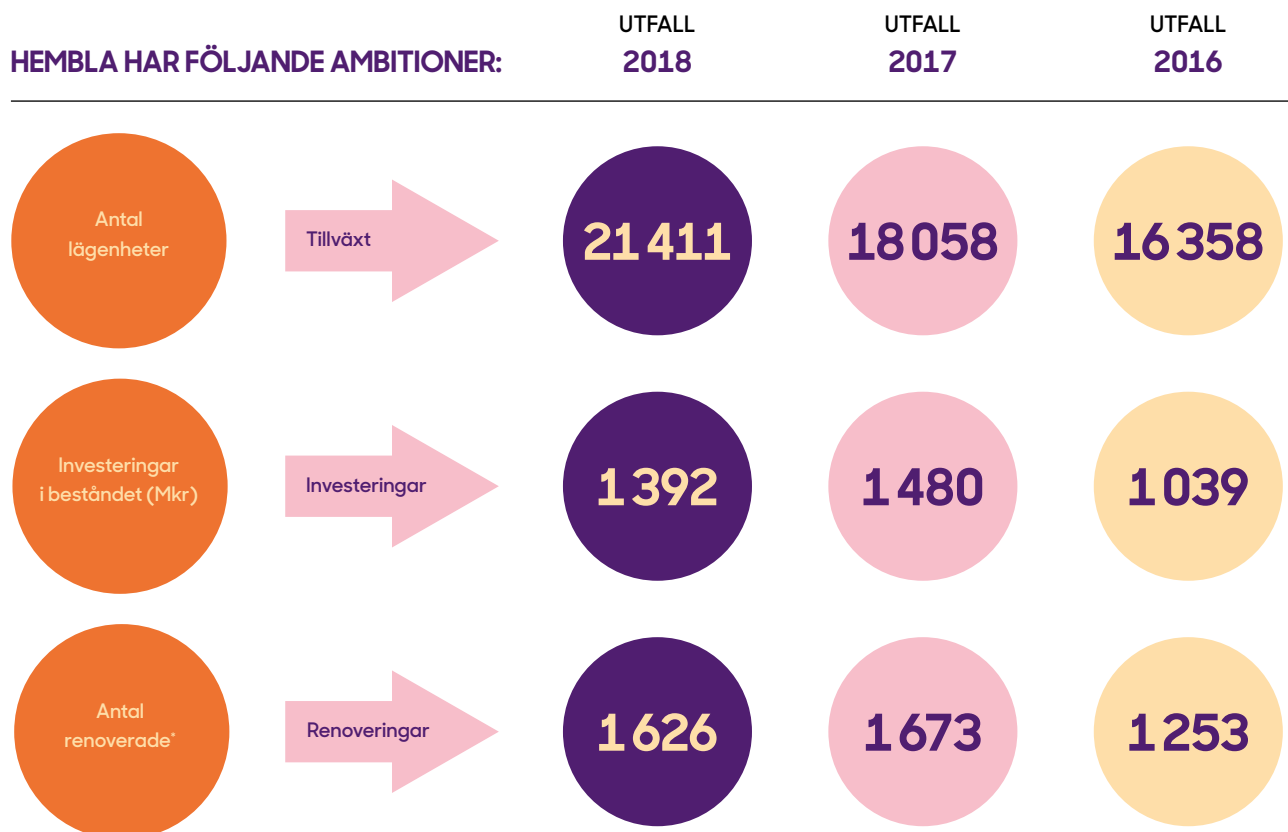
Att investera i Hembla innebär att man köper två saker; dels en långsiktig exponering mot hyresmarknaden i Stockholm, och dels en kontinuerlig omprofilering och värdeökning av fastighetsportföljen genom Hemblas aktiva ägande.

VÅR FRÄMSTA UPPGIFT är att skapa förutsättningar för en trygg, trivsam och enkel vardag för våra hyresgäster. Vi ville göra det ännu tydligare, och därför bytte vi under året namn från D. Carnegie & Co till Hembla.

Namnbytet i sig innebär inga praktiska förändringar. Bolaget har samma ägare, samma personal och samma ambitioner om att äga och utveckla våra bostäder och stadsdelar på lång sikt. Däremot ska namnbytet göra det tydligare vad våra hyresgäster kan förvänta sig av oss – vår fulla uppmärksamhet.

Hembla är en långsiktig aktör. Genom omfattande investeringar i eftersatta bostadsområden i tillväxtregioner skapar vi betydande värden, något som blir

lönsamt tack vare ekonomisk tillväxt och stor efterfrågan. Modernisering och upprustning av enskilda lägenheter genomförs endast vid frivillig omflyttning. Vårt engagemang omfattar även områdets utveckling i stort och vi investerar även i den yttre miljön, i gemensamma utrymmen och i kompletterande nybyggnation. Genom närvaro och engagemang skapar vi en miljö som ger stolthet och trivsel hos de boende, en positiv kraft för det omgivande samhället. Vi skapar därmed en produkt som inte fanns tidigare i form av moderna, nyrenoverade boenden med hög standard och i tillväxtområden i Storstockholm och tillväxtregioner – alltid med hyresgästen i fokus.



*Antal renoverade av Hembla

Stark hyresrättsmarknad

Den allmänna samhällsutvecklingen har ökat efterfrågan på hyresrätter. Urbanisering, hög sysselsättning, höjda realinkomster, låga räntor, höga födelsetal, fortsatt invandring och en åldrande befolkning är starka drivkrafter till detta. Samtidigt fortsätter Stockholm att växa och utmärka sig som en av Europas starkaste marknader.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden var fortsatt stark under 2018, inte minst inom Hemblas segment. Den totala transaktionsvolymen för fastigheter i Sverige var under 2018 ca 156 miljarder kronor, varav hyresbostäder stod för ungefär 60 miljarder kronor, motsvarande ca 40 %.*

Under de senaste åren har intresset att investera i hyresfastigheter ökat stadigt, vilket resulterat i lägre avkastningskrav och en stark värdeutveckling. Intresset kommer både från Svenska och internationella aktörer och kan förväntas fortsätta även framgent. Bristen på hyresrätter i bra lägen minimerar vakansrisken och möjligheten att genom investeringar och aktiv förvaltning utveckla fastigheterna skapar attraktiva möjligheter för investerare.

Hembla har varit framgångsrika i arbetet att hitta och genomföra intressanta förvärv och utvärderar löpande nya investeringsmöjligheter i såväl Stockholm som i andra tillväxtorter.

Hyresrättsmarknaden

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt god medan osäkerheten är större kring marknadsläget för nyproducerade bostadsrätter. Trots att det byggts en hel del under den senaste femårsperioden råder bostadsbrist i Stockholm. Det som har byggts har framförallt varit bostadsrätter i ett högre prissegment. I kombination med bankernas högre krav på amortering, öppnare arbetsmarknader och en generell trend med delningsekonomi skapas förutsättningar för en ökad efterfrågan på hyresrätter. Det som byggs på hyresrättsidan är i sin tur ofta i mer perifera områden och utgörs inte sällan av små lägenheter för att maximera hyresintäkterna. Hyresmarknaden för kostnadseffektiva hyresrätter i tillväxtkommuner förväntas därmed vara stark fortsättningsvis.

När bostadsrättsmarknaden just nu upplever en inbromsning och nedgång behöver vi som aktör inom hyresrättssegmentet ta ett ännu större ansvar. Vi ska bidra till att möta bostadsbristen och då behövs fler bostäder. Förutom att utveckla och förvalta de lägenheter vi redan har undersöker vi möjligheterna att kunna bidra med ytterligare bostäder. Under året har vi arbetat intensivt med att kartlägga vårt bestånd. Vi ser då över hur vi på olika smarta sätt kan tillföra bostäder genom att bygga på våningar på befintliga hus. Vi tittar även på möjligheter att konvertera vakanta lokaler till bostadsändamål. Runt om i flera kommuner har vi dessutom pågående planarbeten i olika faser. Vi vill vara med och bidra till en god samhällsutveckling och vi ser det både som en affärsmöjlighet och ett ansvar att tillskapa ytterligare bostäder där vi kan.

Ökad tillgång för att möta hög efterfrågan

Två viktiga metoder för att öka tillgången till attraktiva hyresrätter är ansvarsfull renovering av befintliga bestånd och nyproduktion. Med en större tillgång på hyresrätter förbättras flexibiliteten på bostadsmarknaden och skapar ökade förutsättningar för tillväxt genom förenklade flyttprocesser och lägre transaktionskostnader vid flytt till nytt boende.

Att ta tillvara på befintliga byggnader är långsiktigt mer hållbart än att riva och bygga nytt. Det är något som sannolikt kommer bli allt viktigare i framtiden.

Den stora efterfrågan på hyresrätter från såväl hyresgäster som investerare har bidragit till den starka värdeutvecklingen i segmentet. I Hemblas fall drivs värdeökningarna till stor del av de investeringar som görs i syfte att förbättra våra fastigheter och stadsdelar. Investeringarna leder till ett ökande driftnettot i beståndet drivet av såväl högre intäkter och lägre kostnader. Förbättrat driftnetto och stigande fastighetsvärden ger förutsättningar att fortsätta investera i fastigheterna och förbättra boendemiljön för våra kunder, hyresgästerna.

Smarta fastigheter utvecklas

Digitaliseringens utveckling de senaste decennierna har i grunden påverkat samhällen, individer, företag och tjänster och driver stora förändringar inom de flesta områden. Med ny digital teknik automatiseras funktioner, helt nya tjänster skapas och våra beteenden förändras.

Även om fastighetsbranschen historiskt har varit dålig på att utnyttja digitaliseringsstrategier tidigare finns stora möjligheter att effektivisera fastighetsförvaltningen och främja både hyresgäster och miljö samtidigt som driftkostnaderna minskar. Internet of Things och dess digitala lösningar kan bidra till spännande möjligheter med allt från digitala kodlås, sensorer på hissar som förvarnar vid servicebehov och fjärravläsning av vattenförbrukning till digitala tjänster för hyresgästerna som förenklar kommunikationen med hyresvärden.

Samarbeten mellan aktörer

Hembla verkar på en marknad med många olika intressenter såsom fastighetsägare, kommuner, intressegrupper, idrottsföreningar och privata aktörer. Hyresfastighetsmarknaden präglas generellt av stor samverkan med allmännyttan och mellan fastighetsbolag, till exempel i form av olika fastighetsägarföreningar. Vi samarbetar ofta i stora projekt där hyresvärdar, kommuner och kommersiella aktörer tillsammans skapar levande stadsdelar som är attraktiva för både företag och människor.



Så möter Hembla samhällsförändringar

Ökad inflyttning till städerna, delnings-ekonomi och tydliga klimatmål är megatrender som påverkar människor och företag på olika sätt. Genom att identifiera och förstå de trender som driver samhällsutvecklingen kan vi löpande utveckla vår verksamhet, skapa förutsättningar för att behålla och stärka vår position vilken är grunden för långsiktig och lönsam tillväxt.

TREND 1 URBANISERING



Nästan hälften av världens befolkning lever i städer och FN förutspår att andelen kommer att öka ytterligare de närmaste åren. Stockholm är en av de snabbast växande storstäderna i Europa och tillväxttakten förväntas hålla i sig.

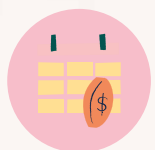
Det är en attraktiv stad där många vill leva och bo, med en stark kunskapsbas kring digitalisering, välutbildad arbetskraft och hög livskvalitet. Stockholm fortsätter att expandera geografiskt med följderna att de yttre delarna av staden blir alltmer attraktiva att bo i. Under lång tid har nyproduktionstakten av bostäder inte varit tillräcklig för att möta befolkningsökningen. Detta skapar en betydande klyfta mellan utbud och efterfrågan som i sin tur driver upp såväl bostadspriser som längden på bostadsköerna.

HEMBLAS RESPONS

Stadens stora attraktivitet är själva grunden till att vi har starkt fokus på hyresrätter i Stockholm och tillväxtregioner i Mälardalen. Hembla förvaltar 21 411 hyresrätter, vilket gör oss till en av Sveriges största privata hyresvärdar. Av våra intäkter härrör sig 60 procent från Stockholm. Våra fastigheter ligger ofta centralt inom respektive stadsdel i bra kollektiva lägen vilket skapar goda pendlingsmöjligheter.

TREND 2

DELNINGSEKONOMIN



Delningsekonomin handlar i grunden om att resurser utnyttjas bättre om man delar på saker istället för att äga dem själv. Vi ser det i bilpooler, i Airbnb och pryldelningstjänster som Hygglo. I den kommersiella fastighetsbranschen har

det inneburit nya lösningar med olika typer av start up-centrum och delade arbetsytor efter behov. På bostadssidan kommer Co-living och moderna kollektivlösningar i innerstaden. I Sverige har det länge setts som statusfyllt att äga sin bostad, men delningsekonominns starka genomslag innebär sannolikt också ett uppsving för hyresrätten. Genom en öppnare arbetsmarknad globalt är hyresrätten bra positionerad då man enklare kan flytta till en plats där arbete, studier eller familj finns.

HEMBLAS RESPONS

Hyra vs. äga har till stor del tidigare varit en kvalitetsfråga där nivån på det som funnits att hyra ofta har varit låg. Den viktigaste orsaken är att det under väldigt lång tid inte har funnits en ekonomiskt hållbar modell för att renovera och underhålla fastigheter på ett lönsamt sätt. Delningsekonomin är en trend som på många sätt ompositionerar hyresrätten som boendialternativ. Med vår affärsmodell sker nyrenoveringar av lägenheter på rullande rot baserad på naturlig omflyttning. När en hyresgäst flyttar ut tar vi ett helhetsgrepp och renoverar lägenheten till toppstandard och ökar därmed kvaliteten i hyresutbudet. I framtiden ser vi också en förlängning i delade tjänster som paketmottagning och mobilitetslösningar som gör att hyresgästen inte behöver vara beroende av egen bil, som till exempel bilpooler och låneecyklar.

TREND 3

BYGGA HÅLLBARA STADSDELAR



De senaste decennierna har frågor som klimatförändringar, miljöförstöring och överutnyttjande av naturresurser uppmärksammats alltmer. Sverige har tydligt uppsatta miljömål: senast 2045 ska Sverige inte ha några nettoutsläpp av

växthusgaser. Den ambitiösa målsättningen kräver bland annat smartare städer, utökad kollektivtrafik och energieffektiva hus. I Sverige står fastighetsbranschen för cirka 20 procent av de totala växthusgasutsläppen. Bostäder och lokaler står för ungefär 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Renovering av befintliga fastighetsbestånd är en viktig hållbarhetsstrategi, och att ta tillvara och förädla befintliga byggnader är långsiktigt mer hållbart än att riva och bygga nytt.

HEMBLAS RESPONS

Majoriteten av Hemblas fastigheter är från 1960-1970-talet och många av dem är byggda inom ramen för miljonprogrammet. Med upprustning, renovering, ny teknik, information och utbildning åstadkommer vi stora energieffektiviseringar i våra fastigheter. Vi vill även bygga socialt hållbara stadsdelar och genomför en mängd åtgärder för att öka hyresgästernas trivsel och trygghet i sin stadsdel.



Genom en öppnare arbetsmarknad globalt är hyresrätten bra positionerad



Värdeskapande genom förbättrade boendemiljöer

På Hembla sätter vi hyresgästen i centrum. Vi tror nämligen att ett hem är mer än ett par väggar. Det är där barn växer upp, musik spelas för högt och födelsedagar firas. Vi går därför utöver renovering och upprustning och gör vårt bästa för att skapa levande stadsdelar att bo och trivas i.





RENOVERING

Renovering sker i takt med att hyresgäster flyttar, eller aktivt väljer att få sin lägenhet renoverad. Genom en naturlig omflyttning på mellan sju och åtta procent varje år möjliggörs vår renoveringsmetodik. Omflyttningstakten ökas dessutom genom att befintliga hyresgäster erbjuds att flytta inom beståndet till en attraktiv, nyrenoverad lägenhet.



UPPRUSTNING

Vi skapar boendemiljöer som är minst lika attraktiva som nyproducerade områden. Med genomgripande upprustningar av utemiljöer, exteriörer och gemensamma utrymmen i våra fastighetsbestånd över vi både trivseln och tryggheten.



MEDEL TILL INVESTERING

- Ökad driftnetto
- Ökat värde på beståndet



Hyresgästen i främsta rummet

En god relation med hyresgästerna är det viktigaste för vår verksamhet. Det uppnår vi genom att allt vi gör bidrar till hög trivsel och bra boendemiljöer för våra hyresgäster.

ETT TRIVSAMT OCH TRYGGT HEM hem är en av de viktigaste förutsättningarna för välbefinnande. I vår roll som hyresvärd har vi ett stort ansvar för många människors boende. Förvaltning och investeringar måste därför alltid göras utifrån att det ska bidra till ökad trivsel för hyresgästen.

Bättre varje dag

Inom Hemblas förvaltningsorganisation arbetar över 200 personer med förvaltningen av våra 21 411 lägenheter. Här finns kundförvaltare, drifttekniker och fastighetsvärdar, som ansvarar för allt ifrån driftsoptimering och underhåll av fastigheter till anmälningsmottagning och hantering av uthyrningar.

Hembla strävar alltid efter att upprätthålla och förbättra nöjdheten hos våra kunder. Hemblas medarbetare har ett stort personligt engagemang i arbetet. Under 2018 har vi framför allt fokuserat på att förbättra hanteringen av hyresgästernas frågor och ärenden. I slutet av året var alla medarbetare på Hembla ute i våra stadsdelar under en dag för att möta våra hyresgäster och genomföra en kundundersökning. Ett resultat från denna undersökning visade att 85% av våra hyresgäster uppgav att man blir väl bemött av oss som hyresvärd, vilket är glädjande.

Kundservice

En viktig del i det är vårt nya servicecenter som startades upp i december 2018. Det gör det lätt för kunden att komma i kontakt med oss och snabbt få hjälp med sitt problem. Succesivt kommer vi att öka öppettiderna i servicecentret. Vi erbjuder flerspråkig service för att bättre tillmötesgå och underlätta kommunikationen med våra hyresgäster.

Utökade resurser för kundkommunikation

Hemblas kommunikationsavdelning stöttar förvaltningen i kommunikationen med våra hyresgäster, bland annat genom att standardisera alla anslag och utskick i samma grafiska form, tonalitet och budskap. Under året har bolaget även vidareutvecklat vår digitala kommunikation för att förbättra kontaktytorna med Hembla

och hyresgästerna. Vi har även infört Mina sidor där våra hyresgäster kan logga in och se sin hyresavi och aktuella serviceärenden. Mina sidor kommer att fortsätta byggas ut under kommande år.

Alltid på plats

Genom en hög närvaro i stadsdelarna bygger vi kvalitet, kunskap, förtroende och trygghet. Hemblas medarbetare känner sitt område väl och har dagligen vardagskontakter med hyresgästerna. Vi får därmed snabbt och löpande information om händelser som rör förvaltningen och kan ofta ta tag i problemen innan de vuxit sig stora, vilket i sin tur är både kostnadseffektivt och kvalitetshöjande.

Samverkan med hyresgäster

Vår strategi bygger på en nära samverkan med de boende. Det är viktigt att hyresgästerna ges möjlighet att uttrycka synpunkter och önskemål som sedan kan tas tillvara inom förvaltningsorganisationen. I många områden finns aktiva lokala hyresgästföreningar som Hembla bistår med lokaler och ersättning för att bedriva verksamheten. De fungerar som viktiga representanter för det stora hyresgästkollektivets behov och önskemål. I förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen behandlas frågor som hyresutvecklingar, renoveringar, upprustning av utemiljö, gemensamma lokaler och service. Grannsamverkan är ett ytterligare exempel där hyresvärd och hyresgäster samarbetar för att öka tryggheten och därmed förbättra boendemiljön. Detta samarbete har under året utökats till fler områden i beståndet.



Tillsammans för en bättre verksamhet. Alla medarbetare på Hembla var ute i våra stadsdelar under en dag för att möta våra hyresgäster och genomföra en kundundersökning.



”På alla punkter har det förbättrats, både i stort och smått.”

Hembla-hyresgästen Bengt Erik Karlsson i Västerås.

Du och din hustru bor i området Bäckby i Västerås. Hur kom det sig att ni hamnade här?
– Jag fick anställning 1981 som projekt-ingenjör vid Forsmarks kärnreaktor 3. De ordnade också bostad åt oss hos det kommunala bostadsbolaget i Västerås, och vi kunde flytta in i en fin, nyrenoverad lägenhet. Sedan flyttade vi ett par gånger till inom området Bäckby, först till en större lägenhet, och sedan när jag pensionerade mig till en mindre trea

där vi fortfarande bor. Så vi har bott på Bäckby i nästan 40 år, kan du tänka dig!

Berätta lite om området Bäckby?

– Vi har trivts mycket bra på Bäckby. Här finns rymliga bostadsområden som inte är för tättbebyggda. Samtidigt är det nära till naturen, med flera skogsområden och stora grönytor. Det är kanonfint. Jag tycker också att kvarteret som Hembla har förvärvat är det finaste i hela Bäckby.

Hur har området förändrats sedan ni flyttade in 1993?

– Området började försämrans för ett tiotal år sedan. En del service försvann, till exempel banker, och det blev mindre trivsamt. Ungdomsligor började dra runt och vandalism, bilbränder, missbruk och droghandel blev vanligare. Polis och fastighetsägare/kommun tycktes inte kunna göra så mycket.



Nöjda hyresgäster

Kundmätningar görs regelbundet och den senaste mätningen genomfördes i december 2018.

VI SER ATT FAKTORER som snabbhet i återkoppling, bemötande, städning och underhåll är områden som kunderna anser vara viktigast och som har stor påverkan på den övergripande kundnöjdheten. Hembla lägger stor vikt vid kundernas återkoppling och arbetar aktivt för att ständigt förbättra verksamheten och erbjudande. Nästa NKI-mätning kommer att genomföras under 2019.

Grön el uppskattas

Samhället blir mer och mer medvetna om klimatfrågorna och en viktig fråga är att vara en hyresvärd som arbetar dedikerat med energihushållningen. En avdelning inom Hembla arbetar enbart med större energiprojekt som bergvärmeanläggningar, byte av ventilationssystem, solenergi, värmeåtervinning och vattensparprojekt som gör vår värld lite grönare.

Frihet att välja

Renovering av lägenheterna sker på frivillig basis, hyresgästen väljer därmed själv om hyresgästen ska bo kvar orenoverat till en lägre hyra, eller ta möjligheten att flytta till en nyrenoverad bostad. I de flesta av våra stadsdelar finns en nyrenoverad och möblerad visningslägenhet där våra hyresgäster själva kan skaffa sig en uppfattning om vad en nyrenovering innebär för trivsel och funktioner.

Märkte ni någon skillnad när ni fick en ny hyresvärd förra året?

– Det var ett massivt motstånd från de boende mot att Hembla som då hette D. Carnegie & Co skulle ta över kvarteret från kommunen, så det var inte särskilt goda förutsättningar från början. Hembla satte dock igång med en rivstart som förvånade oss. De öppnade direkt ett områdeskontor som var tillgängligt närapå hela tiden. De har mycket trevlig personal som lyssnar och agerar. Det gäller även underhållspersonalen som varit hjälpsamma med brådskanande hjälp och reparationer till exempel vid skadegörelse. Utemiljöerna har blivit finare, och om en port eller en glasruta går sönder byts den ut omedelbart. Kontakt

tycks omgående ha etablerats med både hyresgästernas egen grannsamverkan och polis. På alla punkter har det förbättrats, både i stort och smått, och vi är hittills helt nöjda med Hembla.

Har ni märkt av lägenhetsrenoveringarna?

– Ja, Hembla har börjat renovera i flera portuppgångar, och det har hanterats helt perfekt. De har inte kastat ut någon, utan alla renoveringar har gjorts efter att folk har flyttat ut. Renoveringarna har också skötts väldigt fint, inget stök eller störande moment.

I de lägenheter som redan renoverats i vår trappuppgång har nya, trevliga hyresgäster flyttat in. De eskalerande

missförhållandena i området har inte försvunnit, men Hembla har börjat bekämpa dem och det har redan gett resultat trots att det bara gått ett år.

Har ni funderat på att låta renovera er lägenhet?

– Jag vill gärna göra det, men hustrun tycker den nuvarande lägenheten duger åt oss som den är. Den är ju fin även om den är lite sliten. Kanske flyttar vi till en nyrenoverad lägenhet så småningom. Men vi kommer inte att flytta ifrån Bäckby iallafall, den saken är klar!

På hyresgästens villkor

Alla människor vill ha en bostad att trivas i till en kostnad man vet att man klarar av. Det är också utgångspunkten när vi genomför renoveringar av lägenheter i våra stadsdelar.

EN GENOMSNITTLIG hyreslägenhet i ett av våra bestånd är ljus och välplanerad med väldisponerade ytor. Vår renoveringsmodell skiljer sig från hur många andra fastighetsbolag arbetar. Istället för att renovera alla lägenheter i en byggnad i taget så renoverar vi lägenhet för lägenhet i takt med den naturliga omflyttningen. Det är en process som ger högre kvalitet, lägre kostnader och högre hyresintäkter samt valfrihet för hyresgästen.

Stora fördelar

Att renovering sker baserad på den naturliga omflyttningen innebär att evakueringar av hela trapphus, något som minskar besvär och stress för de boende. Omflyttningstakten ökas genom att befintliga hyresgäster kan erbjudas att flytta inom beståndet till en attraktiv, nyrenoverad lägenhet. Det är ett erbjudande som vi ser är uppskattat och utnyttjas i hög utsträckning av våra hyresgäster. Den absolut största fördelen för hyresgästen är valfriheten - att bo kvar i den befintliga lägenheten du trivs med i dagsläget, eller att kunna flytta till ett nyrenoverat boende med högre standard. Den som redan trivs bra kan också välja att få sin befintliga lägenhet renoverad.



Hög kvalitet i allt material

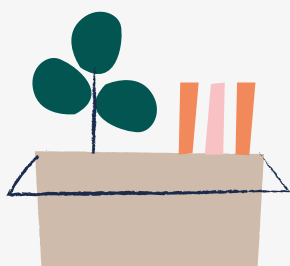
Hembla väljer genomgående jämn och hög kvalitet av god design på material och utrustning till våra renoveringar. Hembla använder enbart välkända och välrenommerade varumärken. Alla nyinredda badrum följer samma inredningskoncept; kakel, klarglas, speglar, LED-belysning liksom handduktorkar, tvättmaskin och torktumlare. Köken i sin tur utrustas med kvalitativ inredning och rostfria vitvaror. En hög standard möjliggörs genom kostnadseffektiva inköp, skalfördelar, strikt kontroll av renoveringsprocessen och lägre förvaltningskostnader.

Stora volymer ger inköpsfördelar

Ur förvaltningsmässig synpunkt är det fördelaktigt att alla nya lägenheter har samma maskiner och inredningsdetaljer. I och med att vi köper stora mängder av en produkt så får vi ett bättre pris. Det blir enklare att hantera för serviceenheten, lättare att lagra rätt reservdelar och det ger oss möjlighet att ha stor kunskap om maskinerna och materialet. Det dokumenteras exakt vad som finns i varje lägenhet i form av utrustning, fabrikat och modeller. När något behöver åtgärdas eller bytas vet reparatören direkt vad som behövs i den aktuella lägenheten.



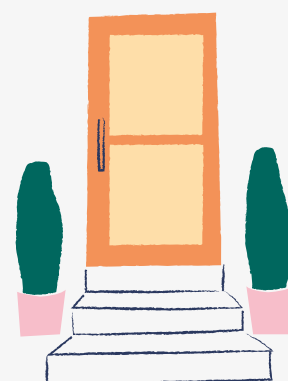
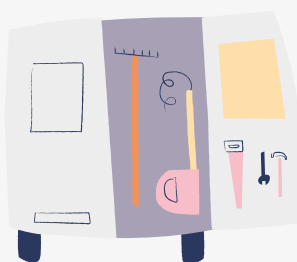
Renovering – så går det till

**1. PLANERING**

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för att flytta eller begär renovering påbörjas planeringen i detalj direkt. Vi besiktar lägenheten, beställer material och kopplar in en kontrakterad entreprenör.

2. RENOVERING

När hyresgästen lämnat lägenheten kan byggtreprenören och byggleddning omedelbart påbörja renoveringen enligt den detaljerade projekteringen. Renoveringsperioden är normalt sju veckor och följer tydliga rutiner och processer för att undvika stillestånd och förseningar. skede. Material och inredning är av hög kvalitet och noga utvalt för god hållbarhet vilket bidrar till att hålla underhållskostnaderna låga.

**3. NYUTHYRNING**

Om hyresgästen lämnat lägenheten erbjuds den i första hand till Hemblas befintliga hyresgäster. Efterfrågan på de nyrenoverade lägenheterna är stor och hyrs ofta ut till befintliga hyresgäster.

Omfattande upprustning

Hemblas mål är att skapa boendemiljöer som är minst lika attraktiva som nyproducerade. Därför gör vi genomgripande upprustningar av utemiljöer, exteriörer och gemensamma utrymmen i våra i grunden välbyggda fastigheter.

Fasader gör utseendet

Fasaderna utgör en stor del av hur området uppfattas för boende och besökare. Snygga och väl underhållna fasader bidrar positivt till den upplevda boendemiljön. När vi rustar upp fasader tillförs tilläggsisolering och ny puts läggs på. Fasaderna målas i färger som synkroniseras med hela områdets karaktär.

Upprustning av gemensamma utrymmen

Gårdar, parker och grönytor används flitigt av boende i områdena och ska vara öppna, tillgängliga och trygga för alla hyresgäster. Vi skapar gröna oaser kring fastigheterna genom att anlägga nya gräsmattor och plantera buskar och träd. Växtlighet som skymmer insyn tas bort och nya lekplatser, sittgrupper och grillplatser uppförs. Trapphus och tvättstugor målas om och får moderna maskinparker. Hembla byter även ut sådan som inte syns, som uppvärmningssystem och stammar. Det är investeringar som gör att de boende får det bättre samt att de betalar sig genom att drift- och underhållskostnaderna ofta minskar

Koncept för bättre funktion

Hembla har ett tydligt koncept kring upprustning av till exempel trapphus och andra gemensamma utrymmen i färg, form och materialval. Det innebär att en besökare känner igen sig i alla våra upprustade hus. Vår grundtanke handlar dock inte bara om att det ska se estetiskt tilltalande ut. Det ska även vara funktionellt och innebära en boendeförbättring. Därför sträcker det sig även till alla genomgripande förändringar som tilläggsisolering, fönsterbyten, dörrar och tak.

Energiförbättringar

Med moderna materialval och konstruktioner kan Hembla kraftigt minska fastigheternas energiförbrukning och miljöpåverkan jämfört med tidigare. Finns det möjlighet och plats installeras bergvärme och där omständigheterna tillåter byggs solceller på taken. I Jordbro strax söder om Stockholm har Hembla byggt Sveriges största bergvärmeanläggning.

En investering av den typen innebär långsiktiga kostnadsbesparingar och stora miljövinster.

Trygghet

En viktig åtgärd för att öka tryggheten är att få bort mörka och otrygga stråk. Därför förbättras och utökas även belysningen i områdena. Med perforerade räcken på loftgångar, glasdörrar, närvarostyrd belysning och inga dolda hörn i och runt fastigheten kan Hembla bidra till en säkrare och tryggare miljö för hyresgästerna.

Stadsdelsutveckling

Hembla arbetar nära ihop med arkitekter och tänker helhet utifrån områdets befintliga karaktär och kultur. Finns det kulturhistoriska värden i fasaderna tar vi hänsyn till dem. När vi genomför stora renoveringar försöker vi göra det i kluster med flera hus samtidigt. Dels för att få stordriftsfördelar i inköpspris och hantering och dels för att inte dra ut på byggtiden för mycket i ett område. Långsiktig planläggning är därför av stor vikt. Ska till exempel bergvärme installeras görs det som ett första moment, så att vi slipper riva upp anlagda ytor.

Behoven varierar beroende på fastigheternas skick och förutsättningar, men målsättningen är tydlig: att skapa boendemiljöer där hyresgästerna trivs. Förutom detta bidrar också upprustningarna till att sänka drift- och underhållskostnader, vilket minskar fastigheternas miljöpåverkan. Sammantaget bidrar detta till att öka fastigheternas värde.





FORNHÖJDEN I SÖDERTÄLJE

I Fornhöjden i Södertälje har samtliga fasader putsats och målats, området har försetts med bergvärme och investeringar har gjorts i uppvärmningssystemet.

Nya lekplatser, grönytor och grillplatser har lyft utemiljöerna avsevärt och många hyresgäster vittnar om trevlig samvaro på gården.

VISÄTTRA I FLEMINGSBERGA

Visättra i Huddinge kan man tydligt se den stora skillnaden

mellan gammal och nyrenoverat. Här har vi gjort fasader, fönsterbyten, tak, garage, trapphus och flera nya gårdar.

HUSBY I JÄRVA

Halden 3 i Husby har genomgått omfattande förändringar de senaste åren. Fasader, loftgångar, belysning och tvättstugor har rustats upp, liksom inne- och utemiljöer.



**Total yta potentiella
byggrätter uppskattas till
487 200 m² BTA (bruttoarea),
vilket motsvarar 5 957 lägenheter.
Planprocesser är påbörjade
för 82 200 m².**

Nytt i levande stadsdelar

Under året har vi tagit ytterligare steg mot att förverkliga våra första nyproduktionsprojekt där vi avser skapa boende där folk trivs och vill bo kvar länge. Genom utvecklingsmöjligheter på egen mark har Hembla på sikt ambitionen om att uppföra nya hus för egen långsiktig förvaltning och därmed öka antalet lägenheter i stadsdelen.

RUNT VÅRA BEFINTLIGA BESTÅND finns ofta mark som är outnyttjad eller som används till andra ändamål än bostäder. Här ser vi goda möjligheter att driva planarbete och arbeta för att genomföra nyutvecklingsprojekt i syfte att förtäta befintliga områden. Hembla har därför de senaste åren arbetat med att utveckla byggrätter på egen mark. Under 2018 intensifierades arbetet med våra pågående projekt och vi förbereder oss för byggstart under de närmaste åren. Under 2018 har Hembla även gjort nya förvärv som innehåller mark som kommer att bli underlag för nyproduktion så småningom.

Stadsutveckling tydligare med nyproduktion

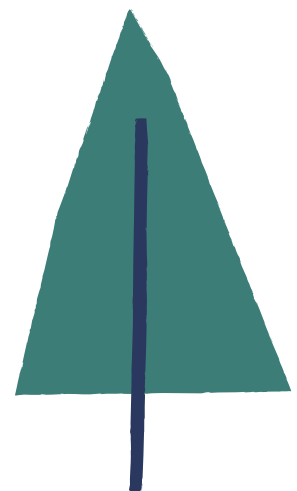
Hembla har ambitionen att bygga attraktiva lägenheter där folk trivs och vill bo kvar. En stor fördel med att nyutveckla inom eget befintligt bestånd är att vi kan ta ett helhetsgrepp på stadsdelen och planera faciliteter som alla i området kan dra nytta av. Vi tittar till exempel på att skapa service i form av gemensamhetslokaler, leveransmottagning av paket och gemensamma nybyggda tvättstugor. Nyutvecklingen blir därmed ytterligare en viktig pusselbit för att höja attraktiviteten och förbättra boendemiljön i områdena.

Förtätning ökar möjlighet för rörlighet i beståndet

Ett förtäat bestånd skapar också ökade möjligheter för hyresgäster att flytta till ett annat boende hos Hembla. Många trivs i sitt område men kan i olika skeden av livet vilja bo större eller mindre.

Rätt samarbetspartners viktigt

Parallellt med utvecklingen av byggrätter och detaljplaneprocesser förbereds organisationen för att kunna hantera kommande nyutvecklingsprojekt, bland annat genom rekrytering av medarbetare med kompetens inom nyutveckling av bostäder. En viktig del av förberedelsearbetet inför byggstart är också att etablera relationer med samarbetspartners med kommuner och på projekterings- och entreprenadsidan. Nyutvecklingen är ett långsiktigt åtagande och därför är långsiktiga relationer med samarbetspartners av stor vikt.



Hemblas fastighetsbestånd

Hemblas fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm och Mälardalen med stor efterfrågan på bostäder.

HEMBLAS FASTIGHETSBESTÅND utgörs av bostadsfastigheter i Stockholm och Mälardalen men vi har även närvaro i Östergötland. Beståndet består i huvudsak av byggnader uppförda under 1960- och 1970-talen. Fastigheterna är ofta belägna i nära anslutning till närservice, kommunikationer och grönområden. Lägenheterna är välplanerade och funktionella och därmed väl lämpade att renoveras till modern standard för en effektiv förvaltning och för att möta förväntningarna hos både befintliga och framtida hyresgäster.

Renovering på hyresgästens villkor

Den renoveringsmodell som Hembla tillämpar bygger helt och hållet på att hyresgästen har möjlighet att själv bestämma när man vill flytta till en renoverad lägenhet med en högre månadskostnad. I de orenoverade lägenheterna utförs sedan vanligt underhåll. Av bolagets befintliga fastighetsbestånd var 26 % av lägenheterna helrenoverade per den 31 december 2018, totalt 5 646 (3 602) lägenheter. 1 626 lägenheter renoverades av Hembla under 2018 (1 673).

Sammantaget har 1 392 (1 480) Mkr investerats i lägenheter och befintliga fastigheter under året, där även upprustning av allmänna delar på fastigheterna samt energinvesteringar ingår.

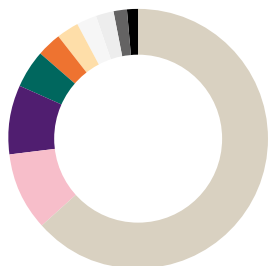
Fastighetsvärde

Per den 31 december 2018 har Hemblas fastighetsbestånd inklusive byggrätter värderats till ett marknadsvärde på 31 091 Mkr. Hela fastighetsbeståndet har värderats av externa parten Savills. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys som innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens fem år jämte restvärde. Den totala värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 13,7 (8,01) procent. Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är hänförliga till förbättrat driftnetto under perioden till följd av den ökade renoveringstakten samt starkare marknadsförutsättningar.

Byggrätter

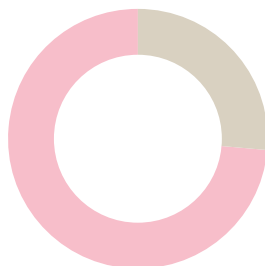
Hembla bedriver också byggrättsprojekt med syfte att förtäta, komplettera, förbättra samt öka attraktiviteten i befintliga stadsdelar. Samtliga byggrättsprojekt bygger på ändring av detaljplan och befinner sig i olika planfaser. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 743 300 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 326 lägenheter. Samtliga byggrätter har värderats per den 31 december 2018 till ett marknadsvärde om 809 (608) Mkr.

MARKNADSVÄRDE
Fastighetsbestånd



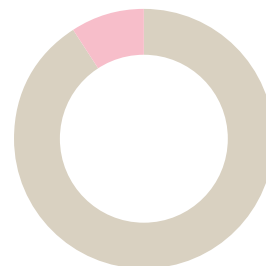
● Stockholm	63%	● Västerås	3%
● Norrköping	10%	● Tranås	2%
● Eskilstuna	9%	● Strängnäs	2%
● Uppsala	5%	● Arboga	2%
● Katrineholm	3%	● Köping	1%

ANDEL RENOVERADE
Fastighetsbestånd



● Renoverat	26,4%
● Ej renoverat	73,6%

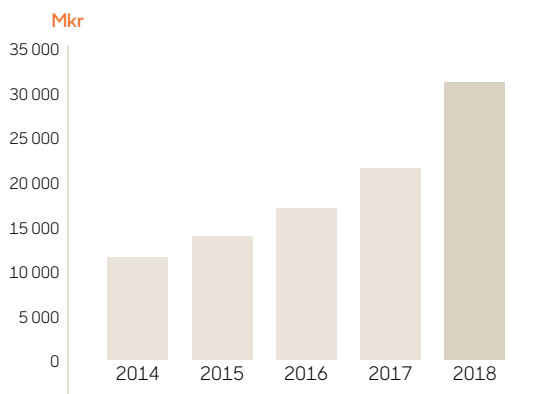
UTHYRINGSBAR YTA
Fastighetsbestånd



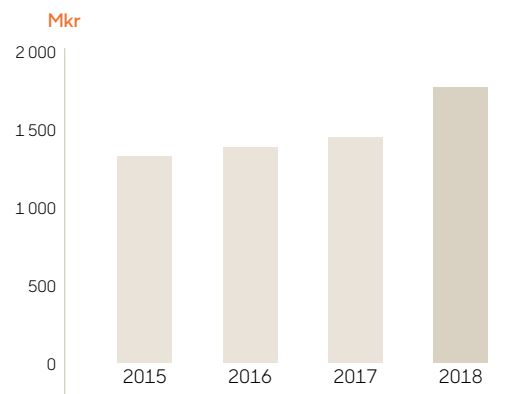
● Bostad	91%
● Lokal	9%



**FASTIGHETSPORTFÖLJENS
UTVECKLING**



HYRESVÄRDE BOSTÄDER



Hållbart fastighetsägande

Hembla skapar hållbara miljöer där människor trivs och vill leva och vistas under en lång tid framöver. Vårt lokala arbete bidrar till social, miljömässig och ekonomiskt hållbar utveckling av samhället i stort.

VI FÖRVÄRVAR FASTIGHETER i områden med långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att utveckla beståndet i form av renoveringar av lägenheter och gemensamma utrymmen och upprustning av fastigheterna. Med vår affärsmodell tillför vi bestående värden för individen, samhället och bolaget genom att förbättra boendemiljöerna i och i anslutning till fastighetsbeståndet. Det genererar också ökade fastighetsvärden och kassaflöden som i sin tur möjliggör ytterligare investeringar i utvecklingen av beståndet.

Trygghet är ett prioriterat område för Hembla. Därför är en viktig del av affärsmodellen att investera i områdenas sociala förutsättningar och därmed bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Det görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar i områdena samt genom projekt med lokala organisationer. Samarbeten där Hembla samverkar med andra fastighetsägare, kommun och polis för hela områdets utveckling är ett annat exempel på insatser för att skapa långsiktigt hållbara områden.



”

Trygghet är
ett prioriterat
område för
Hembla.

Våra viktigaste intressenter

Vi vill vara en trovärdig part i vår relation med hyresgäster, medarbetare, samhälle och aktieägare. För att vara långsiktigt framgångsrika och nå våra mål behöver vi förstå vad våra intressenter förväntar sig av oss. Därför lägger vi stor vikt vid att lyssna på deras förväntningar och behov. Förutom den dagliga kontakten med hyresgäster genomförs även mer regelbundna uppföljningar i form av hyresgästenkäter och NKI, liksom bodialoger med hyresgästföreningar och deras medlemmar.

Styrning och ansvar

Hållbarhetsarbetet genomsyrar hela verksamheten och styrs av gemensamma policys och ett aktivt arbete med förbättringar. Hembblas ledning har ett övergripande ansvar och fastställer policys inom hållbarhetsområdet. Ledningen ansvarar även för rapportering och uppföljning av hållbarhetsfrågor samt att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela koncernen. Hembblas styrelse har ett personligt ansvar och representerar bolagets samtliga aktieägare. De antar hållbarhetspolicys och uppförandekod samt diskuterar och följer upp arbetet löpande.

Hållbarhetsrisker

Hållbar utveckling och hållbart företag kräver en långsiktigt vinstdrivande affärsmodell och strategi. Det finns risk att felaktiga beslut kan leda till minskad intjäning och försämrade kundrelationer och skada förtroende och varumärke. Riskerna hanteras genom Hembblas tydliga affärsmodell där hållbarhetsmål utgör en viktig del. Hembblas affärsmodell redovisas på s. 12-13.

Miljörisk

Miljöpåverkan ske genom fastighetsförvaltning och renovering. Miljörisken hanteras genom att tillämpa bolagets miljöpolicy, energieffektivisering, miljöutredningar i samband med förvärv, radonmätningar, saneringar och provtagningar.

Risk inom etik och affärsmässighet

Tydliga riktlinjer och policys finns fastställda för att säkerställa etiskt beteende (Anti-korruption). Bostadsbristen i flera av våra områden där vi har hyreslägenheter ger en ökad risk för svarthandel med hyreskontrakt. Det här är något som Hembbla tar på stort allvar och vi arbetar aktivt med att motverka svarthandel genom en rad åtgärder. Bl.a. genom krav på dubbla godkännande av hyresavtal, centrala riktlinjer för hur vår personal ska arbeta aktivt för att förebygga samt agera vid misstanke om otillåten andrahandsuthyrning, samt en dedikerad jurist som hanterar alla våra ärenden till hyresnämnden. Hembbla har även en visselblåsarfunktion som gör det lätt för alla medarbetare att anonymt anmäla misstanke om felaktigheter. En stor del av inköpsprocessen inom Hembbla är decentraliserad och det kan föreligga risk för felaktiga upphandlingar. Risk för korruption och dåliga arbetsvillkor säkerställs genom tydliga riktlinjer och policys med nolltolerans mot mutor och korruption.

Sociala förhållanden och personal

Det finns risk för ohälsa och olycksfall bland Hembblas personal. Det omgivande samhället kan påverkas av buller och andra störningar exempelvis i samband med byggnadsarbeten och renovering på orter där bolaget är verksamt. Riskerna hanteras genom ett aktivt personalarbete och dialog med omgivande samhälle.

Mänskliga rättigheter

Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som Hembbla har affärsrelationer med. Det kan också finnas risk för diskriminering bland den egna personalen. För att hantera dessa risker arbetar Hembbla med en uppförandekod för leverantörer och personalen.

Hembbla utvärderar hållbarhetsrisker inom ramen för bolagets övergripande riskhanteringsprocess, läs mer om den i förvaltningsberättelsen på sid 58-63.

Hembblas hållbarhetsarbete utgår ifrån fyra fokusområden som ger en tydlig prioritering och förbättrar effekten av våra insatser.

1. HÅLLBARA FASTIGHETER

Hembbla fokuserar på faktorer som el-, vatten- och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, CO₂ utsläpp samt miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar. Läs mer på sid 29-31.

2. SAMHÄLLS-ENGAGEMANG

Vi tar ett socialt ansvar med våra satsningar på standardhöjande åtgärder och social förvaltning. Läs mer på sid 33.

3. ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Hembbla ska erbjuda en utvecklande arbetsmiljö för samtliga medarbetare. Läs mer på sid 34-37.

4. ANSVARSFULLA AFFÄRER

En ekonomisk hållbar utveckling med god etik och hög affärsmoral präglar bolaget. Läs mer på sid 38.



Hållbara fastigheter

Hemblas ambitioner för miljöarbetet är höga. Vårt övergripande hållbarhetsmål är att minska våra fastigheters miljöbelastning genom ett systematiskt arbetssätt. Under 2018 har vi också ökat fokus på avfallshantering i våra områden.

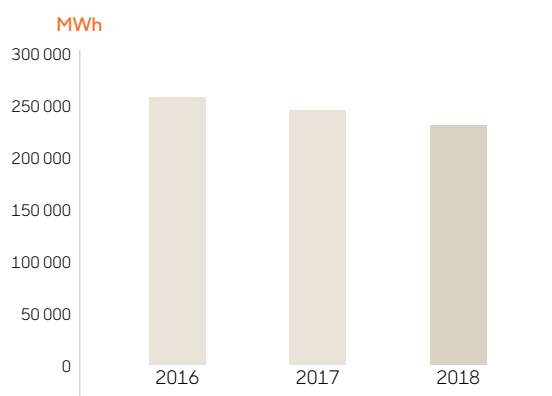
HEMBLA SKA ERBJUDA en sund och trivsamt miljö där vi ständigt följer upp och förbättrar miljöarbetet för att minska klimatpåverkan. Den största miljöbelastningen sker genom el-, vatten- och värmeanvändning i bolagets fastighetsbestånd vilket främst leder till utsläpp av koldioxid, kväveoxid och svavel.

Energianvändning

Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Lägre energianvändning i fastigheterna är därför en prioriterad miljöfråga. Hemblas fastighetsbestånd består till största delen av byggnader uppförda på 60- och 70-talet, innan

den stora oljekrisen 1973. Det innebär att de ofta är dåligt isolerade, med stora värmeförluster som resultat. Hembla arbetar aktivt med att sänka vår energianvändning genom en rad åtgärder såsom att återvinna energi i ventilationsluften, tilläggsisolering samt på andra sätt effektivisera energiförbrukningen. Mellan åren 2016 och 2018 minskade vår energiförbrukning för uppvärmning med 10%. I grafen nedan visas förbrukning av fjärrvärme för jämförbart bestånd för 2016–2018. Minskad energiförbrukning medför också betydande kostnadsbesparingar. All fastighetsel som köps in idag kommer från Svensk Naturenergi och består av förnyelsebar el från vind.

**FÖRBRUKNING AV FJÄRRVÄRME
MWh PER HELÅR FÖR JÄMFÖRBART BESTÅND**
Normalårskorrigerat



SAMMANFATTANDE TABELL FÖRBRUKNING:

	2018	2017	2016
Uppvärmning (MWh)	230 000	244 700	256 700
Uppvärmning (kWh/kvm)	102	108	116
El (MWh)	43 000	43 100	43 500
El (kWh/kvm)	19	19,1	19,3
Vattenförbrukning m ³	3 131 000	3 259 700	3 241 300
Vattenförbrukning m ³ /kvm	1,5	1,56	1,55
Koldioxidutsläpp (ton)	13 000	13 300	13 600
Koldioxidutsläpp kg/kvm	5,3	5,5	5,6

Förbrukning av energi, vatten och koldioxid från fjärrvärme per helår för jämförbart bestånd. Uppvärmningen av fastigheterna är normalårskorrigerad. Nyckeltalen är beräknade utifrån A-temp. CO₂ nivåerna är hämtade från fjärrvärmeverkens redovisade miljövärden som motsvarar bränslets hela miljöpåverkan inkl. transporter. 2018 års CO₂ data från fjärrvärmeverken har inte blivit fastställda, så data från 2018 baseras på utsläppsvärden från 2017.

Solelanläggningar

Vi har under året byggt flera solelanläggningar i anslutning till våra fastigheter, bland annat i Norrköping, Katrineholm och Eskilstuna, och ytterligare fler är planerade. Anläggningarna som installeras på taken är anpassade efter hur mycket huset förbrukar, och energin används.

Prognosstyrning

Drygt 90 procent av värmen i våra fastigheter regleras idag med prognosstyrning. Det innebär att man för varje tidpunkt beräknar hur mycket energi som skall tillföras en byggnad baserat på mycket lokala väderprognoser. Genom att styra värmen med framförhållning kan vi kapa toppar och dalar i värmekurvan och spara mellan till 5 - 10 procent av energianvändningen i fastigheten. Det ger även ett jämnare inomhusklimat för hyresgästerna.

Vattenanvändning

En viktig del i våra ansträngningar för att hushålla med resurser är att se över hur vi kan bidra till minskad vattenförbrukning i beståndet. Vi byter till mer vattensnåla armaturer och installerar löpande vattenmätare i enskilda lägenheter där hyresgästen debiteras för det vatten som förbrukas. I våra projekt med individuell mätning ser vi att vattenförbrukningen minskar med upp mot 30 procent. Under 2018 installerade vi mätare i 440 lägenheter. Vi förbereder för debitering av vatten i samtliga nyrenoverade lägenheter.

Förbrukningen av vatten uppgick under 2018 till 3,3 miljoner kubikmeter, vilket motsvarar 1,5 kubikmeter per kvm. Detta är en minskning med 3,5 procent sedan 2016. Vi arbetar också med information för att öka medvetenheten om vattenfrågan till våra hyresgäster.

Avfallshantering

Avfall ger upphov till en stor miljöpåverkan från våra fastigheter och är därför en prioriterad fråga i miljöarbetet. Vid renoveringar och utrustningar hanteras produktionsavfallet enligt gällande regler och lagar. I en majoritet av fastigheterna finns så kallade miljöhus eller miljörum för sopsortering, markbehållare för hushållsopor och hantering av grovsopor. De är placerade så att renhållningsfordon slipper köra inne i områdena. Vi har som målsättning att det ska finnas tillräckligt många miljöhus för att våra hyresgäster på ett enkelt sätt ska kunna sopsortera. Hembla har gjort en uppföljning av avfall i Haninge och Rinkeby. Sammanställningen av statistik över en treårs period visar på en ökning av framförallt mängden grovsopor, men även för mängden restavfall. I Jordbro (Hanninge) har vi under 2018 gjort en satsning med ny avfallshantering där vi infört fastighetsnära källsortering med matavfallssortering. För att få sortera matavfall måste hyresgäster själva hämta ut en speciell grön nyckel och i samband med detta får de information kring hur man sorterar samt biobiljetter. Satsningen beräknas ge minskade mängder avfall vilket ger förbättringar för både miljön och plånboken.

I Rinkeby har vi under 2018 initierat ett projekt för att förbättra sophantering där vi i ett första skede gjort en undersökning för att identifiera samtliga problem gällande sophantering. I dialog tillsammans med hyresgäster har vi därefter satt upp förslag på kortsiktiga och långsiktiga åtgärder för att förbättra sophantering. Åtgärderna kommer Hembla att arbeta vidare med under 2019.

Materialval och återvinning

Vid renoveringar görs aktiva materialval utifrån given budget där vi i möjligaste mån väljer miljömärkta produkter. Vi upphandlar merparten av allt material själva för att säkerställa kvalitet och miljömärkning. Därigenom kan vi också optimera antalet materialleveranser till renoveringsplatserna. I upphandlingar av entreprenader ingår att eventuella val av material ska göras utifrån byggvarubedömningar.

Vid lägenhetsrenoveringar ersätts exempelvis plattor som kan innehålla farliga kemikalier med golv i naturmaterial som parkett och klinker. Vi har alltid ett högt brandkrav och går allt mer mot stenullsisolering istället för cellplast för en högre brandklassning. För puts- och färgval arbetar vi i möjligaste mån med miljövänliga produkter och väljer material med lång hållbarhet. Generellt väljer vi den högsta energiklassningen på vitvaror och belysning vid lägenhetsrenoveringar och utrustning av gemensamma utrymmen. Vi återvinner så mycket som möjligt vid lägenhetsrenoveringar, och återanvänder själva utrustning och reservdelar vid ersättning och reparationer i andra lägenheter.

Miljörisker

Då en stor del av våra fastigheter är byggda under 1960- och 1970-talet innehåller de material som idag klassas som miljöfarligt, till exempel asbest och PCB. Hela beståndet har inventerats avseende PCB och till största delen sanerats. På några områden har dispen erhållits för att göra saneringen i samband med kommande fasadrenovering. Asbest blir skadligt först vid hantering och rivning i materialet. Vid lägenhetsrenoveringar gör vi alltid provtagning och riskbedömning innan rivning påbörjas. Rivning och sanering av asbest sker alltid utifrån gällande lagkrav och med certifierade saneringsentreprenörer. Totalt under 2018 sanerades 223 ton farligt avfall i form av asbest i samband med lägenhetsrenoveringar. Radon i förhöjda nivåer förekommer i flera av våra fastigheter. Hembla arbetar aktivt med åtgärder och uppföljande mätningar för att säkerställa nivåer under riktvärdet på 200 Bq.



Åtgärder som genomförts under 2018 för att öka fastighetsbeståndets energieffektivitet:

ELMÄTARE

Installation av elmätare för individuell elavgift.

Effekt: Elförbrukningen sjunker generellt avsevärt när den faktiska förbrukningen debiteras hyresgästen.

Åtgärder 2018: 517 lägenheter där vi tidigare hade kollektiv el har fått elmätare installerade.

ISOLERING

Tilläggsisolering av fasader och vindar samt byte av fönster.

Effekt: Tilläggsisolering kan spara upp till 8 procent av fastighetens värmeförbrukning och fönsterbyte upp mot 18 procent.

Åtgärder 2018: Tilläggsisolering har genomförts för 400 lägenheter. Fönster är bytta på ca 700 lägenheter.

VENTILATION

Uppgradering av ventilationssystem till bl.a. FTX-system med värmeåtervinning i de fastigheter som har till och frånluft.

Effekt: FTX-system kan spara upp mot 90 procent av värmeförbrukningen för ventilationen.

Åtgärder 2018: Under 2018 installerades bl.a. FTX i ett stort centralgarage i Visättra

SOLEL

Installation av förnyelsebar solceller på tak

Effekt: Egenproducerad förnyelsebar el sänker driftkostnaderna för fastigheten samtidigt som det bidrar till omställningen till en fossilfri elproduktion.

Åtgärder 2018: Under 2018 installerades Hemblas första solceller på tre av våra områden. Totalt installerades solceller med en effekt på 277 kW vilka beräknas ge en årlig produktion av 249 500 kWh.

PROGNOSSTYRD UPPVÄRMNING

Driftoptimering med bl.a. prognosstyrd uppvärmning.

Effekt: Prognosstyrning kan spara upp till 5 – 10 procent av energianvändningen i fastigheten.

Åtgärder 2018: ca 90 procent av våra fastigheter styrs idag med prognosstyrning.

BERGVÄRME

Bergvärme är naturens egen energi lagrad i berget vilket ger en minskad klimatpåverkan i form av minskade utsläpp av koldioxid, svavel, kväveoxid och stoft jämfört med fjärrvärme.

Effekt: Beräknad energibesparing jämfört med dagens fjärrvärme är ca 65 procent.

Åtgärder 2018: Bergvärme med en total effekt av 1800 kW har installerats. Försörjer ca 710 lägenheter med värme under 2018.

HISSAR

Byte av hissar till mer energibesparande modeller.

Effekt: Kan minska elförbrukningen med upp till 60 procent.

Åtgärder 2018: 27 utbytta hissar

BELYSNING

Byte av belysning till bl.a. tidsstyrda LED-lampor

Effekt: Energibesparing på upp mot 70 procent.

Åtgärder 2018: Uppgradering av belysning är ett pågående förbättringsarbete som redan genomförts i stora delar av beståndet. Kontinuerligt utbyte sker när gamla lampor går sönder.



Samhällsengagemang

Social hållbarhet är en väsentlig del av vår affärsmodell. Det handlar till stor del om att öka tryggheten och stärka platsidentiteten för de boende både i den fysiska och i den sociala miljön genom att hyresgästen sätts främst.

GODA SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR i ett område innebär en möjlighet till ett tryggt och aktivt liv i området där man bor. Investeringar i att skapa en trygg, social miljö får positiv effekt på boendemiljön och är därför en viktig del av Hembblas affärsmodell.

En viktig del är att arbeta med nätverket i området. Med ökat nätverkande blir det sociala kapitalet starkare, vilket är positivt för alla inblandade. Insatser som trevliga utemiljöer, gemensamma aktiviteter och möjligheter för hyresgäster att umgås är viktiga ingredienser för att skapa levande stadsdelar.

Samarbeten för en meningsfull fritid

Vi bestämde oss tidigt för att satsa på samarbeten som skapar ökad trygghet och ger resultat för hyresgästerna med fokus på barn och ungdomar. Att erbjuda meningsfulla fritidsaktiviteter där barn och ungdomar får möjlighet att träffa sina förebilder och utöva ett sportintresse är en effektiv metod som hyresgästerna uppskattar. För att åstadkomma detta har Hembla bland annat partnerskap med flera olika sportklubbar runt om i våra stadsdelar. Ett exempel är det samarbete vi haft med AIK fotboll. Det har resulterat i en fotbollsskola på sommarlovet i Haninge och Huddinge, och i Husby har vi haft ledarledd spontanfotboll för unga i åldern 15–25 år på lördagskvällar. Många av våra hyresgäster har också fått möjlighet att gå på allsvenska fotbollsmatcher under säsongen genom att matchbiljetter delats ut. Ett annat samarbete är det vi haft i projektet "Hockey för alla" som leds av Djurgården hockey. Inom ramen för detta partnerskap bidrar vi till att cirka 1000 barn i veckan får möjlighet att delta i olika aktiviteter i flera av våra stadsdelar.

Grannsamverkan och trygghet

En avgörande faktor för ökad trivsel är att hyresgästerna involveras och blir delaktiga i utvecklingen av sin bostadsmiljö. Grannsamverkan är ett exempel där hyresvärd och hyresgäster samarbetar för att hanterat olika frågor som rör exempelvis sophantering, klotter och skadegörelse. Genom en nära dialog med polisen om vad som händer i områdena kan medlemmarna i grannsamverkan vara uppmärksamma på misstänkt aktivitet och på så sätt förebygga brott.

Samverkan mellan aktörer

För att kunna göra verklig skillnad i ett helt område och förbättra de sociala förutsättningarna krävs dock samverkan på ett bredare plan. Hembla deltar i olika fastighetsägarföreningar tillsammans med andra ägare i samma område. Vi har till exempel tagit initiativet till en ny fastighetsägarförening i Gottsunda i Uppsala, där vi även har ordförandeposten. Järva är ett exempel på ett mycket framgångsrikt samarbete där tryggheten ökat och brottsligheten minskat som ett resultat av fastighetsägarföreningens arbete. Hyresgästföreningar utgör också en viktig samverkanspart för oss. I vissa områden har vi försett dem med en egen lokal, vi genomför gemensamma aktiviteter och har en ömsesidig dialog.

Bid-projekt

Hembla deltar i ett så kallat BID-projekt (Business Improvement District) som syftar till att ta helhetsgrepp för att bland annat öka trygghet och stimulera företagande i samarbete med andra fastighetsägare, polisen och kommunen. BID-projektet har visats sig vara framgångsrikt bland annat i Märsta Centrum där en socialt orolig situation har kunnat vändas bland annat genom trygghetsvårdar.

Utemiljöer i samverkan med Boverket

Med medel från Boverket har Hembla på flera platser arbetat om delar av den fysiska utemiljön utifrån hyresgästernas önskemål i en boendedialog. Samverkan med Boverket har bland annat resulterat i utegym, gårdsmiljö med uteplatser, lekparker och grillar som blivit mycket uppskattad av hyresgästerna. Utöver det gör vi kontinuerligt löpande arbete för att vårda våra utemiljöer och därigenom stärka platsidentiteten.



Attraktiv arbetsgivare

Vi gör det tillsammans, bättre varje dag med hyresgästen i fokus. Så ska Hemblas medarbetare möta hyresgästen. Nya värderingar, tydligare kommunikation och klarare riktlinjer stärker vår företagskultur och gör Hembla till en ännu bättre arbetsgivare och fastighetsägare.

NAMNBYTET TILL HEMBLA var ett viktigt steg i bolagets utveckling. Det nya namnet inkluderar ordet "hem" och kommer att hjälpa oss att tydligare kommunicera vårt huvudmål, att alltid sätta våra hyresgäster och deras hem främst. I samband med namnbytet antog vi också nya värderingar som är lätta att ta till sig och förstå. Dessa värdeord beskriver vårt sätt att vara, vad som är viktigt för oss, vad vi vill stå för och inte minst hur vi ska förhålla oss till våra kunder, medarbetare, samarbetspartners och omvärld. Hemblas värderingar innebär att vi tillsammans strävar efter att göra vårt arbete bättre varje dag och alltid med hyresgästen i fokus.

Utökade resurser för kundkommunikation

Kommunikationsavdelningen stöttar regionerna i kommunikationen med våra hyresgäster. Detta sker bland annat genom att standardisera alla anslag och utskick i samma grafiska form, tonalitet och budskap. Kanaler som genom vilka hyresgästerna kan komma i kontakt med bolaget har förbättrats under året, bland annat genom en stärkt närvaro i sociala medier. Hembla har även infört Mina sidor där våra hyresgäster kan logga in och se sin hyresavi och aktuella serviceärenden. Mina sidor kommer att fortsätta byggas ut under kommande år.

Kompetensutveckling

Kompetens- och karriärutveckling är ett viktigt sätt för oss att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Hembla genomför kontinuerligt kompetensutvecklande insatser i form av föreläsningar och utbildningar. Det stärker de gemensamma värderingarna i organisationen, förbättrar dialogen mellan medarbetare och effektiviserar och förenklar det dagliga arbetet.

Möjligheten till karriärvägar i företaget ökar också i takt med att Hemblas verksamhet utvecklas inom fler områden, som till exempel kundservicecenter och nyetablering. Vår medarbetarstrategi klargör att alla ska ges samma möjligheter att utveckla sin kompetens.

Hembla Culture Academy

Vårt stora kompetensutvecklingsprojekt som smygstartade under 2018 kommer att intensifieras under 2019 och utgår ifrån vårt övergripande fokus att ha hyresgästen i centrum. Bland annat har det spelats in filmer där våra medarbetare själva berättar hur de ser på Hembla och arbetet. Utifrån detta byggs en kompetensutvecklingsgrund där vi skapar utbildningar utifrån vad varje roll på företaget behöver. Det kan handla om allt från praktiska färdigheter för en fastighetsvärd som att byta en kran eller lufta element, till hur en medarbetare eller ledare i Hembla ska agera.





”För mig är det viktigt att kunna påverka och utvecklas, och att arbetet sker med frihet under ansvar.”

Rebecca Boutelje är projektledare på Hembla.

Vad gjorde du innan du kom till Hembla?

– Jag har arbetat med fastigheter i flera år. Innan Hembla var jag bland annat projektsamordnare på ett annat fastighetsbolag och projektkoordinator på konsultbolag.

Vad gör du på Hembla?

– Jag ansvarar för upprustningen av våra utemiljöer som innegårdar, lekplatser och parkeringsplatser. Tillsammans med olika projektgrupper planerar jag för utemiljöer och tar fram generella riktlinjer för hur vi vill ha det på Hembla. Vi projekterar, handlar upp och anlitar entreprenörer som bygger utemiljöerna. Under året har vi haft många boendedialoger kring utemiljöer, där vi tar upp vad som kan förbättras och förändras. Vi får ofta mycket synpunkter och förslag från hyresgäster som vi sedan tar hänsyn till i vår planering.

Vad är roligast med ditt jobb?

– Mitt arbete är väldigt varierat. Det är alltid mycket som pågår på många olika fronter med många olika kontakter och det tycker jag är kul. Hemblas vision är ju att skapa levande stadsde-

lar, och då gör utemiljön stor skillnad.

Det är något man kan ta på och det är roligt. Vi märker att folk uppskattar det vi gör, och har fått mycket fin respons på de utemiljöer vi gjort.

Vad är viktigast för att du ska trivas på Hembla?

– För mig är det viktigt att kunna påverka och utvecklas, och att arbetet sker med frihet under ansvar. Hembla är i ett skede där mycket händer och projektavdelningen är under uppbyggnad. Det ger oss verkligen möjlighet att utforma vår arbetssituation och påverka vilken riktning vi vill gå i.

Vad är mest utmanande med ditt jobb?

– Det är dels att lyfta blicken och få perspektiv på helheten, inte bara se det man själv arbetar med. Det är också en utmaning att få alla i ett projekt att dra åt samma håll, med samma målbild. Sen är det ofta många olika projekt som pågår samtidigt så det blir rätt många bollar i luften emellanåt!

Hur tycker du att du har utvecklats under den här tiden?

– Jag har arbetat på Hembla i drygt ett år och jag tycker att jag har lärt mig jättemycket redan. Då jag jobbar i många olika konstellationer har jag utvecklat mig i att se behov ur olika perspektiv. Jag har även lärt mig mycket om projektledning och om vad som fungerar i utemiljöerna i våra områden.

Hur ser du på Hembla som arbetsplats?

– Det som lockar mig är att så mycket pågår hela tiden, Hembla är ett bolag som inte står still. Namnbytet är kul och viktigt. Med det nya varumärket blir det så mycket tydligare vad vi vill göra.

Hur ser du på framtiden inom Hembla?

– En stor del av vår affärsidé handlar om att vi ska utveckla de områden vi har, och där är projektledning en viktig del. Jag hoppas och tror att vi kommer bli ännu vassare på att driva projekt, framför allt när det gäller att arbeta som en sammansvetsad organisation.

Investeringar i medarbetarnas välbefinnande och hälsa

God arbetsmiljö och attraktiva förmåner är avgörande för arbetstrivseln och för att prestera väl. Hembla bidrar med friskvårdsbidrag och friskvård på arbetstid och vi erbjuder sjukvårdsförsäkring till alla. Vi planerar också att återinföra hälsoinspiratörer som kan arbeta aktivt med gemensamma aktiviteter på alla kontor.

Trygghet i våra områden är ett viktigt fokusområde för oss generellt och det innefattar naturligtvis också trygghet för vår personal. Det systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i arbetsmiljöpolicy och riktlinjerna för SAM. Aktiva åtgärder för att stävja all form av kränkande särbehandling genomförs i alla delar av organisationen.

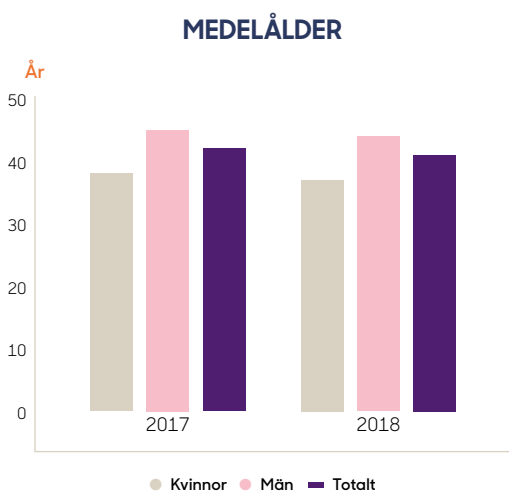
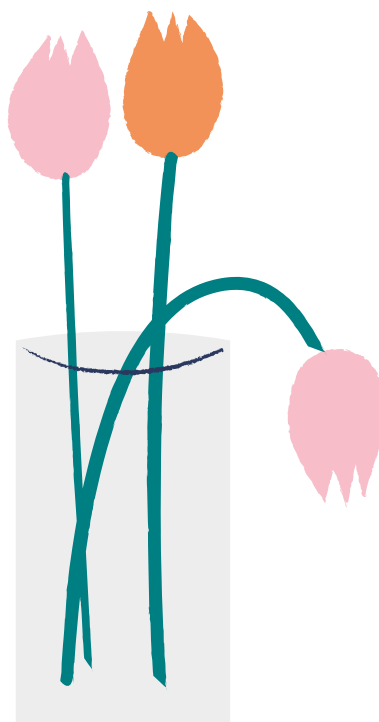
En organisation med mångfald och jämställdhet

Hembla verkar i en mångkulturell värld med många olika språk, nationaliteter och kulturella skillnader. Vår förvaltning bör i alla avseenden spegla vår kundkrets, och det är därför avgörande för vår framgång att vi har en stor mångfald bland medarbetarna. 25 procent av medarbetarna är utlandsfödda och det talas över 15 olika språk inom organisationen.

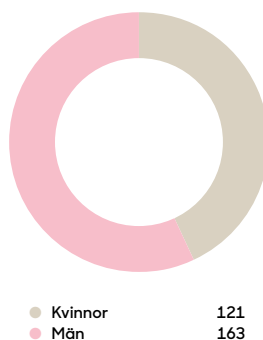
Vår ambition är att ha en jämn könsfördelning inom alla områden.

Vid årsskiftet hade Hembla 284 (249) anställda, varav 121 kvinnor (94). Andelen kvinnliga chefer uppgår till 34 (31) procent. Andelen kvinnor i företagsledningen, som består av 8 personer, uppgick till 40 (33) procent. I bolagets styrelse var 60 (29) procent kvinnor.

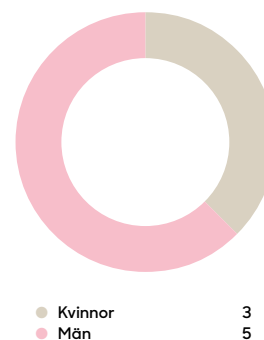
Under 2019 kommer vi att fokusera HR-arbetet på att etablera våra nya värderingar och en tydlig företagskultur ute i organisationen för att skapa en vi-känsla i hela Hembla.



KÖNSFÖRDELNING



KÖNSFÖRDELNING LEDNING



”Med Hembla som ägare finns en stor vilja att investera och förädla.”

Medarbetarintervju Sune Eriksson



Vilken är din roll på Hembla?

– Jag har hand om alla frågor som handlar om just energi och miljö i företagets fastighetsbestånd. Jag och de 12 personer som ingår i min organisation har i uppgift att se till att vi uppfyller de krav som vi har på oss vad gäller miljö- och energifrågor. Det kan handla om allt från ventilationskontroller, hantering av radon och val av köldmedier till installation av bergvärme och solceller. Vi har även hand om dagliga frågor vad gäller energiuppföljning, optimering och felsökning av värme bland annat.

Vad är roligast med ditt jobb?

– Det är ju allt! Jag har ett stort engagemang för energifrågor och tycker det är roligt att följa hur det utvecklas inom fastighetsbranschen. Med Hembla som ägare finns en stor vilja att investera och förädla, och därmed har vi möjlighet att göra mycket på energifronten för att minska vårt klimatavtryck, samtidigt som det också är lönsamt att göra förbättringar. Till exempel är de stora

bergvärmeanläggningarna som vi bygger häftiga. Det är kul att få följa hela processen från projektering till optimering av färdigbyggda anläggningar.

Vad är mest utmanande med ditt jobb?

– Det är nog att driva igenom de stora energiinvesteringarna från början till slut i våra fastigheter. Det händer mycket på vägen.

Hur ser du på Hembla som arbetsplats?

– Hembla har en fantastiskt bra atmosfär med många trevliga människor. Jag reser runt en hel del och besöker alla våra olika kontor. Vart jag än kommer får jag ett väldigt gott bemötande av positiva medarbetare, det känns bra.

Hur har synen på det du gör förändrats?

– Med tidigare ägare fanns en inställning att man fixade så lite som möjligt i fastigheterna för att spara pengar. Idag har Hembla ett helt annat synsätt där vi gör saker så bra som möjligt, och ser långsiktigt på investeringar, kvalitet och material. Husen har stått i 50 år,

och det vi gör ska få dem att stå i minst 50 år till. Det är en väldigt stor skillnad och det ger en ny energi.

Vad tror du om framtiden för Hembla?

– Det skulle inte förvåna mig om vi är dubbelt så stora inom två år, med tanke på hur det har utvecklats hittills.



Ansvarsfulla affärer

Styrelsen har antagit etiska riktlinjer för bolagets uppträdande och dessa sammanfattar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör.

HEMBLAS UPPFÖRANDEKOD tillsammans med ett antal policydokument med tydligt definierade riktlinjer ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteende. Uppförandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact som innehåller tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korruption.

Bolaget har sedan ett antal år tillbaka en fastställd affäretisk policy. Den fungerar vägledande vid händelser och inkluderar bland annat god affärssed inom branschen, vad som anses vara mutor, tillbörliga och otillbörliga förmåner samt policy kring studieresor, mässbesök eller liknande inbjudning av externa kontakter. Under 2018 har inga klagomål om diskriminering eller korruption rapporterats in.

Uppförandekod

Vår policy och våra riktlinjer mot kränkande särbehandling finns lättillgänglig i vår Personalhandbok. Hembla genomför workshops i organisationen för att etablera spelregler och interna uppförandekoder på alla kontor. Begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling innebär för oss att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet oavsett

kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Alla medarbetare är skyldiga att medverka till en, i alla avseenden, jämlik och tolerant arbetsplats, men ett särskilt ansvar vilar på våra chefer och arbetsledare. Under 2018 erbjöds samtliga i personalen till en workshop i arbetsmiljö med fokus på kränkande särbehandling.

Goda relationer med leverantörer

Hög etik och moral är en grundförutsättning för att Hembla ska kunna skapa hållbara affärer och vara en trovärdig partner. Det gäller även våra leverantörer. Upphandlingsprocessen säkerställer hög etik, affärs- och mässighet, konkurrens och likabehandling. Samtliga leverantörer är ålagda att följa bolagets uppförandekod som ingår i alla våra leverantörsavtal.

Hembla fokuserar på övergripande områden för att kontrollera sina leverantörer: kontroll inför upphandling, uppgifter från entreprenör samt krav i entreprenörsavtalet. Hembla har också krav på att underentreprenörer betalar skatt i Sverige och vi skriver kontrakt enligt Allmänna bestämmelser och AB för totalentreprenad.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Hembla AB (publ), org.nr 556498-9449

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 26–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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 revisions sed i Sverige

har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 12 april 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Finansiering

Hembla eftersträvar en optimerad och stabil kapitalstruktur. Under 2018 har bolaget färdigställt ett flertal refinansieringar vilket resulterat i en nettoupplåning om 3,881 Mkr. Per bokslutsdatum uppgick Hembla:s kapitalbindningsprofil till till 5,2 år. Hembla:s genomsnittliga ränta på de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,1 procent.

Kreditmarknaden

Riksbanken har under 2018 genomfört en höjning av sin styrränta, reporäntan, till -0,25 procent. Tillgången på likviditet i bankmarknaden har fortsatt varit god under året. 2018 kännetecknades av låga, både korta och långa, marknadsräntor.

Finansfunktionen

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för främmande kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång per år. Finanspolicyen redogör för ansvarsfördelningen i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Hembla:s styrelse.

Kapitalanskaffning

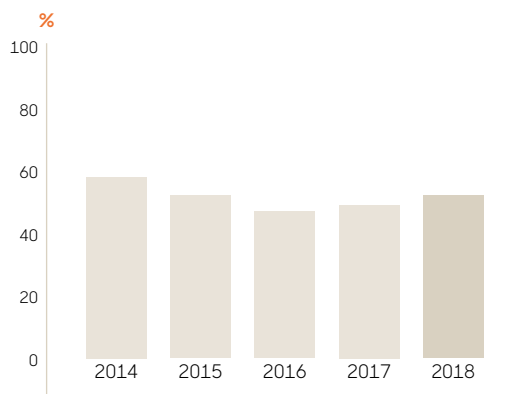
Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Den totala tillgångsmassan, som i stort sett är densamma som värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Fördelningen mellan de tre delarna beror på olika faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion.

Hembla:s tillgångar uppgick 31 december 2018 till 32 821 Mkr (23 187). Tillgångsvärdet finansierades med eget kapital 12 552 Mkr (8 043), räntebärande skulder 16 868 Mkr (12 433) och övrigt kapital 3 401 Mkr (2 711).

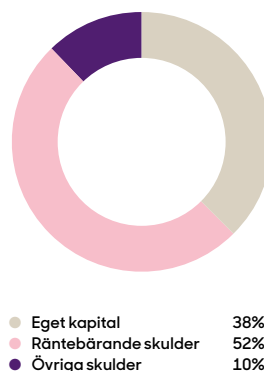
Eget Kapital

Eget kapital utgörs av skillnaden mellan tillgångar och skulder. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Hembla har ett aktieslag; stamaktier indelade i serie A och B med olika röststyrka. Hembla:s soliditet, det vill säga andel eget kapital i relation till totalt kapital, uppgick per den 31 december 2018 till 38,2 procent (34,7).

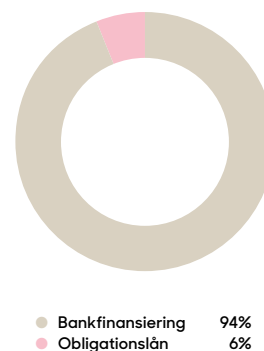
BELÅNINGSGRAD

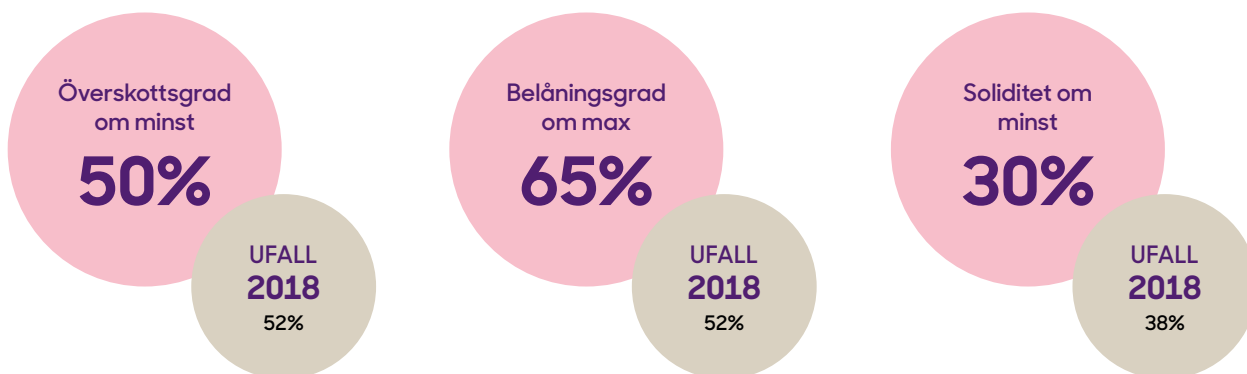


KAPITALFÖRSÖRJNING 2018-12-31



RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2018-12-31





Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 50 procent (53) av den totala finansieringen. Belåningsgrad fastigheter, LTV Loan to Value, räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 52 procent (51). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett obligationslån om totalt 1 000 Mkr (2 000). I syfte att begränsa ränterisken har Hembla valt att ingå swap-avtal för 10 procent (27) av de räntebärande skulderna, 1 739 Mkr (3 401), mot fast ränta med lång löptid. Hembla har ingångna räntetakavtal (cap) på 8 760 Mkr, med en löptid på ca 4,8 år och med överenskommet räntetak på Stibor 2.5 respektive 3 procent. Under året har 7 640 Mkr (2 117) i nya krediter upptagits. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 892 Mkr (833).

Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 3 401 Mkr (2 711) och utgjorde 10 procent (12) av Hembla:s totala finansiering per sista december.

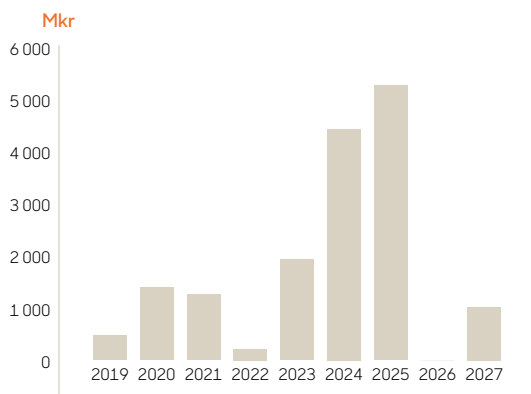
Genomsnittlig ränta och räntebindning

Hembla:s genomsnittliga upplåningsränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 2,0 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av ränteswapparna var 0,6 år (1,4).

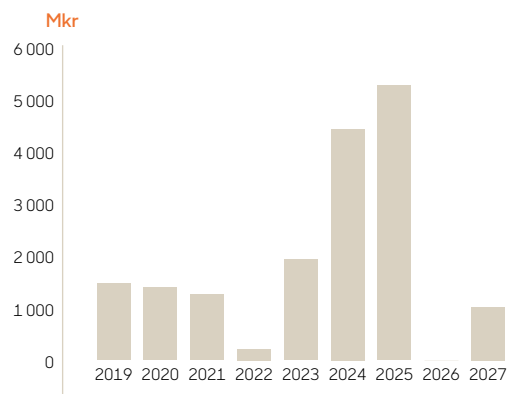
Kapitalbindning

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (3,3). Under 2019 förfaller kreditfaciliteter om totalt 1 483 Mkr (1 076).

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING,
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT**
2018-12-31



**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING,
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**
2018-12-31



Derivat

Hembla använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Hembla har två typer av derivat; ränteswappar och räntetakavtal. Ränteswapparna omfattade totalt 1 739 Mkr (3 401) vid årets utgång, vilket motsvarade 10 procent (27) av de räntebärande skulderna. Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Hembla har i alla sina swap-avtal valt att byta rörlig ränta mot fast. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som vid årsskiftet omkring 0,5 procent. Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Swedbank. D. Carnegie & Co även ingångna räntetakavtal (cap) på 8 756 Mkr, med en löptid på cirka 4,8 år och med överenskommet räntetak på Stibor 2.5 respektive 3 procent.

Värdering av derivat

Värdet på swappar och räntetakavtalen förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2018 uppgick förändringen för bokfört värde för swapavtal till +88 Mkr (52) och förändringen för bokfört värde av räntetak till 5 Mkr (-8). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick således till -5 Mkr (-93) för ränteswapparna och till 18 Mkr (13) för räntetakavtalen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på sex kreditinstitut; Nykredit, SBAB, Swedbank, AIG Asset Management (Europe) Limited, Royal Bank of Canada och IF. Som säkerhet för merparten av räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 16 024 Mkr (10 839) lämnats. Därutöver har Hembla lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt i en mindre del av låneavtalen moderbolagsborgen från Hembla AB (publ).

Kovenanter och risktagande

Hembla:s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade kovenanter, för just de tre nyckeltalen. De banker som har en kovenant för soliditet har satt 20-25 procent som nedre gräns. Hembla:s mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. Bankernas krav avseende belåningsgraden varierar mellan 60 och 70 procent beroende på bland annat säkerhetsmassan. Hembla uppfyller bankernas samtliga mål och krav per balansdagen och bedömer att vi så kommer att göra under 2019. Soliditeten uppgick till 38 procent (34), justerad soliditet till 46 procent (43), belåningsgrad till 51,7 procent (53,9), belåningsgrad förvaltningsfastigheter till 51,5 procent (49,1) och räntetäckningsgrad till 1,7 ggr (2,2).

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-12-31,
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT**

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	13 113	1,9%	82%	-	-
2019	377	1,6%	2%	472	3%
2020	1 062	2,2%	7%	1 399	9%
2021	528	1,7%	3%	1 258	8%
2022	-	-	0%	218	1%
2023	944	2,4%	6%	1 932	12%
2024	-	-	0%	4 441	28%
2025	-	-	0%	5 280	33%
2026	-	-	0%	-	0%
2027	-	-	0%	1 025	6%
Summa/genomsnitt	16 024	2,0%	100%	16 024	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-156			-156	
Summa	15 868			15 868	

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-12-31,
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	14 113	2,1%	83%	-	-
2019	377	1,6%	2%	1 472	9%
2020	1 062	2,2%	6%	1 399	8%
2021	528	1,7%	3%	1 258	7%
2022	-	-	0%	218	1%
2023	944	2,4%	6%	1 932	11%
2024	-	-	0%	4 441	26%
2025	-	-	0%	5 280	31%
2026	-	-	0%	0	0%
2027	-	-	0%	1 025	6%
Summa/genomsnitt	17 024	2,1%	100%	17 024	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-156			-156	
Summa	16 868			16 868	

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 18-12-31	Marknadsvärde 17-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	1 739	100%	-5	-93	88
Nominella räntecappar	8 756	100%	18	13	5
Summa	10 495		13	-80	93

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga, jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar Hembla :s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2018.

Hysesvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 31 december 2018, bedömda budgeterade fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. De budgeterade kostnaderna utgör den senaste godkända budgeten för koncernen. Ökningen av kostnader för central administration beror framförallt på ökade personalkostnader på grund av en utökad och stärkt organisation, införande av incitamentsystem samt vidareutveckling och förbättring av IT-systemen. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2018 och baseras på de räntevillkor som gällde vid den tidpunkten. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring.

Siffrorna inom ramen för "Jämförbart bestånd", är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultatet från fastighetsbestånd som inte innehafts under hela perioden 31 december 2017 till 31 december 2018 har eliminerats i redovisningen nedan. På grund av justeringar gjorda i samband med övriga intäkter och avyttringar, är nedanstående siffror i intjäningsförmåga inte helt jämförbara med intjäningsförmåga i tidigare rapporteringsperioder.

Hembla :s resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Den aktuella intjäningsförmågan "Nuvarande bestånd" har inte heller beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar eller hyresförändringar på kommande renoverade lägenheter.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Mkr	Nuvarande bestånd		Jämförbart bestånd			
	31 dec 2018	31 dec 2018	30 sept 2018	30 juni 2018	31 mars 2018	31 dec 2017
Hysesintäkter	1 903	1 620	1 602	1 585	1 569	1 555
Driftkostnader	-674	-595	-595	-595	-595	-595
Underhållskostnader	-121	-74	-74	-74	-74	-74
Fastighetsskatt	-34	-30	-30	-30	-30	-30
Tomträttsavgäld*	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Driftnetto	1 057	906	888	871	855	841
Central administration	-123	-104	-104	-104	-123	-123
Finansnetto	-324	-265	-265	-262	-251	-245
Räntekostnad förlagslån/obligation	-40	-40	-40	-40	-78	-78
Förvaltningsresultat	570	497	479	465	404	395

* Tomträttsavgäld kommer att flyttas till finansnetto nästa år till följd av IFRS 16

Aktien

Hembla:s B-aktie utvecklades positivt under 2018. Kursen ökade med 21 procent under året. Vid utgången av 2018 hade kursen därmed ökat med 279 procent sedan bolagets akties introduktionskurs på Nasdaq First North den 9 april 2014.

Börsvärdet på bolagets noterade B-aktier uppgick per den 31 december 2018 till ca 12,7 Mdkr kronor (9,0). Hembla ska verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och Hembla ska ha en regelbunden rapportering och kommunikation till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media. Långsiktigt ska bolaget vara ett av de större börsnoterade renodlade bostadsfastighetsbolagen i Sverige. Bolagets B-aktier är sedan den 12 maj 2015 listade på Nasdaq Stockholm Midcap. Vid utgången av 2018 fanns det totalt 6 136 989 stamaktier av serie A vilka berättigar till fem (5) röster per aktie i bolaget och 85 950 458 stamaktier av serie B, vilka berättigar till en (1) röst per aktie i Hembla, således totalt 92 087 447 aktier. Börskursen per sista december 2018 var 148,0 kronor per B-aktie (122,25). Vid utgången av 2018 uppgick aktiekapitalet till 1 173 Mkr (1 004).

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår bolagsstämman att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2018. Hembla befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet.

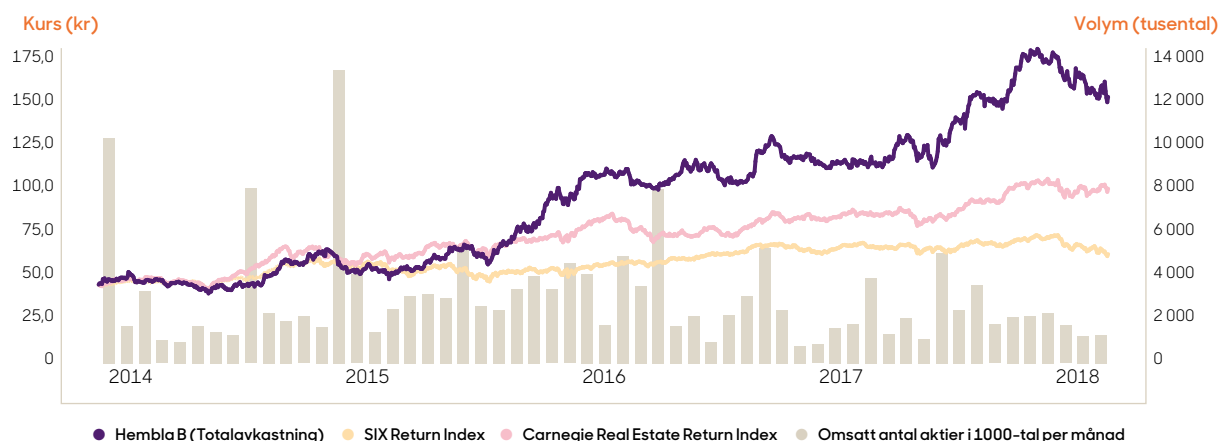
Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick till 7 187 (7 794) stycken vid årets slut. Bolaget hade en aktieägare, Vega Holdco S.à r.l., med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av rösterna. De tio största ägarna representerade tillsammans 77,7 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom i de fall aktieägaren har flaggningskyldighet.

Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av bolaget samt bolagsstämman. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida www.hembla.se.

AKTIENS UTVECKLING



Teckningsoptionsprogram

Bolaget har två aktiva teckningsoptionsprogram, LTIP 2016 och LTIP 2017, som ger rätt att teckna aktier av serie B.

Under perioden har antalet röster och aktier av serie B förändrats på grund av utnyttjande av 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1 035 133 aktier, inom ramen för bolagets incitamentsprogram två som emitterades 2015. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de två teckningsoptionsprogrammen (2016 och 2017) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 667 869, vilket motsvarar 4 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

LTIP 2016 emitterades 2016 och omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 0,9 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i Hembla. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 109,40 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var

tillsvidareanställd i Hembla koncernen per den 12 maj 2016. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

LTIP 2017 emitterades 2017 och omfattar 2 730 000 teckningsoptioner i tre serier, vilket medför en högsta sammanlagd utspädning om cirka 3,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget räknat efter fullt utnyttjande av de föreslagna teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i Hembla. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier, serie ett från och med 15 januari 2020 och till och med 30 september 2022; serie två från och med 1 maj 2021 och till och med 30 september 2022 och serie 3 från och med 1 maj 2022 och till och med 30 september 2022. Rätten att teckna samtliga teckningsoptioner har tillkommit det helägda dotterbolaget Holmiensis Bostäder AB, som ska överlåta optionerna till VD och övriga ledande befattningshavare i Hembla AB. Samtliga tre serier har en teckningskurs motsvarande 156,80 kronor per aktie. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

DE STÖRSTA ÄGARNA I HEMBLA AB (PUBL) PER DEN 31 DECEMBER 2018

Aktieägare per 2018-12-31	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
*Vega Holdco S.à r.l.	6 136 989	50 100 785	61,1%	69,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	3 387 573	3,7%	2,9%
Didner & Gerge Småbolag	-	2 747 759	3,0%	2,4%
Frasdale International B.V	-	2 166 791	2,4%	1,9%
Svenskt Näringsliv	-	1 600 000	1,7%	1,4%
Fjärde AP Fonden	-	1 408 634	1,5%	1,2%
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	1 247 731	1,4%	1,1%
JPM Chase Na	-	952 000	1,0%	0,8%
Byggmästare A J Ahlström Holding	-	921 238	1,0%	0,8%
State Street Bank and Trust Co, W9	-	919 285	1,0%	0,8%
BNY Mellon Na (Former Mellon), W9	-	875 991	1,0%	0,8%
CBNY-Norges Bank	-	782 612	0,8%	0,7%
Skagen M2 Verdipapirfondet	-	656 883	0,7%	0,6%
SEB Sverigefond	-	640 152	0,7%	0,5%
Sensor Sverige Select	-	568 585	0,6%	0,5%
SEB Sv Småbol Chans/Risk	-	506 567	0,6%	0,4%
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	-	501 395	0,5%	0,4%
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	419 927	0,5%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	415 407	0,5%	0,4%
Teknikföretagen	-	410 000	0,4%	0,4%
Brown Brothers Harriman & Co., W9	-	398 707	0,4%	0,3%
Övriga	-	14 322 436	15,6%	12,3%
Total	6 136 989	85 950 458	100%	100%

* Vega Holdco S.à r.l. är ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital Förändring	Totalt
18-Sep	Aktieteckning teckningsoptioner	-	100 589	92 087 447	1 281 740	1 173 410 423
18-Jun	Aktieteckning teckningsoptioner	-	934 544	91 986 858	11 908 286	1 172 128 683
18-Apr	Riktad nyemission	-	1 016 000	91 052 314	12 946 227	1 160 220 397
18-Apr	Nyemission, subsidiär företrädesrätt	-	504 970	90 036 314	6 434 504	1 147 274 170
18-Mar	Nyemission, företrädesemission	767 123	9 982 445	89 531 344	136 974 751	1 140 839 666

Risker och riskidentifiering

Hemblas affärsverksamhet är förenad med risker som kan påverka Bolaget negativt men också skapa möjligheter. För att begränsa bolagets riskexponering bedrivs ett aktivt och strukturerat arbete med att identifiera faktiska och potentiella riskområden.

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och dess struktur, inflation samt räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för efterfrågan på hyresmarknaden. Något som också får effekter på hyresnivåer och vakansgrader. En av de största riskerna kopplat till hyresintäkterna är uteblivna betalningar från hyresgästerna. Betalningsviljan är god hos Hemblas hyresgäster och hyresförlusterna är små vilket är ett resultat av goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Hembla driver ett omfattande och strukturerat utvecklingsarbete av bolagets fastigheter för att minska förbrukningen av el, vatten och värme. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt för att effektivisera kostnadsbasen för att skapa långsikt kostnadsbas.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Hemblas finansnetto då räntekostnaden för Bolagets skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost Hembla. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemblas resultat och kassaflöde. Inflationen i sin tur påverkar också Hemblas kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Sammantaget får högre räntor och ökade kostnader en negativ effekt på Hemblas verksamhet, finansiella ställning samt resultat.

Hemblas fastigheter

Hemblas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet

på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade av Bolagets externa värderare. Såväl fastighetsspecifika försämringar (exempelvis ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer) som marknadsspecifika försämringar (exempelvis högre direktavkastningskrav och kalkylräntor) kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på Hemblas verksamhet, finansiella ställning samt resultat.

Utveckling av befintliga fastigheter

En del av Hemblas verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Bolagets fastighetsbestånd. Att utveckla fastigheter genom investeringar är förenat med risker. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformning- en av produkten och själva projektets genomförande.

Bolagets projekt utförs av dels egen personal samt dels av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget är beroende av såväl kvalificerad arbetskraft som tillgången till externa leverantörer. Priset för sådana tjänster och material exponerar

Bolaget för risker likt andra motpartsrisker genom att entreprenörer inte fullföljer sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. Hembla är även beroende av att erhålla erforderliga myndighetstillstånd för att genomföra större projekt. Större ombyggnationer och renoveringar kan försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt prognostiserats. Förseningar kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja

bostäderna/ lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en negativ effekt på Hembblas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella derivatinstrument

Hembla har en andel lån med kort räntebindningstid och använder sig därför av räntederivat, bland annat swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med eventuella värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår på räntederivaten, ett över- eller undervärde som inte är kassaflödespåverkande. Hembla använder räntederivaten som ett skydd mot högre räntenivåer, men om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Hembblas räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets resultat.

Refinansiering

Hembblas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2018 till 17 024 Mkr, varav 156 Mkr redovisas som förutbetalad uppläggningskostnad. 1 472 Mkr, motsvarande 9 procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 6 278 Mkr, motsvarande 37 procent, förfaller till betalning inom ett till fem år. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Hembblas förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlægga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på Hembblas framtida resultat. Vissa delar av Bolagets framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade samt andra externa faktorer utanför Hembblas kontroll. Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Hembla inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Renommé och operationella risker

Ett företags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster samt externa intressenter. Till exempel kan operativa problem eller problem med kundtjänst och underhåll leda till att Hembblas renommé skadas. Skadas Bolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter eller tillväxtpotentialer, vilket

kan ha en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Vidare är Hembla utsatt för operationella risker i form av bristfälliga rutiner eller andra oegentligheter. Det finns exempelvis risk att befattningshavare fattar beslut som inte överensstämmer med Bolagets strategier. Vidare kan anställda inom Hembla, liksom samarbetspartners, utföra handlingar som betraktas som oetiska, är brottsliga eller på annat sätt strider mot tillämpliga lagar och regler eller Hembblas interna riktlinjer och policydokument. Om Hembblas internkontroll visar sig otillräcklig kan Bolagets renommé komma att skadas och Bolaget kan drabbas av offentligrättsliga sanktioner, vilket skulle kunna leda till att dess verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Miljörisker

Enligt miljöbalken har den som bedriver verksamhet vilken medverkar till miljöförorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Hembblas dotterbolag för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller intilliggande grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om något av Hembblas dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Hembla jobbar aktivt med att identifiera potentiella miljörisker och skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Vid renoveringar av Hembblas befintliga fastighetsbestånd kan miljömässiga problem identifieras, såsom förekomst av asbest eller PCB i byggnader på fastigheterna men även miljörisker i byggmaterial. Identifieringen av miljömässiga problem, framför allt asbest, skulle kunna försvåra, fördröja samt försena renoveringsarbetena. Vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Hembblas verksamhet, finansiella ställning och resultat.



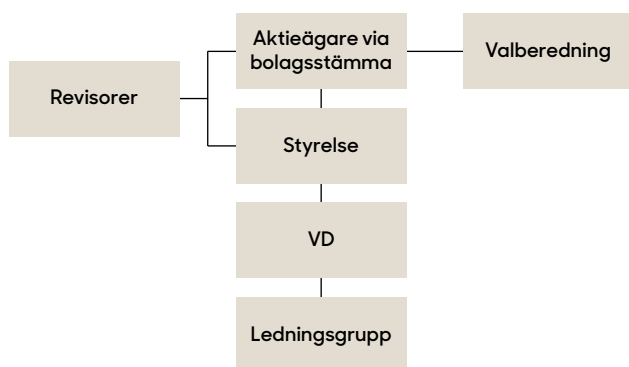
Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Hembla AB ("Bolaget") på det viktigaste och därmed begränsas riskerna i verksamheten. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Bolaget har styrts under 2018.

Bolagsstyrningen i Hembla AB

Bolagsstyrningen i Bolaget är långsiktig och beskriver beslutsystemet med vars hjälp ägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget och hanterar dess risker. Bolaget har en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Bolagets webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, finans- och kommunikationspolicy, uppförandekod, affärsetikets policy, miljöpolicy etc. Bolagets värderingar om närhet och engagemang präglar medarbetarnas sätt att arbeta, så också när det gäller styrning, ledning och kontroll.

Övergripande struktur för bolagsstyrning i Hembla AB



Tillämpning av Koden

Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s. k. Koden och genom självreglering. Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara"

redovisar Bolaget eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Bolaget följer Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Under verksamhetsåret 2018 har Bolaget inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

Ägare och aktier

Enligt Hemblas bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 550 Mkr och högst 2 200 Mkr, fördelat på lägst 43 163 154 och högst 172 652 616 aktier. Aktier kan ges ut i två serier, A-aktier (som berättigar till fem (5) röster per aktie) och B-aktier (som berättigar till en (1) röst per aktie). Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 173 410 423 SEK, fördelat på 92 087 447 aktier, varav 6 136 989 A-aktier och 85 950 458 B-aktier, per den 1 januari 2018) med ett kvotvärde om 12,74 SEK per aktie. Aktierna i Hembla är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och de nominerade i svenska kronor. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Hembla är sedan den 12 maj 2015 noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista. Dessförinnan handlades aktien sedan 9 april 2014 på Nasdaq OMX First North. Antalet aktieägare uppgick till 7 187 stycken vid årets slut. Bolaget har en aktieägare, Vega Holdco S.à.r.l. med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 78 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Mer information om aktierna i Bolaget samt lista på de största aktieägarna återfinns på Bolagets webbplats.

Årsstämma

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas genom årsstämman som är Bolagets högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets

utgång. På årsstämman behandlas de frågor som följer av Bolagets bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Bolagets bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen.

Senaste årsstämman ägde rum den 8 maj 2018. Vid stämman representerades 103 aktieägare, vilka företrädde 77,1 procent av antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2017 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning. Bland annat fattades följande beslut på årsstämman 8 maj 2018:

- Beslut om dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen – att bolagets resultat balanseras i ny räkning och att någon utdelning ej lämnas.
- Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
- Omval av styrelseledamöterna James Seppala, Fredrik Brodin, Melissa Pianko och Karolina Keyzer. James Seppala omvaldes till styrelsens ordförande. Beslutades vidare om nyval av Donatella Fanti.
- Omval av auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen som revisorer, båda vid EY.
- Besluta avseende valberedning.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier.

Protokoll och övriga stämmohandlingar från årsstämman den 8 maj 2018 finns att tillgå på Bolagets webbplats.

Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen.

På årsstämman den 8 maj 2018 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2019 ska utgöras av representanter för Bolagets tre röstmässigt största aktieägarna per den 30 september 2018. Till valberedningens ledamöter utsågs; James Seppala, styrelsens ordförande och även nominerad av Vega Holdco Sarl, Johannes Wingborg (ordförande i valberedningen), nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Carl Gustafsson, nominerad av Didner & Gerge Fonder AB. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det på bolagets webbplats. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Valberedningen överväger ingående de krav på kompetens, erfarenhet och bakgrund som kan ställas på styrelsen liksom de krav och kriterier som följer av och anges i nya regler och riktlinjer. Valberedningen överväger styrelsens sammansättning och storlek utifrån de förväntningar som kan ställas på styrelsen i Hembla avseende exempelvis branschfarenhet, sakkunskaper och tidsåtgång. Därtill överväger valberedningen jämställdhets- och mångfaldsperspektiv utifrån uppfattningen att de är väsentliga vid styrelsens sammansättning. Valberedningen har inlett långsiktigt arbete i syfte att lyfta fram jämställdhets- och mångfaldsperspektivet i styrelsen.

Styrelse

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Bolaget. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Enligt Hembblas bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till sju bolagsstämmovalda ledamöter. Hembblas styrelse består av fem bolagsstämmovalda ledamöter (valda av årsstämman 2018 för tiden intill slutet av årsstämman 2019). Utöver aktiebolagslagens bestämmelser innehåller bolagsordningen inte några särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN 8 MAJ 2018

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende	Aktieinnehav ¹⁾	Innehav av teckningsoptioner ²⁾
James Seppala	Ordförande	2016	Nej ²⁾		
Fredrik Brodin	Ledamot	2017	Ja	285 713 B-aktier	
Donatella Fanti	Ledamot	2018	Nej ²⁾		
Karolina Keyzer	Ledamot	2017	Ja		
Melissa Pianko	Ledamot	2017	Nej ²⁾		

¹⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 december 2018 med därefter kända förändringar.

²⁾ Ej oberoende i förhållande till större ägare i Bolaget.

Styrelsens sammansättning uppfyller Kodens krav och tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller huvudägare.

Styrelsens arbete

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Den finansiella rapporteringen avhandlas löpande vid styrelsemötena under verksamhetsåret. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet genom en systematisk och strukturerad process med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen. Styrelsen har vidare fortlöpande utvärderat den verkställande direktörens arbete.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget. Bolaget har beslutat att inte ha något revisionsutskott och inte heller ersättningsutskott. Revisions-, redovisnings- och ersättningsfrågor ska istället behandlas av styrelsen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att

riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga och att den interna kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledaråterväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, att frågan behandlas löpande vid styrelsemötena under verksamhetsåret, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från ledningsgruppen och organisationen.

Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen innan publicering. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

Ordförandes ansvar

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor. Ordföranden har en löpande dialog med VD:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsens arbete under 2018

Under 2018 sammanträdde styrelsen 24 gånger. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Bolagets strategi, mål, affärsplan, marknad, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets CEO, CFO och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Tabellen nedan visar de arvoden som styrelseledamöterna valda av årsstämman kommer erhålla fram till årsstämman 2019. Majoriteten av ledamöterna erhåller ingen ersättning.

Namn	Uppdrag	Närvaro	Styrelsearvode, SEK
James Seppala	Ordförande	24/24	-
Fredrik Brodin	Ledamot	24/24	250 000
Donatella Fanti	Ledamot	10/24*	-
Karolina Keyzer	Ledamot	24/24	250 000
Melissa Pianko	Ledamot	23/24	-
Rolf Buch	Ledamot	13/24**	83 333
Jean-Christophe Dubois	Ledamot	14/24**	-
Svein Erik Lilleland	Ledamot	14/24**	83 333
Total			583 333

* Tillträdde 8 maj 2018

** Avgick 8 maj 2018

Koncernledning/Affärsledning

Dessa personer utgör bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen träffas regelbundet. Ledningsgruppens medlemmar ansvarar för sina respektive områden inom Bolaget och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktion efter samråd med affärsledningen.

Verkställande direktör

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Den verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare. Svein Erik Lilleland är VD i Bolaget sedan hösten 2017.

Ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2018 beslutades om riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Utöver fast årslön skall ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD skall baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Pensionsrätt skall gälla från tidigast 62 års ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning. Styrelsen skall varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram skall föreslås bolagsstämman eller inte.

Tabellen på nästa sida visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018.

Mellan Bolaget och ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till tolv månader. Hembla har inte ingått något avtal med ledande befattningshavare om förmåner efter anställningens upphörande.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två auktoriserade revisorer.

Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen (Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm) är Bolagets revisorer. Ingemar Rindstig är Bolagets revisor sedan den 16 december 2013 och Mikael Ikonen sedan den 28 maj 2014. Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Under 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 4,2 Mkr.

KONCERNLEDNING/AFFÄRSLEDNING

Namn	Befattning	Anställd sedan	Aktieinnehav ¹⁾	Innehav av teckningsoptioner ¹⁾
Svein Erik Lilleland	VD	2017		672 000
Jonas Andersson	CFO och CIO	2015		300 000
Jenny Wärmé	Head of Legal & Corporate Affairs	2014		210 000
Tommy Jansson	Förvaltningschef	2015	3 000 B-aktier	352 000
Marie Persson	HR-chef	2014		84 000
Ida Ringdahl	Mark- och Exploateringschef	2017	200 B-aktier	210 000
Jonatan Öhman	Tf Kommunikationschef	2018		-
Christian Tapper	Chef Fastighetsutveckling	2016		210 000

¹⁾ Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 december 2018 med därefter kända förändringar.

Intern kontroll och riskhantering

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Bolaget möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen innan publicering.

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelse för bolagets värderingar samtidigt som den trygger efterlevnaden av policyer och måluppfyllelse. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen antar årligen Finanspolicy, IT-policy, Informationssäkerhetspolicy, Insiderpolicy Riskhanteringspolicy, uppförandekod, affärsetikspolicy och miljöpolicy etc. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration finns upprättade i separata dokument inom ramen för Ekonomihandboken, vilka utvärderas och utvecklas löpande efter ändringar i lagar, rekommendationer, IFRS förändringar, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Bolaget arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på koncern-, dotterbolags- och fastighetsnivå på resultat-, balans och verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Bolagets IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Bolaget har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

SEK	Grundlön	Rörlig lön	Andra förmåner	Pensionskostnader ¹⁾	Summa
Ulf Nilsson, f.d. VD	4 581 890	-	22 674	210 450	4 815 014
Svein Erik Lilleland, VD	4 972 793	-	2 748 900	1 126 430	8 848 123
Övriga ledande befattningshavare ²⁾	8 501 000	3 649 600	867 168 ¹⁾	2 179 000	15 196 768
Totalt	18 055 683	3 649 600	3 638 742	3 515 880	28 859 905

¹⁾ 8 personer under 2018.

²⁾ En del av förmånen är hänförlig till finansiering av förvärv av teckningsoptioner hänförligt till det av årsstämman 2017 beslutade långsiktiga incitamentsprogrammet.

³⁾ Koncernledningens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Följaktligen saknas avsatta eller upplupna belopp i Bolaget för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst till nuvarande koncernledningen.

Information och kommunikation

Den externa informationen sköts utifrån den kommunikationspolicy som är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning och kommuniceras via pressreleaser och bolagets webbsida. Bolaget säkerställer att information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelanden. Alla pressmeddelanden meddelas marknaden på tid då ingen handel sker. All information meddelas marknaden på svenska och engelska samtidigt. VD och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna konferenser samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den interna informationen sker till stor del via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

Uppföljning

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen och den finansiella rapporteringen. Finansiell uppföljning av samtliga regioner och bolag samt koncernen sker kontinuerligt mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsansvariga, fastighets- och ekonomiavdelning samt resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning och styrelse. Med hänsyn till bolagets storlek, internrapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns behov för en särskild internrevisionsfunktion.



Styrelse



James Seppala

Styrelseordförande
Styrelseordförande sedan 2016
Född: 1979

Utbildning: Fil.kand (Magna Cum Laude), Harvard College.

Övriga nuvarande befattningar: Senior Managing Director i Blackstones Real Estate Group och Head of Real Estate Europe. Ledamot i Blackstone Real Estate Investment Committee. Ledamot i Sponda och The Office Group.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Obligo Holding AS.

Aktieägande i bolaget: Han är att anse som oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare i bolaget. James Seppala äger inga aktier i bolaget.



Fredrik Brodin

Styrelseledamot
Medlem av styrelsen sedan 2017
Född: 1967

Utbildning: Fredrik Brodin har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar: Fredrik Brodin har 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen med fokus på Stockholm. Han har tidigare varit VD för Stendörren Fastigheter AB (publ), VD för Cartera AB, VD för StayAt Hotel Apartments AB fram till 2005 samt co-founder för Mengus AB under perioden 2005–2007. Fredrik Brodin har även haft ett flertal uppdrag inom Kvalitena-koncernen under åren 2007–2014 varav bland annat aktiv medverkan i grunden till vad som idag är Hembla AB.

Aktieägande i bolaget: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning respektive större aktieägare i bolaget. Fredrik Brodin äger 285 713 aktier i bolaget.



Donatella Fanti

Styrelseledamot
Medlem av styrelsen sedan 2018
Född: 1982

Utbildning: Ingenjörsexamen från Politecnico di Milano.

Övriga nuvarande befattningar: Donatella Fanti arbetar för närvarande för Blackstone Real Estate Group i London.

Tidigare befattningar: Donatella Fanti har tidigare arbetat som Vice President vid Morgan Stanley där hon ingick i Morgan Stanleys fastighetsförvaltningsteam.

Aktieägande i bolaget: Donatella Fanti anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Donatella Fanti äger inga aktier i bolaget.



Karolina Keyzer

Styrelseledamot
Medlem av styrelsen sedan 2017

Född: 1966

Utbildning: Arkitektexamen från Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Sedan 2016 är Karolina Keyzer VD för arkitektbyrån OKK+, vilken hon även grundade. Hon sitter i styrelserna för Birthe och Per Arwidssons stiftelse, Färgfabriken, Strategiska rådet i Arkitektur vid Kungliga Tekniska högskolan.

Tidigare befattningar: Karolina Keyzer har tidigare arbetat för arkitektbyrån Wingårdhs (1997-2010), där hon var medlem i byråns ledningsgrupp. Under sin anställning hos Wingårdhs var hon projektledare för ett flertal större projekt i Stockholmsregionen, däribland Victoria Tower i Kista och Friends Arena hotell i Solna. Under 2010 till 2016 var hon anställd som stadsarkitekt i Stockholm. Hon har tidigare även varit en styrelseledamot i föreningen för Sveriges Arkitekter.

Aktieäggande i bolaget: Karolina Keyzer anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning respektive större aktieägare i bolaget. Karolina Keyzer äger inga aktier i bolaget.



Melissa Pianko

Styrelseledamot
Medlem av styrelsen sedan 2017

Född: 1976

Utbildning: Melissa Pianko har en MBA från Stanford University och en BA från Columbia University.

Övriga nuvarande befattningar: Melissa Pianko är numera VD för Blackstones Real Estate Group New York. Hon är involverad i Blackstones förvaltning av amerikanska bostadsinvesteringar, inklusive Stuyvesant Town-Peter Cooper Village (ungefär 11 000 bostäder). Vidare är Melissa Pianko ledamot i NYU Furman Centers rådgivande organ samt styrelseledamot i JCC Manhattan och 42nd Street Development Corporation.

Tidigare befattningar: Melissa Pianko har tidigare arbetat på Goldman Sachs och hon har även varit vice VD för Gotham Organization, Inc som är ett fastighetsutvecklingsföretag baserat i New York med fokus på bostäder.

Aktieäggande i bolaget: Melissa Pianko anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Melissa Pianko äger inga aktier i bolaget.

REVISORER



Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Född: 1963

Revisor sedan: 2013

Övriga revisorsuppdrag: Rikshem, Corem, Hemsö, Specialfastigheter. Amasten Holding och Slättö Förvaltning.



Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Född: 1949

Revisor sedan: 2013

Övriga revisorsuppdrag: Akelius, Arlandastad, Einar Mattsson, Familjebostäder, Heimstaden, Kungsleden, Magnolia, Oscar Properties, SBB och Stendörren Fastigheter.

Företagsledning



Svein Erik Lilleland

VD

Född: 1971. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Civilekonom, London Business School. B.Eng. Mechanical Engineering, University of Portsmouth.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Subsea Chokes International AS och Sponda Plc.

Tidigare befattningar: Head of Corporate Finance för Obligo Investment Management. VD för Wunderlich Securities, Vice President för Roxar ASA och CorrOcean ASA Styrelseledamot i Global Skipholding 2 AS, Global Skipholding 2 AB, Global Skipholding Norden 2 AS.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier men 672 000 optioner i Hembla AB (publ).



Jonas Andersson

CFO och CIO - Ansvarig för transaktioner, finansiering, analys, rapportering, värdering och koncernens redovisning.

Född: 1980. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör industriell ekonomi, Linköpings Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar: Director, Transaktion & Finansiering Mengus - Corporate Finance Macquarie Capital och ABN AMRO - managementkonsult Capacent.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier men 300 000 optioner i Hembla AB (publ).



Tommy Jansson

Förvaltningschef

Född: 1968. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Kvalificerad Fastighetsförvaltning, BFAB.

Övriga nuvarande befattningar: Ordinarie ledamot i Hyresnämnden i Stockholm.

Tidigare befattningar: Förhandlingschef Wallenstam AB, Uthyrningschef Wallenstam AB, Regionchef Wallenstam AB.

Aktieäggande i bolaget: Innehar 3 428 B-aktier och 352 000 optioner i Hembla AB (publ).



Jenny Wärmé

Head of Legal & Corporate Affairs. Ansvarig för legala frågor och styrelsens sekreterare.

Född: 1978. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Jur kand, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB.

Tidigare befattningar: Tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt, advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier men 210 000 optioner i Hembla AB (publ).



Marie Persson

Ansvarig för HR-relaterade frågor i koncernen.

Född: 1958. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Rotary Stockholm-Kungsholmen, Distriktssekreterare Rotary Distrikt 2350.

Tidigare befattningar: HR-chef Graflunds, Administrativ chef Markarydsbostäder Holding AB, ägare och CFO Vision International A.S. (Turkiet), Export Service chef, Alfa-Laval Agri AB, president Rotary Stockholm-Kungsholmen.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier men 84 000 optioner i Hembla AB (publ).



Ida Ringdahl

Mark och Exploateringschef. Ansvar för utveckling av koncernens byggrätter och nyproduktion av bostäder.

Född: 1979. Anställningsår: 2017.

Utbildning: Byggingenjör, Malmö Högskola, 2001.

Övriga nuvarande befattningar: VD Cape Sweden AB samt styrelseledamot i Cape Sweden Holding AB.

Tidigare befattningar: Exploateringschef Wallenstam AB. Bostadsrättschef Wallenstam AB.

Aktieäggande i bolaget: Innehar 200 B-aktier och 210 000 optioner i Hembla AB (publ).



Christian Tapper

Chef Fastighetsutveckling. Ansvarig för utveckling samt genomförandet av renoveringsprocesser för koncernens fastigheter.

Född: 1964. Anställd sedan 2016.

Utbildning: Gymn. utb. Peabs interna utb-program Affärsområde.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Tapper & Tapper AB Sports management, Consulting.

Tidigare befattningar: Chef Fastighets övergripande frågor Mall of Scandinavia. Chef Koordinator Fastighet, Scandinavia.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier men 210 000 optioner i Hembla AB (publ).



Jonatan Öhman

T.f Kommunikationschef. Ansvarig för intern och extern kommunikation. Varumärke. Social hållbarhet och public affairs. PR och mediakontakter.

Född: 1984. Anställd sedan 2018.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Byråchef, Sthlm Urban Advisors.

Tidigare befattningar: Kommunikationskonsult Kreab och Burson-Marsteller. Communications manager på Stockholms läns landsting.

Aktieäggande i bolaget: Innehar inga aktier eller optioner i Hembla AB (publ).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hembla AB (publ), org.nr. 556498-9449, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hembla valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 26–38 i detta tryckta dokument.

Detta är Hembla AB

Hembla är en långsiktig ägare och förvaltare av bostadsfastigheter med fokus på Stockholm och andra tillväxtorter. Förvaltningen sker med högsta möjliga servicegrad och i samarbete med det omgivande samhället för att skapa ett långsiktigt bra boende.

Fastighetsbeståndet består av över 21 400 lägenheter och värderas till cirka 31,1 miljarder kronor och består av cirka 1,69 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Hembla har bytt namn från D. Carnegie & Co den 31 oktober 2018. Genom det nya namnet vill bolaget rikta strålkastarljuset på kärnan i verksamheten som är att erbjuda sina hyresgäster trygga och trivsamma hem i levande stadsdelar. Hembla har en beprövad renoveringsmodell för successiv och effektiv renovering av de enskilda lägenheterna och övriga delar av fastigheterna.

Affärsidé

Affärsidén är att äga och förvalta fastighetsbestånd med en successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster. Detta kan ske snabbt och kostnadseffektivt tack vare den beprövade renoveringsmetoden. Renoveringsmodellen är uppskattad av såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen, eftersom lägenheterna blir attraktiva renoverade och ingen tvingas flytta mot sin vilja.

Verksamhet och organisation

Hembla har sitt säte i Stockholm. I koncernen arbetade per den 31 december 2018 284 (249) personer, varav 121 (94) kvinnor och 163 (155) män.

Förvaltningen av Hemblas fastigheter sköts av koncernens förvaltningsorganisation, en organisation med en historia som går tillbaka till 1950-talet. Förvaltningsorganisationen inom Hembla har drygt 194 medarbetare som i huvudsak är lokaliserade ute i fastighetsbestånden. Genom den egna förvaltningsorganisationen sköter Hembla all förvaltning inklusive fastighetsservice, felanmälan, ekonomisk redovisning och rapportering.

Hemblas fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i framförallt Stockholm samt Mälardalenregionens tillväxtområden samt Norrköping. Marknadsvärdet uppgick per 31 december 2018 till 31 091 Mkr och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 903 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög med nästan obefintlig vakans inom bostäderna. I slutet på februari 2018 utsågs Svein Erik Lilleland till permanent VD i bolaget, och lämnar i samband med detta sin post som styrelseledamot. I juni utsågs Jonas Andersson till ny CFO för bolaget.

Under perioden har bolaget totalt tillträtt 3 495 lägenheter i Stockholmsområdet och Västerås samt avyttrat totalt 152 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

Målet är att genom att återställa fastigheterna och kringmiljön till nyskick inom en tioårsperiod fördubbla värdet av befintlig portfölj, vilket är till gagn för såväl aktieägare som hyresgäster och personal. Bolaget har för avsikt att fortsätta förvärva bostadsfastigheter som uppfyller våra krav på läge och kvalitet.

Målet är att genom att återställa fastigheterna och kringmiljön till nyskick inom en tioårsperiod fördubbla värdet av befintlig portfölj, vilket är till gagn för såväl aktieägare som hyresgäster och personal. Bolaget har för avsikt att fortsätta förvärva bostadsfastigheter som uppfyller våra krav på läge och kvalitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den ordinarie årsstämman den 8 maj 2018 beslutades om omval av styrelseledamöterna James Seppala, Karolina Keyzer, Melissa Pianko och Fredrik Brodin, respektive nyval av Donatella Fanti, Rolf Buch, Jean-Christophe Dubois och Svein Erik Lilleland var ej tillgängliga för omval.

I slutet av januari 2018 avyttrade Hembla två fastigheter i Eskilstuna till en Bostadsrättsförening. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 44 Mkr.

I början på 2018 tillträdde bolaget de två nya bestånd om 1 420 lägenheter i Stockholmsområdet respektive 749 lägenheter i Västerås som avtalades under det fjärde kvartalet 2017. I samband med tillträdet genomfördes en nyemission av aktier av serie A och B om totalt 11 254 538 aktier. Teckningskursen var 90 kr per aktie där aktieägarna kunde teckna en ny aktie för varje sju innehavda befintliga aktier.

I slutet på april tillträdde Hembla 1 274 lägenheter i Stockholm, i samband med transaktionen genomfördes en riktad emission av aktier till säljaren Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).

I slutet på februari 2018 utsågs Svein Erik Lilleland till permanent VD i bolaget, och lämnar i samband med detta sin post som styrelseledamot. I juni utsågs Jonas Andersson till ny CFO för bolaget.

Bolaget genomförde en refinansiering om 4,8 miljarder kronor kombinerat med en revolverande investeringsfacilitet om 1,0 miljard kronor under april. Bolagets obligation 2015/18 om 1,0 miljard kronor har som ett resultat återbetalats. Frigjord likviditet efter refinansiering och återbetalning av obligationen uppgår till cirka 1,0 miljard kronor.

Bolaget tillträdde den 1 oktober två bostadsfastigheter med 52 lägenheter i Södertälje.

Den 31 oktober 2018 bytte bolaget namn från D. Carnegie & Co till Hembla. Genom det nya namnet vill bolaget rikta strålkastarljuset på kärnan i verksamheten som är att erbjuda sina hyresgäster trygga och trivsamma hem i levande stadsdelar.

I december avyttrades två fastigheter med totalt 124 lägenheter i Alby genom försäljning till en bostadsrättsförening. Försäljningen gjordes till ett underliggande fastighetsvärde av 167,4 miljoner kronor.

Koncernens resultat

Resultatposterna nedan avser perioden januari–december 2018. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Den nuvarande verksamheten i Hembla startade under 2014. Resultatet efter skatt 2018 uppgick till 3 308 Mkr (1 579), vilket motsvarar ett resultat per stamaktie om 37,31 kr (20,34) före utspädning, 37,23 kr (20,24) efter utspädning.

HYRESINTÄKTERNA

Hysesintäkterna ökade under perioden till 1 787 Mkr (1 473). Under perioden har Hembla renoverat 1 626 (1 673) lägenheter, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 021 kr/m² till 1 512 kr/m², vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad.

DRIFTKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

Fastighetskostnaderna uppgick till -856 Mkr (-698), vilket gav ett driftnetto, dvs. totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighets-skatt, på 931 Mkr (774). Överskottsgraden blev 52,1 procent (52,6). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto och överskottsgrad, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Förvaltnings och administrationskostnaderna uppgår till -185 Mkr (-115). Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Organisationen har förstärkts med nya funktioner under året. Kostnader för central administration belastas med engångskostnader på -35 Mkr (-20), där -20 Mkr är kopplat till namnbytet, -9 Mkr avseende utvecklingsarbetet för den långsiktiga satsningen på digitalisering samt -6 Mkr i kostnader i samband med avslut med avgående VD:n.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (6) och finansiella kostnader till -401 Mkr (-308), varav räntekostnader utgör -323 Mkr (-217). Perioden har också belastats med kostnader för förtida lösen av lån vid refinansiering om -49 Mkr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 302 Mkr (357). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

VÄRDEUTVECKLING

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 3 737 Mkr (1 599). Värdeförändringarna har framförallt påverkats positivt

av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre genomsnittligt avkastningskrav på 3,74 procent (4,15). Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 1 392 Mkr (1 480). Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med 6 Mkr (52) avseende swappar och -26 (-8) avseende cappar. Under perioden har värdeförändringar avseende placeringar i aktier påverkat resultatet med 9 Mkr (-53).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultatet före skatt uppgick till 4 001 Mkr (2 014).

SKATT

Skattekostnaden för perioden uppgick till -694 Mkr (-435) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -828 Mkr (-599), värdeförändring derivat -13 Mkr (-10), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier -10 Mkr (12), ökat underskottsavdrag 160 Mkr (170), samt förvärvat uppskjuten skatt -3 Mkr (-8). Den effektiva skattesatsen för perioden är 17,3 procent (21,6). Riksdagen beslutade den 14 juni om ändrade skatteregler för företagssektorn. I korthet innebär ändringen att ränteavdrag i bolagssektorn begränsas och att bolagsskatten sänks. Med anledning av detta har den uppskjutna skatten räknats om från 22,0% till 20,6% i det andra kvartalet, vilket sänkt skattekostnaden med 176 Mkr. Begränsningen av ränteavdragen väntas inte få någon effekt på skatteutbetalningarna de närmaste åren om inte räntenivån ökar kraftigt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 308 Mkr (1 579), vilket motsvarar 37,31 kr (20,34) per stamaktie före utspädning, 37,23 kr (20,24) efter utspädning.

Indelning rörelsesegment

Verksamheten inom Hembla är inriktad mot bostadsfastigheter och inga andra segment. Hembla är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på sina bostäder. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm, Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende.

Det enda rörelsesegmentet är bostadsfastigheter.

Fastighetsvärdering

FASTIGHETER

Per den 31 december 2018 har Hemblas fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 31 091 Mkr (21 456). Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan beskriven metodik där 100 procent av beståndet värderats av extern part vid varje kvartal. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Jämförelseposterna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden fem år jämte restvärde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 3,74 procent (4,15).

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 5,80 procent (6,24). De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Den totala värdeförändringen i det totala fastighetsbeståndet har under perioden varit 13,7 procent (8,1). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är hänförliga till förbättrat driftnetton under perioden, till följd av den ökade renoveringsstakten samt starkare marknadsförutsättningar.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Mkr	2018	2017
Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari	21 456	16 998
Förvärv	4 672	1 420
Investeringar	1 392	1 480
varav investeringar i lägenheter	903	
varav investeringar i befintliga fastigheter	489	
Avyttringar	-166	-41
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 737	1 599
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december	31 091	21 456

Byggrätter

Hembla bedriver också byggrättsprojekt med syfte att förtäta, komplettera, förbättra och öka attraktiviteten i våra befintliga bostadsområden. Byggrättsprojekten bygger samtliga på ändring av detaljplan och befinner sig i olika planfaser. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 743 300 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 326 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 31 december 2018 värderats till ett marknadsvärde om 809 Mkr (608).

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, m ² BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad plan-process, m ² BTA	Godkänd plan, m ² BTA
Stockholm	83 800	955	28 800	-
Haninge	88 000	950	-	-
Huddinge	59 500	660	-	-
Södertälje	78 000	600	20 000	-
Uppsala	42 500	530	-	-
Eskilstuna	31 400	362	14 000	-
Sigtuna	30 000	400	30 000	-
Strängnäs	28 000	340	28 000	-
Upplands-Bro	22 400	295	-	2 400
Sollentuna	8 000	110	8 000	-
Katrineholm	2 300	30	-	2 300
Alby	254 900	82	-	5 400
Arboga	1 000	12	-	1 000
Västerås	10 000	n/a	-	-
Nynäshamn	3 500	n/a	-	-
Totalt	743 300	5 326	128 800	11 100

*Av 254 900 BTA finns det bygglov på 5 400 kvm.

Koncernens finansiella ställning

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens anläggningstillgångar, vilket avser huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick per den 31 december 2018 till 31 726 Mkr (22 111). Goodwillvärdet uppgick vid periodens slut till 598 Mkr (630), ett värde som uppkom i samband med förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB under 2014, ett förvärv som redovisades som ett rörelseförvärv. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut resulterat i nedskrivning av goodwillvärdet om -41 Mkr (-), beroende på den lägre framtida skattesatsen.

Förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde baserat på en värdering av hela fastighetsbeståndet per 31 december 2018.

Långfristiga fordringar vid periodens slut uppgick till 1 Mkr (1).

Uppskjuten skatteskuld har från och med i år nettoredovisats som uppskjuten skatteskuld och uppgick till 2 797 Mkr (2 107). I posten ingår uppskjuten skattefordran med 630 Mkr (493) och avser väsentligen underskottsavdrag. De totala underskottsavdragen uppgick till 2 899 Mkr (1 989). Uppskjuten skatteskuld ingår med 3 427 Mkr (2 600) och avser väsentligen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel) uppgick vid periodens slut till 204 Mkr (243) och avser i huvudsak placeringar i aktier 43 (129) Mkr, förutbetalda kostnader om 74 (47) Mkr samt övriga kortfristiga fordringar 72 Mkr (58).

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 892 Mkr (833). Kassen har under perioden stärkts genom förvaltningsresultatet med 302 Mkr (357), samt genom en nyemission uppgående till 1 202 Mkr (79). Kassen har under perioden framförallt använts till investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter. Under perioden har nettoupplåning gjorts med 3 880 Mkr (2 487). Den befintliga kassen avses framförallt att användas för att finansiera ytterligare förvärv och fort-

satt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar samt övriga investeringar i fastighetsbeståndet. Amortering av lån har skett på -3 759 Mkr (-2 406).

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2018 till 12 552 Mkr (8 043) och soliditeten uppgick till 38,2 procent (34,7). Eget kapital per stamaktie uppgick till 136,31 kronor (102,09) och justerat eget kapital (EPRA NAV) per stamaktie uppgick till 166,88 kronor (127,90).

Förändringen i eget kapital hänförs till periodens resultat 3 308 Mkr (1 579). Totalt tillfördes 1 201 Mkr i eget kapital under perioden. En riktad nyemission genomfördes till Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), varav 13 Mkr tillfördes i aktiekapital och 112 Mkr i övrigt tillskjutet kapital. En nyemission genomfördes, varav 143 Mkr tillfördes i aktiekapital och 856 Mkr i övrigt tillskjutet kapital. Under perioden genomfördes även aktieteckning avseende teckningsoptioner, varav 13 Mkr tillfördes i aktiekapital och 64 Mkr i övrigt tillskjutet kapital. Under perioden har antalet röster och aktier av serie B förändrats på grund av utnyttjande av 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1 035 133 aktier, inom ramen för bolagets incitamentsprogram två som emitterades 2015.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skattefordran uppgår till 630 Mkr (493) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 3 427 Mkr (2 600), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt initialt.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 17 024 Mkr (12 534) och är justerad för uppläggningskostnader om -156 Mkr (-100).

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 14 541 Mkr (9 458). Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till uppgår till 1 483 Mkr (1 076). Det finns även en icke säkerställd obligation om totalt 1 000 Mkr (2 000), vilken förfaller i april 2019.

Totala räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2018 till 16 024 Mkr (10 534), vilket motsvarar ett LTV om cirka 52 procent (49). Med LTV (Loan To Value) avses det nyckeltal som beskriver räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter.

Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut uppgick till 2,0 procent (2,2). Faciliteterna är föremål för sedvanliga kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgick under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent.

Hembla använder räntederivat för att säkerställa räntefallostrukturen. Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, ökat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen, till 13 Mkr (-80). Hembla har sju ingångna räntetakavtal (cap) på 4 426 Mkr, med en löptid på cirka 4 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent samt ett ingånget räntetakavtal (cap) på 4 331 Mkr, med en löptid på cirka 5 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 2.5 procent. Det redovisade värdet på övriga finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med verkligt värde.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 598 Mkr (511) och bestod i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Risker relaterade till bolaget

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur-utveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Hemblas finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för Hembla och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemblas resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Hemblas kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på Hemblas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HEMBLAS FASTIGHETER

Hemblas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade.

Såväl fastighetsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på Hemblas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

REFINANSIERING

Hemblas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2018 till 17 024 Mkr, varav -156 Mkr redovisas som förutbetalad uppläggningskostnad. 1 472 Mkr, motsvarande 9 procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 6 279 Mkr, motsvarande 37 procent, förfaller till betalning inom ett till fem år. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Hemblas förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlägga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på Hemblas framtida resultat. Vissa delar av Hemblas framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför Hemblas kontroll.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Hemblas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

ÖVRIGA RISKER

Läs mer om Hemblas risker på s. 46–47 samt på s. 16–23 i prospektet som publicerades i samband med nyemissionen som genomfördes i bolaget mars 2018.

Styrelsens arbete under året

Hemblas styrelse består av 5 ordinarie ledamöter. Under året har styrelsen haft 24 protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har förutom den löpande verksamheten varit namnbytet till Hembla, tillväxt genom ytterligare förvärv av sammanlagt 3 495 lägenheter med tillträde under 2018 samt finansiering av dessa förvärv genom nyemission. Mer om styrelsens arbete finns beskrivet i avsnittet om bolagsstyrning sid 48–53.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Bolaget ska erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Utöver fast årslön ska ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD ska baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Pensionsrätt ska gälla från tidigast 62 års

ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 50 procent av grundlönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning. Styrelsen ska varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte. Aktiekursrelaterade incitamentsprogram som inte beslutas av bolagsstämman ska ej förekomma.

Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och ledande befattningshavare

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för Bolaget verkställande direktör och andra ledande befattningshavare har fattats av styrelsen, i enlighet med befintlig ersättningspolicy som antagits av styrelsen. Alla beslut om individuell ersättning till ledande befattningshavare ligger inom den godkända ersättningspolicyn. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i det land där den ledande befattningshavaren är anställd. För ledande befattningshavare bosatta i Sverige gäller för den anställde och arbetsgivaren en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Transaktioner med närstående

Hemblas relationer med närstående framgår av not 24, sidan 92. Moderbolaget har haft transaktioner med sina dotterbolag. Därutöver har inköp från bolag närstående en styrelseledamot gjorts på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Verksamheten i Hembla består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under 2018 till 91 Mkr (39) och resultatet efter skatt uppgick till -113 Mkr (-129). Intäkterna avser främst ersättning för tjänster till koncernbolaget. Finansiella intäkter uppgick till 91 Mkr (47), som består av kortfristig utlåning, och finansiella kostnader till -164 Mkr (-138) som i huvudsak består av räntekostnader för obligationslån. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 130 Mkr (0).

Framtid

Hembla styr sin verksamhet genom affärsplaner. Styrelsen uppdaterar löpande affärsplanen som beskriver affärsidén, att förvärva, långsiktigt förvalta och förädla fastighetsbestånd.

Hembla är fokuserade på tillväxtområden såsom Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa en hög efterfrågan på bostäder.

Hembla har för avsikt att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Hembla med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

Hembla har följande finansiella mål:

- Överskottsgrad om minst 50 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 38,2 procent (34,7), vilket ligger i linje med det finansiella målet.

Överskottsgraden i förvaltningen uppgick under 2018 till 52,1 procent (52,6), vilket ligger något över det långsiktiga finansiella målet.

Hembla kommer att de närmaste åren behöva finansiera en del av investeringarna i befintligt bestånd genom extern skuldsättning, men eftersom värdet ökar fortare kommer ändå lånens andel av tillgångarna att minska. Därefter kommer Hembla att generera ett kassaflödesöverskott. Belåningsgraden för fastigheter, LTV (Loan to value), uppgick vid årsskiftet till 51,5 procent (49,1), vilket också ligger inom ramen för det finansiella målet.

Investeringar i befintliga fastigheter ger en bra avkastning och således kommer inte utdelning till ägarna ske de närmaste åren. När det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet kommer utdelning att ske.

Aktien

Hembla hade vid årets utgång 7 187 (7 794) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 12 721 (8 975) miljoner kronor (avser noterade B-aktier). Hembla har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). Aktien omlistades under 2015 och är sedan 12 maj 2015 noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 6 136 989 A-aktier, 85 950 458 B-aktier utestående, totalt 92 087 447 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 3 (836 859 aktier) och teckningsoptionsprogram 4 (2 831 010 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 95 755 316 stamaktier. Endast B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap.

Aktien har under 2018 stigit från kursen vid årsskiftet om 122,25 kronor/B-aktie till 148,0 kronor per den 31 december 2018, vilket innebär 21,1 procent (12,2), och har sedan noteringen på Nasdaq First North den 9 april 2014 stigit med 279 procent.

Utdelningspolicy

Bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna ger en bra avkastning avses inte någon utdelning till aktieägarna att ske de närmaste åren.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserat resultat	-561 925 050
Överkursfond	3 540 045 724
Årets resultat	-112 659 326
Kronor	2 865 461 349
<hr/>	
Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överförs	2 865 461 349
Kronor	2 865 461 349

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2018 är att inte göra någon utdelning.

Styrelsens yttrande över utebliven utdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningen av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag, bland annat genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och tillämpning av RFR 2.

Förslaget om att inte lämna utdelning är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	NOT	2018	2017
Hysesintäkter m.m.	2	1 787	1 473
Driftkostnader	3, 5, 22, 24	-676	-571
Underhållskostnader		-132	-83
Fastighetsskatt		-33	-29
Tomträttsavgäld		-15	-16
Driftnetto		931	774
Central administration	3, 4, 5, 22, 24	-185	-115
Finansiella intäkter	6	6	6
Finansiella kostnader	6	-401	-308
Kostnader förtida lösen av lån vid refinansiering		-49	-
Förvaltningsresultat		302	357
Utdelning		5	29
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		19	37
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	3 737	1 599
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument, refinansiering		-10	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	6, 19	-10	-9
Nedskrivning goodwill	8	-41	-
Resultat före skatt		4 001	2 014
Aktuell skatt	7	0	0
Uppskjuten skatt	7	-693	-435
Årets resultat		3 308	1 579
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	17	37,31	20,34
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning		37,23	20,24

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

Årets resultat	3 308	1 579
Övrigt totalresultat	-	-
Årets resultat	3 308	1 579

Resultatet är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8	598	630
Förvaltningsfastigheter	9	31 091	21 456
Inventarier	10	15	7
Aktier och andelar		3	5
Långfristiga fordringar		1	1
Derivat		18	13
Summa anläggningstillgångar		31 726	22 111
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	15	9
Kortfristiga placeringar	12	43	129
Övriga fordringar	13,24	63	47
Skattefordran		8	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74	47
Likvida medel	15	892	833
Summa omsättningstillgångar		1 095	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR		32 821	23 187
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	1 173	1 004
Övrigt tillskjutet kapital		3 597	2 566
Balanserade vinstmedel inklusiver årets resultat		7 781	4 473
Eget kapital		12 552	8 043
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18, 24	15 385	11 357
Uppskjuten skatteskuld	7	2 797	2 107
Räntederivat	19	5	93
Summa långfristiga skulder		18 187	13 557
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18,24	1 483	1 076
Leverantörsskulder		98	120
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	20	82	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	418	314
Summa kortfristiga skulder		2 082	1 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 821	23 187
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		12 552	8 043
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		12 552	8 043

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL

NOT 16 Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Eget kapital 2017-01-01	985	2 506	2 894	6 385	-	6 385
Årets resultat	-	-	1 579	1 579	-	1 579
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	1 579	1 579	-	1 579
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	7	-	7	-	7
Aktieteckning teckningsoptioner	19	53	-	71	-	71
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	60	-	79	-	79
Eget kapital 2017-12-31	1 004	2 566	4 473	8 043	-	8 043
Årets resultat	-	-	3 308	3 308	-	3 308
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	3 308	3 308	-	3 308
Nyemission	143	856	-	999	-	999
Riktad nyemission	13	112	-	125	-	125
Aktieteckning teckningsoptioner	13	64	-	77	-	77
Summa transaktioner med bolagets ägare	169	1 031	-	1 201	-	1 201
Eget kapital 2018-12-31	1 173	3 597	7 781	12 552	-	12 552

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, utgivande av teckningsoptionsprogram till personalen och nyemission.

AKTIEKAPITAL

Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 6 136 989 A-aktier och 85 950 458 B-aktier, totalt 92 087 447 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,74. A-aktien berättigar till 5 röster och B-aktien 1 röst.

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. I denna post ingår genomförda kvittningsemissioner, nyemissioner, reglering av emissionskostnader vid börsintroduktion, samt förvärvat eget kapital vid förvärv av intressebolag.

BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag och deras dotterbolag och intressebolag.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		302	357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	11	3
Betald skatt		-2	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		311	360
Förändring av rörelsefordringar/-skulder		9	9
Summa förändring av rörelsekapital		9	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		320	369
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	9	-1 392	-1 480
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv		-4 081	-1 393 ^a
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	-7	-2
Försäljning av koncernbolag/fastigheter		161	64
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-29	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 348	-2 811
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 201	79
Upptagna lån		7 640	4 893
Amortering av lån		-3 759	-2 406
Utdelning		5	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 087	2 595
TOTALT KASSAFLÖDE		59	154
Ingående likvida medel		833	679
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	15	892	833

^aLösen av koncernskuld till säljaren redovisas från 2018 som förvärv av koncernbolag.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	NOT	2018	2017
Nettoomsättning	2, 24	91	39
Kostnad för sålda tjänster	3, 5, 22, 24	-29	-24
Bruttoresultat		62	15
Central administration	3, 4, 5, 22, 24	-154	-74
Rörelseresultat		-92	-58
Finansiella intäkter	6	91	47
Finansiella kostnader	6	-164	-138
Förvaltningsresultat		-165	-149
Utdelning		5	29
Avskrivningar		0	0
Värdoförändringar finansiella instrument		23	-43
Resultat före skatt		-137	-164
Koncernbidrag		-3	-1
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	7	27	36
Årets resultat		-113	-129

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	-113	-129
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS RESULTAT	-113	-129

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	2	2
Aktier och andelar i dotterbolag	25	5 573	4 836
Aktier och andelar		0	0
Långfristig fordran koncernbolag	24	358	-
Långfristiga fordringar		1	1
Derivat		0	2
Uppskjuten skattefordran	7	150	123
Summa anläggningstillgångar		6 085	4 964
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	1	-
Kortfristig fordran koncernbolag	24	4 848	3 316
Kortfristig placering	12	33	59
Övriga fordringar	13	8	7
Skattefordran		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2	31
Likvida medel	15	130	-
Summa omsättningstillgångar		5 022	3 414
SUMMA TILLGÅNGAR		11 107	8 377
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	1 173	1 004
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 540	2 509
Balanserade visntmedel inklusive årets resultat		-675	-562
Eget kapital		4 039	2 951
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	-	992
Summa långfristiga skulder		-	992
Kortfristiga skulder			
Kortfristig räntebärande skulder	18, 24	998	1 003
Leverantörsskulder		4	3
Kortfristig skuld koncernbolag	24	6 011	3 392
Övriga kortfristiga skulder	20	3	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	52	36
Summa kortfristiga skulder		7 068	4 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 107	8 377

FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	985	2 449	-433	3 000
Årets resultat	-	-	-129	-129
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	-129	-129
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	7	-	7
Aktieteckning teckningsoptioner	19	53	-	71
Summa transaktioner med bolagets ägare	19	60	-	79
Eget kapital 2017-12-31	1 004	2 509	-562	2 951
Årets resultat	-	-	-113	-113
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	-	-	-113	-113
Nyemission	143	856	-	999
Riktad nyemission	13	112	-	125
Aktieteckning teckningsoptioner	13	64	-	77
Summa transaktioner med bolagets ägare	169	1 031	-	1 201
Eget kapital 2018-12-31	1 173	3 540	-675	4 039

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Mkr	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-137	-164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-770	-5
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-907	-168
Förändring av rörelsefordringar/-skulder		1 198	-140
Summa förändring av rörelsekapital		1 198	-140
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		291	-309
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	0	-1
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-1 094	-2
Försäljning av anläggningstillgångar		735	60
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-359	57
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 201	79
Upptagna lån			4
Amortering av räntebärande skulder		-1 003	-
Utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		198	82
TOTALT KASSAFLÖDE			
		130	-169
Ingående likvida medel		-	169
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	15	130	-

Noter

Belopp i Tkr om inte annat anges.

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Hembla AB (publ), org.nr 556498-9449, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm Midcap lista. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 12 april 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 16 maj 2019.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL), rekommendationen RFR1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivat-instrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Ändrade redovisningsprinciper

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut förändringar i standarder som träder i kraft 2018.

- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39. Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Rekommendationen kräver bland annat att det görs en bedömning av framtida kundförluster. Då bolagets kunder till övervägande del består av många hyresgäster med små kontrakt, är påverkan av mindre omfattning från enskilda kontrakt. Vidare tillämpas inte säkringsredovisning. Den nya standarden har därför inte någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden tillämpas från och med 1 januari 2018. Hembla har genomfört en översyn av koncernens totala hyresintäkter samt ingångna hyresavtal i syfte att kartlägga vilka effekterna blir av IFRS 15. Vid denna genomgång har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15.

Den del av hyresintäkterna som Hembla ikläder sig i ingångna hyresavtal som t.ex. att förse lägenheter och lokaler med värme och kyla, handha snöskottning, gräsklippning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter som

Hembla äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, omfattning eller påverka hur detta utförs. Utöver detta faller delar av dessa åtaganden in som en del i fastighetsägaransvaret. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av IFRS 15 standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

International Accounting Standards Board (IASB) har gett ut förändringar i standarder som träder i kraft 2019

- IFRS 16 Leasingavtal. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasagivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Hembla är leasetagare för lokaler, fordon och tomträtter. Nyttjanderätter och motsvarande leasingskulld initialt kommer att uppgå till ca 400 Mkr och bedöms påverka vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med cirka -0,5%. Vidare kommer tomträttsavgäld att redovisas som kostnad under finansnetto samtidigt som driftnetto förbättras med motsvarande belopp. Beloppet för 2018 är 15 Mkr. Som hyresvärd bedöms förändringen inte påverka redovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Hembla har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Konsolideringsprinciper

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Hembla. Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer.

Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redo-

visas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV OCH GOODWILL

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på kriterier som förekomsten anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Den så kallade dag ett vinsten redovisas som realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i det första bokslutet efter förvärvet.

Under 2018 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

TRANSAKTIONER SOM SKA ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

ÖVRIGA INTÄKTER

Övriga intäkter utgörs av intäkter från externa förvaltningsuppdrag, som redovisas som intäkt den period då uppdrag utförs samt av försäkringsersättning.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års uppärbe-

tade realiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

Redovisning av segment

Resultatet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

Hembla bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av bostadsfastigheter, där affärsmodellen är att äga och förvalta lägenheter i de sk miljonprogrammen. Därför sker redovisningen inom samma segment.

Hembla är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på bostäderna. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende.

Det enda rörelsesegmentet är bostadsfastigheter. Det som avgör huruvida Hembla förvärvar nya bostadsfastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m² och möjligheten att renovera lägenheter för att kunna öka hyresintäkterna.

Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region bostadsfastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén. Det finns heller inte utsedda chefer med resultatansvar för olika regioner, det är inte intressant att följa resultatutvecklingen i olika regioner. Fastighet som kommer ifråga för investering ska vara byggd mellan 1965- 1975, vara en fastighet byggd inom ramen för miljonprogrammet och vara möjlig att renovera lägenhet för lägenhet, där även stambyte är möjlig lägenhet för lägenhet. Att följa resultatutvecklingen på fastigheter belägna i olika områden är inte intressant, då det inte är beroende av läget hur resultatet blir.

Av ovan nämnda skäl har Hembla endast ett rörelsesegment som är intressant att följa upp, samt att det ur uppföljningssynpunkt inte finns någon uppdelning som är meningsfull.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader FASTIGHETSKOSTNADER

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

Realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

NOT 1 Redovisningsprinciper Forts.**Förvaltningsresultat**

Rörelsens intäkter minus driftkostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

AKTUELL INKOMSTSKATT

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den beslutade kommande skattesatsen 20,6 procent.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

REDOVISNING OCH BORTTAGANDE

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när de enligt hyreskontraktet är förfallna till betalning.

Kundfordringar tas upp när faktura har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING**Finansiella tillgångar**

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

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

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat omfattar tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i Övrigt totalresultat tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i Övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen klassificerar egetkapitalinstrument till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA SKULDER

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 19.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även hyresfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på

kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar, avtalsstillgångar och kundfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäckerna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttovärdet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalsstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar värderas genom en samlad bedömning av kreditrisken baserat på internt och externt tillgänglig information. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

LIKVIDA MEDEL

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

JÄMFÖRELSEÅRET ENLIGT IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017.

IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet, förutom vad gäller aktier och andelar, som enligt IAS 39 klassificerades som finansiella tillgångar som kan säljas och redovisades till verkligt värde i övrigt totalresultat. De investeringar i egetkapitalinstrument som inte hade ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kunde beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisades till anskaffningsvärde.

IAS 39 hade en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid konstaterad kreditihändelse, till skillnad från IFRS 9 metoden där reservering sker för förväntade kreditförluster.

I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Inga övergångseffekter från IAS 39 till IFRS 9 har identifierats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella

nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

LEASINGAVTAL

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leasade tillgångar. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER MASKINER OCH INVENTARIER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;

– maskiner och inventarier 3–10 år
Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 9. Hembla har under 2018 varje kvartal värderat 100 procent av fastighetsbeståndet externt. Delar av beståndet kan komma att värderas internt vid ett eller högst tre kvartalsbokslut.

Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolv-månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Hembla, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

Koncernen aktiverar ränta ränta om förutsättningarna enligt IAS 23 är uppfyllda. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

NOT 1 Redovisningsprinciper Forts.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana eget-kapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Hemblas pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Utländsk valuta

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. 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. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 9.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden

gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redo- visning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisnings- principerna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERFÖRETAG

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Hembra i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterföretag provas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget 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.

KONCERNBIDRAG, UTDELNING OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

NOT 2 Intäkternas fördelning

Belopp i Mkr	2018	2017
Koncernen		
Hysesintäkter	1 771	1 457
Försäkringsersättning	0	1
Övriga rörelseintäkter	16	15
Summa	1 787	1 473
Belopp i Mkr	2018	2017
Moderbolaget		
Förvaltningsarvode dotterbolag	78	39
Övriga intäkter	13	0
Summa	91	39

Hysesintäkter koncernen avser operativa leaseavtal vilka inte har några slutdatum utan löper tillsvidare.

NOT 3 Personal och styrelse

Medelantal anställda	2018	Andel kvinnor, %	2017	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	33	33	27	30
Dotterföretag	225	40	204	37
Koncernen totalt	258	40	231	35
Samtliga är anställda i Sverige				
Könsfördelning				
Medelantal	2018	Andel kvinnor, %	2017	Andel kvinnor, %
Företagsledningen i moderbolaget	7	14	8	13
Företagsledningen i koncernen totalt	9	33	9	33
Styrelsen	5	60	7	29
Löner, arvoden och förmåner, Tkr				
	Koncernen 2018	2017	Moderbolag 2018	2017
Styrelseordförande, James Seppala januari-december	-	-	-	-
Övriga styrelseledamöter				
Fredrik Brodin januari-december	250	-	250	-
Fredrik Bodin maj-december	-	219	-	219
Karolina Keyzer januari-december	250	-	250	-
Karolina Keyzer maj-december	-	219	-	219
Melissa Pianko januari-december	-	-	-	-
Donatella Fanti maj-december	-	-	-	-
Svein Erik Lilleland, januari-april	83	-	83	-
Svein Erik Lilleland, januari-december	-	233	-	233
Rolf Buch januari-april	83	-	83	-
Rolf Buch maj-december	-	167	-	167
Jean-Christophe Dubois januari-april	-	-	-	-
Mats Höglund januari-april	-	175	-	175
Knut Pousette januari-april	-	67	-	67
Eva Redhe januari-april	-	251	-	251
Före detta Verkställande direktör, Ulf Nilsson				
Grundlön och avgångsvederlag	4 582	2 687	4 582	2 687
Rörlig ersättning	-	2 258	-	2 258
Förmåner	23	91	23	91
Verkställande direktör, Svein-Erik Lilleland				
Grundlön	4 973	1 322	4 973	1 322
Rörlig ersättning	-	201	-	201
Förmåner	2 749	-	2 749	-
Övriga ledande befattningshavare, 8 (9) personer				
Grundlön	8 501	10 681	7 412	9 641
Rörlig ersättning	3 650	3 161	3 450	3 161
Förmåner	867	184	867	117
Övriga anställda				
Grundlön	109 302	83 211	15 571	10 543
Rörlig ersättning	3 786	3 879	1 360	1 239
Förmåner	1 156	1 219	1 156	721
Summa	140 255	110 225	42 809	33 312
Avtalsenliga pensionskostnader				
Före detta Verkställande direktör, Ulf Nilsson	210	796	210	796
Verkställande direktör, Svein-Erik Lilleland	1 126	0	1 126	0
Övriga ledande befattningshavare	2 179	2 236	1 755	1 845
Övriga anställda	8 363	7 182	1 631	1 886
Summa	11 878	10 214	4 722	4 527
Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt				
Före detta verkställande direktör, Ulf Nilsson	1 498	909	1 498	909
Verkställande direktör, Svein-Erik Lilleland	1 847	1 026	2 093	1 026
Övriga ledande befattningshavare	4 517	2 215	4 111	1 793
Summa	7 862	4 150	7 702	3 728

Antal ledande befattningshavare (inkl. VD) i moderbolaget uppgick till sju personer (8) varav en är kvinna (2). VD är Svein Erik Lilleland, CFO och CIO är Jonas Andersson, Bolagsjurist är Jenny Wärmé, Förvaltningschef är Tommy Jansson, TF Kommunikationschef är Jonatan Öhman, Chef Fastighetsutveckling är Christian Tapper. Övriga ledande befattningshavare i koncernen är HR-chef Marie Persson och Mark- och Exploateringschef Ida Ringdahl. Vid utgången av 2018 bestod styrelsen i moderbolaget av fem ledamöter (7) varav tre kvinnor (2). Styrelsens ordförande är James Seppala. Ledamöter är Fredrik Brodin, Donatella Fanti, Melissa Pianko och Karolina Keyzer. Vid årsstämma den 8 maj 2018, beslutades om omval av James Seppala, Karolina Keyzer, Melissa Pianko, Fredrik Brodin, respektive nyval av Donatella Fanti.

ERSÄTTNINGAR

Principer för ersättning och förmåner till VD och bolagsledningen beslutas av årsstämman i enlighet med bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare föreslås av och beslutas av styrelsen. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. För ledande befattningshavare ska tillämpas marknadsmissiga och konkurrenskraftiga löner och övriga anställningsvillkor som står i relation till ansvar, befogenhet, kompetens och erfarenhet. Utöver fast årslön ska ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD ska baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Rörlig lön ska maximalt motsvara 50 procent av den fasta årslönen för VD och maximalt mellan 30 och 70 procent av den fasta årslönen för övriga ledande befattningshavare. Mellan bolaget och ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till tolv månader och avgångsvederlaget motsvarar därutöver 18 månadslöner (grundlöner) för VD och 12 månadslöner (grundlöner) för övriga ledande befattningshavare. Pensionsrätt gäller tidigast från 62 års ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 35 procent av grundlönen, premieavsättningen 2017 var 35 procent. Övriga ledande befattningshavare som är bosatta i Sverige omfattas av motsvarande ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning.

Styrelsen ska varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte. Aktiekursrelaterade incitamentsprogram som inte beslutas av bolagsstämman ska ej förekomma. Om en styrelseledamot är anställd av bolaget utgår ersättning till sådan ledamot enligt dessa riktlinjer, varvid särskild ersättning för uppdraget som styrelseledamot inte ska erläggas. Om en styrelseledamot utför uppdrag för bolaget som inte är styrelseuppdrag, utgår ersättning som ska vara marknadsmissig med hänsyn taget till uppdragets art och arbetsinsats. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut år 2015, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, förutsatt att detta redovisas och motiveras i efterhand.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Bolaget har två aktiva teckningsoptionsprogram, LTIP 2016 och LTIP 2017, som ger rätt att teckna aktier av serie B.

Under perioden har antalet röster och aktier av serie B förändrats på grund av utnyttjande av 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1 035 133 aktier, inom ramen för bolagets incitamentsprogram två som emitterades 2015. Den vägda genomsnittliga lösenkursen för dessa optioner uppgick till 70,20 kronor. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de två teckningsoptionsprogrammen (2016 och 2017) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 667 869, vilket motsvarar 4 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

LTIP 2016 emitterades 2016 och omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 0,9 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i Hembla. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 109,40 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som

var tillsvidareanställd i Hembla koncernen per den 12 maj 2016. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmissig prissättning.

LTIP 2017 emitterades 2017 och omfattar 2 730 000 teckningsoptioner i tre serier, vilket medför en högsta sammanlagd utspädning om cirka 3,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget räknat efter fullt utnyttjande av de föreslagna teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i Hembla. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier, serie ett från och med 15 januari 2020 och till och med 30 september 2022; serie två från och med 1 maj 2021 och till och med 30 september 2022 och serie 3 från och med 1 maj 2022 och till och med 30 september 2022. Rätten att teckna samtliga teckningsoptioner har tillkommit det helägda dotterbolaget Holmiensis Bostäder AB, som ska överlåta optionerna till VD och övriga ledande befattningshavare i Hembla AB. Samtliga tre serier har en teckningskurs motsvarande 156,80 kronor per aktie. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmissig prissättning.

Den marknadsmissiga prissättningen av optionsprogrammen har utförts av oberoende part utifrån den s.k. Black-Scholes-metoden, de väsentliga parametrar som har beaktats vid värderingarna är, Hembla AB (publ)s marknadsnoterade akties kurs, volatilitet, teckningsoptionernas lösenpris och den riskfria räntan.

AVGIFTSBESTÄMDA PLANER

Koncernens anställda omfattas av avtalsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företaget. Betalning sker löpande enligt fastställda regler.

NOT 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Belopp i Mkr	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	4	3	4	3
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	1	1	1	1
Summa	5	3	5	3
Övriga uppdrag annan revisionsbyrå	-	0	-	-
Summa	-	0	-	-
SUMMA TOTALT	5	3	5	3

NOT 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Belopp i Mkr	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolag 2018	Moderbolag 2017
Driftkostnader				
El, värme	-247	-214	-	-
Förvaltning och skötsel	-113	-86	-1	0
Personalkostnader	-122	-101	-25	-22
Övriga fastighetskostnader	-194	-170	-3	-2
Summa	-676	-571	-29	-24
Central administration				
Personalkostnader	-84	-61	-54	-37
Rådgivning	-2	-3	-2	-2
Revisionskostnader	-5	-3	-5	-3
Övriga kostnader	-94	-48	-93	-32
Summa	-185	-115	-154	-74

NOT 6 Finansnetto

KONCERN

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet (belopp i Mkr)	2018	2017*
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Värdeuppgång derivat	6	
Värdenedgång derivat	-26	
Ränteintäkter, derivat		
Räntekostnader, derivat	-21	
Värdeuppgång aktier och andelar	9	
Summa redovisat i resultatet	-40	
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	6	
Ränteintäkter från hyresfordringar		
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	6	
Räntekostnader, skuld till kreditinstitut	-270	
Räntekostnader, obligation	-52	
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-57	
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-380	
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	-	
Summa redovisat i resultatet	-374	
Summa redovisat i resultatet	-414	

*2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

MODERFÖRETAGET

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet (belopp i Mkr)	2018	2017*
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Ränteintäkter koncernbolag	91	
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	5	
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	96	
Räntekostnader koncernbolag	-105	
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-60	
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-164	
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	-	
Nettovinster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	-	
Nettoförluster derivat redovisade enligt lägsta värdets princip	-1	
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	-	
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-68	
Summa redovisat i totalresultatet	-68	

*2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

Finansiella intäkter, Mkr	2017*
Koncernen	
Resultat från övriga värdepapper	-
Ränteintäkter, övriga	6
Summa	6
Moderbolag	
Resultat från övriga värdepapper	-
Ränteintäkter, koncernföretag	46
Ränteintäkter, övriga	1
Summa	47

Finansiella kostnader, Mkr	2017*
Koncernen	
Räntekostnader, övriga	-217
Betalda räntor derivat	-59
Övriga finansiella kostnader**	-32
Summa	-308

Moderbolag	
Räntekostnader, övriga	-79
Övriga finansiella kostnader	-12
Räntekostnader, koncernföretag	-48
Summa	-138

*2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper.

**Övriga finansiella kostnader avser huvudsakligen räntekostnader för lån och obligationer.

Samtliga räntekostnader, förutom hänförliga till derivat, hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat klassificeras som Finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultatet, i underkategori innehas för handel.

NOT 7 Skatter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Skatt redovisad i koncernens resultaträkning	2018	2017
Aktuell skattekostnad	0	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad (+/-)	-693	-435
Summa skatt	-694	-435
Avstämning skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	4 002	2 014
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-880	-443
Skatteeffekt avseende:		
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	8	-2
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	8	12
Tillgångsförvärv	-4	-
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	-1	-2
Omräkning från 22% till 20,6% uppskjuten skatt	176	-
Redovisad skatt	-694	-435
<i>Effektiv skatt</i>	<i>-17%</i>	<i>-22%</i>

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Uppskjuten skatt redovisad i koncernens balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Underskottsavdrag	600	440
Förvaltningsfastigheter	-3 431	-2 599
Tillgångsförvärv	4	-
Derivat och finansiella tillgångar	30	52
Total uppskjuten skatt	-2 797	-2 107

Förändring av uppskjuten skatt koncernen 2018

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
Underskottsavdrag	440	160	600
Förvaltningsfastigheter	-2 599	-832	-3 431
Tillgångsförvärv	-	1	4
Derivat och finansiella tillgångar	52	-23	30
	-2 107	-693	-2 797

Förändring av uppskjuten skatt koncernen 2017

	Ingående balans	Redovisat i resultatet	Utgående balans
Underskottsavdrag	270	170	440
Förvaltningsfastigheter	-2 000	-599	-2 599
Tillgångsförvärv	-	-9	-
Derivat och finansiella tillgångar	51	2	52
Obeskattade reserver	-1	1	-
	-1 680	-435	-2 107

MODERBOLAGET

	2018	2017
Resultat före skatt	-140	-165
Uppskjuten skatt	27	36
Resultat efter skatt	-113	-129
Uppskjuten skattefordran	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets ingång	123	87
Förändring under året	27	36
Vid årets utgång	150	123

NOT 8 Goodwill

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknad enligt redovisningsmässiga regler avviker från det värde uppskjuten skatt åsätts vid förhandlingar mellan parter vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt enligt nominell skattesats på 20,6 procent på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner förhandlas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

Prövning av goodwillvärdet sker löpande genom att den redovisade goodwillen jämförs med kvarvarande temporära skillnader från förvärvet. Nedskrivning av goodwillen sker när dessa temporära skillnader inte längre föreligger främst beroende på att fastigheter sålts eller att redovisat värde understiger förvärvsvärdet.

En prövning av goodwillvärdet har vid årets slut resulterat i en nedskrivning av värdet med 41 mkr.

Nedskrivningen beror på en lägre nominell skatt om 20,6 procent (22,0) samt försäljning av fastigheter.

Koncernens övriga immateriala anläggningstillgångar utgörs av varumärket Bosystem.

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets ingång	630	630
Årets anskaffning	9	-
Nedskrivning hänförlig till ny nominell skatt	-40	-
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-1	-
Utgående balans	598	630

NOT 9 Förvaltningsfastigheter värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Hembla AB (publ) värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet och 100 procent har värderats externt.

Hembla AB (publ) har per den 31 december 2018 värderat hela fastighetsbeståndet externt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av Savills.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2018	31 december 2017
Verkligt värde	31 091 Mkr	21 456 Mkr
Kalkylperiod	Fem år	Fem år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	1 genomsnitt 3,74 procent	1 genomsnitt 4,15 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	1 genomsnitt 5,80 procent	1 genomsnitt 6,24 procent
Långsiktig vakans	1 genomsnitt 1,5 procent	1 genomsnitt 1,0 procent
Inflationsutveckling	2,0% (Riksbankens inflationsmål)	2,0% (Riksbankens inflationsmål)

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2018

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ingående verkligt värde vid årets början	21 456	16 998
Anskaffningsvärde under året förvärvat fastigheter	4 672	1 420
Investeringar i fastigheter	1 392	1 480
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-166	-41
Värdeförändringar	3 737	1 599
Utgående verkligt värde vid årets slut	31 091	21 456
Taxeringsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Taxeringsvärden byggnader	9 507	8 034
Taxeringsvärden mark	3 549	3 048
Summa taxeringsvärde	13 056	11 082

Värderingsmetodik

Hembla AB (publ) använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell för de externa värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för Hembla AB (publ)s samtliga fastigheter utom för byggrätter, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

Värderingsmodell

- + Hyresinbetalningar
- driftutbetalningar
- = driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

KÄNSLIGHETSANALYS

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens mark-

nadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Hemblas fastighetsvärde med +/- 1 520 Mkr.

Nedanstående känslighetsanalys visar hur +/- angiven procentenhets förändring påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan förändras isolerat, utan olika antaganden om parametrar är sammankopplade avseende kassaflöden och avkastningskrav. Känslighetsanalysen ger dock en indikation om hur värdet skulle påverkas.

2018-12-31	+/- procent	Påverkan på värde, Mkr	
Hyresbetalningar	+/- 1,0 %	511	-511
Driftutbetalningar	+/- 1,0 %	-210	210
Vakans	+/- 1,0 %	-417	271
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-3 612	4 785
Direktavkastningskrav	+/- 1,0%	-6 434	11 425
Kalkylränta	+/- 1,0 %	-1 297	1 371

2017-12-31

Hyresbetalningar	+/- 1,0 %	389	-387
Driftutbetalningar	+/- 1,0 %	-157	159
Vakans	+/- 1,0 %	-320	320
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-1 890	2 410
Direktavkastningskrav	+/- 1,0 %	-3 410	5 580
Kalkylränta	+/- 1,0 %	-870	920

Dessutom påverkas fastighetsvärdet av förändrade antaganden avseende indata. Vidstående tabell visar olika antaganden avseende indata som använts vid värderingen för tidpunkterna 2018-12-31 samt 2017-12-31.

	2018-12-31	2017-12-31
Hyresvärde kr/m ²	1 187	1 137
Vakans %	1,5 %	1,3 %
Direkta fastighetskostnader kr/m ²	465	471
Fastighetsadministration kr/m ²	45	45

BERÄKNING AV FASTIGHETENS VERKLIGA VÄRDE

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem år.
- Inflationsutvecklingen har bedömts till två procent (Riksbankens inflationsmål).

Värderingsförfarande

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna. De externa värderingarna är utförda enligt RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer.

HYRESINBETALNINGAR

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med Hembla AB (publ)s förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

DRIFTUTBETALNINGARNA

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Hembla AB (publ) har ägt fastigheterna samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

INVESTERINGSBEHOV

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH KALKYLRÄNTA

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet. Avkastningskraven på ingående värderingsenheter uppgår till 3,74 procent i genomsnitt (4,15). Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 5,80 procent (6,24).

RESTVÄRDE

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden

på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

KALKYLPRIODERNA

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt och en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts.

BYGGRÄTTER OCH TOMTMARK

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna, utifrån rådande detaljplaneutveckling. Total yta potentiella byggrätter med värde, uppskattas till 743 300 m² BTA (bruttoarea). De potentiella byggrätterna har per den 31 december 2018 värderats till ett marknadsvärde om 809 Mkr (608).

BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderingsmän inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnader, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt påverkar värdet görs nya besiktningar tidigare.

Interna fastighetsvärderingar

Samtliga fastigheter värderas externt vid varje kvartal, således genomförs inga interna fastighetsvärderingar.

Värdeförändringar

Det verkliga värdet för Hembla AB (publ)s fastigheter uppgick den 31 december 2018 till 31 091 Mkr (21 456). För helåret 2018 uppgick värdeförändringarna till 3 737 Mkr (1 599). Hembla AB (publ)s fastighetsbestånd har per den 31 december 2018 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 3,74 procent (4,15).

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2018 till 6 043 Mkr (5 324).

NOT 10 Inventarier

Belopp i Mkr	2018-12-31		2017-12-31	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	23	2	20	1
Nyanskaffningar	7	0	2	1
Förvärv av dotterföretag	8	-	1	-
Omklassificeringar	-	-	0	-
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Summa	38	2	23	2
Accumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-16	-0	-14	-0
Årets avskrivningar	-4	-0	-2	-0
Förvärv av dotterföretag	-3	-	-1	-
Omklassificeringar	-	-	-0	-
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Summa	-23	-0	-16	-0
Redovisat värde vid periodens slut	15	2	7	2

NOT 11 Kundfordringar

Hembla AB (publ) utvärderar kundfordringarna varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen. Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna osäkra kundfordringar som uppgick till -12 Mkr (-13) inkl. avdrag för återvunna kundförluster på 24 Mkr (21), vilket motsvarar 1,3 procent (1,4) av omsättningen.

KUNDFORDRINGAR KONCERN

Dagar	2018-12-31	2017-12-31
0-29	2	3
30-89	4	3
90-	21	16
Osäkra kundfordringar	-12	-13
Totalt	15	9

Reservering för förväntade hyresförluster	2018-12-31	2017-12-31*
Reserv vid årets början	-13	-9
Förvärvade dotterbolag	0	-
Reservering för befarade kundförluster	-23	-25
Återvunna kundförluster	24	21
Reserv vid årets slut	-12	-13

Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	1	1
--	---	---

KUNDFORDRINGAR MODERBOLAG

	2018-12-31	2017-12-31
0-29	1	-
30-59	-	-
Totalt	1	0

*2017 avser reservering för bedömda osäkra hyresfordringar

Konstaterade förluster uppgick till -4 Mkr (-3). Moderbolaget har inga kundförluster. Hyresfordringar om 1 Mkr som avskrivits under rapportperioden omfattas av efterlevnadsåtgärder.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Koncernen bedömer att fordringar som är förfallna upp till 30 dagar är att jämställa med icke förfallna fordringar. Eventuella större enskilda fordringar bedöms individuellt. Hembla 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.

NOT 12 Kortfristig placering

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Placering i noterade aktier	43	129
Placering i ej noterade aktier	-	-
Summa	43	129

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Placering i noterade aktier	33	59
Placering i ej noterade aktier	-	-
Summa	33	59

Verkligt värde på moderbolagets placering i aktier uppgår på balansdagen till 43 Mkr.

NOT 13 Övriga fordringar

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	12	6
Fordran försäkringsbolag	15	7
Fordran förvärvade bolag	5	2
Fordran avytttrade bolag	3	3
Fordran moms	-	2
Övriga pågående investeringar	24	26
Övriga kortfristiga fordringar	5	3
Summa	63	47

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	0	-
Fordran moms	-	3
Övriga kortfristiga fordringar	1	1
Övriga kortfristiga fordringar dotterbolag	7	4
Summa	8	7

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	10	18
Förutbetalda försäkringar	19	9
Förutbetalda tomträttsavgifter	3	3
Upplupna finansiella intäkter	-	-
Övriga upplupna intäkter	6	1
Övriga förutbetalda kostnader	36	15
Summa	74	47
Moderbolaget		
Periodiserade fastighetskostnader	0	0
Upplupna finansiella intäkter	-	10
Övriga förutbetalda kostnader	1	21
Summa	2	31

NOT 15 Likvida medel

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Kassa och bank	892	833
Summa	892	833
Moderbolaget		
Kassa och bank	130	-
Summa	130	-

NOT 16 Eget kapital

Hembla förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital. Syftet är att ge Hemblas aktieägare en hög totalavkastning. Avkastningen på eget kapital uppgick i koncernen under 2018 till 32,1 procent (21,4). Hemblas ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen för 2018 var att soliditeten skulle vara minst 30 procent. Utfallet i koncernen blev 38,2 procent (34,7). Målsättningen för 2019 är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot de olika riskprofiler förvaltningsfastigheter har i balansräkningen. Aktiekapitalet består av ett aktieslag, stamaktier indelade i röststarka A-aktier 5 röster och B-aktier 1 röst, båda med ett kvotvärde om 12,74 kr per aktie.

UTDELNING

Styrelsen i Hembla föreslår till årsstämman att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2018.

NOT 17 Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2018 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 3 308 Mkr (1 579). Hela resultatet är fördelat på ett vägt snitt om 88 642 290 stamaktier.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 308	1 579
Antal utestående A-aktier, st	6 136 989	5 369 866
Antal utestående B-aktier, st	85 950 458	73 411 910
Antal utestående stamaktier, st	92 087 447	78 781 776
Antal utestående preferensaktier, st	-	-
Vinst per aktie SEK före utspädning	37,31	20,34
Vinst per aktie SEK efter utspädning	37,23	20,24

Summa aktier efter utspädning är beräknad till 88 833 368 aktier, där teckningsoption 3 bidrar med 191 078 aktier. De händelser under året som påverkat antal aktier är nyemission samt aktieteckning teckninsoptioner.

NOT 18 Räntebärande skulder

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Långfristiga räntebärande skulder	15 541	11 458
Förutbetalda uppläggningsavgifter lån	-156	-100
Summa	15 385	11 357
Kortfristiga räntebärande skulder		
	1 483	1 076
Summa	1 483	1 076
Moderbolaget		
Långfristiga räntebärande skulder	-	1 000
Förutbetalda uppläggningsavgifter lån	-	-8
Summa	0	992
Kortfristiga räntebärande skulder		
	998	1 003
Summa	998	1 003

NOT 19 Finansiella instrument, Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Hembla AB (publ) utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Rapportering av koncernens finansiella risker och finansiering sker till styrelsen och VD på regelbunden basis. Vid förvärv tas särskilda beslut om finansiering som fattas av styrelsen.

NOT 19 Finansiella instrument, Finansiella risker och finanspolicy Forts.

Finansfunktionens verksamhet bedrivs inom fastställda ramar i finanspolicy fastställd av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den

övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnads-effektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 40-42.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2018

Koncernen, Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa verkligt värde
Aktier och andelar	3		3
Derivat tillgång	18		18
Kundfordringar		15	15
Kortfristiga placeringar	43		43
Övriga fordringar			0
Upplupna intäkter			0
Likvida medel		892	892
Summa	64	907	970
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		15 385	15 385
Långfristiga räntebärande skulder obligationslån			0
Kortfristiga räntebärande skulder obligationslån		1 000	1 000
Övriga långfristiga skulder			0
Räntederivat	5		5
Kortfristiga räntebärande skulder		483	483
Leverantörsskulder		98	98
Övriga kortfristiga skulder			0
Upplupna kostnader		51	51
Summa	5	17 018	17 023

*underkategorin innehas för handel

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2017

Koncernen, Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	Lånefordringar och kund- fordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Aktier och andelar			5		5
Derivat tillgång	13				13
Kundfordringar		9			9
Kortfristiga placeringar	129				129
Övriga fordringar		0			0
Upplupna intäkter		0			0
Likvida medel		833			833
Summa	142	842	5	0	989
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut				9 357	9 357
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån				2 000	2 000
Övriga långfristiga skulder				0	0
Räntederivat	93				93
Kortfristiga räntebärande skulder				1 076	1 076
Leverantörsskulder				120	120
Övriga kortfristiga skulder				0	0
Upplupna kostnader				44	44
Summa	93	0	0	12 597	12 690

*underkategorin innehas för handel

NOT 19 Finansiella instrument, Finansiella risker och finanspolicy Forts.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

31 december 2018	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Räntederivat	-	18	-	18
Kortfristiga placeringar	43	0	-	43
	43	18	-	61
Finansiella skulder				
Räntederivat		5		5
	0	5	0	5
31 december 2017				
Finansiella tillgångar				
Räntederivat	-	13	-	13
Kortfristiga placeringar	129	-	-	129
	129	13	0	142
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	93	-	93
	-	93	-	93

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte väsentligt från verkligt värde. För Bolagets långfristiga räntebärande skulder till fast ränta beräknas dock ett marknadsvärde, se vidare nedan.

Aktier och andelar

Aktier och andelar består av innehav som inte är noterade på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilket medför att innehavet har värderats till anskaffningsvärde.

Bedömningen är att verkligt värde för dessa aktier och andelar cirka motsvarar det redovisade värdet.

Räntederivat

"Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Hembla AB (publ) marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart."

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar består av aktieinnehav som är noterade på en aktiv marknad och en mindre andel som inte är noterade på en aktiv marknad. Bedömning har gjorts att verkligt värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilket medför att samtliga innehav har värderats till verkligt värde.

Förändring av onoterade aktier inom kortfristiga placeringar i nivå 3 framgår nedan.

	2018	2017
Ingående redovisat värde	0	0
Värdeförändring i resultatet	0	0
Kortfristiga placeringar	0	0

Långfristiga räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för långfristiga räntebärande skulder med fast ränta genom en diskontering framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Vid beräkningen har en bedömning gjorts avseende den kreditspread och de villkor som koncernen skulle erhålla per rapporteringsdatum.

Det verkliga värdet har för redovisad låneskuld om 939 Mkr (1 595) till fast ränta beräknats till 933 Mkr (1 588).

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder samt kortfristiga räntebärande skulder, med en livslängd på mindre än ett år anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Värdeförändringar samt intäkter och kostnader från finansiella instrument framgår av not 6, Finansnetto och värdeförändring finansiella instrument samt not 11, Kundfordringar.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument

med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

31 december 2018

Löptidsanalys finansiella skulder, SEKm	2019	2020-2021	2022-2023	2024-
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut	308	3 195	2 625	11 011
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån	1 012	0		
Övriga långfristiga skulder				
Räntederivat	10	11	6	
Kortfristiga räntebärande skulder	487			
Leverantörsskulder	98			
Upplupna kostnader	51			
Summa	1 966	3 206	2 631	11 011

31 december 2017

Löptidsanalys finansiella skulder, SEKm	2018	2019-2020	2021-2022	2023-
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut		1 749	4 081	4 627
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån		1 000		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000			
Övriga långfristiga skulder				
Räntederivat	62	118	62	
Kortfristiga räntebärande skulder	74			
Leverantörsskulder	120			
Upplupna kostnader	44			
Summa	1 300	2 867	4 143	4 627

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Hembra har ett flertal finansieringskällor och bedömer att kortfristiga lån kan förlängas med nuvarande långivare. Se vidare sid 40-42.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara 3-5 år och högst 35 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Per 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,9 år (5,2). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 892 Mkr (833).

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR KREDITSTITUT

Förfalloår	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	472	472
2020	1 399	1 399
2021	1 258	1 258
2022-	12 896	12 896
Summa	16 024	16 024

Denna tabell avser skulder till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR SAMTLIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2019	1 472	1 472
2020	1 399	1 399
2021	1 258	1 258
2022-	12 896	12 896
Summa	17 024	17 024

Denna tabell avser totala räntebärande skulder.

RÄNTERISK

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor - prISRISK, dels förändringar i kassaflöde - kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prISRISK och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 17 024 Mkr (12 433) hade 84 procent (64) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 0,6 år (1,4).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR KREDITSTITUT

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, Mkr	Andel, %
2019	1.9%	13 490	84%
2020	2.2%	1 062	7%
2021	1.7%	528	3%
2022-	2.4%	944	6%
Summa	2.0%	16 024	100%

Denna tabell avser skulder till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder.

NOT 19 Finansiella instrument, Finansiella risker och finanspolicy Forts.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR SAMTLIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, Mkr	Andel, %
2019	2.1%	14 490	85%
2020	2.2%	1 062	6%
2021	1.7%	528	3%
2022-	2.4%	944	6%
Summa	2.1%	17 024	100%

Denna tabell auser totala räntebärande skulder.

RÄNTEDERIVAT

Typ	Belopp Mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå/Tak %	Marknadsvärde Mkr
Nominella ränteswappar	1 739	4	0,4% - 0,5%	-5
Räntetak (Cappar)	8 760	5	2,5 - 3%	18

*Räntenivå avseende ränteswapparna anger den genomsnittliga fasta ränta som betalas i swaparna. Räntenivå avseende räntetak anger taket på Stibor 3m.

KREDITRISKER

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Hembla AB (publ). Hembla AB (publ) är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. Hembla AB (publ) är även exponerad för kreditrisk i kundfordringar, se vidare Not 11. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyen ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges som följer:

Motpart	Max löptid	Limit
Svenska staten och statliga verk med 100 % statlig garanti	3 månader	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterbolag	3 månader	Maximalt 500 Mkr per koncern
Övriga Svenska hypoteksinstitut	3 månader	Maximalt 100 Mkr per bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	3 månader	Maximalt 50 Mkr per koncern

KVITTNING

Koncernen bruttoredovisar samtliga finansiella instrument.

Upplysning om kvittning - finansiella instrument, Mkr	31 december 2018		31 december 2017	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Bruttobelopp för finansiella instrument som kan kvittas	24	6	22	12
Belopp som har kvittats	-	-	-	-
Redovisat i balansräkning	24	6	22	12
Belopp som omfattas av avtal om nettning, derivat	-6	-6	-12	-12
Nettobelopp efter avtal om nettning	17	0	10	0

Bolaget har, för att reducera motpartsrisken i derivatinstrument, tecknat standardiserade nettningsavtal (ISDA avtal).

Bolaget erhåller eller ställer inte säkerheter avseende derivatinstrument.

Derivat får endast förvärvas i syfte att anpassa ränterisken. Tillåtna derivatinstrument är: ränteswap, räntetak. Löptiden för tak och swappar får vara max tio år.

Kassafödesrisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer: Minst 30 procent av den totala lånevolymer bör ha bunden ränta alternativt vara täckt av räntetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån.

Genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyen vara minst 2,0 år, vid årsskiftet var den 4 år (5). Hembla AB (publ) hade vid årsskiftet räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 2 911 Mkr (4 568). Se vidare Not 6.

KVANTIFIERING AV KREDITRISKEXPONERING PER 31 DECEMBER 2017

Kreditriskexponeringen mäts som vid var tid verkligt värde på finansiella tillgångar.

Koncernens maximala kreditriskexponering från finansiella instrument framgår av redovisade värden för finansiella tillgångar enligt tabellen Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2018.

Kreditkvaliteteten bedöms vara god för finansiella tillgångar som inte har förfallit till betalning eller är nedskrivningsbara. Koncernen hade vid rapportperiodens slut inte erhållit några säkerheter avseende kreditriskexponering.

Motpart	Max duration	Nominell limit per motpart
Svenska banker med helägda dotterbolag	10 år	4 000 Mkr
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	10 år	4 000 Mkr

COVENANTS OCH RISKTAGANDE

Hembla AB (publ)s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, s k covenants, för just de tre nyckeltalen. Hembla AB (publ)s egna mål stämmer väl med bankernas krav. Hembla AB (publ)s mål 2018 var att soliditeten skulle uppgå till minst 30 procent. Målet avseende soliditeten kvarstår för 2019. Bankerna har i regel 25 procent som nedre gräns. Hembla AB (publ)s mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. För belåningsgraden har Hembla AB (publ) en övre gräns på 65 procent som mål. För 2018 uppfyller Hembla AB (publ) samtliga mål och krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 38 procent, räntetäckningsgraden 1,7 ggr, belåningsgrad på fastigheter under förvaltning 52 procent.

AKTIEKURSRISK

Koncernens innehav i noterade och onoterade aktier och andelar är exponerade för marknadsprisrisk. Koncernens innehav är specifikt relaterade till fastighetsbranschen.

Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Hemblas fastighetsvärde med +/- 1 520 Mkr.

VALUTAKURSRISK

Koncernen bedriver verksamhet enbart i Sverige, och har inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutakursrisk.

KÄNSLIGHETSANALYS

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att Hembla AB (publ)s genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,7/-0,2 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +125/-31 Mkr, värdeförändringar derivat exkluderat. Räntetäckningsgraden, exkl värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2,6 till 1,9/2,8 gånger. Förändringen i räntekostnaderna påverkas av de räntegolv (stibor) som finns i låneavtalen. En förändring i marknadsvärde i derivaten till följd av förändring i korta räntor bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens redovisade resultat och finansiell ställning. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2018. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna nedan.

NOT 20 Övriga kortfristiga skulder

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	3	3
Depositioner	1	1
Moms	10	-
Skuld Boverket	61	65
Uppskov lagfarer	5	7
Övriga poster	0	1
Summa	82	77

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	1	1
Moms	2	-
Övriga poster	-	-
Summa	3	1

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror för första kvartalet	124	110
Upplupna kostnader fastigheter	218	146
Upplupna räntekostnader	51	44
Upplupna personalkostnader	21	15
Övriga poster	5	-
Summa	418	314

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	8	15
Upplupna personalkostnader	8	5
Upplupna revisionskostnader	3	1
Upplupna koncernskulder	-	3
Upplupen bonus	13	7
Upplupna kostnader Re-branding	10	-
Upplupna kostnader IT-tjänster	6	-
Övriga poster	5	5
Summa	52	36

NOT 22 Operationell leasing
HYRESKOSTNAD LEASINGBIL

Belopp i Mkr	2018	2017
Koncernen		
Inom ett år	3	2
Mellan ett och fem år	6	4
Längre än fem år	-	-
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till:	4	3

Belopp i Mkr	2018	2017
Moderbolaget		
Inom ett år	1	1
Mellan ett och fem år	2	1
Längre än fem år	-	-
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till:	1	1

Framtida leasingavgifter avser ingångna avtal avseende bilar.

NOT 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i Mkr	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2018-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Ställda säkerheter				
Aktier andelar	8 742	688	1 372	837
Pant i bankräkning, ofullbordad	-	-	-	-
Företagsinteckningar	8	8	-	-
Fastighetsinteckningar	15 350	10 814	-	-
Summa	24 100	11 509	1 372	837
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	16 024	3 656	2 243	795
Summa	16 024	3 656	2 243	795

Ställda säkerheter avser lån till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder.

Låneavtalen som Hembla ingått ger långivarna rätt att ta panterna i anspråk ifall Hembla inte fullgör sina skyldigheter enligt låneavtalen.

Hembla är inte involverade i några tivister.

NOT 24 Närstående

Belopp i Mkr	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Erhållna räntor	Erlagda räntor	Fordran	Skuld
Koncernen							
Andra närstående	2018	-	1	-	-	-	-
Andra närstående	2017	-	-	-	-	-	-
Moderbolaget							
Dotterbolag	2018	24	-	91	-105	5 206	-6 011
Dotterbolag	2017	16	-3	46	-48	3 316	-3 392
Andra närstående							
Andra närstående	2018	-	1	-	-	-	-
Andra närstående	2017	-	-	-	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 25. Utöver detta har inköp gjorts från bolag närstående styrelseledamot Karolina Keyzer med 1 Mkr.

Ersättningar till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 25 Andelar i koncernföretag

Belopp i Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 828	4 828
Anskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-
Redovisat värde vid periodens slut	4 828	4 828
Akkumulerade aktieägartillskott		
Vid årets början	8	-
Årets aktieägartillskott	737	8
Redovisat värde vid periodens slut	745	8
Summa	5 573	4 836

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag, samt övriga koncernföretag framgår nedan.

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Hysesbostäder i Sverige II AB, 556622-5990, Stockholm	1 030 507	100%	3 754
Graflunds Fastighets AB, 556035-8524, Eskilstuna	1 074	100%	
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB, 556678-4673, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB, 556726-1507, Eskilstuna	1 000	100%	
Bronseri Aktiebolag, 556498-4937, Eskilstuna	1 000	100%	
Kattgun Aktiebolag, 556498-4895, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten II, 556525-4645, Eskilstuna	1 000	100%	
Hysesbostäder i Söderort AB, 559109-2688, Stockholm	50 000	100%	
Veningen B AB, 556764-6897, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen AB, 556662-9027, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen Kommanditbolag, 969673-3618, Stockholm	-	100%	
Fastighetsbolaget Sägenvägen AB, 556662-9001, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Klana Kommanditbolag, 969673-3717, Stockholm	-	100%	
Fastighets AB Linrepan, 556706-3085, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Anelk AB, 556662-5637, Stockholm	1 000	100%	
Kungskatten Holding AB, 556706-3739, Stockholm	1 000	100%	
Markarydsbostäder Holding AB, 556602-1753, Stockholm	1 000	100%	
Markarydsbostäder i Stockholm Aktiebolag, 556537-3676, Upplands-Bro	80 100	100%	
Markarydsbostäder i Södertälje Aktiebolag, 556540-1659, Södertälje	20 100	100%	
Fastighetsbolaget Lärdom AB, 556726-1580, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Erganten AB, 556725-8214, Eskilstuna	1 000	100%	
Mårtuna I AB, 556790-2795, Stockholm	1 000	100%	
Graflunds Holding AB, 556706-4919, Stockholm	1 000	100%	
Hysesbostäder i Arboga AB, 559100-1028, Stockholm	50 000	100%	
Hysesbostäder i Köping AB, 559099-7614, Stockholm	50 000	100%	
Hysesbostäder i Tranås AB, 559099-7721, Stockholm	50 000	100%	
Fastighetsuthyrning i Tranås AB, 556791-4030, Stockholm	1 000	100%	
Hysesbostäder i Tranås Två Handelsbolag, 916642-8483, Tranås	-	100%	

NOT 25 Andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Holmiensis Bostäder AB, 556943-4888, Stockholm	50 000	100%	1 074
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB, 556898-1582, Stockholm	833 333	100%	
Provinsfastigheter i Visättrahem AB, 556673-4298, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Vedboden I AB, 556673-4645, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Magasinet 4 AB, 556673-4579, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Stallet 3 AB, 556673-4405, Stockholm	1 000	100%	
Kista Fastighetsförvaltning AB, 556850-4772, Stockholm	505 899	100%	
Kista Kommanditdelägare AB, 556850-4780, Stockholm	50 000	100%	
Kommanditbolaget Bergen 1, 969605-7620, Stockholm	-	100%	
Kommanditbolaget Nidarosgatan, 969605-7638, Stockholm	-	100%	
Kommanditbolaget Telemark, 969605-7554, Stockholm	-	100%	
Kommanditbolaget Nordkapsgratan 4-19, 969624-6546, Stockholm	-	100%	
Kommanditbolaget Tönsbergsgatan 1-15, 969624-6694, Stockholm	-	100%	
Bredbykvarn Garage AB, 556963-8116, Stockholm	500	100%	
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB, 556558-0486, Stockholm	15 000	100%	
Holmiensis Huddinge Fyra AB, 556974-0235, Stockholm	50 000	100%	
Holmiensis Affärsutveckling AB, 559089-3342, Stockholm	50 000	100%	0
Lämnat aktieägartillskott till Holmiensis Affärsutveckling AB, 559089-3342, Stockholm			0
Bosystem TM AB, 559105-5537, Stockholm	500	100%	
Holmiensis Bostäder II AB, 559159-7538, Stockholm	50 000	100%	0
Hembla Norrköping AB, 559186-4987, Stockholm	50 000	100%	
D. Carnegie & Co AB, 559081-4561, Stockholm	50 000	100%	0
Hysesbostäder i Sverige III AB, 559109-2589, Stockholm	50 000	100%	0
Hysesbostäder Svart AB, 559109-2662, Stockholm	50 000	100%	
Lämnat aktieägartillskott till Hysesbostäder Svart AB, 559109-2662, Stockholm			8
Hysesfastigheter i Strängnäs AB, 559064-1345, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Bonden, 559064-1352, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Brunteglet, 559064-1360, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Läraren i Strängnäs, 559064-1378, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Träbalkongen, 559064-1568, Stockholm	50	100%	
Hysesbostäder Sten AB, 559109-2654, Stockholm	50 000	100%	
Östgötaporten AB, 556941-0151, Stockholm	50 000	100%	
Bromsten Fastighetsförvaltning AB, 556923-9493, Stockholm	4 209	100%	
Spånga Förvaltning AB, 556675-3470, Stockholm	1 000	100%	
Jordbroförvaltnings AB, 556764-2896, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Nyfors City AB, 556555-8672, Stockholm	1 000	100%	

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Hyresbostäder Turbinen och Zenith VI AB, 559081-4405, Stockholm	50 000	100%	0
Lämnat aktieägartillskott till Hyresbostäder Turbinen och Zenith VI AB, 559081-4405, Stockholm			735
Graflunds Byggnads Aktieföretag, 556065-7438, Eskilstuna	4 000	100%	
Hyresbostäder i Sverige V AB, 559109-7463, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Puddelprocessen Holdco AB, 559081-4520, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder i Sverige Fyra AB, 559110-2404, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie I AB, 559081-4595, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie II AB, 559081-4587, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Ösmo AB, 559081-4348, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie III AB, 559081-4389, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Nynäsvägen 27 AB, 559081-4413, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Nynäsvägen 24 och 26 AB, 559081-4421, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Industrivägen 19 Zenithegie AB, 559081-4439, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Grevgatan 20 Zenithegie AB, 559081-4447, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Järnväggsgatan 28 AB, 559081-4454, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie IV AB, 559081-4397, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Bollvägen Zenithegie AB, 559081-4355, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Fornhöjden AB, 559081-4322, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Järna AB, 559081-4330, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie V AB, 559081-4363, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Polhemsgatan 3 Zenithegie AB, 559081-4462, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Renen AB, 559081-4470, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Myran AB, 559081-4488, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Zenithegie VI AB, 559081-4371, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Linnean AB, 559081-4496, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Vitsippan AB, 559081-4512, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Borg AB, 559169-9581, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder Vintu AB, 559060-3931, Stockholm	100	100%	
Hyresbostäder VII Albyberget AB, 559081-4538, Stockholm	50 000	100%	0
Lämnat aktieägartillskott till Hyresbostäder VII Albyberget AB, 559081-4538, Stockholm			2
Hyresbostäder i Alby AB, 559081-4546, Stockholm	50 000	100%	
Bredbykvarn Fastighets AB, 556963-8082, Stockholm	500	100%	
Holmiensis Duvholmen 1 AB, 559035-5979, Stockholm	50 000	100%	
Fastighetsbolaget Homiensis II AB, 559135-5481, Stockholm	50 000	100%	
Fastighets AB Turemalm, 556974-0219, Stockholm	50 000	100%	
Östgötatornen AB, 556679-1736, Stockholm	100 000	100%	
Valsätra Galaxen AB, 559036-7248, Stockholm	500	100%	
Hyresbostäder i Katrineholm AB, 559056-3762, Stockholm	50	100%	
Östgötafastigheter i Norrköping AB, 556916-0343, Norrköping	500	100%	
Östgötafastigheter Hambon 1 AB, 556945-1932, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Hambon 2 AB, 556945-1940, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Tangon 1 AB, 556945-1957, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Gavotten 1 AB, 556945-1890, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Kadrliljen 1 AB, 556945-1908, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Mazurkan 1 AB, 556945-1916, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Menuetten 1 AB, 556945-1924, Stockholm	500	100%	

NOT 26 Kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet Belopp i Mkr	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2018	2017	2018	2017
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv	-	-	-	-
Upplupna ej betalda räntor	7	1	-7	0
Eget kapitalandel av konvertibellån	-	-	0	-1
Avskrivningar på inventarier	4	2	0	0
Realisationsresultat inventarier	-	0	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-763	-4
Summa	11	3	-770	-5

Under året har utbetalda räntor erlagts med 133 Mkr och inbetalda räntor erhållits med 91 Mkr i moderbolaget.

NOT 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

NOT 28 Uppgifter om moderbolaget

Hembla AB (publ), org.nr 556498-9449, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets B-aktie är registrerade på Nasdaq Stockholm Midcap. Adressen till huvudkontoret är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

	2018	2017
Balanserat resultat	-561 925 050	-433 322 133
Överkursfond	3 540 045 724	2 508 733 558
Årets resultat	-112 659 326	-128 602 917
Kronor	2 865 461 349	1 946 808 509
Till aktieägarna utdelas	0	0
I ny räkning överförs	2 865 461 349	1 946 808 509
Kronor	2 865 461 349	1 946 808 509

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2018 är att inte göra någon utdelning.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2019
Styrelsen i Hembla AB (publ)

James Seppala
Ordförande

Donatella Fanti
Ledamot

Karolina Keyzer
Ledamot

Melissa Pianko
Ledamot

Fredrik Brodin
Ledamot

Svein Erik Lilleland
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hembla AB (publ), org nr 556498-9449

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hembla AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58-100 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över 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 revisionssed 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 revisions-åtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomfördes för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheter i koncernen uppgick den 31 december 2018 till 31 091 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av externt värderingsföretag. Verkligt värde har fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild förvaltningsfastighet och är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar som hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskild betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke Fastighetsvärdering på sidan 60, not 1 Redovisningsprinciper stycke Förvaltningsfastigheter på sidan 75 och i not 9 Förvaltningsfastigheter värdering av fastighetsinnehav på sidorna 83-84.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har bedömt och utvärderat ledningens process för fastighetsvärderingen. Vi har bedömt rimligheten av de bedömningar och antaganden som används i värderingarna vilket inkluderar uppskattningar gjorda av det externa värderingsföretaget såsom hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader. Detta har skett med stöd av vår interna fastighetsvärderingsspecialist samt genom jämförelser med känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheterna granskat den externa värderingens använda hyresintäkter och fastighetskostnader mot bolagets redovisning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-57 och 101-109. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga

felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hembla AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 tryggt sätt. Den 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 tryggt 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.
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedöm-

ning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrnings-rapporten på sidorna 48-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till Hembla ABs revisor av bolagsstämman den 8 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Stockholm den 12 april 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Tomtmark, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
							Bostad, kvm	Övrigt, kvm			
Kista, Husby											
Bergen 1	Stockholm	Kista, Husby	Tomträtt	1976	427	42,4%	20 668	2 178	14 616	197 832	8 000
Halden 3	Stockholm	Kista, Husby	Tomträtt	1976	291	30,6%	21 852	716	21 158	280 602	7 200
Holmenkollen 1	Stockholm	Kista, Husby	Tomträtt	1976	130	27,7%	10 010	662	8 767	123 406	-
Telemark 1	Stockholm	Kista, Husby	Tomträtt	1974	403	34,2%	30 410	2 304	30 558	389 067	13 600
Tönsberg 2	Stockholm	Kista, Husby	Tomträtt	1977	277	27,8%	20 865	826	20 183	263 983	12 000
Total					1 528	34,1%	103 805	6 686	95 282	1 254 890	40 800
Bromsten/Rinkeby, Spånga											
Tensta 4:10	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1969	-	-	-	-	-	-	17 000
Lättinge 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	213	34,7%	16 919	1 134	13 757	132 177	-
Kvarnskvaltan 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	0	2 085	-	6 000
Kvarnhjulet 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	111	33,3%	8 784	862	5 515	71 806	-
Kvarnaxeln 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	142	34,5%	11 231	429	8 836	89 949	-
Kvarnrännan 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	83	48,2%	6 546	286	8 834	53 390	-
Kvarnkammaren 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	166	37,3%	12 801	2 198	10 659	106 820	-
Skvaltkvarnen 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	101	30,7%	8 496	453	8 514	-	-
Skvaltkvarnen 2	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	60	31,7%	4 557	36	4 907	-	-
Skvaltkvarnen 3	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	2 266	-	-
Rinkeby 2:14	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	839	-	-
Fotkvarnen 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	76	22,4%	6 434	196	6 938	192 703	-
Fotkvarnen 2	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	1 922	-	-
Rinkeby 2:13	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	670	-	-
Hjulkvarnen 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	63	34,9%	5 215	853	6 332	-	14 000
Hjulkvarnen 2	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	64	68,8%	5 474	833	6 580	-	-
Hjulkvarnen 3	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	1 918	-	-
Rinkeby 2:1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	-	-	-	-	-	780	-	-
Handkvarnen 3	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1970	117	100,0%	9 428	1 571	12 590	87 064	-
Kvarnen 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1969	85	27,1%	6 183	867	4 900	44 908	-
Vattenkvarnen 1	Stockholm	Bromsten/Rinkeby, Spånga	Tomträtt	1969	-	-	-	-	2 310	1 643	-
Total					1 281	41,8%	102 068	9 719	111 152	780 460	37 000
Sollentuna											
Traktören 5	Sollentuna	Sollentuna	Äganderätt	1971	456	20,8%	25 670	8 493	19 994	385 000	8 000
Total					456	20,8%	25 670	8 493	19 994	385 000	8 000

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Tomtmark, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Bygggrätter BTA
							Bostad, kvm	Övrigt, kvm			
Flemingsberg											
Vedboden 1	Huddinge	Flemingsberg	Äganderätt	1971	172	19,8%	11 678	154	15 220	86 390	8 000
Magasinet 4	Huddinge	Flemingsberg	Äganderätt	1970	231	20,8%	16 043	2 091	29 443	135 546	21 000
Stallet 3	Huddinge	Flemingsberg	Äganderätt	1970	170	24,1%	10 420	186	27 116	76 509	18 000
Total					573	21,5%	38 141	2 431	71 779	298 445	47 000
Värby/Värberg											
Bäckgården 1	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	129	14,7%	9 061	1 862	8 903	381 076	12 500
Bäckgården 2	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	110	23,6%	6 940	534	16 888	-	-
Bäckgården 3	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	108	10,2%	7 990	739	9 343	-	-
Bäckgården 4	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	127	16,5%	7 851	332	16 635	-	-
Bäckgården 5	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	116	8,6%	8 488	440	9 385	-	-
Bäckgården 7	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1972/73	105	14,3%	6 885	461	12 603	-	-
Duvholmen 1	Huddinge	Värby/Värberg	Tomträtt	1968	168	13,7%	13 304	1 973	23 441	123 271	6 000
Total					863	14,5%	60 519	6 341	97 198	504 347	18 500
Jordbro											
Kalvsvik 1:6	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1967	416	36,3%	34 778	5 034	68 184	306 229	13 000
Kalvsvik 11:4	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1970/71	425	24,7%	36 937	1 592	83 989	302 518	60 000
Kalvsvik 11:18	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1970	162	27,8%	11 277	246	25 885	95 094	4 000
Kalvsvik 11:23	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1970/71	228	32,0%	16 827	1 541	39 282	145 389	6 000
Kalvsvik 11:35	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1972	349	34,1%	23 616	904	46 787	207 052	-
Kalvsvik 11:1083	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1973/88	211	45,0%	13 813	212	26 822	118 990	30 000*
Kalvsvik 11:1084	Jordbro	Jordbro	Äganderätt	1974/88	162	30,2%	10 582	514	24 696	91 039	17 000
Total					1 953	32,6%	147 830	10 043	315 645	1 266 311	100 000
Nynäshamn											
Bergshöjden 1	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1963	-	-	-	-	-	2 473	-
Bergshöjden 2	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1963	72	4,2%	4 706	-	-	23 694	-
Bergshöjden 3	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1963	79	3,8%	5 300	29	-	49 457	-
Bergshöjden 4	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1963	-	-	-	-	-	1 784	-
Ekorren 9	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1950	10	10,0%	640	788	1 261	8 553	-
Hajen 10	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1939	28	0,0%	1 309	623	1 931	14 461	-
Telegrafan 4	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1947	24	12,5%	1 488	233	2 956	18 729	-
Trehörningen 25	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	2006	-	-	-	5 918	3 982	-	-
Gullvivan 13	Nynäshamn	Nynäshamn	Äganderätt	1950	19	0,0%	1 539	104	1 987	13 537	-
Total					232	4,3%	14 981	7 696	12 117	132 687	0
Alby											
Albyberget 5	Botkyrka	Alby	Äganderätt	1970/72	1 150	2,8%	91 044	4 894	129 141	690 946	-
Albyberget 10	Botkyrka	Alby	Äganderätt	-	-	-	-	-	-	-	-
Albyberget 11	Botkyrka	Alby	Äganderätt	-	-	-	-	-	-	-	-
Total					1 150	2,8%	91 044	4 897	129 141	690 946	0
Södertälje											
Åkervenen 3	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	181	22,7%	12 823	696	37 527	357 914	20 000
Strandrågen 4	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	126	26,2%	8 754	218	26 291	-	-
Rödvenen 4	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	181	32,0%	12 803	550	34 940	-	-
Svingeln 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	108	37,0%	7 500	246	16 732	-	-
Vårbrodden 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	-	-	-	-	-	1 945	-	-
Grindstugan 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	131	25,2%	8 804	242	15 387	80 336	-
Topasen 6	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1972	237	31,6%	16 231	726	20 621	127 950	-
Sjöboden 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1969	340	36,2%	26 802	577	44 090	512 444	30 000
Fäboden 3	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1964	225	31,1%	17 127	290	19 416	-	-
Hemmanet 4	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1964	188	29,8%	11 700	3 106	21 956	-	-
Gården 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1970	394	26,9%	29 349	2 513	38 725	258 440	-
Risevid 1:8*	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	-	-	-	-	-	-	1 237	-
Kornet 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1967	57	3,5%	4 180	42	9 206	35 905	-
Kornet 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1967	55	1,8%	4 135	97	12 166	34 854	-
Kornet 3	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1967	47	2,1%	3 604	134	9 552	30 365	-

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Tomtmark, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA	
						Andel renoverade lgh	Bostad, Övrigt, kvm				
Vetet 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1970	74	0,0%	4 909	108	11 252	37 037	-
Safiren 11	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1967	182	3,3%	15 660	980	42 393	127 519	-
Hopprevet 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1965	99	3,0%	6 593	31	-	58 042	-
Hopprevet 2	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1965	18	0,0%	1 268	137	2 869	10 352	-
Hopprevet 3	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1965	-	-	-	-	2 915	1 711	-
Ratten 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1966	-	-	-	-	1 186	-	-
Rullbandet 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1967	89	5,6%	5 848	319	8 238	47 979	-
Sprattelgubben 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	59	0,0%	3 720	305	8 743	33 331	-
Tuna Hage 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1966	117	1,7%	7 414	161	10 990	61 681	-
Kastanjen 9	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1947	34	2,9%	2 125	299	1 386	27 624	-
Renen 14	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1969	45	2,2%	3 148	123	2 033	37 966	-
Myran 16	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1938	27	3,7%	967	830	755	20 409	-
Gullvivan 3	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1953	36	2,8%	1 680	67	18 053	124 520	-
Linnean 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1953	179	1,7%	8 900	687	-	-	-
Vitsippan 4	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1989	70	0,0%	4 765	-	5 722	57 817	-
Vinkeln 5	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1968	22	0,0%	1 752	-	1 984	17 929	-
Tulpanen 1	Södertälje	Södertälje	Äganderätt	1970	30	0,0%	1 983	-	2 723	20 400	-
Total					3 351	19,8%	234 542	13 484	429 796	2 123 762	50 000
Bro											
Finnsta 1:11	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1973	91	22,0%	6 532	508	32 333	119 714	20 000
Finnsta 1:12	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1973	96	33,3%	6 816	230	-	-	-
Finnsta 1:13	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1975	-	-	-	993	5 458	5 161	-
Finnsta 1:14	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1974	90	22,2%	7 038	192	83 381	241 681	-
Finnsta 1:15	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1974	102	24,5%	7 890	265	-	-	-
Finnsta 1:16	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1974	71	9,9%	5 198	806	-	-	-
Finnsta 1:17	Upplands-Bro	Bro	Äganderätt	1974	90	15,6%	7 038	185	-	-	-
Total					540	21,9%	40 512	3 180	121 172	366 556	20 000
Märsta											
Märsta 1:167	Sigtuna	Märsta	Äganderätt	1962	364	29,4%	23 933	5 667	50 108	214 006	-
Valsta 3:8	Sigtuna	Märsta	Äganderätt	1967	331	26,9%	25 999	4 621	49 415	233 643	30 000
Total					695	28,2%	49 932	10 288	99 523	447 649	30 000
Uppsala											
Valsätra 33:1	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1970	296	31,8%	21 490	2 393	49 322	153 586	12 500*
Valsätra 19:1	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1969	-	-	-	-	-	81 724	30 000**
Valsätra 34:1	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1969	162	35,8%	12 479	339	30 056	-	-
Valsätra 36:3	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1971	50	12,0%	3 502	650	4 029	-	-
Valsätra 34:3	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1970	174	28,7%	11 808	304	29 182	79 871	-
Valsätra 40:1	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1970	-	-	-	-	-	-	-
Valsätra 36:1	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1971	291	32,6%	18 613	2 942	40 228	139 498	-
Valsätra 36:2	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1971	-	-	-	-	1 024	-	-
Valsätra 36:4	Uppsala	Uppsala	Äganderätt	1971	12	41,7%	837	2	1 880	-	-
Total					985	31,3%	68 729	6 630	155 721	454 679	42 500
Strängnäs											
Bonden 12	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1976/77	61	37,7%	3 854	274	6 354	92 118	17 000
Bonden 13	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1976/77	12	25,0%	911	1 771	785	-	-
Bonden 14	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1976/77	28	10,7%	1 748	2 731	3 434	-	-
Läraren 11	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1986	42	21,4%	2 910	512	4 104	29 213	-
Åkern 1	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1980	16	37,5%	1 015	155	1 570	59 694	-
Åkern 3	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1980	42	52,4%	3 116	109	2 750	-	-
Åkern 5	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1980	18	44,4%	1 308	169	2 892	-	-
Åkern 16	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1977	30	36,7%	2 297	332	3 017	24 330	-
Järpen 1	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	1966/70	54	29,6%	3 638	1 248	10 819	94 556	10 000
Järpen 3	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	-	54	33,3%	3 437	231	5 391	-	-
Järpen 4	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	-	54	37,0%	3 642	151	8 533	-	-
Sättra krog 1:3	Strängnäs	Strängnäs	Äganderätt	-	-	-	-	-	38 772	249	-
Total					411	33,8%	27 875	7 683	88 421	300 160	27 000

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Tomtmark, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
							Bostad, kvm	Övrigt, kvm			
Eskilstuna											
Notarien 7	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1965	160	26,3%	12 340	188	10 732	89 329	-
Notarien 8	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1966	56	26,8%	4 924	157	3 459	35 748	-
Notarien 9	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1966	104	33,7%	7 418	90	8 491	52 820	-
Notarien 11	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1966	104	36,5%	7 417	397	11 595	54 664	8 000
Notarien 12	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1966	105	37,1%	8 242	501	8 642	61 001	-
Navigatören 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1964	80	23,8%	5 484	172	6 479	39 634	-
Navigatören 3	Eskilstuna	Eskilstuna	Tomträtt	1964	80	41,3%	5 503	141	6 503	39 648	-
Nälsögat 3	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	-	-	-	-	-	22 432	5 000	20 000
Nybyggaren 9	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1981	60	23,3%	4 292	265	3 236	37 108	-
Nybyggaren 10	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1978	62	32,3%	4 838	531	3 415	42 628	-
Nybyggaren 11	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1979	86	25,6%	6 423	481	5 666	56 697	-
Sergeanten 8	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1937/87	18	44,4%	1 088	90	1 319	10 132	-
Granaten 2	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1937	15	20,0%	1 069	8	1 254	6 521	-
Granaten 3	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1937	13	15,4%	1 112	-	1 309	6 708	-
Vaksamheten 8	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1987	29	34,5%	2 101	3 345	2 516	48 561	-
Flintan 14	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1978	40	37,5%	2 420	80	2 140	20 342	-
Fäktaren 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1979	25	32,0%	2 074	92	1 223	15 756	-
Fäktaren 3	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1961/93	21	52,4%	1 580	1 267	1 077	15 023	-
Fäktaren 4	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1955/93	22	22,7%	1 526	103	966	13 931	-
Fäktaren 5	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1955/80	15	33,3%	1 064	-	940	9 194	-
Fäktaren 6	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1958	30	33,3%	1 633	73	1 106	12 873	-
Fåkiren 7	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1970	176	41,5%	10 316	296	4 038	82 622	-
Friheten 5	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1945/86	25	44,0%	1 686	150	890	14 264	-
Friheten 11	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1974	305	35,1%	16 078	1 953	9 020	133 538	-
Favören 1	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1975	82	54,9%	4 663	264	2 904	38 199	-
Fuxen 11	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1940	80	30,0%	4 162	2 494	7 931	43 721	-
Forsbomsvreten 16	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1963	24	29,2%	1 789	91	2 018	22 052	-
Forsbomsvreten 20	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1963	12	50,0%	888	30	1 515	-	-
Forsbomsvreten 21	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1964	12	25,0%	876	107	1 456	7 249	-
Forsbomsvreten 22	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1968	48	41,7%	3 963	467	5 458	33 070	-
Frimuraren 8	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1991	21	14,3%	1 630	226	3 230	15 253	2 400
Taggsvampen 15	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1944	12	33,3%	516	71	645	3 742	-
Taggsvampen 19	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1950	8	50,0%	519	35	649	3 380	-
Taggsvampen 20	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	1950	8	25,0%	449	25	561	3 870	-
Hällby-Ökna 1:46	Eskilstuna	Eskilstuna	Äganderätt	-	-	-	-	-	6 820	520	6 000
Total					1 938	34,2%	130 083	14 189	151 635	1 074 798	36 400
Katrineholm											
Syrenen 8	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1961	93	31,2%	5 731	-	6 628	33 396	-
Vinrankan 4	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1952	21	28,6%	1 641	186	3 611	8 828	-
Vinrankan 8	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1955	30	36,7%	1 917	414	3 843	11 351	-
Linden 22	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1962	70	24,3%	4 067	1 216	4 290	29 321	-
Oliven 3	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1976	15	20,0%	1 148	-	1 074	6 778	-
Hagtornen 11	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1964	49	34,7%	3 342	-	2 721	19 499	-
Apeln 5	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1970	54	27,8%	3 501	55	4 207	20 610	-
Pionen 4	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1992	36	22,2%	3 158	1 805	2 182	34 558	-
Humlen 1	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1927	7	14,3%	1 059	876	1 101	8 853	-
Katrineholm 5:8	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1920/75/77	18	50,0%	1 352	1 442	1 043	22 546	-
Katrineholm 5:9	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1920/75/78	1	100,0%	84	1 298	1 200	-	-
Nejlikan 4	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1938/45	-	-	-	651	912	2 169	-
Nejlikan 16	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1956/59	24	41,7%	1 956	951	1 127	30 587	-
Nejlikan 17	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1956/60	33	30,3%	1 899	1 699	2 892	-	-
Prästkragen 28	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1968	102	19,6%	7 578	116	12 107	45 041	-
Hämplingen 3	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1940	4	25,0%	224	-	754	1 232	-
Hämplingen 18	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1970	77	35,1%	5 806	164	9 122	33 478	-
Sädesårlan 11	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1970	-	-	-	-	1 055	259	-
Nälen 5	Katrineholm	Katrineholm	Äganderätt	1966	84	32,1%	5 857	133	11 850	27 153	-
Total					718	29,5%	50 319	11 005	71 719	335 659	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade lgh	Uthyrningsbar yta, kvm		Tomtmrk, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
							Bostad, kvm	Övrigt, kvm			
Norrköping											
Plysaren 13	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1968	225	40,9%	18 431	364	20 046	159 108	-
Röken 22	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1967	120	53,3%	9 282	1 725	3 262	92 121	-
Porten 10	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1968/1996	116	34,5%	8 180	284	6 445	76 443	-
Porten 16	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1967/1994	451	32,8%	34 831	1 087	80 853	339 015	-
Porten 16 Eko huset	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1967/1994	18	16,7%	1 432	0	-	-	-
Valvet 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1960	367	33,0%	20 641	19	15 066	188 355	-
Dörren 12	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1963/1968	657	30,3%	42 361	872	86 048	428 249	-
Dörren 14	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1963/1968	64	40,6%	4 512	8	-	-	-
Hambon 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1971	92	18,5%	9 388	20	29 716	85 074	-
Hambon 2	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1971	59	27,1%	6 051	-	20 986	54 800	-
Gavotten 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1972	18	11,1%	1 950	-	5 135	16 331	-
Kadriljen 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1972	27	44,4%	2 958	-	7 336	25 649	-
Mazurkan 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1972	27	22,2%	2 940	-	7 336	25 075	-
Menuetten 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1972	18	16,7%	1 950	-	7 419	16 944	-
Tangon 1	Norrköping	Norrköping	Äganderätt	1971	44	29,5%	4 468	76	15 632	41 770	-
Total					2 303	33,1%	169 375	4 455	305 280	1 548 934	0
Köping											
Disa 1	Köping	Köping	Äganderätt	1929	10	20,0%	924	662	1 731	7 008	-
Freja 3	Köping	Köping	Äganderätt	1979	15	33,3%	1 324	422	1 712	8 523	-
Freja II	Köping	Köping	Äganderätt	1929	19	26,3%	1 612	1 069	2 422	10 966	-
Immanuel 2	Köping	Köping	Äganderätt	1965	147	25,9%	11 131	393	19 178	49 561	-
Inga 1	Köping	Köping	Äganderätt	1947	40	35,0%	2 271	453	4 854	12 150	-
Tunadal 6	Köping	Köping	Äganderätt	1971/72/73	44	13,6%	2 851	-	19 138	48 180	-
Tunadal 7	Köping	Köping	Äganderätt	1971	42	23,8%	2 761	225	1 309	-	-
Tunadal 8	Köping	Köping	Äganderätt	1971	44	22,7%	2 614	1 095	1 309	-	-
Tunadal 9	Köping	Köping	Äganderätt	1971	-	-	-	-	-	-	-
Fenja 10	Köping	Köping	Äganderätt	1965	12	25,0%	1 169	4 084	2 356	17 390	-
Total					373	24,9%	26 657	8 403	54 009	153 778	0
Arboga											
Gesällen 15	Arboga	Arboga	Äganderätt	1958	61	24,6%	5 048	666	5 399	21 641	-
Riskan 1	Arboga	Arboga	Äganderätt	1963	54	22,2%	3 846	354	6 256	17 538	-
Vilsta 9	Arboga	Arboga	Äganderätt	1960	110	13,6%	7 440	1 083	10 354	33 483	-
Vilsta 10	Arboga	Arboga	Äganderätt	1964	113	16,8%	8 264	107	17 107	34 837	-
Vilsta 21	Arboga	Arboga	Äganderätt	1964	89	18,0%	6 559	40	10 671	26 455	-
Hjulmakaren 25	Arboga	Arboga	Äganderätt	1977	28	17,9%	3 497	-	3 745	15 891	-
Ringsborg 1	Arboga	Arboga	Äganderätt	1983	-	-	-	1 488	2 791	5 030	-
Getingen 1	Arboga	Arboga	Äganderätt	1968	95	16,8%	9 515	28	22 302	34 194	-
Total					550	17,8%	44 169	3 766	78 625	189 069	0
Tranås											
Kometen 10	Tranås	Tranås	Äganderätt	1950	12	16,7%	708	-	1 544	3 254	-
Norra Gyllenfors 9	Tranås	Tranås	Äganderätt	1950	75	12,0%	5 658	5 431	10 600	63 023	-
Oden 12	Tranås	Tranås	Äganderätt	1992	21	14,3%	1 997	1 690	3 174	21 384	-
Södra Framnäs 20	Tranås	Tranås	Äganderätt	1984	6	0,0%	402	-	1 579	2 141	-
Tigern 14	Tranås	Tranås	Äganderätt	1960	11	45,5%	736	-	1 488	3 528	-
Tjädern 23	Tranås	Tranås	Äganderätt	1983	10	0,0%	684	-	2 009	3 824	-
Tornsvalan 3	Tranås	Tranås	Äganderätt	1985	31	19,4%	2 073	7	2 844	11 708	-
Västermalm 23	Tranås	Tranås	Äganderätt	1955	43	25,6%	2 913	3 942	3 651	26 642	-
Lindkullen 11	Tranås	Tranås	Äganderätt	1962	11	9,1%	814	12	1 704	3 907	-
Lindkullen 12	Tranås	Tranås	Äganderätt	1979	12	0,0%	943	130	1 687	5 117	-
Lindkullen 13	Tranås	Tranås	Äganderätt	1950	15	20,0%	999	10	1 364	4 869	-
Bågskytten 4	Tranås	Tranås	Äganderätt	1949	6	0,0%	478	-	1 041	2 155	-
Bågskytten 5	Tranås	Tranås	Äganderätt	1991	8	25,0%	500	-	1 343	3 206	-
Kullen 1	Tranås	Tranås	Äganderätt	1970	14	35,7%	670	34	782	3 763	-
Jupiter 17	Tranås	Tranås	Äganderätt	1988	6	16,7%	476	-	1 199	2 804	-
Falkberget 24	Tranås	Tranås	Äganderätt Tomt		18	11,1%	1 017	70	4 730	120	-

Fastighetsbeteckning	Kommun	Område	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Uthyrningsbar yta, kvm			Tomtmark, kvm	Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Andel renoverade lgh	Bostad, kvm	Övrigt, kvm			
Lejonet 5	Tranås	Tranås	Äganderätt	1986	21	9,5%	1 279	63	1 486	7 283	-
Nordstjärnan 7	Tranås	Tranås	Äganderätt	1965	16	6,3%	1 504	1 460	1 571	12 025	-
Gäddan 2	Tranås	Tranås	Äganderätt	1966	60	6,7%	3 402	-	8 921	14 375	-
Laxen 2	Tranås	Tranås	Äganderätt	1967	120	12,5%	9 161	679	22 322	41 290	-
Sutaren 2	Tranås	Tranås	Äganderätt	1978	41	7,3%	2 752	1 047	9 117	-	-
Forellen 3	Tranås	Tranås	Äganderätt	1972	82	9,8%	5 577	206	18 339	25 044	-
Forellen 5	Tranås	Tranås	Äganderätt	1969	77	11,7%	6 019	358	15 080	27 407	-
Öringen 1	Tranås	Tranås	Äganderätt	1971	45	4,4%	3 040	-	12 445	16 060	-
Forellen 4	Tranås	Tranås	Äganderätt	1966	1	0,0%	150	250	4 339	-	-
Laxen 3	Tranås	Tranås	Äganderätt	1973	-	-	-	575	2 005	862	-
Flundran 2	Tranås	Tranås	Äganderätt	1966	-	-	-	-	2 680	554	-
Total					762	12,3%	53 952	15 964	139 044	306 345	0
Västerås											
Puddelprocessen 1	Västerås	Västerås	Äganderätt	1973	284	2,1%	22 032	882	51 512	147 431	-
Puddelprocessen 2	Västerås	Västerås	Äganderätt	1973	197	6,1%	14 720	162	49 492	98 990	-
Kronhjorten	Västerås	Västerås	Äganderätt	1952	133	2,3%	8 555	183	18 866	70 499	-
Råbocken	Västerås	Västerås	Äganderätt	1948	135	4,4%	7 135	668	12 381	61 186	-
Total					749	3,6%	52 442	1 895	132 251	378 106	0

Definitioner

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÄNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

LTV BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, LOAN TO VALUE)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader (EBIT) i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

SOLIDITET, JUSTERAD, %

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld.

Fastighet

DIREKTAVKASTNING, %

Driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden.

DRIFTNETTO, TKR

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR

Resultat före värdeförändringar och skatt. Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

TOTALAVKASTNING, %

Resultat före skatt i relation till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i procent av totala intäkter.

Aktie

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

JUSTERAT EGET KAPITAL (EPRA NAV) PER AKTIE, KR

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran mot uppskjuten skatteskuld, se not 7.

VINST PER AKTIE, KR

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning.

VINST PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande full teckning och konvertering av utestående optionsprogram och konvertibla skuldebrev. De konvertibla skuldebrev har återköpts per den 30 juni 2016. Beräkningen är utförd i enlighet med IAS 33.

Fotnot: Utifrån marknadens praxis kring nyckeltal har Hembla valt ovanstående nyckeltal.

Kalendarium 2019

Q1 RAPPORT	26 APRIL 2019
ÅRSSTÄMMA	16 MAJ 2019
Q2 RAPPORT	19 JULI 2019
Q3 RAPPORT	25 OKTOBER 2019

Produktion: Hembla och Narva
Fotograf: Jann Lipka, Pia Nordlander, Kristian Pohl
Illustratör: Sebastian Örtegren
Tryck: Elanders Sverige AB, 2019



Hembla AB (publ) Engelbrektsplan 1 SE-114 34 Stockholm hembla.se