

2019

Förenklar och förgyller livet genom omtänksamma boenden

HEIMSTADEN ÅRSREDOVISNING MED HÅLLBARHETSRAPPORT



Heimstaden

Innehåll



Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter Heimstaden AB:s årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstadens revisor. Den av revisorn granskade förvaltningsberättelsen ingår på sidorna sidorna 5, 16–17 och 44–55, 74–87. De av revisorn granskade finansiella rapporterna återfinns på sidorna 98–141. Se även revisionsberättelsen på sidorna 142–144.

Övrig extern granskning Revisorn har granskat bolagsstyrningsrapporten, sidorna 88–95, enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Revisorn har granskat hållbarhetsrapporten, sidorna 148–163, i enlighet med FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

GRI Standards-inspirerad rapport Heimstadens hållbarhetsrapport har hämtat inspiration ur GRI:s riktlinjer och valda hållbarhetsområden är rapporterade i enlighet med GRI Standards, tillämpningsnivå Core. Ett översiktligt GRI-index finns på sidorna 153–154.

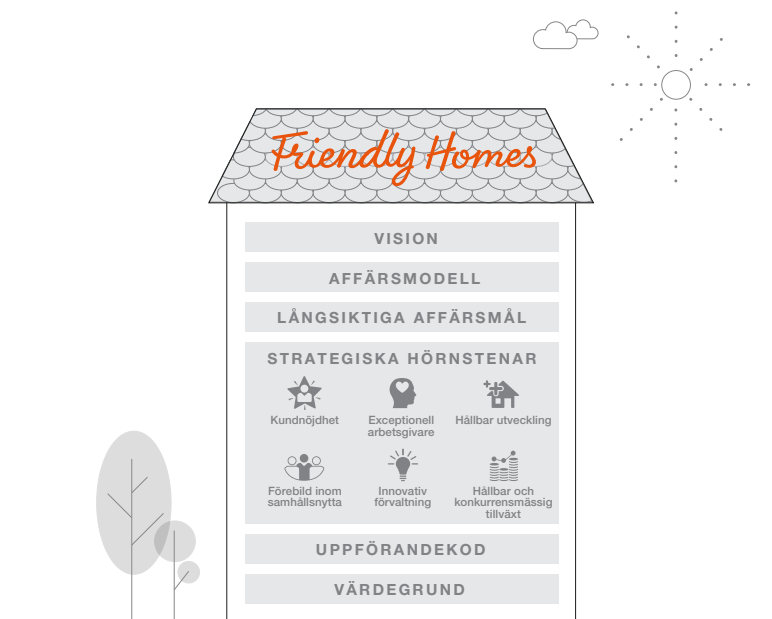
Heimstaden och Global Compact Heimstaden är sedan 2019 ansluten till FN:s Global Compact, ett initiativ för ansvarsfullt företagande med fokus på mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Hållbarhetsrapporten utgör vår "Communication on Progress" och i GRI-index finns hänvisning till var i rapporten informationen presenteras.

WE SUPPORT



- VÅR VERKSAMHET
 - 1 Tillväxtresan
 - 2 VD har ordet
 - 5 Viktiga händelser 2019
 - 6 Vår vision och vägen framåt
 - 8 Värden vi skapar
 - 10 Vår strategi
 - 12 Vår affärsmodell
 - 13 Vår värdegrund
 - 14 Heimstaden som investering
 - 15 Intjäningsförmåga
 - 16 Vikten av samarbete
- 18 VÅR MARKNAD
 - 20 Heimstadens marknad
 - 26 Reglerad och oreglerad marknad
 - 28 Geografisk fördelning
 - 32 Sverige
 - 34 Danmark
 - 36 Norge
 - 38 Tyskland
 - 40 Nederländerna
- 42 VÅRT SÄTT ATT ARBETA
 - 44 Analys och transaktion
 - 46 Projekt- och fastighetsutveckling
 - 50 Fastighetsförvaltning
- HÅLLBARHET
 - 56 Ansvarsfullt företagande
 - 64 Medarbetare
 - 68 Miljöeffektiva fastigheter
- STYRNING AV VÅR VERKSAMHET
 - 74 Kapitalstruktur
 - 80 Preferensaktien
 - 82 Risker och riskhantering
 - 88 Bolagsstyrning och intern kontroll
 - 92 Styrelse
 - 94 Ledande befattningshavare
- 97 FINANSIELL INFORMATION
 - 98 Koncernens räkningar
 - 106 Koncernens redovisningsprinciper och noter
 - 130 Moderbolagets räkningar
 - 134 Moderbolagets redovisningsprinciper och noter
 - 140 Vinstdisposition
 - 141 Årsredovisningens undertecknande
 - 142 Revisionsberättelse
 - 146 Flerårsöversikt
- 148 HÅLLBARHETSRAPPORT
- 166 Aktieägarinformation
- 168 Definitioner och ordlista
- Avser reviderade avsnitt. Sidorna 5, 16–17, 44–55, 74–87 och 98–141 ingår i Heimstadens formella årsredovisning och har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ett brett perspektiv på omtänksamma boenden



Heimstaden förvärvar, utvecklar och förvaltar hyresfastigheter i tillväxtområden i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna. Under 2019 beslutade vi att utöka verksamheten till att innefatta även andra europeiska länder med stark demografi och gynnsamma marknadsförhållanden, vilket resulterade i ett stort förvärv i Tjeckien i början av 2020.

Vår vision är att förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden. Vi har ett livslångt perspektiv på våra fastigheter, vilket innebär att vi bygger, utvecklar och förvaltar hållbara och moderna hem med rätt standard. På så sätt skapar vi långsiktigt värde för aktieägare, samarbetspartners och kunder – men också för våra medarbetare och för samhället som helhet.

Vår ambition är att växa på ett ansvarsfullt och hållbart sätt tillsammans med samarbetspartners som delar våra värderingar. Inom ramen för vår strategi ska vi samverka med andra intressenter och skapa möjligheter genom att bidra med erfarenhet, kunskap och kapital. Heimstadens huvudägare är det norska fastighetsbolaget Fredensborg AS och preferensaktien är noterad på Nasdaq Stockholm.

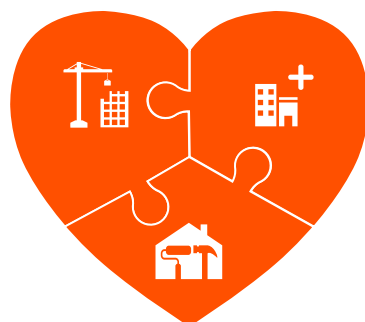
Vår affärsmodell

Heimstaden skapar långsiktiga värden genom tre kärnprocesser:

- Analys och transaktion
- Projekt- och fastighetsutveckling
- Fastighetsförvaltning

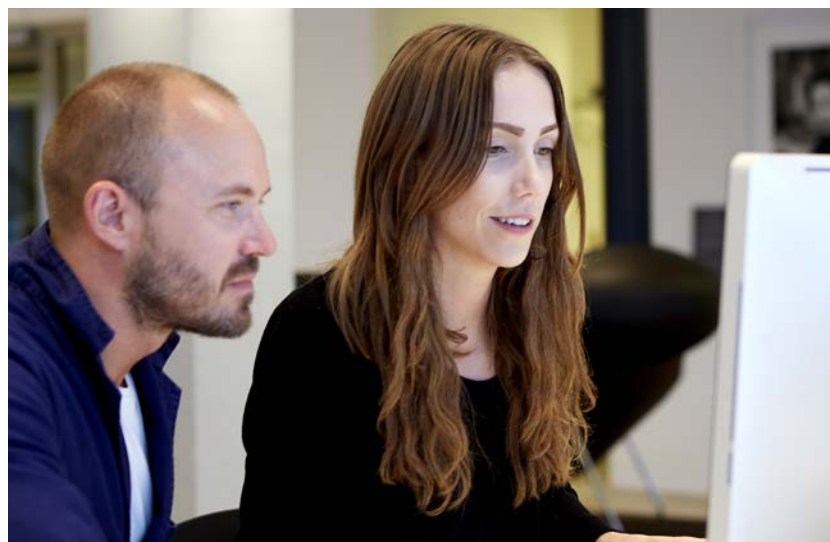
Dessa processer samspelar när vi aktivt och med hållbarhet i fokus förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter. Läs mer om vårt sätt att arbeta på sidorna 44–53.

projektutveckling
och långsiktig **förädling**
av fastighetsportföljen



noggranna **analyser**
och **förvärv** av fastigheter
i linje med vår strategi

värderingsstyrd lokal
fastighetsförvaltning
på plats i husen



54 863

Antal lägenheter



Total yta

4 miljoner

KVM



Marknadsvärde

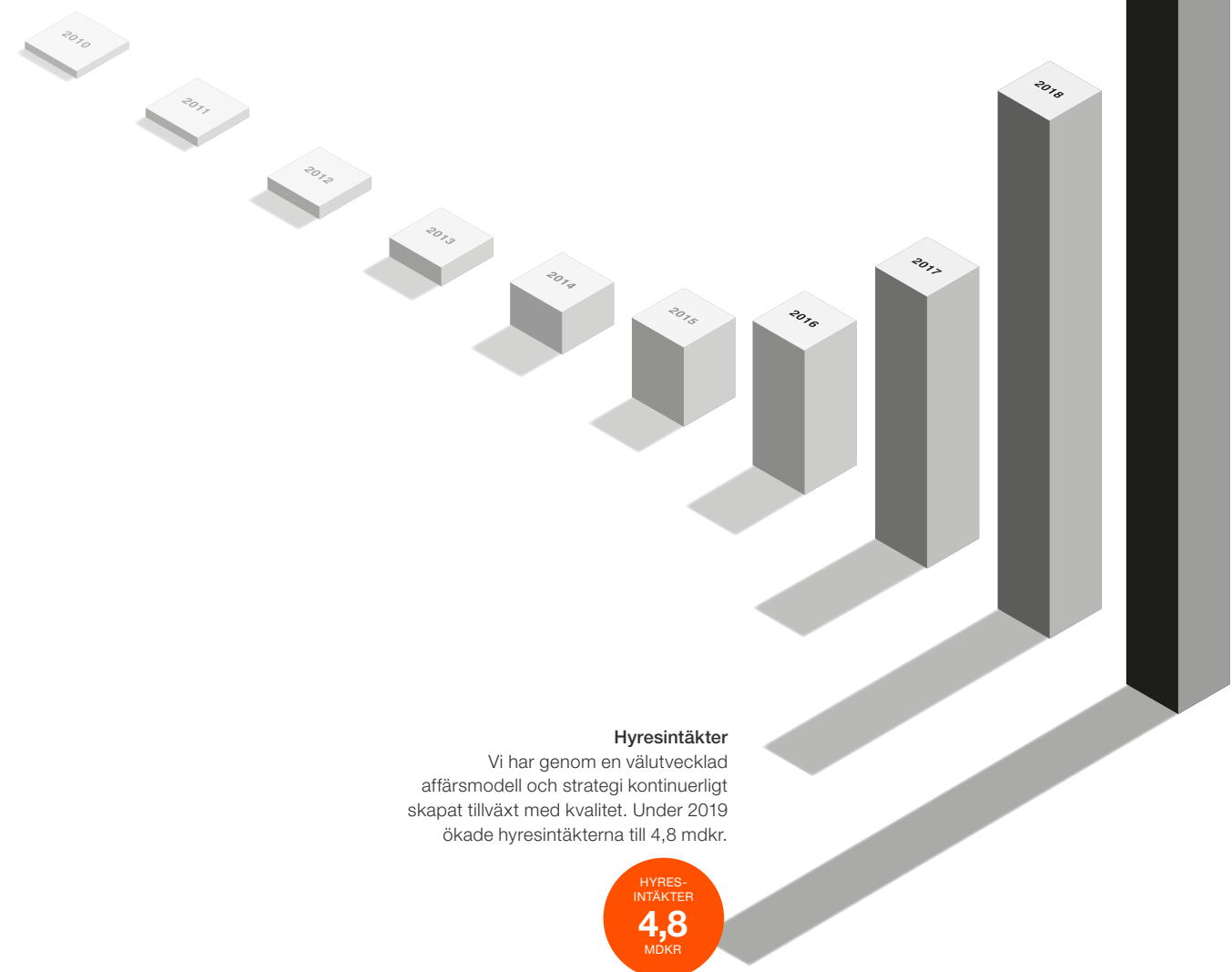
114 mkr

Antal medarbetare

571

Hållbar tillväxt med hög kvalitet

Heimstaden är det största privatägda bostadsfastighetsbolaget i Danmark, Norge och Tjeckien och vi hör till de största ägarna i Sverige och Nederländerna. I slutet av 2019 expanderade vi vår verksamhet i Tyskland och i början av 2020 gjordes ett större förvärv i Tjeckien. Den snabba expansionen ställer höga krav på vår förmåga att växa hållbart utifrån ett flertal aspekter. Vi lägger ner stort arbete på alla våra investeringsbeslut och genomför grundliga due diligence-processer med avseende på finansiella, sociala och miljörelaterade aspekter. Vi tar hand om våra medarbetare och ser till att alla våra kunder – nya som gamla – får samma grad av uppmärksamhet och goda service. Genom att hålla fast vid våra kärnvärden (*Omtänksamma – Nyttänkande – Autentiska*) säkerställer vi tillväxt av hög kvalitet på alla våra marknader i Europa.



Ett år att minnas

När vi om några år tittar tillbaka på 2019 tror jag att vi kommer se det som ett mycket viktigt år för Heimstaden AB. Vi gjorde ett antal strategiska förvärv, stärkte vår organisation inför framtiden och fortsatte att fylla varumärket Heimstaden med de värderingar som krävs för ett livslångt perspektiv på ägande. Det handlar om att bygga ett bolag som kan balansera ett gott resultat och goda nyckeltal med mjuka värden som omsorg om våra medarbetare och en hög kundnöjdhet.

Vi valde redan 2018 att bredda vårt perspektiv från enbart Skandinavien till att bli en aktör i norra Europa. Under 2019 tog vi ytterligare steg i den riktningen när vi beslutade att vårt dotterbolag Heimstaden Bostad ska se större delen av Europa som sin hemmamarknad. Vi har de senaste åren, tillsammans med de övriga ägarna i Heimstaden Bostad, byggt ett stabilt bolag med sunda finanser och kompetens att verka på fler marknader än tidigare.

Flera stora förvärv under året

Under året förvärvade vi två stora fastighetsportföljer i Nederländerna och är nu en aktör med 10 447 lägenheter i landet. Den nederländska marknaden är intressant både ur makroekonomiskt och bostadspolitiskt perspektiv och vi har snabbt blivit en stor aktör. Vi bygger nu upp en egen organisation i landet för att kunna förverkliga vår filosofi om att alla fastigheter sköts av vår egen personal. Även i Tyskland förvärvade vi en stor portfölj, men de politiska diskussionerna kring beslutet i Berlin om ett femårigt hyresstopp och dess konsekvenser för fastigheters underhåll och investeringar gör att vi för närvarande har en försiktig hållning till Berlinmarknaden.

Under andra halvan av 2019 lades stor kraft på det förvärv i Tjeckien om knappt 43 000 lägenheter som Heimstaden Bostad presenterade i början av 2020. Jag har mött en del frågor kring valet av marknad, men jag ser att Tjeckien har bra infrastruktur, mycket god arbetsmarknad och andra viktiga drivkrafter för utveckling som är väl i klass med Sverige. Vi fick möjlighet att förvärva ett välskött bolag med en väl samlad och attraktiv portfölj och avancerade system för fastighetsförvaltning och kundservice. Dessutom med en kundfilosofi som på många sätt liknar Heimstadens. Den tjeckiska energimixen är en utmaning och vi kommer att arbeta aktivt för att ställa om till mer hållbara alternativ där det är möjligt samt genomföra energieffektiviserings-

*» Handling är det som gäller
och vårt absoluta löfte
till kommande generationer. «*

åtgärder. Förvärvet är det största i Heimstaden Bostads historia sett till antalet enheter och har gett värdefull kunskap inför att bolaget går in på nästa nya marknad.

Jag ser en styrka i att Heimstaden Bostad nu har kapacitet att göra riktigt stora förvärv, samtidigt som bolagets entreprenörskultur gör att inga möjligheter missas att förvärva enskilda fastigheter som kompletterar den befintliga portföljen. Det är viktigt att kunna balansera det stora mot det lilla för att skapa god riskspridning och långsiktig lönsamhet. Jag hade önskat att vi hade kunnat göra fler förvärv i Skandinavien under 2019. Det är möjligt att vi var något försiktiga i våra bedömningar av marknad och objekt och vi ser över vår strategi för att kunna öka takten 2020. Vi har dock lyckats att fylla på vår nyproduktionsportfölj där vi i dag har avtal om produktion av cirka 2 000 lägenheter under kommande fem år. En stor del av denna nyproduktion ser ut att bli trähus, vilket ur ett hållbarhetsperspektiv gläder mig mycket.

Nya muskler för Heimstaden Bostad

Mot slutet av året skedde ett antal förändringar som gör att Heimstaden AB allt mer går mot att vara ett ägar- och managementbolag, medan fastighetsförvärv och nyproduktion koncentreras till Heimstaden Bostad.

I oktober tecknades ett reviderat aktieägaravtal för Heimstaden Bostad AB som öppnar för att bolaget kan ta in fler långsiktiga institutionella ägare. Därför kunde bolaget i december berätta att Folksamgruppen blir den näst största institutionella ägaren i Heimstaden Bostad via sina bolag Folksam Sak och Folksam Liv sam KPA Pension. Det stärker kapitalbasen men är också en kvalitetsstämpel för den verksamhet som bedrivs i Heimstaden Bostad och i Heimstaden AB. Att så värderingsstyrda och långsiktiga aktörer valt att gå in som ägare visar den kvalitetsnivå och stabilitet som vi gemensamt byggt upp i Heimstaden Bostad.

Det reviderade aktieavtalet innebar också att Heimstaden Bostad förvärvade Alectas sista direktägda fastigheter samt större delen av Heimstaden AB:s kvarvarande fastighetsportfölj, inklusive portföljerna i Nederländerna och Tyskland som jag nämnde ovan. I avtalet ingick också en riktad nyemission till Heimstaden AB och Alecta om 9,5 mdkr. I november emitterade därefter Heimstaden Bostad 800 miljoner euro i hybridobligationer på den europeiska kapitalmarknaden. Sammantaget gör tillkomsten av nya ägare, de befintliga ägarnas ökade åtaganden och emittringen av obligationer att Heimstaden Bostad nu har än större möjligheter både att göra strategiska förvärv och att utveckla den befintliga portföljen genom renoveringar eller kompletterande nyproduktion. Dessutom låter det oss fortsätta den viktiga resan mot leveransen av allt högre kundnöjdhet och omtänksamma boenden.



» Tillsammans står vi nu rustade för att göra 2020 till ännu ett år att minnas för Heimstaden.«



Kultur och värderingar två fundament

Vi expanderar snabbt och det är en utmaning för vår organisation att hålla jämna steg. Eftersom vår övertygelse är att bäst kundservice och omtänksamhet ges med egen personal, är värderingar och kultur två fundament som hela verksamheten vilar på. Med egen personal äger Heimstaden sina egna processer och får insikter om husen och kunderna som är djupare och bättre än när verksamheten läggs ut på entreprenad. Det är oerhört viktigt att vi, när vi expanderar på nya marknader, har kraft och förmåga att snabbt introducera nya medarbetare i vårt arbetssätt och våra värderingar.

Det gäller inte minst vår syn på hållbarhet, som är ett område som blir allt viktigare. Många institutionella investerare ställer hårda krav på vårt hållbarhetsarbete och vi arbetar intensivt med att utveckla system för styrning och rapportering. Fastigheter står för 40 procent av koldioxidutsläppen i atmosfären och vår bransch har ett särskilt ansvar att hitta sätt att reducera sin klimatpåverkan. Här vill jag att Heimstaden ska vara en föregångare och att vårt hållbarhetsarbete inte stannar vid fina ord. Handling är det som gäller och vårt absoluta löfte till kommande generationer.

Det finns också sociala aspekter på hållbarhet som är mycket viktiga. Vi är en så stor aktör att vi har möjlighet att bidra till kommuners och städers utveckling. Vi äger flera studentboenden och i Umeå byggs just nu vårt första trygghetsboende. Genom att balansera affärsmässighet med sunda värderingar tar vi vårt ansvar i samhällsbygget och jag skulle gärna se ytterligare för-

värv av bostäder från kommunala aktörer. Heimstadens livslånga perspektiv på ägande garanterar trygghet och långsiktighet. Det syns också i allt arbete vi lägger ner på att skapa social samvaro, bryta ensamhet och ökad trygghet i våra fastigheter – från odlingsmöjligheter till fina utemiljöer och gott underhåll.

Engagerade medarbetare

Den exceptionellt snabba utveckling som jag beskriver hade inte varit möjlig utan våra medarbetare. Jag är oerhört tacksam för det engagemang som våra medarbetare visar, trots att de ställs inför rejäla utmaningar genom vår snabba tillväxt. Vi har fått många nya kollegor under året och stärkt viktiga funktioner som transaktion, inköp, hållbarhet, kundservice och HR. Jag vill tacka alla gamla och nya medarbetare för ovärderliga insatser under året som gått.

Väl rustat för global utmaning

När jag skriver detta står världen inför en stor utmaning i form av corona-pandemin och vi ser mycket allvarliga hälsoeffekter i många länder. Den viktigaste prioriteten för Heimstaden under den här tiden har varit att ta hand om våra medarbetare. Vi har vidtagit de rekommendationer som getts av respektive lands myndigheter och vi följer utvecklingen noga för att säkra att vi gör det som krävs för att ta hand om våra medarbetare, deras familjer och närmiljön.

Flera av de åtgärder som vidtagits av myndigheter runt om i världen för att reducera spridningen av coronaviruset kommer att medföra både minskad ekonomisk aktivitet och lägre tillväxt. Detta gäller även i de länder där Heimstaden är verksam. Det är dock för tidigt att bedöma hur länge corona-pandemin kommer att vara och vad de slutliga ekonomiska konsekvenserna kommer att bli. Vår bedömning är att Heimstaden står väl rustat både finansiellt och operationellt och vi förväntar en relativt liten påverkan på våra bostadsfastigheter på kort sikt. Däremot är det viktigt att vi nu bidrar till att hitta goda lösningar för de kommersiella hyresgäster som drabbas – restauranger, butiker och andra. Vi har inget att tjäna på att verksamheter upphör och därför ska vi vara lösningsorienterade i hjälpen till de drabbade så att de kan behålla sina livsverk. Vi ser kraftfulla åtgärder från regeringarna på alla de marknader där vi är verksamma och jag har gott hopp om att alla inblandade gemensamt kan finna lösningar som tar samhället igenom krisen.

Patrik Hall, CEO Heimstaden

Viktiga händelser 2019

Under 2019 förvärvades cirka 15 900 lägenheter. Nettoinvesteringarna uppgick till 30 452 mkr (21 548) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut var nästan fördubblad till 4 031 310 kvm (2 732 359).



Arve Regland ny Chief Financial Officer för Heimstaden AB.

1 900 KVM SOLPANELER

Cirka 1 900 kvm solpaneler har installerats på väggar och fasader på Heimstadens studentboende i Solstaden Flogsta i Uppsala som invigdes i augusti. Det är tillräckligt för att kunna producera 240 000 kWh varje år.



+599 LÄGENHETER

I slutet av december förvärvade Heimstaden en tysk fastighetsportfölj bestående av 25 fastigheter med 599 hyreslägenheter, 48 kommersiella lokaler och 36 parkeringsplatser. Fastigheterna ligger i Berlin och Bielefeld och omfattar en total uthyrningsbar yta om 44 650 kvadratmeter.

+10 316 LÄGENHETER

Under 2019 förvärvade Heimstaden två stora portföljer i Nederländerna om totalt 847 178 kvadratmeter uthyrningsbar yta, fördelad på 10 316 lägenheter, 6 kommersiella lokaler och 25 parkeringsplatser.



NYCKELDATA

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Driftöverskott	2 725	1 810	1 027	530	347
Resultat efter skatt	6 001	2 949	2 163	2 230	1 718
Marknadsvärde	113 719	76 249	50 285	26 330	11 143
Antal lägenheter	54 863	39 006	30 549	19 797	7 676
Överskottsgrad	56%	53%	51%	50%	48%
Belåningsgrad	40%	54%	59%	50%	54%
Soliditet	47%	41%	36%	41%	43%
Räntetäckningsgrad (GGR)	2,6	2,2	2,6	3,2	3,3
Uthyrningsgrad bostäder	97,6%	97,3%	98,7%	99,5%	99,6%
Uthyrningsgrad, reell bostäder	99,1%	98,6%	–	–	–

Folksam och KPA Pension nya partners

I december gjorde det nya aktieägaravtalet det möjligt för nya institutionella ägare att delta i Heimstaden Bostads internationella expansion. Folksamkoncernen (Folksam och KPA Pension) gick tidigt med i processen och beslutade att investera parallellt med Alecta, Ericssons Pensionsstiftelse och Sandviks pensionsfonder.

Folksamkoncernen blir den näst största institutionella ägaren med 7 procent av kapitalet.

Globalt åtagande

I juni anslöt sig Heimstaden till FN:s Global Compact och förbinder sig därmed att fördjupa arbetet kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.



I september valdes Heimstaden, som en av de första privata aktörerna, in som medlem i Sveriges Allmännyttiga SABO), som är en intresseorganisation för över 300 allmännyttiga bostadsbolag i Sverige.

Fördjupat samarbete

I oktober utökade Heimstaden och Alecta sitt samarbete inom Heimstaden Bostad AB genom en riktad nyemission om totalt 9,5 mdkr.

Samtidigt förvärvade Heimstaden Bostad samtliga fastigheter i Heimstaden AB samt Alectas fastighetsbestånd i Helsingborg.

+9,5 MDKR

Vår vision och vägen framåt

Heimstaden förenklar och förgyller livet genom omtänksamma boenden – Friendly Homes. Denna visionen har visat vägen när vi byggt ett av Skandinavians största bostadsfastighetsbolag. Nu vänder vi blicken mot Europa och finns redan i Tyskland och Nederländerna samt i Tjeckien där vi gjorde ett stort förvärv i början av 2020. Vi ser fortsatta möjligheter för god tillväxt med bra avkastning tack vare en stark trend av att befolkningstillväxt och urbanisering ger ett underskott av bostäder under överskådlig tid.



VISION

Vi förenklar och förgyller livet genom omtänksamma boenden.

AFFÄRSIDÉ

Vi förvärvar, förädlar och förvaltar i första hand bostadsfastigheter att hyra.

ERBJUDANDE

Vi skapar värde:

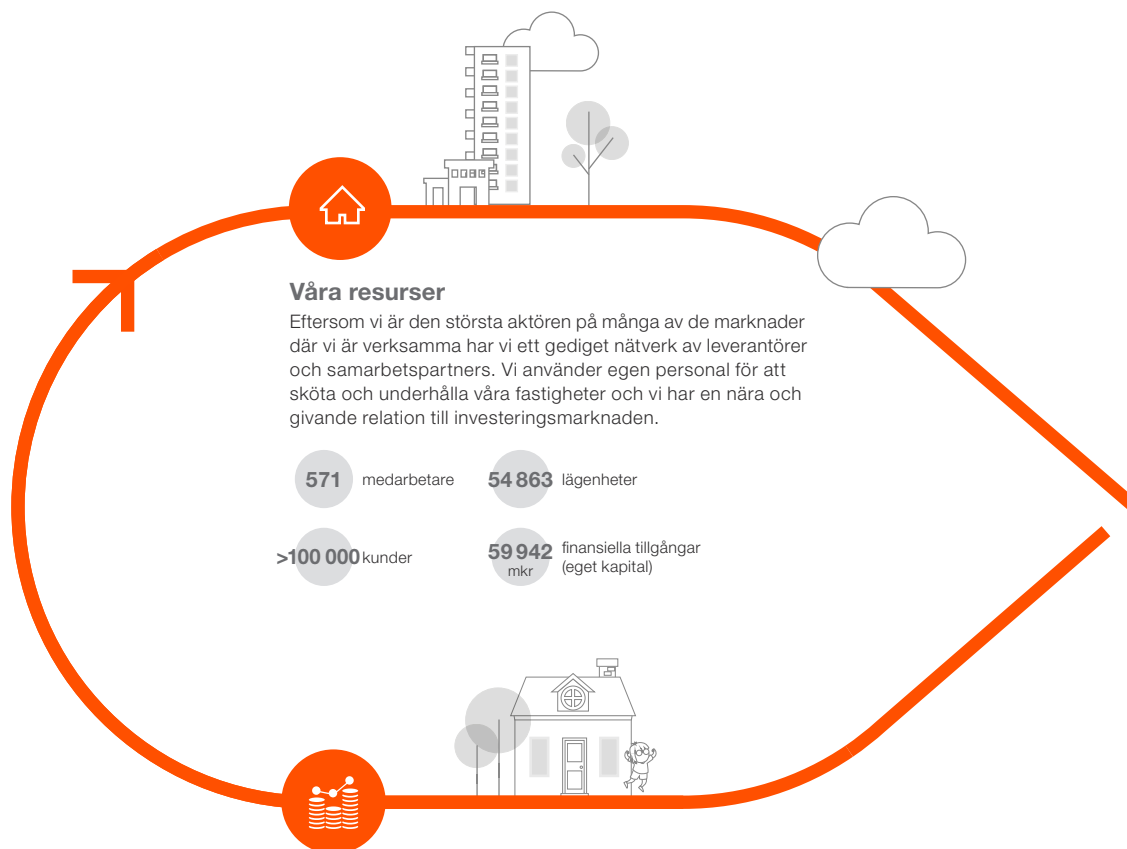
- för kunder genom att erbjuda omtänksamma boenden som erbjuder mervärden.
- för våra medarbetare genom att odla en företagskultur och arbetsmiljö som genomsyras av våra kärnvärden: *Omtänksamma – Nyttänkande – Autentiska*.
- för samhället genom långsiktiga investeringar, nyproduktion i orter med bostadsbrist samt resurseffektiv och långsiktigt hållbar förvaltning och drift.
- för aktieägare och partners genom attraktiv och riskjusterad avkastning via utveckling, förvaltning och förädling av en växande fastighetsportfölj i europeiska tillväxtregioner.

Förenklar och förgyller livet genom omtänksamma boenden

Vi har byggt ett av Skandinaviens största privata hyresfastighetsbolag och expanderar nu till andra europeiska marknader. Vi ser fortsatta möjligheter för tillväxt med kvalitet och god avkastning, baserat på befolkningstillväxt, urbanisering och ett fortsatt bostadsunderskott på många marknader.

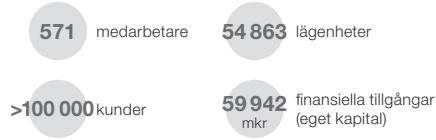
Vår strategi

Strategin baseras på en ansvarsfull affärsmodell med långsiktig lönsamhet och tillväxt tillsammans med rätt kunder, medarbetare och samarbetspartners. Läs mer om vår strategi på sidorna 10–11.



Våra resurser

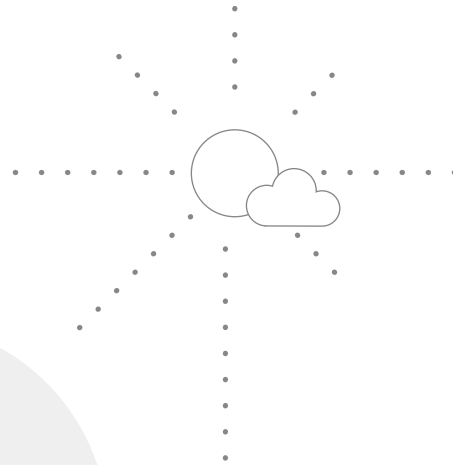
Eftersom vi är den största aktören på många av de marknader där vi är verksamma har vi ett gediget nätverk av leverantörer och samarbetspartners. Vi använder egen personal för att sköta och underhålla våra fastigheter och vi har en nära och givande relation till investeringsmarknaden.



Hur vi skapar finansiellt värde

Vi kan fortsätta att uppnå tillväxt med kvalitet genom noggrann analys, geografisk närvaro och goda kunskaper om marknaden. Läs mer om vår affärsmodell på sidan 12.





Medarbetarvärde

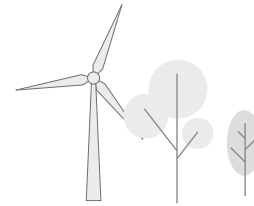
Vi skapar värde för våra medarbetare genom att odla en företagskultur och arbetsmiljö som genomsyras av våra kärnvärden – *Omtänksamma, Nyttänkande, Autentiska* – som beskriver hur vi är, hur vi arbetar och hur vi vill uppfattas. Läs mer om våra kärnvärden på sidan 13.



Fokus på socialt värde





Vi arbetar för god hälsa och säker omgivning för kunder, medarbetare och leverantörer. Vi bidrar till säkra och inkluderande hem och stadsmiljöer på de platser där vi är verksamma. Vårt mål är att minst 1 procent av våra lägenheter på varje marknad ska gå till sociala kontrakt. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 56–71 och 148–163.

-  God hälsa och säkra boendemiljöer
-  Säker och trygg stadsmiljö
-  Säker och inkluderande arbetsmiljö
-  >100 platser per år till praktikanter, studenter och sommarjobbare



Värde för miljön

Med utgångspunkt i FN:s Global Compact och FN:s hållbarhetsmål sätter vår hållbarhetsstrategi ett antal ambitiösa mål för vårt miljöarbete. Dessa inkluderar:

-  Fossilfri verksamhet 2030
-  10% lägre energiinköp/kvm till 2023
-  Ekosystemtjänster ska beaktas vid all nyproduktion och vid stora projekt
-  Minst 1% minskad vattenförbrukning/kvm till 2030

Vår affärsmodell

Våra kärnprocesser Analys och transaktion, Projekt- och fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning samspelar när vi förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter på platser där efterfrågan är hög. Läs mer om vårt sätt att arbeta på sidorna 44–53.

Fokus på stabil portföljtillväxt med bibehållna principer

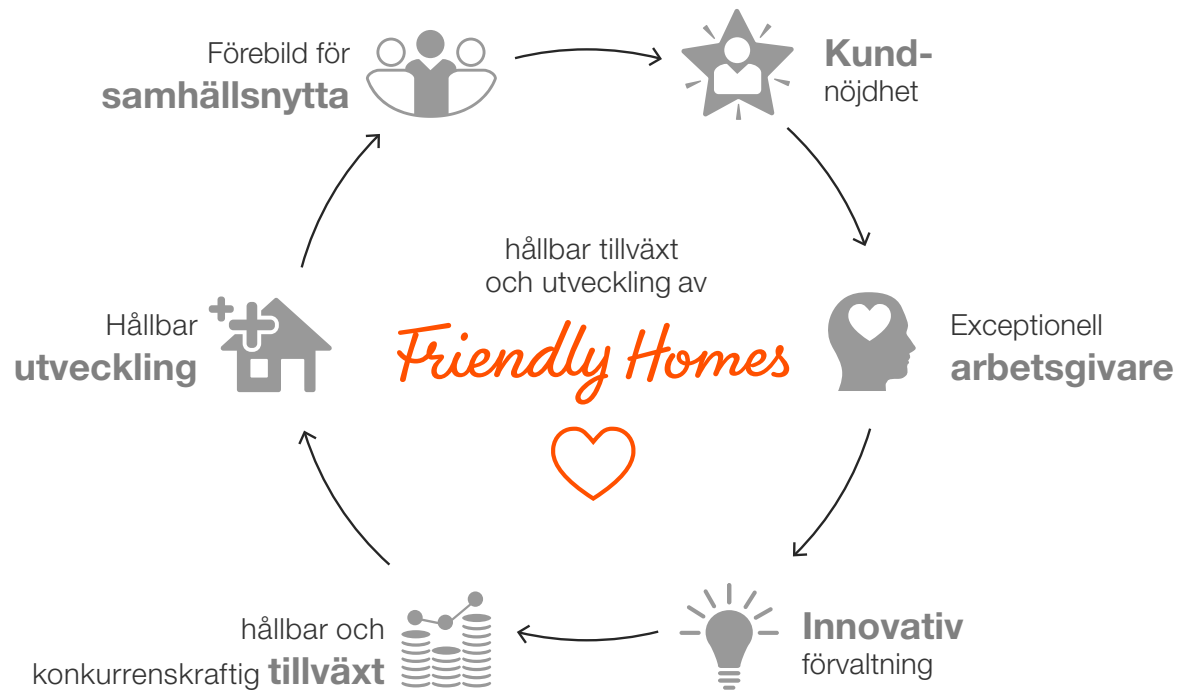
Vår strategi beskriver vad vi behöver göra för att nå vår vision – att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.



Strategin baseras på en ansvarsfull affärsmodell med långsiktig, god lönsamhet och tillväxt tillsammans med rätt medarbetare, samarbetspartners och kunder. Detta bygger ett hållbart och framgångsrikt bolag på både kort och lång sikt.

Vi tror att vår storlek, vårt branschkunskande, våra relationer och vår målinriktade investeringsfilosofi särskiljer oss och ger oss en hållbar konkurrensfördel tillsammans med ett attraktivt erbjudande. Vi arbetar hela tiden för att utveckla och förbättra våra produkter och tjänster för att skapa värde för våra kunder och medarbetare och för att medverka till hållbara samhällen och människors välbefinnande.

Målet med vår långsiktiga strategi är att skapa värde genom att stödja behov och önskemål hos våra kunder och medarbetare. Våra sex strategiska prioriteringar hjälper oss att göra de rätta vägval som gynnar våra kunder, samhället som helhet och Heimstaden-koncernen.



KUNDNÖJDHET

- Ett stort utbud av hem med rätt kvalitet, olika servicemöjligheter och en kundupplevelse som överträffar förväntningarna.
- God service som förenklar och förgyller våra kunders liv – i dag och i framtiden.

EXCEPTIONELL ARBETSGIVARE

- En ärlig, passionerad och värderingsstyrd kultur med kompetenta och engagerade medarbetare.
- En attraktiv och modern arbetsmiljö, lika rättigheter och en hög grad av mångfald tillsammans med ett inspirerande och inkluderande ledar- och medarbetarskap.

INNOVATIV FÖRVALTNING

- Ett digitalt ekosystem som erbjuder våra kunder den bästa användarupplevelsen med digitala tjänster som gör deras vardag enklare och roligare.
- Omdefinierade produkter och tjänster baserade på våra kunders önskemål och livsstilar.

HÅLLBAR OCH KONKURRENSKRAFTIG TILLVÄXT

- En fortsatt expansion i Europa genom både organisk tillväxt och via förvärv, samt investeringar i en helt igenom grön plattform.
- Starka relationer till kommuner, finansiella institutioner och investerare.
- En snabbare och effektivare organisation som drar nytta av den fulla potentialen och synergierna i vår koncern.

HÅLLBAR UTVECKLING

- I linje med FN:s Global Compact och de globala hållbarhetsmålen, fokuserar vi på att förbättra vårt sociala, och vårt miljö- och klimatmässiga fotavtryck.
- Vi förutser och hanterar risker och säkerställer att vi följer policyer och processer.
- Differentiering genom samarbete med utvalda leverantörer för att snabba på miljömässiga och sociala förbättringar inom hela värdekedjan.

FÖREBILD INOM SAMHÄLLSNYTTA

- Omtanke om medarbetare, kunder och samarbetspartners för att göra positiv skillnad i deras liv och i samhället.
- Utbyte av kunskap och expertis baserat på övertygelsen att samarbete är grunden för tillväxt.
- Sponsoråtaganden som gynnar våra kunder och bidrar till det lokala samhället på de platser där vi är verksamma.

Vår affärsmodell

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



ANALYS OCH TRANSAKTION

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

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

Läs mer om hur vi arbetar utifrån vår affärsmodell på sidorna 44–53.

projektutveckling
och långsiktig **förädling**
av fastighetsportföljen



noggranna **analyser**
och **förvärv** av fastigheter
i linje med vår strategi

värderingsstyrd lokal
fastighetsförvaltning
på plats i husen

Tre grundläggande kärnvärden

Våra kärnvärden beskriver hur vi är, hur vi arbetar och hur vi vill uppfattas. Baserat på dessa värden förenklar och förgyller vi livet för andra.

Omtänksamma

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



Nytänkande

Vi är flexibla, öppna, förändringsbenägna och innovativa.

Vi uppmuntrar mångfald och oliktankande och letar ständigt efter nya sätt att främja tillväxt och produktivitet.

Autentiska

Vi är ärliga, trovärdiga och transparenta.

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

Heimstaden som investering

Ett hem är ett grundläggande mänskligt behov. Tillsammans med ett antal gynnsamma globala trender och en långsiktig affärsmodell ger detta Heimstaden möjlighet att generera god avkastning från stabila kassaflöden och kapitaltillskott.

Hållbart ägande

Vi har ett livslångt perspektiv på ägande och utvecklar hela tiden kvaliteten på vår fastighetsportfölj. Vi minskar risken för dyrbara överraskningar i vår portfölj genom en omfattande due diligence-fas som undersöker finansiella, tekniska, sociala och miljömässiga aspekter. Med egen personal på plats säkerställer vi att de boenden vi erbjuder är omtänksamma och erbjuder mer värden som gör att våra kunder stannar kvar hos oss.

Stabilt kassaflöde

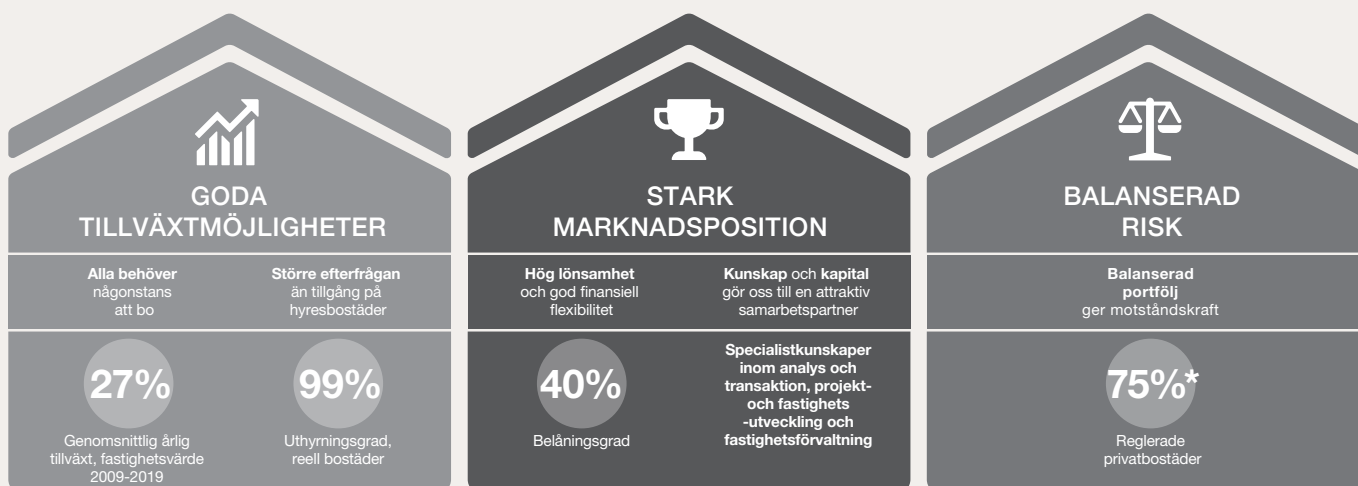
På många av marknaderna vi verkar på finns regleringar som ger ett stabilt kassaflöde. När enskilda medborgare har svårt att klara sina egna levnadsomkostnader finns ofta offentlig hjälp att få, vilket innebär att marknaden stöts av statliga eller kommunala kassaflöden. I Europa ägs 50–95 procent av bostäderna av de boende, vilket innebär att de och vi har ett gemensamt intresse av att fastighetsmarknaden utvecklas väl. Sammantaget gynnar detta Heimstadens långsiktiga investeringsstrategi och ger bra möjligheter för god avkastning.

Marknadsledande position

Vi förvärvar fastigheter med god potential i regioner med ekonomisk tillväxt och attraktiv demografi. Vi gör förvärv på platser där vi kan dra nytta av skalfördelar eller där förvärvet är tillräckligt stort för att motivera att vi etablerar en egen organisation. Vår erfarenhet av att etablera verksamhet på nya platser gör att vi kan gå in på en ny marknad på ett kostnadseffektivt och snabbt sätt. Vi är marknadsledare på de flesta av våra nuvarande marknader och vårt mål är att fortsätta bygga marknadsledarskap eftersom det ger oss en central och gynnsam position.

Gynnsamma trender

Tillsammans med urbaniseringen innebär befolkningstillväxten att det fortsätter att vara stora bostadsunderskott i medelstora och stora städer där näringsliv och andelen personer med högre utbildning växer. Samtidigt tycks den yngre generationen vara allt mindre intresserad av att äga sin bostad – en trend som följer på en växande delningsekonomi. Dessa trender är starka på alla våra marknader och tros fortsätta i positiv riktning, vilket ger en fortsatt stark hyresmarknad framöver.



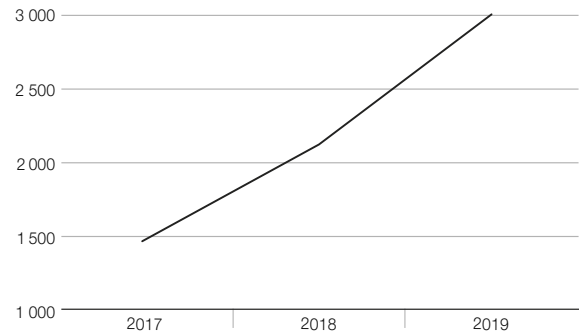
*av innehavet

Intjäningsförmåga

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

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER ÅR
BASERAT PÅ RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER, MKR



Aktuell intjäningsförmåga, mkr	31 Dec. 2019	31 Dec. 2018	31 Dec. 2017
Hyresintäkter	5 631	3 910	2 826
Fastighetskostnader	-2 449	-1 648	-1 244
Driftnetto	3 182	2 263	1 582
Central administration	-184	-154	-90
Övriga rörelseintäkter	11	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-21
Resultat före finansiella poster	3 009	2 109	1 472
Finansiella intäkter	-	12	4
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-1 177	-832	-532
Förvaltningsresultat	1 832	1 289	944
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	378	682	472
Innehav utan bestämmande inflytande	1 453	607	472
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	56,5	57,9	56,0
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6	2,6	2,8

Utökat samarbete med institutionella investerare

Heimstaden har i många år haft ett nära samarbete med ett antal institutioner som delar vår långsiktiga syn och investeringsfilosofi. Under 2019 fördjupades vårt samarbete med Alecta och två nya partners presenterades – Folksam och KPA Pension.







Bland Heimstadens investeringspartners finns några av Sveriges största pensionsfonder.

Ett nära samarbete med externa investerare har varit en viktig del av Heimstadens strategi. Vi äger dotterbolaget Heimstaden Bostad tillsammans med Alecta, Folksam, KPA Pension samt Sandviks och Ericssons pensionsstiftelser. Från Heimstaden AB får Heimstaden Bostad en etablerad och engagerad industriell ägare, medan de institutionella ägarnas långsiktiga åtagande ger finansiell stabilitet och goda kontakter. Tillsammans har vi både kunskapen och den finansiella styrkan som krävs för att snabbt kunna agera om intressanta investeringsmöjligheter uppstår.

Vi eftersträvar en nära dialog med kommunala bostadsbolag och regionala aktörer som delar vår långsiktiga syn på bostadsutveckling och på möjligheter till förtätning, nya byggrätter eller andra projekt som rör hållbar stadsutveckling.

I oktober 2019 stärkte Heimstaden Bostad sin kapitalbas med totalt 9,5 mdkr genom en riktad nyemission till huvudägarna

Heimstaden AB och Alecta. Samtidigt förvärvade Heimstaden Bostad de kvarvarande fastigheterna i Heimstaden, samt Alectas bostadsportfölj i Helsingborg. Förvärven slutfördes i december 2019. Sedan december 2019 utgörs Heimstaden Bostads hemmamarknad av stora delar av Europa.

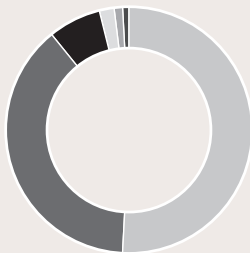
Förutom tidigare kapitaltillskott och det egna kapital som emitterats till transaktionerna ovan, har Alecta åtagit sig att framöver bidra med ytterligare 7,5 mdkr i kapitaltillskott till Heimstaden Bostad för att stödja företagets framtida utveckling.

I december tillkännagavs att Folksamgruppen har beslutat att investera i Heimstaden Bostad AB parallellt med övriga institutionella ägare. Folksamgruppen, genom sina varumärken Folksam och KPA Pension, har tecknat cirka 4 miljarder kronor i en riktad nyemission som slutfördes i början av januari 2020. Efter investeringen är Folksamgruppen bolagets tredje största ägare.



Havneholmen, Köpenhamn

ÄGARSTRUKTUR I HEIMSTADEN BOSTAD AB
BASERAT PÅ ANTAL RÖSTER, 31 MARS 2020



- Heimstaden AB, 51,8%
- Alecta, 39,1%
- Folksam gruppen, 6,2%
- Ericsson Pensionsstiftelse, 2,1%
- Sandviks Pensionsstiftelse, 0,7%
- Övriga, 0,1%







heimkänsla

Vi menar allvar med vår vision att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden. Inom ramen för vårt koncept Heimkänsla tar vi fram projekt och initiativ som ska göra våra kunders vardag bättre och roligare. Det kan handla om att bjuda på matrecept, skapa möjligheter till odling och andra sociala initiativ, eller att erbjuda nyinflyttade hjälp med att sätta upp gardinstänger och montera lampor.

Långsiktigt gynnsamma marknadsförhållanden

Fortsatt urbanisering och växande befolkning är två av de trender som skapar bostadsunderskott på våra marknader. Även om det kan finnas regionala skillnader, och det för närvarande finns en betydande osäkerhet om omfattningen och effekterna av corona-pandemin på våra marknader, visar indikatorerna på en positiv långsiktig utveckling i alla länder där vi bedriver verksamhet.

Sverige

Den svenska ekonomin fortsatte att utvecklas positivt, om än måttligt, under 2019 med en BNP-tillväxt på 1,2 procent med ökande disponibel inkomst och hushållskonsumtion. Arbetslösheten har stadigt gått ner de senaste åren men ökade svagt 2019 till 6,8 procent. Den svenska arbetslösheten är bland de högsta i OECD.

Befolkningsstillväxt driver efterfrågan på bostäder, framförallt i storstadsregionerna med stark tillväxt som ett resultat av urbanisering – en global trend. Sveriges befolkning har vuxit med cirka 1,1 procent årligen under de senaste sju åren och är uppe i 10,3 miljoner invånare. Enligt Boverket behövs ungefär 67 000 nya bostäder årligen fram till 2025, medan bedömningen är att

endast 52 000 byggdes under 2019. Det ger fortsatt den svenska marknaden ett betydande underskott.

När nybyggandet inte möter efterfrågan fortsätter bostadsunderskottet att växa. Prognoser visar minskat byggande av bostadsrätter, medan hyresrätter fortsätter att visa hög byggtakt och stor efterfrågan. I Stockholm, Malmö och Göteborg har byggtakten ökat de senaste åren. Mot slutet av 2019 avtog byggtakten i Stockholm och Malmö, men ökade i Göteborg.

Sverige	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	1,2	2,3	2,7	2,2	4,2
Inflation, %	1,7	2,0	1,8	1,0	0,0
Arbetslöshet, %	6,8	6,3	6,7	6,9	7,4



Danmark

Den danska ekonomin fortsätter att prestera väl jämfört med grannländerna. BNP-tillväxten har varit god under 2019 och väntas sluta på 2,0 procent. Danske Banks nuvarande prognos för 2020 pekar på cirka 1,3 procent. Under de senaste åren har arbetsmarknaden utvecklats positivt med sjunkande arbetslöshet beroende på det ekonomiska uppsvinget. Dock har arbetslöshetstalen stabiliserats de senaste två kvartalen, vilket beror på höjda pensionsåldrar och en mycket stark tillväxt i branscher med hög produktivitet och mycket av produktionen utomlands. Arbetslösheten i Danmark var 3,1 procent i augusti men denna nivå förväntas stabiliseras eller till och med öka något eftersom de senaste uppskattningarna av arbetslösheten 2019 ligger runt 3,7 procent.

+9%

Förväntad
befolkningsökning
i Köpenhamn
2019–2030.

Den danska befolkningen förväntas öka från 5,8 miljoner 2019 till 6,0 miljoner 2030, vilket motsvarar en ökning på 3,0 procent. Köpenhamn fortsätter att vara motorn med en förväntad ökningstakt på cirka 9,0 procent. Den historiskt stabila befolkningsökningen har förvärrat obalansen mellan utbud och efterfrågan och den historiska bostadsbristen har ackumulerats till ett betydande underskott i huvudstadsområdet. Dessutom ökar den fortsatta urbaniseringstrenden på efterfrågan på lägenheter som ligger strategiskt nära kollektivtrafik och fritidsmöjligheter.

Danmark	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	2,0	2,4	2,0	3,2	2,3
Inflation, %	0,8	0,8	1,1	0,3	0,5
Arbetslöshet, %	3,7	3,8	4,2	4,1	4,5

Norge

Tillväxten i den norska ekonomin har varit stark under de tre senaste åren. Kapacitetsutnyttjandet har ökat och 2019 förväntas en BNP-tillväxt på 1,0 procent. Under 2019 bidrog inte minst ökad aktivitet av tjänster inom (offshore) olje-sektorn till en betydande tillväxt i ekonomin på fastlandet. Den växande ekonomin innebär fler arbetstillfällen, vilket resulterade i en arbetslöshet på 3,6 procent 2019 (3,8). Konsumentpriserna utvecklades väl 2019, främst drivet av en försvagad norsk krona och en stark arbetsmarknad, vilket gav en ökning av konsumentprisindex på 2,0 procent i november (12 månader). Undantaget energiprodukter och justerat för skatteeffekter tros inflationstakten vara 2,2 procent i september 2019. Det innebär att inflationen de senaste 12 månaderna ligger väl i linje med målet på 2,0 procent. Hushållens skuldkvot och huspriserna ligger på höga nivåer, men skuld-tillväxten har minskat under de senaste två åren och ligger nu på hållbara nivåer.

Andelen som äger sin bostad i Norge är en av de högsta i Europa – nära 80 procent bor i privatägda bostäder. Efter att den norska bostadsmarknaden hade kraftigt stigande priser 2016–2017 har marknaden varit mer dämpad och växer nu i måttlig takt, med mindre prisfluktuationer än tidigare. Stark ekonomisk tillväxt och stor försäljning av begagnade bostäder har skapat en hälsosam marknad med bra aktivitetsnivå. Det begränsade utbudet av hyresfastigheter betyder att det är ett fåtal privata ägare som har stora fastighetsportföljer, med stabilt utvecklade hyresnivåer under senare år.

Norge	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	1,0	1,5	2,7	0,5	1,8
Inflation, %	2,2	2,8	1,9	3,5	2,2
Arbetslöshet, %	3,6	3,8	4,2	4,7	4,5

Tyskland

Tyskland är Europas största ekonomi och kännetecknas av en stor, exportorienterad industrisektor som behåller globalt ledarskap i segment som bilar, maskiner och kemiska produkter. Enligt Oxford Economics beräknas Tysklands BNP att öka med 0,6 procent under 2019, trots tecken på en avmattning i den viktiga tillverkningsindustrin. EU-kommissionen uppskattar BNP-tillväxten till 1,4 procent under 2020, vilket skulle innebära 10 år i följd av expansion efter finanskrisen 2008–2009. Samtidigt har den förväntade inflationen legat relativt stilla på 1,4 procent under 2019. Den fortsatta ekonomiska uppgången har fått arbetslösheten att sjunka, vilket medför en stadig minskning år för år. Den senaste prognosen för arbetslösheten i Tyskland pekar på 5,0 procent 2019.

En ökad köpkraft och en stark urbaniseringstrend bland personer i 20–30-årsåldern har tillsammans med ett inflöde av 1,7 miljoner flyktingar sedan 2015 lett till en betydande skärpning på bostadsmarknaden. Trots de senaste årens starka ekonomiska utveckling har hyreshöjningarna (cirka 5 procent per år 2017 och 2018) varit högre än de nominella löneförhöjningarna på nationell basis. Med kapitalvärden som fortfarande ligger under snabbt ökande renoveringskostnader i stora delar av landet har byggaktiviteten inte hållit jämna steg med den kraftigt ökade efterfrågan på bostäder. Detta har resulterat i politiska diskussioner om att skärpa gällande hyreslagstiftning eller införa nya regleringar för att bromsa hyresökningarna i det existerande fastighetsbeståndet till dess att nya lägenheter byggs i tillräckliga volymer.

Tyskland	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	0,6	1,5	2,8	2,1	1,5
Inflation, %	1,4	1,7	1,5	0,5	0,6
Arbetslöshet, %	5,0	5,2	5,7	6,1	6,4



93
mdkr

Uppskattat värde av bostadsmarknaden i Nederländerna 2019.

Nederländerna

Nederländerna räknas som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna globalt och den mest konkurrenskraftiga i Europa enligt Global Competitiveness Report 2019 från World Economic Forum. I allmänhet kännetecknas Nederländerna av hög disponibel inkomst och välutbildad arbetskraft. Under 2017 och 2018 låg BNP-tillväxten i intervallet 2,5–3,0 procent och väntas bli 1,7 procent 2019. Under samma period har inflationsnivåerna ökat stadigt med nivåer från 1,4–2,7 procent. Även arbetsmarknaden utvecklas i en positiv riktning. Arbetslösheten låg i slutet av 2019 på 4,3 procent, vilket är klart under EU-genomsnittet på 6,3 procent.

Efterfrågan på bostäder i Nederländerna drivs av ett ökat antal hushåll samtidigt som utbudet lider av ett begränsat antal nybyggnadsprojekt. Efterfrågan fortsätter att vara större än nyproduktionen, vilket bibehåller ett kritiskt bostadsunderskott. På grund av höga nyproduktionskostnader tros bostadsunderskottet finnas kvar de närmsta decennierna. De attraktiva förutsättningarna, både ur ett makroperspektiv och specifikt för bostadsmarknaden, har ökat intresset för att investera i bostäder. Detta syns på investeringsvolymerna – under 2018 investerades 85 mdkr i sektorn, vilket var en stor ökning jämfört med 52 mdkr 2017. Det finns inga tecken på en avmattning 2019, eftersom rapporter

från Capital Value pekar på att 2019 kan bli all-time-high med investeringar på 93 miljarder kronor i bostadsmarknaden.

Nederländerna	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	1,7	2,5	3,0	2,1	2,0
Inflation, %	2,7	1,7	1,4	0,3	0,6
Arbetslöshet, %	4,3	4,8	5,9	7,3	8,6

Tjeckien

Tjeckien är en av de mest utvecklade industrinationerna i Central- och Östeuropa. Industrin domineras av metall, teknik, bilar och elektroniska komponenter och står för 41 procent av BNP. Den största delen av landets BNP kommer från tjänstesektorn, medan jordbrukssektorn endast bidrar med 5 procent. En av de viktigaste aspekterna för ekonomin är hur den integreras med den tyska försörjningskedjan.

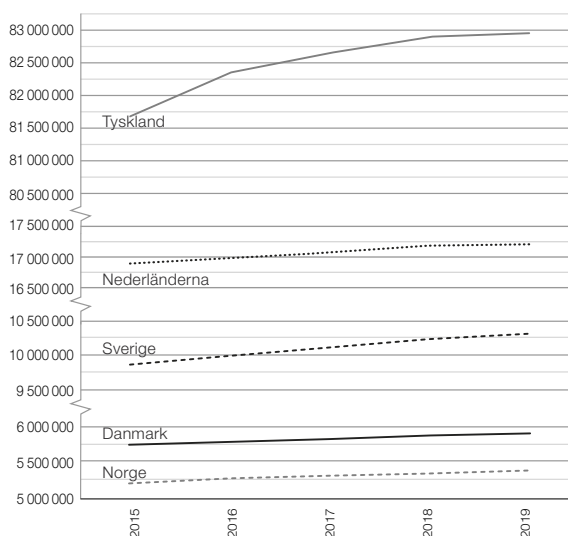
Exporten drar nytta av den ökande tillväxten i västra Europa, inte minst bilindustrins pånyttfödelse. Hushållens konsumtion stötts både av ökande sysselsättning och av skatteeffekter.

Tjeckiens ekonomi har en av Europas snabbast växande BNP. Den bedöms växa med 1,6 procent 2019, vilket är något mindre än föregående års 2,5 procent men fortfarande klart över EU-genomsnittet. Arbetslösheten har stadigt minskat sedan ekonomin lades om efter kommunismen. En ökande sysselsättningsgrad (just nu cirka 75 procent, EU-snitt 73 procent) och en rekordlåg arbetslöshet på 2,8 procent har tryckt upp lönerna. Den genomsnittliga löneökningen 2019 var nästan 8 procent och trenden tros fortsätta.

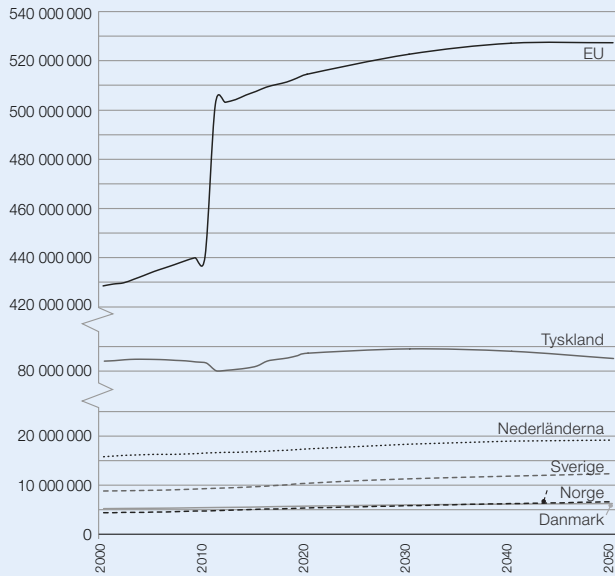
Trots att befolkningen inte ökar särskilt snabbt växer efterfrågan på bostäder. Det beror på ökad disponibel inkomst, stark urbanisering och en ökning i antalet hushåll beroende på en minskning i genomsnittlig hushållsstorlek. Både genomsnittligt försäljningspris och hyresnivåerna har vuxit snabbare än lönerna de senaste åren (sedan Q4 2015 enligt Deloitte).

Detta tros fortsätta på grund av otillräckligt utbud, höga byggkostnader och förändringar i det finansiella regelverket. Av de tjeckiska bostäderna ägs 78,5 procent av privatpersoner (cirka 10 procentenheter fler än EU-genomsnittet) vilket innebär att utbudet av hyreslägenheter är begränsat och enbart ett fåtal investerare i landet har omfattande fastighetsportföljer.

Tjeckien	2019	2018	2017	2016	2015
BNP-tillväxt, %	2,5	2,8	4,6	2,4	5,4
Inflation, %	2,9	2,2	2,4	0,7	0,3
Arbetslöshet, %	2,8	3,2	4,2	5,5	6,5

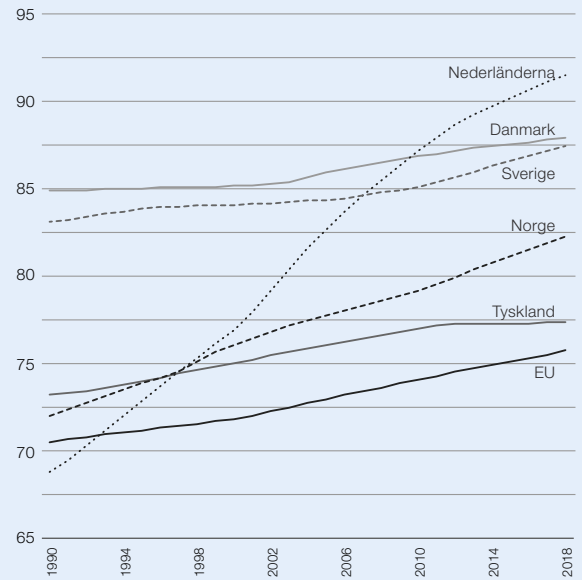
ANTAL INVÅNARE

BEFOLKNINGSUTVECKLING 2000–2018 OCH PROGROS 2019–2050



Källa 2000-2018 trend: ©IMF, 2019
Källa 2019-2050 prognos: Eurostat

URBANISERINGSGRAD, %



Källa: World Bank

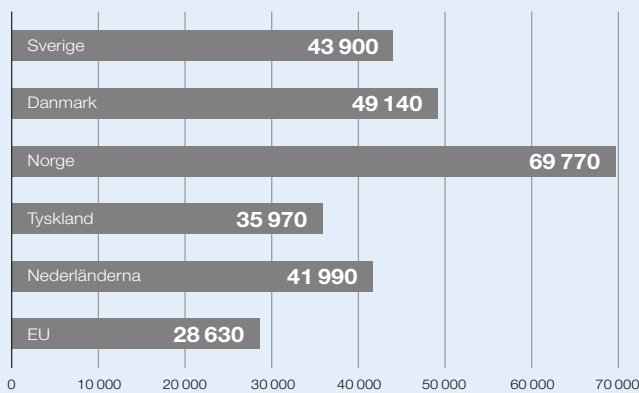
1 365 kr/kvm

Den genomsnittliga hyran för bostäder i Heimstadens portfölj är 1 365 kr (1 404) per kvadratmeter.

Nr. 1

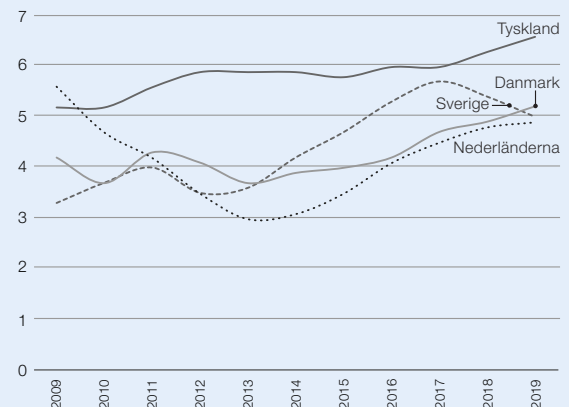
Nederländerna rankas som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna globalt och nummer ett i Europa.

BNP PER CAPITA 2019, EUR



Källa: Eurostat
EUR/USD växlingskurs 2019-12-30 1,1196, Bloomberg
Kommentar: Den ursprungliga källan var i USD, omvandlad till EUR via växelkurs från Bloomberg.

BOSTADSBYGGANDE, % AV BNP



Källa: Eurostat (finns inga data för Norge).

Fördelar med diversifiering genom en mix av reglerade och marknadsbaserade hyror

Heimstaden har verksamhet på sex olika marknader med olika lagstiftning för uthyrning, vilket innebär att Heimstaden har en blandad portfölj med både reglerade hyror och marknadshyror. Detta innebär stabila och säkra kassaflöden samtidigt som det ger företaget möjlighet att dra nytta av en fördelaktig dynamik i utbud och efterfrågan.

Sverige

Det svenska hyressystemet för bostadslägenheter är baserat på bruksvärdesprincipen (bedömt värde för användaren). Hyran för varje lägenhet fastställs vid en årlig förhandling mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen.

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

Konsekvenserna av systemet är att de maximala tillåtna hyresnivåerna kan vara lägre än vad marknaden vill betala, det vill säga marknadshyran. Den största skillnaden mellan hyror baserade på bruksvärdet och den teoretiska marknadshyran finner vi i storstäderna. Det skapar en betydande stabilitet när konjunkturen avmattas, eftersom hyran i princip inte kan sjunka då den i hög grad avspeglar vad som är ett överkomligt pris. Ett sådant lågrisksystem sänker avkastningskraven på hyresfastigheter.

Alla svenska bostadshyresavtal har reglerad hyra och gäller tills vidare. Den sittande regeringen har fastställt att marknadshyror ska införas, på nyproduktion, även om något startdatum ännu inte har angetts.

Danmark

I Danmark regleras alla privat hyrda bostäder i enlighet med Danish Rent Act, under vilken olika hyresregleringar tillämpas, främst beroende på fastighetens byggnadsår.

Generellt har uthyrningslägenheter som byggts före 1992 reglerade hyror medan uthyrningslägenheter byggda därefter har marknadshyror. Ny marknadshyra fastställs när ett nytt kontrakt undertecknas. Den avtalade hyran höjs därefter årligen i enlighet med landets KPI (konsumentprisindex).

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

- Mindre renoveringar – hyrorna höjs med en teoretisk finansieringskostnad för kapitalbehovet för investeringen (renoveringen).
- Större renoveringar – hyrorna höjs till en nivå som baseras på bruksvärdesprincipen, som fortfarande är betydligt lägre än marknadshyran.

Den danska regeringen har utsett en expertgrupp för att bedöma framtida behov av ytterligare reglering av hyreshöjningar

kopplade till renoveringar, framför allt större renoveringar. Alla danska bostadshyresavtal gäller tills vidare. Cirka en fjärdedel av de lägenheter som Heimstaden äger i Danmark har reglerade hyror.

Norge

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

Under treårsperioden regleras hyran av KPI (konsumentprisindex).

Tyskland

Den tyska bostadsmarknaden regleras av den tyska civilrättslagen (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB) och anses vara hyresgästvänlig. I allmänhet bestäms hyran av ett hyresindex som baseras på jämförbara lokala hyror.

Nya hyror i storstadsområdena är begränsade till 10 procent över den genomsnittliga lokala hyresnivån, baserat på hyresindex. Kostnaden för modernisering, till exempel för att spara energi, kan föras vidare till hyresgästerna genom hyreshöjningar, vilket utgör ett ekonomiskt incitament för fastighetsägarna att uppgradera sin fastighetsportfölj. Hyresindexet uppdateras vartannat år.

I befintliga hyresrätter kan hyresvärden höja hyran till lokal jämförbar hyra. Hyran måste vara oförändrad i 12 månader och kan höjas med högst 15–20 procent över en treårsperiod (15 procent på platser som har angetts som tättbebyggda, som Berlin).

Delstatsregeringen i Berlin införde under 2019 det så kallade "Mietendeckel" (hyrestaket), som enligt den senaste formuleringen omfattar både en femårig frysning av alla hyror samt införandet av ett hyrestak. Det har lett till minskade möjligheter att vidarefakturera hyran för hyreslägenheter som hyrs ut över en given hyresnivå som är fastslagen i en tabell över hyrestak. Den maximala tillåtna hyran i enlighet med tabellen för hyrestak fastställs baserat på fastighetens ålder och beroende på hur attraktivt mikroläget är. "Mietendeckel" (hyrestaket) har blivit kritiserat av många politiker och juridiska experter som anser att det är i strid med konstitutionen och att lagstiftningen ska prövas av författningsdomstolen.

Nederländerna

I Nederländerna är mer än 80 procent av hyresmarknaden reglerad. Huruvida en hyreslägenhet har reglerad eller oreglerad hyra bestäms av ett transparent poängsystem, som är baserat på lägenhetens läge (mätt i enlighet med en offentlig värdering),

energideklaration, yta, standard på utrustning med mera. Lägenheter som hamnar över en viss poängnivå har marknadshyra och lägenheter under nivån en reglerad hyressättning. Utifrån poängsystemet sätts den maximala årliga hyran för en reglerad bostad. Nivån på hyran för att regleras är 7 200 kronor per månad under 2019 medan bostäder som enligt poängsystemet lagligen kan hyras ut till hyresnivåer över denna nivå ska vara föremål för marknadshyror. De betydande hyreshöjningarna i Amsterdam har satt igång en debatt om poängsystemet, då snabbt stigande priser har orsakat motsvarande ökningar i de offentliga värderingarna. Det har lett till att många bostäder blivit föremål för marknadshyra eller att man genom mindre renoveringar gjort dem till föremål för marknadshyra. Även om de exakta konsekvenserna av denna debatt i nuläget är oklara så avspeglas även i Amsterdam påtryckningarna runt om i världen för att bibehålla bostäder till ett överkomligt pris i större städer.

Hyror indexeras varje år baserat på KPI, plus ett tillägg som, för reglerade hyreslägenheter som hyrs ut till lägre kostnad än den enligt poängsystemet tillåtna maxhyran, bestäms av statliga myndigheter. Hyresavtalen är tills vidare, alternativt upp till två år och därefter tills vidare.

I Heimstadens bestånd i Nederländerna är cirka 73 procent av lägenheterna reglerade.

Tjeckien

Avregleringen av den tjeckiska hyresmarknaden skedde gradvis mellan januari 2007 och december 2012. Före avregleringen fastställdes bostadshyror genom ett regeringsdecret och fastighetsägaren kunde därmed inte ensidigt höja den fastställda hyran. Efter att övergångsperioden hade löpt ut vid slutet av 2012 avreglerades hyresmarknaden till fullo och det finns inga legala hinder för parterna att förhandla fram en marknadsmässig hyra.

Nya hyror som har avtalats efter liberaliseringen är fasta under en bestämd period som har fastställts i avtalet (vanligen ett år). Kontrakten förnyas därefter årligen och hyror kan förhandlas fritt mellan de två parterna. De hyresavtal som avtalades före avregleringen har hyror som ligger under marknadshyror och löper tills vidare, samt har en relativt stark klausul till skydd för hyresgästen.

Marknaden går gradvis mot liberaliserade kontrakt i takt med att hyresgästerna flyttar och de flesta nya kontrakt som skrivs är i enlighet med den nya liberaliserade marknadsstandarden.

I Heimstadens bestånd i Tjeckien är cirka 35 procent av kontrakten för bostäder hyresavtal som tecknades före avregleringen och cirka 65 procent nya kontrakt som har tecknats efter avregleringen.

Geografisk fördelning

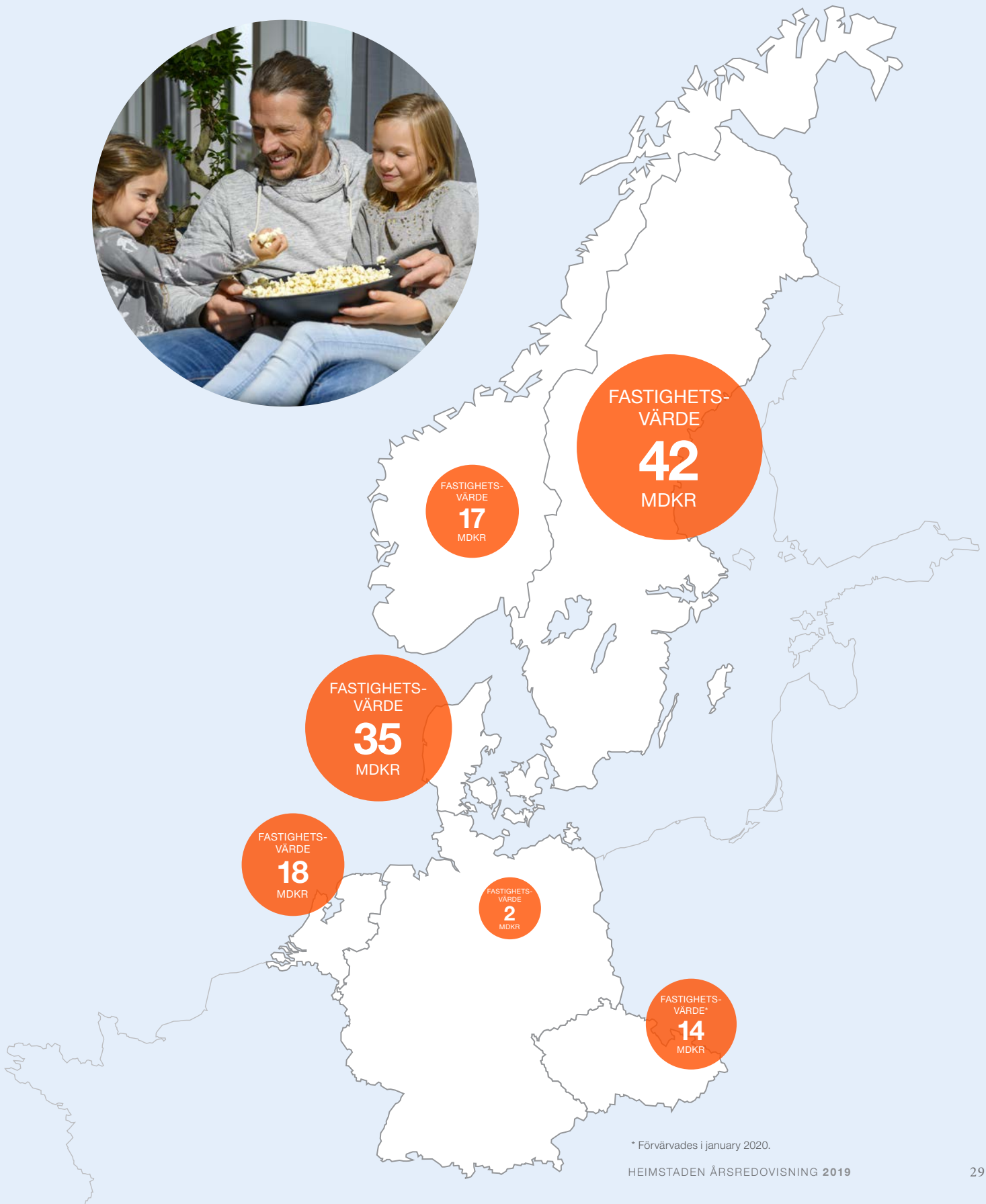
Heimstadens fastighetsportfölj är diversifierad och består av hyreslägenheter av rätt kvalitet i marknader med stark makroekonomi och gynnsam demografisk spridning. På flera av våra marknader är Heimstaden den största, eller en av de största, privata fastighetsägarna.

Heimstaden fanns per den 31 december 2019 i fem europeiska länder: Sverige, Danmark, Norge, Tyskland och Nederländerna. I januari 2020 offentliggjorde Heimstaden ett förvärv av en stor portfölj i Tjeckien, bestående av 42 584 lägenheter och 1 675 kommersiella lokaler. Portföljen finns främst i regionen Mähren-Schlesien, som är den mest tätbefolkade regionen i landet utanför Prag.

Våra investeringar utgår från en gedigen analys av den specifika marknadssituationen för varje land och plats, där befolknings-tillväxt, bostadsbyggande och infrastruktur är viktiga beståndsdelar. Vi söker lägen i städer med stark ekonomisk utveckling

och god befolkningstillväxt. Målsättningen är att fortsätta expandera på nya geografiska marknader i Europa.

Sverige är fortsatt Heimstadens största marknad med fastigheter över hela landet. I Danmark är Heimstaden nu landets största privata bostadsfastighetsägare med det största beståndet i och runt Köpenhamn. Även i Norge är vi den största privata aktören, med beståndet fokuserat i och kring Oslo. I Tyskland bedrivs verksamheten i Berlin och Bielefeld. Efter årets stora förvärv i Nederländerna finns vi över hela landet, med störst koncentration kring de större städerna i den södra delen av landet.



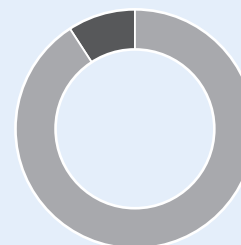
* Förvärvades i januari 2020.

En väl definierad portfölj

PORTFÖLJÖVERBLICK

Land	Marknadsvärde, mkr	Antal lägenheter	Yta lägenheter, kvm (000)	Yta kommersiella lokaler, kvm (000)	Yta totalt, kvm (000)	Uthyringsgrad, %
Sverige	41 630	29 283	1 777 406	252 298	2 029 704	98,4
Danmark	34 642	9 469	804 195	38 555	842 750	95,7
Norge	17 372	4 582	159 417	62 748	222 165	97,1
Nederländerna	17 781	10 447	851 653	12 559	864 212	96,9
Tyskland	2 292	1 082	68 168	4 311	72 479	99,2
Summa	113 718	54 863	3 660 839	370 471	4 031 310	97,6

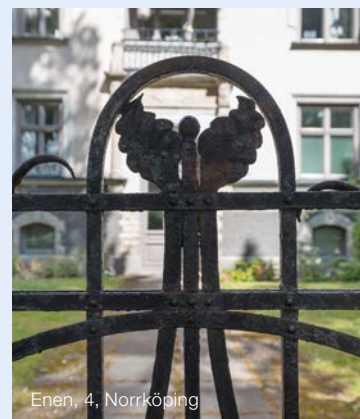
FÖRDELNING TILLGÅNGAR, KVM



Bostäder, 91%
 Kommersiellt, 9%

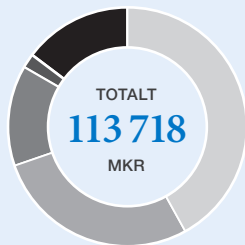


Enen, 4, Norrköping



Enen, 4, Norrköping

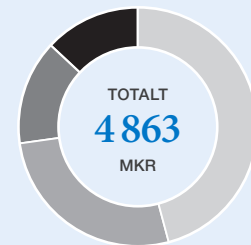
Geografisk fördelning

FASTIGHETSVÄRDE PER LAND ¹⁾

Sverige, 46%
 Danmark, 30%
 Norge, 15%
 Tyskland, 2%
 Nederländerna, 16%

FÖRDELNING PER LAND ¹⁾

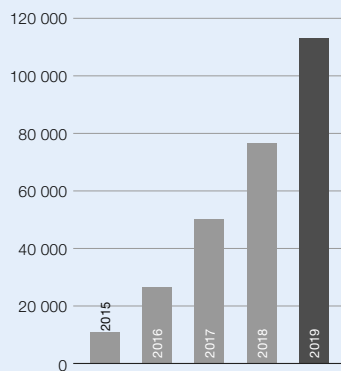
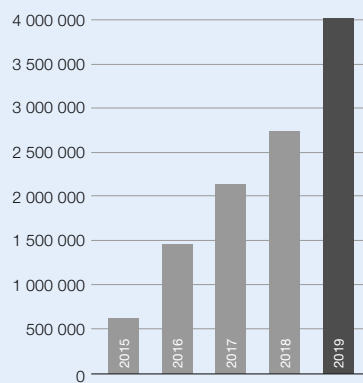
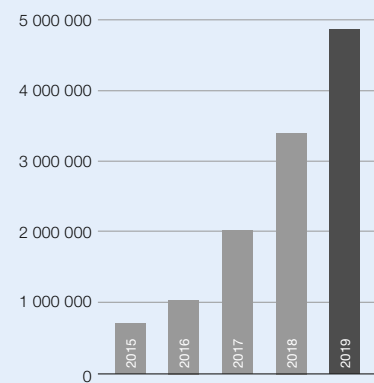
Sverige, 50%
 Danmark, 21%
 Norge, 6%
 Tyskland, 2%
 Nederländerna, 21%

FÖRDELNING INTÄKTER PER LAND ²⁾

Sverige, 46%
 Danmark, 27%
 Norge, 14%
 Tyskland, 0%
 Nederländerna, 13%

1) Per balansdagen, 31 December 2019

2) För räkenskapsår 2019

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

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE FARVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	76 249	50 285	26 330	11 143	10 378
Avyttrat	-14	-148	-1 048	-262	-3 864
Förvärv	27 859	21 696	22 194	6 738	3 562
Förvärv från intressebolag	-	-	-	6 236	-
Investeringar	2 607	1 291	393	143	227
Valutaförändring	554	244	291	110	-
Marknadsvärde efter transaktionsdagen	107 255	73 368	48 161	24 109	10 303
Orealiserad värdeförändring	6 463	2 881	2 124	2 221	840
Utgående balans	113 719	76 249	50 285	26 330	11 143

Sverige

Med 29 300 bostäder fördelat över hela landet är Sverige fortfarande Heimstadens största marknad. Vår breda portfölj är väl diversifierad och ger möjlighet att erbjuda många olika typer av hyresrätter till våra kunder.



Fastighetsbeståndet

Heimstaden äger i dag 29 300 bostäder i 28 stora och medelstora städer över hela landet. Omsättningstakten är 10 procent exkluderat studentboende där omsättningstakten naturligt är högre. Inklusive studentbostäder är omsättningstakten 18 procent. Våra kunder speglar samhället i stort – från studenter och enpersonshushåll till familjer och pensionärer. Tillsammans utgör fastigheterna 2 029 704 kvm och i portföljen ingår även 252 298 kvm kommersiella lokaler. Under året färdigställdes cirka 200 nya lägenheter. Under 2020 och 2021 kommer ytterligare cirka 440 lägenheter färdigställas.

Val av läge

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

Utmaningar och möjligheter

De senaste årens snabba befolkningsstillväxt leder till en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i mellanstora och stora städer. Tillsammans med införandet av amorteringskrav och de senaste årens ökande bostadspriser kan detta ge ett ökat intresse för hyresbostäder. Den reglerade hyresprissättningen skyddar den svenska hyresmarknaden från stora konjunktursvängningar. Sammantaget ger detta goda möjligheter för oss att fortsätta vår expansion genom nyproduktion och genom att göra ytterligare förvärv i existerande bestånd.

Viktiga händelser

Heimstaden beviljades under året medlemskap i Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag, som är en bransch- och intresseförening för drygt 300 allmännyttiga bostadsbolag i landet. Organisationen har beslutat att framöver tillåta medlemskap för privata aktörer som uppfyller specifika krav på samhällsansvar. Heimstaden var en av de första privata aktörerna som valdes in. Under året förvärvades flera nya fastigheter på sju olika orter, bland dem två hyresfastigheter i Helsingborg, där Heimstaden tidigare inte varit verksam. Inga fastigheter såldes under året.

Prioriteringar 2020

Under kommande år fortsätter arbetet med att digitalisera både kundresan, för att höja kundupplevelsen, och våra fastigheter, för att optimera driften kostnads- och hållbarhetsmässigt. I Heimstaden har vi alltid satt kunden först och denna strategi förstärks genom att vi avsätter ytterligare resurser för utbildning av våra medarbetare och för nya system som gör det enklare för våra kunder att kommunicera med Heimstaden. Vi kommer att intensifiera arbetet med att minska vår klimatpåverkan, framför allt genom att energioptimera våra fastigheter. Vi kommer fortsätta att utöka vårt bestånd, dels genom strategiska förvärv, dels genom byggprojekt.



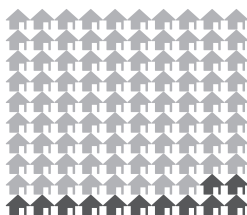
Enen 4, Norrköping



Karna 7, Ystad

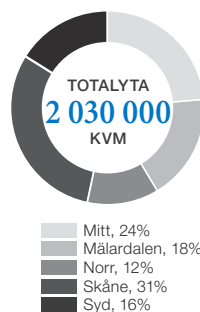
Fastighetsrelaterade nyckeltal – Sverige

	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	41 630	35 995	30 320	21 172	10 506
Hysesintäkter, mkr	2 231	2 039	1 622	907	697
Driftnetto, mkr	1 084	985	788	429	334
Överskottsgrad, %	48,6	48,3	48,6	47,3	47,9
Uthyrningsgrad (bostäder), %	98,4	98,1	99,3	99,7	99,6
Area, kvm	2 029 704	1 921 044	1 706 403	1 347 930	615 166

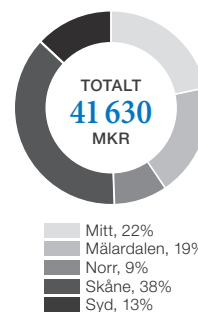
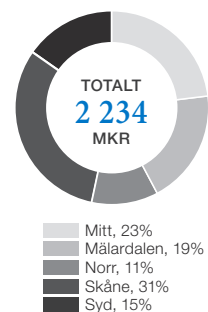
FASTIGHETSBESTÄNDETS
FÖRDELNING AV AREA, %

■ Bostäder, 88%
■ Kommersiellt, 12%

Kommersiella lokaler innefattas av mindre butiker och kontor i bottenplan på hyresfastigheterna.

AREA PER REGION ¹⁾

1) Per balansdagen 31 december 2019

MARKNADSVÄRDE
PER REGION ¹⁾HYRESINTÄKTER
PER REGION ²⁾

2) För räkenskapsåret 2019

Danmark

Heimstaden är nu Danmarks största privata bostadsfastighetsägare med verksamhet i flera regioner. Den danska marknaden är fortsatt attraktiv för nya investeringar.



Fastighetsbeståndet

Under året färdigställdes 1 208 nya lägenheter vilket ger totalt 9 000 lägenheter i 136 fastigheter runt om i Danmark. Den genomsnittliga hyrestiden är 5 år. Portföljens totala yta är 966 000 kvm. I portföljen ingår även 164 kommersiella lokaler och 1 892 parkeringsplatser. Under 2020 och 2021 kommer ytterligare cirka 750 lägenheter färdigställas.

Val av läge

Vi strävar efter en balanserad portfölj som inkluderar både nyproduktion och äldre fastigheter av hög kvalitet. I Danmark tillämpas marknadshyror för fastigheter som byggts 1992 eller senare. Huvuddelen av beståndet finns i Köpenhamn som är den stad i landet med snabbast växande befolkning. Vi har även bestånd i Århus och Odense samt på mindre orter med stabil köpkraft och god infrastruktur.

Utmaningar och möjligheter

Den danska marknaden är attraktiv genom stark tillväxt i storstäderna, ett gynnsamt finansieringssystem och en prisnivå som fortfarande är köpvänlig i relation till andra marknader. Konkurrensen från internationella aktörer ökar, vilket kan påverka prisbildningen över tid. Nyproduktionen är stor i de större städerna, vilket ibland får till effekt att det kan ta tid att hitta rätt kunder till våra

större nyproduktionsprojekt. Det är ovanligt att andra fastighetsägare själva sköter förvaltning och kundservice, vilket ger Heimstaden möjlighet att hitta konkurrensfördelar genom vårt kundorienterade och långsiktiga arbetssätt, där vi själva utför de flesta arbetsuppgifterna med egen personal.

Viktiga händelser

Under året gjordes ett stort förvärv av totalt 1 400 lägenheter utanför Köpenhamn. Parallellt med omfattande nyproduktion har detta inneburit behov att utveckla vår egen organisation som ökat från 40 till 100 medarbetare under året. Huvuddelen av de nya medarbetarna arbetar inom uthyrning, kundservice och fastighetsförvaltning.

Prioriteringar 2020

Vi fortsätter att utöka beståndet genom strategiska förvärv och nyproduktion i framför allt Köpenhamnsområdet. Vi kommer också att ytterligare profilera vårt varumärke och vårt kundinriktade arbetssätt för att särskilja Heimstaden från andra aktörer på marknaden. En viktig åtgärd är ett ökat fokus på digitala verktyg för att förbättra kundupplevelsen. Fler regionkontor planeras i Danmark för att våra medarbetare ska komma ännu närmare våra kunder.



Lindholm 1, Köpenhamn



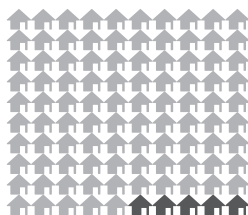
Vester Voldgade 6-8, Köpenhamn

Fastighetsrelaterade nyckeltal – Danmark

	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	34 643	23 782	12 325	5 159	637
Hyresintäkter, mkr	1 292	744	309	151	22
Driftnetto, mkr	825	457	193	101	13
Överskottsgrad, %	63,9	61,4	62,3	66,9	61,4
Uthyrningsgrad (bostäder), %	95,7	94,3	96,4	97,4	100,0
Area, kvm	842 750	562 660	327 031	109 629	12 072



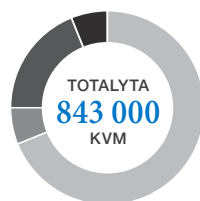
FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



■ Bostäder, 95%
■ Kommersiellt, 5%

Kommersiella lokaler innefattas av mindre butiker och kontor i bottenplan på hyresfastigheterna.

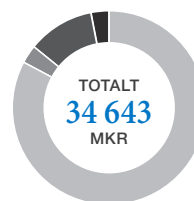
AREA PER REGION ¹⁾



■ Köpenhamn, 69%
■ Själland, 6%
■ Jylland, 19%
■ Fyn, 6%

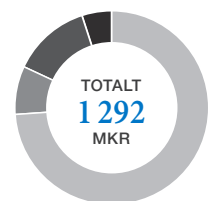
1) Per balansdagen 31 december 2019

MARKNADSVÄRDE PER REGION ¹⁾



■ Köpenhamn, 83%
■ Själland, 3%
■ Jylland, 11%
■ Fyn, 3%

HYRESINTÄKTER PER REGION ²⁾



■ Hovedstaden, 74%
■ Själland, 8%
■ Jylland, 13%
■ Fyn, 5%

2) För räkenskapsåret 2019

Norge

Den norska marknaden präglas av en stark vilja att själv äga sin egen bostad. Bostadspriserna har stigit kraftigt de senaste åren och hyresrätten är därför fortfarande ett intressant alternativ för många kundgrupper. Heimstaden är Norges största privata fastighetsägare med totalt 4 582 bostäder.



Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet koncentreras till Oslo-området med 4 582 lägenheter som tillsammans utgör 159 417 kvm. Den genomsnittliga hyrestiden är 22 månader, vilket är betydligt kortare än på våra övriga marknader. Detta beror på en portfölj med små lägenheter och en högre andel unga kunder och kunder som nyligen eller tillfälligt flyttat till Norge. I portföljen ingår även 62 748 kvm kommersiella lokaler.

Val av läge

Den norska hyresmarknaden är fokuserad i och kring Oslo. Befolkningstillväxten är stark i Oslo och staden har haft en god ekonomisk utveckling med ökad köpkraft hos hushållen under senare år. Heimstadens bestånd i Norge är diversifierat, men med övervikt av mindre lägenheter.

Utmaningar och möjligheter

Norrmännens tradition av eget bostadsägande har förstärkts av de senaste årens låga räntor som starkt möjliggjort att köpa sin egen bostad. Detta har drivit upp priserna i många attraktiva områden. En kraftig nyproduktion och förväntningar om stigande räntor har gjort att marknaden stabiliserats och kan leda till att hyresrätten som boendeform blir mer attraktiv.

Viktiga händelser

I linje med ambitionen att minska vår klimatpåverkan har 25 servicefordon som drevs av fossila bränslen bytts ut till elfordon. Detta betyder att hela Heimstadens fordonsflotta i Norge nu drivs av elektricitet. Under året ökade vi vårt fokus på kundupplevelsen. Vi har arbetat om våra kundserviceprocesser och lanserat en ny kundundersökning som noga mäter vår prestation. Redan under året kunde vi se en ökande kundnöjdhet. Totalt 107 nya lägenheter kunde läggas till portföljen i Oslo genom nyproduktionsprojekt i kvarteret Kielland och på Thulstrupsgate. I slutet av 2018 bytte verksamheten namn från Fredensborg till Heimstaden. Arbetet med att etablera det nya varumärket och dess värderingar har tagits emot väl under 2019 och Heimstaden är idag den klart största aktören på hyresmarknaden för bostäder.

Prioriteringar 2020

Vi fortsätter att positionera Heimstaden som en modern fastighetsägare med kundresan i fokus. Digitaliseringen av vårt bestånd och vår kundservice vidareutvecklas, tillsammans med vårt hållbarhetsarbete, som en del i vårt arbete att behålla vår marknadsledande position.



Thulstrups gate 5, Oslo



Daries Gate, Oslo

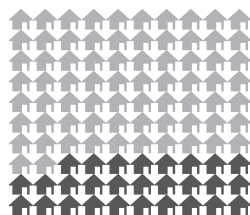
Fastighetsrelaterade nyckeltal – Norge

	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	17 372	15 530	7 640	–	–
Hyresintäkter, mkr	702	604	82	–	–
Driftnetto, mkr	469	369	46	–	–
Överskottsgrad, %	66,8	61,1	56,5	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	97,1	96,6	95,4	–	–
Area, kvm	222 165	216 347	95 182	–	–



Campus G12, Oslo

FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



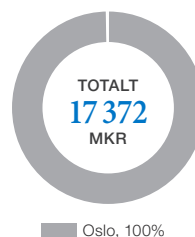
Bostäder, 72%
 Kommersiellt, 28%

Kommersiella lokaler innefattas av mindre butiker och kontor i bottenplan på hyresfastigheterna.

AREA PER REGION ¹⁾



MARKNADSVÄRDE PER REGION ¹⁾



HYRESINTÄKTER PER REGION ²⁾



1) Per balansdagen 31 december 2019

2) För räkenskapsåret 2019

Tyskland

Tyskland är den största hyresmarknaden i Europa. Berlin är ett attraktivt område sett till befolkningstillväxt och köpkraft men flera andra större städer i Tyskland uppvisar gynnsam tillväxt och intressanta möjligheter.



Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljen består av 1 083 lägenheter, 48 kommersiella lokaler och 134 parkeringsplatser som tillsammans utgör 72 481 kvadratmeter. Gradvis kommer lägenheterna att renoveras vid behov, men enbart i samband med utflyttning. I Tyskland sköts fastighetsförvaltningen delvis av egen personal, med stöd av en extern part.

Val av läge

Heimstadens fastighetsbestånd finns i Berlin och Bielefeld, med större delen i den tyska huvudstaden. Berlin har stark befolkningstillväxt och ökande köpkraft. Bielefeld är en universitetsstad med ett blomstrande näringsliv. Även andra tyska städer med god tillväxt kan vara intressanta för etablering.

Utmaningar och möjligheter

Efter flera års debatt har nya hyresregleringar införts i Berlin, vilket fryser hyrorna de kommande fem åren. Detta kan få en negativ påverkan på intresset för fastighetsinvesteringar och renoveringar av befintligt bestånd. Samtidigt ger osäkerheten i marknaden goda möjligheter till förvärv.

Viktiga händelser

I slutet av 2019 förvärvade Heimstaden en fastighetsportfölj i Berlin och Bielefeld, bestående av 599 lägenheter, 48 kommersiella lokaler och 36 parkeringsplatser. Vår största fastighet i Berlin värms i dag med olja, men processen att konvertera till gas har inletts. Detta kommer att leda till betydligt lägre klimatpåverkan.

Prioriteringar 2020

Heimstaden fortsätter att utvärdera tillväxtpotentialer i både Berlin och i andra städer.

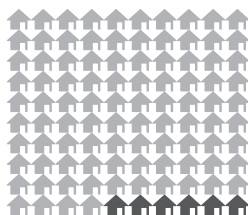


Fastighetsrelaterade nyckeltal – Tyskland

	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	2 292	703	–	–	–
Hysesintäkter, mkr	21	5	–	–	–
Driftnetto, mkr	13	-1	–	–	–
Överskottsgrad, %	58,8	–	–	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	99,2	93,8	–	–	–
Area, kvm	72 479	27 831	–	–	–



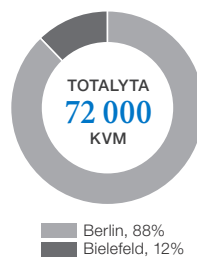
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



■ Bostäder, 94%
■ Kommersiellt, 6%

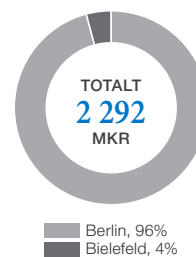
Kommersiella lokaler innefattas av mindre butiker och kontor i bottenplan på hyresfastigheterna.

AREA PER REGION ¹⁾

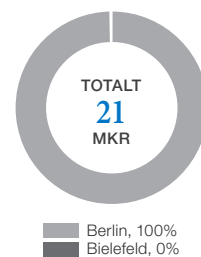


1) Per balansdagen 31 december 2019

MARKNADSVÄRDE PER REGION ¹⁾



HYSESINTÄKTER PER REGION ²⁾



2) För räkenskapsåret 2019

Nederländerna

Ett stort förvärv under året har etablerat Heimstaden som en ledande aktör i Nederländerna. Vi äger nu fastigheter i 159 städer runt om i landet. Under 2020 kommer den största delen av förvaltningen och driften av våra fastigheter att tas över och skötas av egen personal.



Fastighetsbeståndet

Heimstaden äger i dag 10 477 lägenheter fördelade på 555 fastigheter som tillsammans utgör 865 043 kvadratmeter. I beståndet finns också 83 kommersiella lokaler och 2 244 parkeringsplatser. Omsättningstakten var 10 procent under 2019, vilket ger en genomsnittlig hyrestid på cirka 10 år.

Val av läge

Heimstaden äger fastigheter i 159 städer runt om i landet. I vår fortsatta expansion prioriterar vi stora och mellanstora städer med god befolkningstillväxt, bra infrastruktur och ökande köpkraft. Det så kallade Randstad-området (Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht) utgör ett attraktivt ekonomiskt och befolkningsmässigt centrum i landet och det är också här huvuddelen av vårt bestånd finns.

Utmaningar och möjligheter

Priserna stiger i Nederländerna, samtidigt som det fortsatt är en stabil och attraktiv hyresmarknad. Konkurrensen om attraktiva objekt i tillväxständer är stor från både inhemska och internationella aktörer, men prisbilden har fortsatt varit intressant.

Det stora förvärvet av Vermeer & Coral-portföljen under året ledde till att vi snabbt ville etablera en egen organisation i landet. Detta

skedde genom att överta ett existerande förvaltningsbolag med 25 medarbetare som redan arbetade med de förvärvade fastigheterna. Under andra halvan av året har ett intensivt arbete bedrivits med att introducera och utbilda de nya medarbetarna i Heimstadens arbetssätt, vår kultur och våra värderingar.

Viktiga händelser

Under året har vi utvärderat ytterligare expansion av vår nederländska närvaro, där vi ser fortsatt bra värde i "the Affordable Housing"-segmentet. Två stora förvärv gjordes under året med totalt 10 316 lägenheter, 83 kommersiella lokaler och 2 116 parkeringsplatser, vilket visar på vårt engagemang i den nederländska bostadsmarknaden.

Prioriteringar 2020

Under 2020 kommer större delen av förvaltningen och driften att tas över av Heimstadens egen personal. Det innebär 60–70 nya medarbetare som i huvudsak är anställda inom uthyrning, kundservice och fastighetsskötsel. Nederländerna är en attraktiv marknad och vi fortsätter att utvärdera möjliga förvärv eller nybyggnadsprojekt.



Duincare, Rotterdam



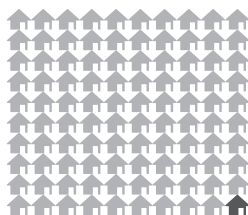
Balsemijnlaan 166, Den Haag

Fastighetsrelaterade nyckeltal – Nederländerna

	2019	2018	2017	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	17 781	236	–	–	–
Hyresintäkter, mkr	617	1	–	–	–
Driftnetto, mkr	334	1	–	–	–
Överskottsgrad, %	54,1	68,1	–	–	–
Uthyrningsgrad (bostäder), %	96,9	100,0	–	–	–
Area, kvm	864 212	4 478	–	–	–



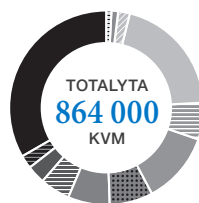
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



Bostäder, 99%
Kommersiellt, 1%

Kommersiella lokaler innefattas av mindre butiker och kontor i bottenplan på hyresfastigheterna.

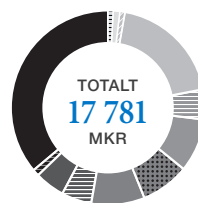
AREA PER REGION ¹⁾



Drenthe, 1%	Noord-Brabant, 7%
Flevoland, 1%	Noord-Holland, 7%
Friesland, 2%	Overijssel, 5%
Gelderland, 20%	Utrecht, 3%
Groningen, 6%	Zeeland, 2%
Limburg, 12%	Zuid-Holland, 33%

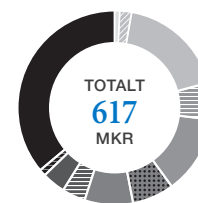
1) Per balansdagen 31 december 2019

MARKNADSVÄRDE PER REGION ¹⁾



Drenthe, 1%	Noord-Brabant, 8%
Flevoland, 1%	Noord-Holland, 9%
Friesland, 1%	Overijssel, 5%
Gelderland, 19%	Utrecht, 5%
Groningen, 5%	Zeeland, 1%
Limburg, 9%	Zuid-Holland, 36%

HYRESINTÄKTER PER REGION ²⁾



Drenthe, 0%	Noord-Brabant, 7%
Flevoland, 1%	Noord-Holland, 8%
Friesland, 2%	Overijssel, 4%
Gelderland, 18%	Utrecht, 4%
Groningen, 6%	Zeeland, 1%
Limburg, 13%	Zuid-Holland, 36%

2) För räkenskapsåret 2019





heimodlat

Blommor, örter, potatis, chili och citroner – det är bara fantasin som sätter gränser när våra heimodlare får utlopp för sin hobby.

Vi vet att många kunder ser ett stort mervärde i möjligheten att kunna odla på balkonger, i trädgårdstäppor eller på gården. Därför hjälper vi till att skapa ytor och förutsättningar för odling där det går.

Flera stora transaktioner under året

Heimstaden utvecklar fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i enlighet med den antagna strategin. Processen bygger på en gedigen analys, djup kunskap om varje marknad och etablerad närvaro där. Under 2019 gjordes förvärv till ett värde om sammanlagt 28 mdkr på prioriterade platser. Baserat på samma strategi etablerade vi oss i Tjeckien i januari 2020.

+41%

Heimstadens ökning av antal lägenheter under 2019.

Våra förvärv baseras på demografiska mönster och en ihållande gynnsam ekonomisk trend som skapar långsiktig efterfrågan på bostäder på de platser där vi är verksamma. Baserat på dessa parametrar har vi sedan tidigare identifierat intressanta platser i Skandinavien, Tyskland och Nederländerna och utökar nu söksområdet till ytterligare attraktiva europeiska marknader.

Innan vi etablerar oss på en ny plats gör vi en noggrann analys av lokalt näringsliv, infrastruktur, närhet till högskolor och universitet samt nuvarande och framtida läge för befolkningstillväxt och behov av bostäder. När en plats möter våra kriterier – både ur mikro- och makroperspektiv – följer vi marknaden för att vara beredda när ett lämpligt objekt kommer ut till försäljning. Fastigheterna ska vara centralt belägna och helst ligga nära varandra så att vi kan dra nytta av skalfördelar för en effektiv förvaltning. Målet är att nå en kritisk massa om minst 500 lägenheter på varje undermarknad för att kunna etablera en komplett värdekedja för fastighetsförvaltning.

Under 2019 beslutade Heimstaden att göra en omfattande investering i Nederländerna efter en noggrann analys av landets lagstiftning kring bostäder och beskattning, den politiska miljön och andra makroekonomiska faktorer. För var gång vi förvärvat fastigheter på en ny marknad har vår transaktionsprocess blivit allt bättre. Vi känner oss väl rustade för att öka tempot och expandera till ytterligare attraktiva europeiska marknader på ett analytiskt och kommersiellt hållbart sätt.

Heimstadens transaktionsprocess

Lokal närvaro är en nyckelfaktor för vår transaktionsstrategi. Vi menar att det enbart är genom att vara verksam lokalt som det går att identifiera intressanta objekt och agera snabbt när ett sådant erbjuds till försäljning. Under 2019 etablerade vi nya transaktionsteam i Danmark och Nederländerna och mot slutet av året hade vi transaktionsexperter i alla verksamhetsländer utom Tyskland.

De fastigheter vi förvärvat ska vara av god kvalitet i relation till sin geografiska belägenhet eller i ett sådant skick att rätt kvalitetsnivå kan uppnås med en rimlig investering. Om dessa kriterier möts initierar vi en dialog med säljaren. Om processen fortsätter genomför vi en noggrann teknisk undersökning av fastigheterna samt en detaljerad juridisk och finansiell genomgång. Där aktieöverlåtelser förekommer gör vi också en noggrann undersökning av det säljande bolaget.

I due diligence-processen är det särskilt viktigt att utvärdera miljö- och klimatpåverkande faktorer. Vi fokuserar på möjligheten att förändra och förbättra, snarare än att enbart "fylla i en checklista" över att alla fastigheter vi förvärvat uppfyller särskilda hållbarhetskriterier. När villkoren för transaktionen har överenskommit, och vi är överens med säljaren, skrivs ett köpekontrakt.

Under 2019 formaliserades vår beslutsprocess för investeringar ytterligare, genom etableringen av en investeringskommitté.

Föreslagna investeringar ska presenteras för kommittén som sedan godkänner förvärvet. Investeringskommittén består av styrelsemedlemmar i Heimstaden AB samt bolagets CIO.

Flera stora transaktioner under 2019

Generellt var skillnaden mellan säljarnas förväntade prisnivåer och vad köparna var beredda att betala stort under första halvåret 2019. Efter att de långa räntorna sjunkit under sommaren, minskade gapet, vilket gjorde köparna mer intresserade av att justera avkastningskravet. Samtidigt tycktes säljarna bli mer tillmötesgående, efter en tid av låga transaktionsvolym. Sammantaget innehöll året en rad intressanta investeringsmöjligheter och vår snabba expansion fortsatte.

Konkurrensen är hårdast inom mellanstora och stora transaktioner på geografiskt attraktiva platser. Många fastighetsägare som stöttas av institutionellt kapital har tydliga direktiv att fokusera strategiskt på de största städerna och universitetsstäder. För Heimstaden är det viktigt att städerna visar goda, långsiktiga förutsättningar och har ett gynnsamt näringslivsklimat. Konkurrensen driver för närvarande upp priserna i Oslo och Stockholm till nivåer där avkastningen efter finansiella kostnader är mindre intressant och tecknandet av nya avtal kräver ett väsentligt förtroende för en fortsatt kapitaltillväxt. Däremot i Danmark, Tyskland och flera större städer i Nederländerna fortsätter vi att se intressanta möjligheter med sund avkastning och gynnsamma utsikter för kapitaltillväxt.

Vårt transaktionsteam ställdes inför ordentliga utmaningar i samband med det stora förvärvet i Nederländerna i mars 2019. Framgången för detta projekt visar tydligt att vi har förmåga inte bara att göra stora förvärv, utan också att gå in på nya geografiska marknader. Andra stora transaktioner under året inkluderade förvärven av Brentwood-portföljen i Danmark (januari 2019) och Coral-portföljen i Nederländerna (juli 2019).

Eftersom vi är en etablerad aktör i Sverige, Danmark och Norge finns vi på de flesta, om inte alla, mäklares och säljares radar. Heimstaden har genomfört ett antal transaktioner med kommunala bostadsbolag och vi har våra egna experter och nätverk inom detta segment. Det är trots det viktigt att vi fortsätter att utveckla vår lokala närvaro och då inte minst i Nederländerna och Tyskland – de marknader vi senast gått in i. Vi måste också fortsätta att bygga lokala nätverk så att vi bibehåller och förstärker vårt rykte som en bra fastighetsförvaltare. Vi prioriterar förvärv av fastigheter som ligger nära vår existerande portfölj eller som är av tillräcklig storlek för att motivera att vi etablerar nya områdeskontor och vi ser nyproduktion som ett komplement. Genom att på olika sätt engagera oss i nyproduktionsprojekt tar vi ansvar i tillväxtregioner med bostadsbrist.

Heimstaden blir den största privata fastighetsägaren i Tjeckien

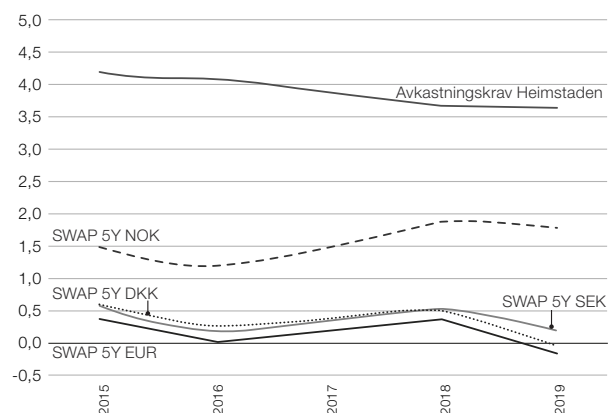
I januari 2020 förvärvade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB en tjeckisk bostadsportfölj bestående av 4 515 fastigheter fördelat på 42 584 lägenheter och 1 675 kommersiella lokaler, och omfattar totalt 2,6 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. Förvärvet gör Heimstaden till Tjeckiens största privata fastighetsägare.

Förvärvet innefattar även en fullskalig operativ plattform, med egen Fastighetsförvaltning och Projekt- och fastighetsutveckling, bestående av nästan 500 anställda.

Portföljen är huvudsakligen belägen i Moravia-Schlesien-regionen, som är den mest tätbefolkade regionen i Tjeckien, efter huvudstaden Prag, och är i linje med Heimstadens strategi att utvidga kärnmarknaderna till att även omfatta huvuddelen av Europa, där utvalda marknader i Central- och Östeuropa är ett tydligt fokus, med en gynnsam bostadsmarknad och en stark makroekonomisk trend.

» Heimstaden är en av de största privata fastighetsägarna i Skandinavien och Tjeckien och med växande marknadsnärvaro även i Nederländerna och Tyskland. «

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV HEIMSTADEN VS MARKNADSRÄNTA, %



Långsiktig fastighets- och projektutveckling

När vi renoverar fastigheter skapas värde för våra kunder samtidigt som vi säkerställer en långsiktigt stabil fastighetsportfölj med bra driftskostnader och ökade hyresintäkter. Heimstaden har ett livslångt perspektiv på ägandet och därför görs alla renoverings- eller byggprojekt med hållbara material av hög kvalitet.

1 445

Totalt 1 445 lägenheter renoverades under 2019.

De senaste åren märks en ökande debatt om fastighetsägares sätt att pressa upp hyror och tvinga bort hyresgäster genom omfattande renoveringar. Det är ett arbetssätt som är helt främmande för Heimstaden. Vi arbetar med ett livslångt perspektiv på vårt ägande och med våra kunders bästa i centrum. Därför görs endast renoveringar i samband med att en kund flyttar ut och inför att nästa flyttar in. Undantaget är stambyten, takrenoveringar och andra större underhållsprojekt som är nödvändiga för att bibehålla god komfort för de boende.

Standard sparar kostnader

Under 2019 togs en standard fram för kommande renoveringar inom bolaget. Vi har valt ut arbetsmetoder, material, färgval och

vitvaror som tillsammans ger en effektiv, prisvärd och långsiktig uppgradering av en lägenhet med renoveringsbehov. Genom att använda tidlösa material av hög kvalitet säkerställer vi att renoveringen som görs i dag fortfarande ger ett värde om många år. Vi använder trägolv, klinker och andra material som håller länge och ger en ombonad känsla för kunden. En gemensam standard för renoveringarna innebär också sänkta kostnader när inköpsvolymerna blir större och kan samordnas för flera projekt.

Även utemiljö, trapphus och andra gemensamhetsytor omfattas av den nya standarden, som införs på samtliga marknader under 2020. Den gemensamma standarden är också viktig för att vi ska minska vår miljöpåverkan. Genom att välja bra material som



Nyproduktion

TILIA, VÄXJÖ, SVERIGE

Färdigställs: December 2020

Antal lägenheter: 94

Beräknad investering:
cirka 110 mkr

3 775 kvm

I hjärtat av campus i Växjö håller vi på att uppföra två byggnader med totalt 94 lägenheter av hög kvalitet, där alla har egen balkong eller uteplats. Byggnaderna är certifierade i enlighet med Miljöbyggnad Silver för att garantera ett hållbart och hälsosamt boende.





Förädling

**RINGERTOFTEN,
BISPEBJERG, KÖPENHAMN,
DANMARK**

Byggår: 1933

Renoverad: 2019 – cirka 2028

Antal lägenheter: 411 och
2 kommersiella lokaler.

28 444 kvm

Heimstaden förvärvade Ringertoften i nordvästra Köpenhamn 2018 och renoverar allteftersom bostäderna får nya kunder, vilket innebär att renoveringen beräknas pågå under en tioårsperiod.

Förädling

**HOSTRUPS HAVE,
FREDERIKSBERG,
KÖPENHAMN, DANMARK**

Byggår: 1937

Renoverad: 2018 – cirka 2028

Antal lägenheter: 678

678 renoverade lägenheter

I Hostrups Have i centrala Köpenhamn pågår renovering av 678 lägenheter och allmänna ytor allteftersom de blir tillgängliga, vilket innebär att renoveringen beräknas pågå under en tioårsperiod.



håller länge säkerställer vi att färre renoveringar behöver göras, vilket har positiv påverkan på miljö och klimat. Vi väljer entreprenörer som delar vår värdegrund och vårt fokus på kundernas bästa.

Kvarteret Hostrups Have i Köpenhamn är ett exempel på detta. Här renoverar vi ett helt kvarter med nästan 700 lägenheter under en tioårsperiod. Renoveringsprocessen är varsam och lägenheterna renoveras i takt med att de blir lediga. Fastigheten var i dåligt skick när den förvärvades av Heimstaden och kommer att behöva omfattande renovering, som utförs med stor hänsyn till våra kunder. En omfattande uppgradering görs av de gemensamma ytorna. Så skapas långsiktigt värde i vår portfölj. Under 2019 påbörjades renovering av totalt 934 lägenheter i Sverige, 196 i Norge, 257 i Danmark, 58 i Tyskland och 303 i Nederländerna.

Bygger främst hyresrätter

Även för nybyggnationsprojekten har en standard tagits fram, som också baseras på vår filosofi om omtänksamma boenden. Vi bygger moderna bostäder av hög kvalitet på attraktiva lägen i städer som expanderar. Vi använder miljövänliga material av hög kvalitet och integrerar moderna energilösningar som till exempel solpaneler. Vi bygger i stort sett uteslutande hyresrätter, men det finns också projekt för bostadsrätter och trygghetsboenden. I Sverige påbörjades nybyggnation av 619 lägenheter under 2019, bland annat i Norrköping, Växjö och Uppsala. Totalt

planeras 11 000 nya lägenheter i Sverige under de kommande sju till åtta åren. I övriga länder färdigställdes totalt 814 nya lägenheter, fördelat mellan Danmark och Norge. I samtliga länder finns organisation för att följa marknaden och identifiera möjlig nyproduktion inom eller utanför vårt befintliga bestånd.

I Sverige agerar vi byggherre med hjälp av vår egen projektutvecklingsorganisation. I Norge drivs våra projekt genom bostadsutvecklaren Fredensborg Bolig. I Danmark, Tyskland och Nederländerna sker all renovering i egen regi.

Värdeskapande tillsammans

Våra fastigheter och bostäder bidrar till hur en stad ser ut och upplevs. Det är viktigt att hålla en nära dialog med den aktuella kommunen för att säkerställa tillgång till infrastruktur, men också för att förstå kommunens utvecklingsplaner och hur vi kan bidra till dessa. Våra fastigheter ska vara en del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling och därför arbetar vi också nära markägare, arkitekter, byggentreprenörer, banker och andra finansiärer.

Många av våra byggprojekt görs i samarbete med strategiska partners. Ett joint venture ger möjlighet att utnyttja varandras kompetens på olika områden och tillsammans bli en starkare part, samtidigt som riskerna sprids. Förutom att parterna delar på projektets risk delar vi också på ägande, beslutsfattande och vinst. Under året har nya joint ventures ingåtts med bland annat Magnolia Bostad i Bro och Österåker utanför Stockholm.

Antal lägenheter / nybyggda	Färdigställda 2019	Under produktion i slutet av 2019
Sverige	309	619
Danmark	752	1 208
Norge	62	109

Joint venture / intressebolag	JV fastställd	Heimstaden AB:s ägarandel, %	Antal lägenheter
Heimstaden AB – Gamlebro – intressebolag med Hyresbostäder i Norrköping och Henry Ståhl, www.yllefabriken.se	2015	40	253
Heimstaden AB – Fastighets AB Rosengård – intressebolag med MKB, Balder och Victoria Park, www.rosengardfastigheter.se	2016		
Heimstaden AB – Slagterigrunden Roskilde – JV med KPC	2018	50	80
Heimstaden Danmark A/S – Windrose – JV med BIG (Bjarke Ingels Group), Lars Kristensen & Peter Höpfner, www.esbjergtowers.dk	2018	50	5 000
Heimstaden AB – Byggrätt Norr AB – JV med Skebo, Riksbyggen och Lindbäck	2019	19	1 100
Heimstaden AB – Upplands Bro Brogårds etapp 2 – JV med Magnolia	2019	50	828
Heimstaden AB – Österåkerporten AB/Näsängen Mark AB, JV med Magnolia	2019	50	1 993

Värdeskapande genom starkt kundfokus

Heimstaden vill bli ett av Europas ledande bostadsbolag när det gäller service till våra kunder. Att bo i en av våra fastigheter ska inte bara vara tryggt och bekvämt utan också ge mervärden och service utöver det förväntade.

32

Heimstaden har totalt 32 förvaltningskontor på fyra marknader.

När vi expanderar internationellt ökar kraven på att ha en sammanhållen fastighetsförvaltning. Heimstadens princip att allt fastighetsunderhåll ska skötas av egen personal är ett fundament för vår verksamhet och innebär också att kunder ska kunna förvänta sig samma bemötande oavsett var de bor.

Egen organisation i fyra länder

Vid årets slut sysselsatte vår fastighetsförvaltning totalt cirka 460 personer. Av våra 32 kontor låg 28 i Sverige, två i Danmark, ett i Norge och ett i Nederländerna. I Tyskland, där antalet lägenheter ännu inte motiverar en egen organisation, utförs fastighetsförvaltningen av en extern partner under tillsyn av vår egen personal. De stora förvärven under året, i Nederländerna och i Danmark, ställde stora krav på vår förmåga att snabbt introducera ett stort antal medarbetare till Heimstadens arbetsmodell och värderingar. I Nederländerna förvärvade vi en färdig organi-

sation för fastighetsskötsel, medan organisationen i Danmark under året byggdes upp från grunden.

Förståelse för kunderna

Trender och teknologi förändrar konstant våra kunders vardag, inklusive hur de vill bo hemma. Därför är det avgörande för Heimstaden att kunna förstå förändrade konsumentbeteenden och identifiera nya kundbehov. Detta eftersom vi strävar efter att bli ett av de mest kundorienterade bolagen i vår bransch. Vi har identifierat alla aspekter av kundernas resa med Heimstaden – från att de förstår att det finns en ledig lägenhet, till besiktningen då de flyttar ut många år senare. Under denna resa tas många kontakter med Heimstaden där vi har möjlighet att leverera bra service och mervärden i linje med vår vision. För att tydligare förstå våra kunders behov och önskemål mäter vi NPS (Net Promoter Score) vid fyra tillfällen under kundresan: När kontrakt

»Förmågan att förstå
förändrat kundbeteende och identifiera nya
kundbehov är en nyckel till framgång.«





Kundtidningen Heimkänsla distribueras till alla kunder i Sverige och Norge med lokala utgåvor fyra gånger per år. Under 2020 kommer distributionen även innefatta kunder i Danmark och Nederländerna.

skrivs, vid inflyttning, under tiden som hyresgäst och vid utflyttning. Undersökningarna ger oss viktig kunskap om vår egen prestation vid några av de viktigaste tillfällena i vår relation med kunden. Dessutom gör vi heltäckande CSC (Customer Score Card) varje år. Vi träffar och pratar med många kunder som en del i arbetet med vår kundtidning och vårt nyhetsbrev. Fler än 50 kunder bjöd in oss under 2019 och delade i våra olika kanaler med sig av sina erfarenheter av att vara kund hos oss.

Erbjuder många olika kontaktmöjligheter

Vårt val att ha egna anställda för fastighetsförvaltningen ger möjlighet till många möten och interaktioner med våra kunder – i deras hem och i de gemensamma utrymmena. Dessutom behöver det finnas beredskap dygnet runt för eventuella bråds-

kande ärenden. Vi har byggt vår kundservice så att kunderna ska kunna kontakta oss när det passar dem bäst. Det kan göras på tre sätt – personliga kontakter (t.ex. servicecenter, telefon), digitalt (t.ex. e-post, chatt, webb) och självservice (Mina Sidor, kundforum, webb). På så sätt finns det alltid möjlighet för våra kunder att nå oss. Vi fortsätter att utveckla och förbättra våra digitala kanaler, inklusive kundforum och chatt-funktion, och vi testar för närvarande ett antal digitala instruktionsfilmer där vi visar kunderna hur de själva kan lösa enklare problem i hemmet. Detta hoppas vi öka kundnöjdheten eftersom vi förkortar tiden från upptäckt fel till åtgärd. Våra servicecenter får data om kundernas uppfattning om deras prestation varje vecka och är ansvariga för att genomföra åtgärdsplaner baserat på resultaten.

Erbjuder mervärden och knuffar

Det är viktigt för oss på Heimstaden att vi kan erbjuda kunderna mervärde utöver själva lägenheten. För varje steg i kundresan utvärderar vi vilka extra tjänster vi kan erbjuda kunderna. Även om förutsättningarna varierar mellan olika marknader är grundtanken att Heimstadens lägenheter ska hålla en så rätt kvalitet som möjligt så att kunderna vill bo kvar länge. Vi utvärderar ett antal möjliga extratjänster – från matleveranser till bilpooler och städservice. Vi vill också underlätta kontakter mellan hyresgästerna för att skapa gemenskap som ökar välmående och trygghet. Ett exempel kan vara att erbjuda möjligheter för odling – en annan är de hållbarhetscoacher vi har rekryterat i våra studentområden. De arbetar för ökad social gemenskap och minskad klimatpåverkan. Detta är också exempel på vår filosofi om små knuffar (engelska nudging) – att vi erbjuder plattformar eller verktyg för ett mer hållbart boende.

Hållbar fastighetsförvaltning

Inom fastighetsförvaltning blir frågor om hållbarhet allt viktigare och hanteras på flera olika nivåer. Vi väljer miljövänliga material och förbrukningsvaror och installerar lösningar som minskar förbrukningen av vatten och el i fastigheterna. Våra hållbarhetsmål för fastighetsförvaltning beskrivs i detalj på sidorna 156–158.

Fokus för 2020

Under det kommande året fortsätter vi att bygga en fastighetsförvaltning av hög standard. Med kundresan som vårt riktmärke kommer vi att lägga betydande kraft på hur vi optimerar både dialogen med kunderna och hur vi själva arbetar. Vi kommer också att fortsätta utvärdera våra många möjligheter att ge våra kunder mervärden. Här blir digitala plattformar och planeringsverktyg centrala. De som bor i Heimstadens fastigheter ska uppleva tydliga mervärden jämfört med liknande boendalternativ. För att nå det måste vi identifiera och möta specifika kundbehov och erbjuda enkel kontakt med våra medarbetare och digitala verktyg.

» Förståelsen för hållbar utveckling blir allt viktigare. «





Stævnen, Köpenhamn

FÖRVALTNINGSFÖRDELNING PER LAND, KVM



- Sverige, 50%
- Danmark, 21%
- Norge, 6%
- Tyskland, 2%
- Nederländerna, 21%

+48%

Heimstadens förvaltade area ökade med 48 procent 2019. Under 2019 skedde bland annat en fördubbling av den norska och nederländska arean.





heimvaro

Förutom bra standard och god trygghet vill vi genom initiativet Heimvaro bidra till att våra fastigheter innehåller sociala mervärden. I våra studentbostäder rekryterar vi nu hållbarhetscoacher som ska hjälpa till att skapa en community-känsla med social samhörighet och minskade ekologiska avtryck. Ett annat exempel är "Mobiltemplet" som vi tagit fram för att skapa balans mellan upp- och nedkoppling. Det är ett hem för mobiltelefonen med inspiration hämtad från skandinavisk design och japansk minimalism. Mobiltemplet ska inspirera till ett mer medvetet och skärmfritt umgänge i hemmet.

Hållbarhet – den enda vägen framåt

För Heimstaden handlar hållbarhetsarbetet inte bara om värdeskapande för kunderna, för bolaget och för det omgivande samhället. För oss innebär det mycket mer. Vi vill se till att Heimstaden skapar hållbara bostäder utrustade att möta de utmaningar som samhället står inför med tanke på klimatförändringar, utanförskap och bostadsbrist. Vi integrerar hållbarhetsaspekter i hela vår verksamhet. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidorna 148–163.

40%

Fastighetssektorns andel av den totala energianvändningen.

Den egna bostaden är ett viktigt fundament i människors liv. Därför har Heimstaden ett särskilt stort ansvar att sätta människan i centrum i allt vi gör. Vi ska erbjuda trygga bostäder av rätt kvalitet, men också säkerställa att de fysiska omgivningarna och vårt eget agerande möter dagens krav på ett hållbart företagande. Det är enbart så vi kan ta vårt ansvar som samhällsbyggare.

De som bor i våra hus eller verkar i våra lokaler ska kunna vara säkra på att Heimstaden arbetar strukturerat för att fastigheternas påverkan på klimat och miljö ska vara så liten som möjligt. Hållbarhetsfrågorna löper som en röd tråd genom hela vår verksamhet och inkluderar såväl ekologiska som ekonomiska och sociala aspekter.

Klimatfrågan central

Det är vår övertygelse att modernt värdeskapande och att bidra

till samhällsnytta handlar om att inkludera hållbarhetsfrågorna i allt från anskaffning av kapital och due diligence kring nya förvärv till projektplanering, fastighetsförvaltning och driften av våra stödfunktioner. På så sätt kan vi attrahera gröna investeringar och bli en attraktiv partner för kommuner som planerar att sälja av fastighetsbestånd. Det ger oss också nöjdare och mer motiverade medarbetare och en bättre dialog med våra leverantörer. Framförallt bygger det värde för våra kunder, som i allt högre grad ställer krav på oss att bedriva ett hållbarhetsarbete som sträcker sig längre än det förväntade.

Klimatförändringarna är ett faktum och en allvarlig samhällsutmaning. Därför riktar vi stort fokus på detta område. Vi ställer oss bakom klimatforskningen och IPCC:s rapporter om den pågående klimatförändringen och dess konsekvenser idag och i framtiden samt åtgärderna som föreslås för att minska negativa effekter.



» Heimstaden har ett särskilt stort ansvar att sätta människan i centrum i allt vi gör. «



Poseidon, Havneholmen, Köpenhamn

WE SUPPORT

GLOBAL COMPACT 2019 anslöt sig Heimstaden till FN:s Global Compact, världens största hållbarhetsinitiativ. Som medlem förbinder sig företaget att följa dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrup­tion samt att bidra till att nå de globala målen.

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen och cirka 36 procent av växthusgasutsläppen inom EU (EU Taxonomy 2019). Här kan vi göra stor skillnad genom val av hållbara energilösningar och minskade utsläpp av växthusgaser. För oss kommer ett förändrat klimat innebära att vi oftare behöver hantera intensiv nederbörd, översvämningar, stormar och värmeböljor. Det kommer bland annat att generera ett ökat slitage på våra fastigheter samt få konsekvenser för våra kunder.

Hållbarhetsstrategin vår utgångspunkt

Hållbarhetsfrågorna har funnits med sedan Heimstaden bildades. Vi ser ett stort strategiskt värde i ett mer sammanhållet hållbarhetsarbete och har därför under 2019 fortsatt arbetet med

att bygga en långsiktig plattform för vårt hållbarhetsarbete. Under året skrev vi under FN:s Global Compact, där vi förbinder oss att följa dess tio principer.

Vi har också fortsatt vårt arbete med att koppla våra hållbarhetsmål till FN:s 17 globala hållbarhetsmål. De globala målen har 169 delmål och vi har identifierat de delmål där vi anser att vi kan göra störst skillnad. I hållbarhetsrapporten på sid 148–163 finns en fördjupad beskrivning av hur vi kopplar vår verksamhet till de globala målen. För att kunna driva hållbarhetsfrågorna effektivt har vi skapat ett tvärfunktionellt hållbarhetsråd med ledamöter från olika delar av bolaget.

Tillsammans med ISO 26000 utgör FN:s Global Compact och de globala målen ramverket för vårt hållbarhetsarbete. Även Principles for Responsible Investments (PRI) och TCFD har en betydande påverkan på vårt arbete eftersom allt fler investerare väljer att ansluta sig till dessa initiativ (se separat faktaruta för vårt arbete med TCFD). Utgångspunkten för vårt arbete är vår hållbarhetsstrategi som revideras årligen och byggs ut vid behov. Strategin sätter riktningen för hur vi minimerar miljöpåverkan från vår dagliga verksamhet och hur vi prioriterar och beaktar miljöaspekter i investeringsbeslut. Den kompletteras av våra policyer och uppförandekoder som redovisas i separat faktaruta.

Under året fattade vi beslut om att gradvis anpassa vår hållbarhetsrapportering till GRI:s ramverk. Vi har därför inlett arbete med att skapa nödvändiga system för datainsamling från våra olika marknader. Målsättningen är att fullt ut kunna rapportera enligt GRI med början i årsredovisningen för 2020. I vår beräkning av växthusgasutsläpp utgår vi från Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

TCFD

Initiativet Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) lanserades 2017. Bakom initiativet står Financial Stability Board, ett internationellt G20-organ. Syftet är att organisationer bättre ska kunna identifiera och belysa sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. TCFD:s riktlinjer utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering, måtvärden och mål. Rent konkret handlar TCFD om att ha finansiell kontroll över hur man arbetar för att minska koldioxidutsläppen. Vi vill öka vår kunskap om hur ett förändrat klimat kan påverka våra fastigheter och våra kunder samt förstå vilka åtgärder som behövs för att bygga motståndskraft. Vi arbetar kontinuerligt för att minska vår klimatpåverkan och 2019 satte vi målet att vara fossilfria i vår verksamhet år 2030 (målet revideras och kommer se olika ut för olika länder) och att minska mängden köpt energi med 10 procent per kvadratmeter (i jämförbar portfölj) fram till 2023. Därför har vi inlett ett samarbete med Lunds universitet, i syfte att öka vår förståelse för klimatrelaterade risker, kunna identifiera risker, skapa åtgärdsplaner och fördela ansvaret för dessa frågor. Heimstaden har ambitionen att kunna rapportera enligt TCFD:s rekommendationer i framtiden.

Kartlägger egna och andras risker

Vi kartlägger våra hållbarhetsrisker för att fokusera vårt arbete där det är mest nödvändigt, så att vi över tid kan lyfta dessa områden från riskhantering till värdeskapande. Denna ansats låter oss bidra till positiv förändring och gör så att vi proaktivt kan dra nytta av möjligheter samtidigt som vi hanterar möjliga negativa konsekvenser. Det är ett uttryck för vår vilja att växa med kvalitet.

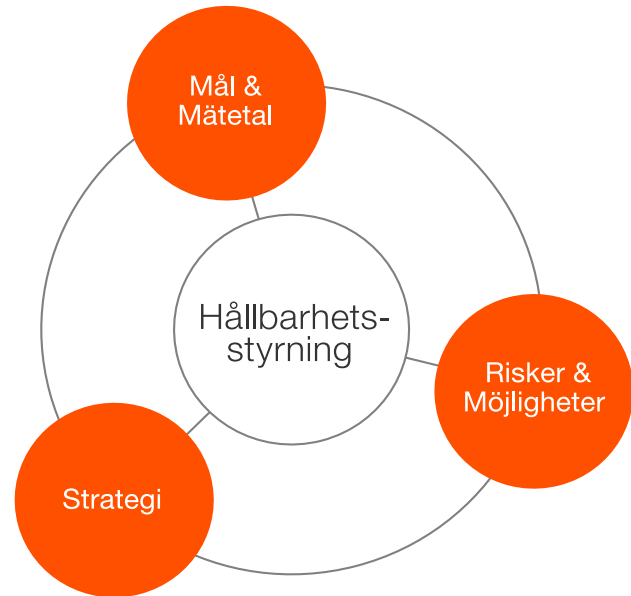
Även om vi till skillnad från många andra aktörer har valt att sköta driften av våra fastigheter med egen personal är vi beroende av ett stort antal leverantörer. Hållbarhetsfrågorna är en integrerad del av vår Uppförandekod för samarbetspartners som beskriver de förväntningar och krav vi ställer på leverantörer. Uppförandekoden framhåller vikten av livscykelperspektiv i val av lösningar, men framhåller även arbete med att minska negativ påverkan samt fokus på resurseffektivitet i användning av naturresurser. Vi lägger stor vikt vid att endast anlita leverantörer som delar våra värderingar och förstår vårt sätt att arbeta. Uppförandekoden har lanserats med början i Sverige och omfattar i första steget våra största leverantörer. Under 2020 lanseras uppförandekoden på övriga marknader.

Läs mer om våra betydande risker och vår riskhantering på sidorna 82–86.

Förstärkt inköpsorganisation

En Chief Procurement Officer (CPO) anställdes under 2019 med uppdraget att samordna och utveckla vårt inköpsarbete. Denne leder en central inköpsavdelning med tre medarbetare. Inköpsfunktionen har byggts upp under året och ska strukturera och koordinera inköpsarbetet samt bistå övriga organisationen med kunskap och rådgivning. Det handlar bland annat om att ta fram processer, verktyg (till exempel avtalsmallar) och att vid behov bistå vid förhandlingar. Att integrera mänskliga rättigheter och miljömässiga, sociala och antikorrupsionsaspekter i leverantörskedjan är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Under 2019 har vi därför påbörjat ett arbete med att utveckla processer och rutiner för kravställande och uppföljning av efterlevnad kopplat till leverantörsledet.

Upphandling av stora renoverings- eller nyproduktionsprojekt görs av projektorganisationen centralt, medan ett antal concern-övergripande avtal hanteras av inköpsfunktionen. Traditionellt har många av Heimstadens mindre inköp gjorts ute i organisationen, av förvaltare eller annan ansvarig person, som då ansvarar för att upphandling sker i linje med företagets policyer och riktlinjer. Vid större inköp ska anbud tas in från minst tre leverantörer. När vi standardiserar våra renoveringar (se sidorna 46–49) kommer inköpsarbetet att förenklas, eftersom materiel köps in i större mängder och från färre leverantörer.



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



LEVA SOM VI LÄR

Silke Fersner

Leasing-konsult

» Eftersom jag har kommit till bolaget från en samarbetspartner har jag redan följt Heimstadens resa i kulisserna. Jag valde Heimstaden som arbetsplats eftersom jag väldigt gärna ville vara en del av den påbörjade resan. Heimstaden har en synnerligen inspirerande företagskultur som jag inte har upplevt tidigare – och det är precis det som gör att det är roligt att gå till jobbet och som gör mig fortsatt glad när jag kommer hem.

På daglig basis arbetar jag som konsult inom uthyrning och hanterar alla former av hyreslagstiftning och lägger en mycket stor del av min tid på att sammanställa rapporter och statistik av olika slag. Utöver mitt heltidsarbete studerar jag på kvällarna för att få ett Graduate Diploma i företagsekonomi från Copenhagen Business School. Det innebär att Heimstaden ser till att jag får de bästa möjligheterna för att vidareutveckla mig i min yrkesroll och ger mig de bästa verktygen för att lösa uppgifter i mitt dagliga arbete. «



Våra hållbarhetsmål är kopplade till FN:s mål för hållbar utveckling.

De vanligast förekommande leverantörerna är byggtreprenörer, byggmaterialleverantörer och tjänstleverantörer (t.ex. städning, skötsel). I Sverige finns cirka 2 300 leverantörer, medan ungefär lika många till finns fördelade på övriga fyra marknader. Antalet underleverantörer till våra leverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet per leverantör varierar kraftigt.

Prioriteringar 2020

Under 2020 fortsätter arbetet med att implementera vår hållbarhetsstrategi i hela organisationen. Det handlar bland annat om att öka den interna kunskapen om våra övergripande hållbarhetsmål och hur dessa påverkar vårt arbetssätt. Vi kommer också att intensifiera arbetet med att förklara för våra leverantörer vilka krav vi ställer på dem utifrån hållbarhetsdimensionerna och säkerställa att vår uppförandekod för leverantörer följs. Under året kommer vi också att stärka vår GRI-rapportering bland annat genom att utöka med delar av Scope 1 samt identifiera Scope 3-utsläpp och göra en plan för hur vi minskar dessa. På ett övergripande plan kommer arbetet i hållbarhetsrådet att byggas upp för att öka kunskapsdelning och säkerställa ett tvärfunktionellt hållbarhetsarbete.

Miljö

Vår miljöpåverkan är ett område där vi har stora möjligheter att göra skillnad. Den snabba befolkningstillväxten ger ett behov av fler bostäder, samtidigt som en stor del av de äldre fastigheterna är i behov av renovering och modernisering för att uppfylla dagens krav och standard.

Eftersom förvärv av befintliga fastigheter utgör en stor del av vår verksamhet kan vi göra störst skillnad genom att införa modern standard i vårt äldre bestånd, som består av ett stort antal fastigheter av olika storlek. Genom att uppgradera befintligt bestånd skapar vi positiva effekter både miljömässigt och socialt genom exempelvis minskning av klimatpåverkan eller ökad säkerhet. I linje med Parisavtalet arbetar vi intensivt med att reducera vårt koldioxidavtryck, förbättra våra fastigheters energieffektivitet och bygga motståndskraft mot klimatförändringar. Vi bidrar också till biologisk mångfald och ekosystemtjänster – ett arbete som stärks genom vår hållbarhetsstrategi. Vi arbetar också med sociala aspekter kring våra boenden, till exempel genom att bygga innergårdar som erbjuder goda möjligheter för grannar att umgås eller som har ytor för gemensam odling. Mer om vårt miljöarbete går att läsa på sidorna 148–163.

Personal och sociala förhållanden

Vi möter dagligen våra kunder och finns nära dem i deras vardag. Det ger oss unika möjligheter att förstå deras behov och önskemål kring bosociala frågor som trivsel, välbefinnande och trygghet. Dialogen med våra kunder är central och vi har en

policy för tillgänglighet, bemötande och återkoppling för att säkerställa en lika god kundupplevelse oavsett fastighet eller land. Vi är medvetna om det särskilda sociala ansvar som ställs på oss som bostadsbolag. Den egna bostaden är ett viktigt fundament för människans trygghet och personliga utveckling och vi följer noga samhällsutmaningar och aktuella bostadsfrågor för att se hur vi kan bidra till ett socialt hållbart samhälle. Vi har tagit beslut om målet att minst en procent av våra bostäder på varje marknad ska upplåtas för sociala kontrakt, det vill säga boenden som hyrs av offentliga aktörer och upplåts åt personer som av olika anledningar själva inte har möjlighet att skaffa sig en bostad.

Heimstaden har ett livslångt perspektiv på ägandet, vilket bland annat innebär att vi renoverar våra fastigheter med stor hänsyn till våra kunder. Vi vill inte förknippas med de aktörer som tömmer fastigheter på hyresgäster för att sedan renovera och kraftigt höja hyrorna. Att behandla våra kunder med respekt är ett av våra bidrag till god social hållbarhet.

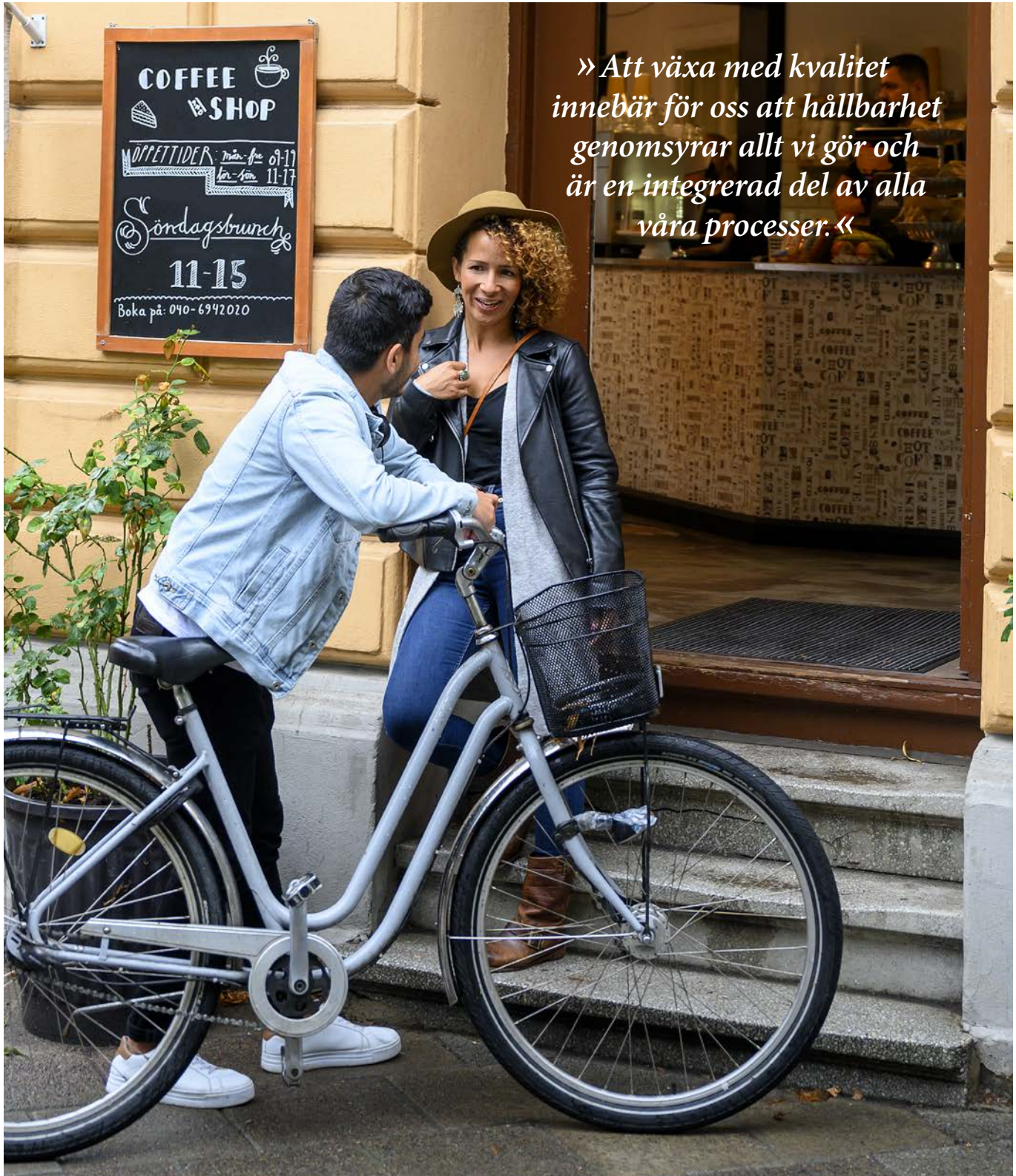
Styrande dokument kopplat till hållbarhetsarbetet

Externa regelverk & åtaganden

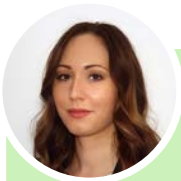
- Aktiebolagslagstiftning
- Miljölagstiftning
- Arbetsmiljölagstiftning
- Diskrimineringslagstiftning
- Boverkets byggregler
- Övriga tillämpliga lagar och regler
- FN:s 17 globala hållbarhetsmål
- FN:s Global Compact
- Miljöcertifiering – Miljöbyggnad silver

Interna styrdokument

- Hållbarhetsstrategi
- Uppförandekod
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Policy Lika rättigheter
- Policy Arbetsmiljö
- Policy Miljö
- Policy Visselblåsare
- Sanktionspolicy



» Att växa med kvalitet innebär för oss att hållbarhet genomsyrar allt vi gör och är en integrerad del av alla våra processer. «



LEVA SOM VI LÄR

Ellen Bergvall

Heimstadens transaktionsavdelning

» De senaste två åren har jag arbetat på Heimstaden parallellt med mina studier. Jag började som kontorsassistent och har även arbetat inom hyresadministration. Nu arbetar jag som transaktionsassistent på huvudkontoret i Malmö. Det är väldigt utvecklande att få arbeta på olika avdelningar, få prova på nya saker och framförallt hela tiden få nya utmaningar. Det finns också en stöttande kultur där jag känner att chefer och medarbetare har förtroende för mig. Jag ser fram emot att fortsätta min utveckling tillsammans med Heimstaden när jag är klar med mina studier. «



LEVA SOM VI LÄR

Pooja Dhawan

praktikant, HR & Hållbarhet

» Jag fick min praktikplats genom Jobbsprånget – ett program som drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien med syfte att snabba på när nyanlända akademikers introduktion på den svenska arbetsmarknaden. På Heimstaden arbetar jag med olika uppdrag inom HR och hållbarhet. Det är spännande att arbeta i ett snabbväxande företag som har en stöttande och vänlig kultur. Jag uppskattar verkligen att arbeta på Heimstaden, men det viktigaste är att jag får värdefullt stöd och uppmuntran från cheferna som jag arbetar med. «

Våra medarbetare är de som möter kunderna och ser till att våra fastigheter är trivsamma och trygga bostäder. Därför är det avgörande att våra medarbetare känner sig delaktiga, trivs och mår bra. De behöver ha djup förståelse för och dela Heimstadens värderingar och arbetsmodell för att kunna agera på bästa sätt i de situationer de ställs inför under sin arbetsdag. Heimstaden har flertalet policyer som styr vårt arbete kring sociala förhållanden och personalfrågor. Vi har ett välutvecklat och systematiskt arbetsmiljöarbete och gör medarbetarundersökningar varje månad för att snabbt identifiera eventuella problem i verksamheten. Läs mer om vårt arbete kopplat till medarbetarna och sociala förhållanden på sidorna 64–67 och 159–163.

Mänskliga rättigheter

Heimstaden verkar i en del av världen där mänskliga rättigheter är en del av de grundläggande juridiska och samhällliga systemen. Även om mänskliga rättigheter därför kan kännas som självklarheter är det viktigt att de förankras praktiskt i beteenden och kultur och är en del i hur vi förhåller oss till såväl kunder som medarbetare och entreprenörer. Vi arbetar aktivt för att alla ska vara välkomna, både som kunder och som medarbetare. Icke-diskriminering, mångfald och jämställdhet är förutsättningar för vår utveckling och vår förmåga att möta kundernas behov och önskemål.

Vår Uppförandekod för medarbetare fokuserar på rätten till en trygg och säker arbetsplats, rätten till lika villkor och rätten till kollektiva förhandlingar. Genom att ställa krav på våra samarbetspartners sträcker sig vår möjlighet att påverka ut i vår leverantörskedja och ut i flera länder. På så sätt kan Heimstaden påverka att mänskliga rättigheter efterföljs praktiskt där vi verkar men även bidra till bättre arbetsvillkor och efterlevnad längre ut i vår värdekedja. I vår Uppförandekod för samarbetspartners är mänskliga rättigheter och arbetsvillkor centrala delar. Den utgår ifrån FN:s och ILO:s konventioner. För mer information om vårt arbete kring mänskliga rättigheter, se sidan 161.

Antikorruption

Heimstaden har nolltolerans mot all form av korruption. Det innebär att vi ställer krav inte bara på vår egen organisation utan även på våra samarbetspartners. Genom att vara tydliga med vår position och förväntan på våra samarbetspartners kan vi bidra till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. Vi vill också verka för en bransch med konkurrens på lika villkor, som vi anser är gynnsamt för alla.

En av de viktigaste barriärerna mot korruption är en företagskultur där varje individ agerar med integritet i linje med Heimstadens värderingar. Vår Uppförandekod för medarbetare utgår ifrån våra kärnvärden (*Omtänksamma – Nyttänkande – Autentiska*) och lägger

grunden för vad vi förväntar oss från våra medarbetare. Tillsammans med vår Uppförandekod för samarbetspartners är detta stommen i vårt arbete med antikorrup­tion både internt och i vår värdekedja.

Heimstaden har även en visselblåsarfunktion för att medarbetare och externa intressenter ska kunna anmäla allvarliga missförhållanden och känna sig trygga med att anmälningarna tas emot och hanteras på ett korrekt sätt. Vår visselblåsarpolicy anger hur upplevda rapporterade oegentligheter behandlas, följs upp och kommuniceras. På sidan 156 beskrivs vårt arbete med antikorrup­tion mer i detalj.

Agenda 2030 förändrar vår värld

Agenda 2030 innehåller de 17 globala målen som antogs av FN:s generalförsamling 2015. De globala målen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin har antagit. Den syftar till att uppnå följande: Eliminera extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisa i världen, främja fred och rättvisa och lösa klimatkrisen. Vi på Heimstaden är engagerade i att bidra till att förverkliga målen.



Heimstadens verksamhet är särskilt kopplad till de mål som berör hållbara städer, klimat och hållbar energi. Våra hållbarhetsmål baseras på målen och i vår hållbarhetsrapport, sidorna 148–163, har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och deras delmål. Vårt bidrag till hållbar stadsutveckling inkluderar hållbart byggande och planering av bostäder, infrastruktur, transport och återvinning. De globala målen motto är

"Ingen ska lämnas utanför", och vårt fokus på inkluderande och omtänksamma boenden bidrar till att göra städer säkra och hållbara. Klimatkrisen är ett faktum och ett hot mot hela vår civilisation. De globala växthusgasutsläppen fortsätter att stiga. På Heimstaden jobbar vi för att minska våra utsläpp i linje med Parisavtalet, energieffektivisera våra fastigheter och bygga motståndskraft mot klimatförändringarna.

Gemensam kultur i en växande verksamhet

Hur hittar och attraherar vi talanger på en glödhet arbetsmarknad? Hur skapar vi en sammanhållen kultur och gemensamma värderingar i en snabbt växande internationell verksamhet? Hur kan vi, i denna förändringstakt, bäst utveckla och stödja våra medarbetare och chefer? Det är frågor som är och kommer att vara i fokus för att positionera Heimstaden som den mest attraktiva arbetsgivaren.

+123

Antalet medarbetare i Heimstaden ökade under 2019 med 123 personer.

När Heimstaden expanderar på nya marknader och samtidigt gör förvärv på befintliga, behövs många kompetenta medarbetare som snabbt ska integreras i verksamheten. HR-funktionens viktigaste roll under 2019 har därför varit att bygga för tillväxt genom att anpassa och justera processer och verktyg för att fungera även utanför Skandinavien. Under 2019 har vi rekryterat cirka 150 nya medarbetare, där den största ökningen var i Danmark och Nederländerna. Vid årets slut hade den danska verksamheten 105 medarbetare, en ökning med 102 procent jämfört med vid årets början. Den svenska organisationen ökade med ungefär 40 personer (cirka 12 procent) under 2019.

En attraktiv arbetsgivare

Trots en stark konjunktur med konkurrens om personal på flera av våra marknader har vi inga svårigheter att hitta och anställa nya talanger. Vi uppfattar att Heimstadens höga ambitioner att leverera en god kundservice och medverka till ett socialt hållbart samhälle positionerar oss som ett attraktivt bolag även på våra

nya marknader. Det finns en tydlig strategi för hur vi söker medarbetare och vi vet vilka kanaler som fungerar för olika roller. Det gör att vi snabbt kan fylla vakanser.

Vi strävar efter mångfald bland våra medarbetare men behöver ta fler steg i det arbetet. Vi har för vissa funktioner en dominans av antingen män eller kvinnor och inte den jämnare fördelning som är önskvärd. Under året kunde vi glädjande nog se en ökning av anställda med utomeuropeisk bakgrund.

Bra introduktion sätter tonen

Vi vill skapa de bästa förutsättningarna när en ny medarbetare börjar hos oss. Introduktionen inleds redan före första anställningsdagen med hjälp av ett digitalt verktyg där den nyanställda får ta del av information, har möjlighet att ta del av vissa kurser samt kan ha en dialog med såväl chef som HR-avdelningen. Det anordnas även ett antal introduktionskurser per år där anställda under två dagar får en helhetsbild av företaget, får



träffa företagsledningen och möta nyanställda från andra funktioner i bolaget.

Kulturen en kärnfråga

En central del av vår affärsmodell är att vår egen personal sköter förvaltningen av fastigheterna för att ge en kundservice av högsta kvalitet. Med verksamheten 2019 spridd i fem länder och på trettiofem kontor krävs att alla förstår, står bakom och agerar enligt våra värderingar och vår kultur. Samtidigt måste vi ta hänsyn till att kunder och förutsättningar skiljer sig mellan olika marknader. Därför måste våra lokala medarbetare få sätta sin prägel på hur verksamheten drivs på plats.

En stor del av vår framgång skapas genom att de som arbetar hos oss trivs, får möjligheter att växa och vill stanna kvar och utveckla Heimstaden. Vi gör därför sedan juni 2018 varje månad en medarbetarundersökning på alla våra marknader. Vi mäts på en 10-gradig skala med en målsättning om att 2023 ligga på 8,5



LEVA SOM VI LÄR

Roger Sjöstedt

Fastighetschef, region Norr, Sverige

» Vi måste alla ta vårt samhällsansvar. Ett sätt att göra det för oss på Heimstaden är att hjälpa och stötta personer som av olika anledningar har problem att ta sig ut på arbetsmarknaden på egen hand. Därför har vi inlett ett samarbete med Samhall i Skellefteå och Luleå när det gäller städning och utomhusskötsel. Samhalls medarbetare hjälper oss att skapa en ren och fin miljö för våra kunder och får mycket beröm för sitt arbete. Vi är mycket stolta över att vi 2018 vann regionfinalen i Samhalls pris "Visa Vägen" för vårt arbete i Skellefteå, med motiveringen "Genom att erbjuda varierande arbete efter årstidens växlingar och fokusera på förmåga hos individen har denna arbetsgivare skapat glada och motiverade medarbetare, som i sin tur gett mycket nöjda hyresgäster. Ibland är nyckeln till framgång något så enkelt som en positiv attityd och arbetsglädje, något du hittar i överflöd här". Under 2019 nominerades vi till samma pris i Luleå vilket är ett erkännande att vi har hittat en bra modell för att ta samhällsansvar lokalt. «

8,5

Målet är att senast 2023 nå 8,5 på en 10-gradig skala av medarbetarnöjdhet.

i de kategorier som mäts. Under 2019 var Heimstadens temperatur (ett genomsnitt av de faktorer som mäts) 7,9. Vid mätning av eNPS (Employee Net Promotor Score) gavs Heimstaden genomsnittsvärdet 40 på en skala från -100 till 100. Snittet för samtliga användare och branscher av vårt mätverktyg är 13.

För att ytterligare öka gemenskapen och förståelsen för våra värderingar genomfördes konferensen Hometown i Malmö i september 2019. Cirka 400 medarbetare deltog och fick under en heldag ta del av och diskutera strategi, mål och värderingar. Konferensen var också en kick-off för lansering av våra värderingar (*Omtänksamma – Nyttänkande – Autentiska*). Nästa steg är en kultur- och värderingsworkshop som genomförs i samtliga länder. Den första genomfördes i Nederländerna i november 2019.

Nya steg inom talangutveckling

Möjligheten att utvecklas professionellt och personligt är en viktig drivkraft för våra medarbetare. Från bolagets sida säkerställer vi att villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter är lika för alla inom Heimstaden. Vår tillväxt ger våra medarbetare möjlighet att utvecklas och göra karriär inom koncernen. För att ytterligare fördjupa vårt arbete med intern talangutveckling har vi under året anställt en Group Talent Development Manager. Uppdraget är att bygga en utbildningsfunktion centralt för att identifiera behov hos våra lokala marknader, samt planera och upphandla utbildningar. Vi vet att ständigt lärande är ett krav för att vi som bolag ska kunna ligga i framkant och vi måste göra lärandet lättillgängligt och synligt samt erbjuda varierade former för att möta olika inlärningspreferenser. Under 2019 identifierade och förberedde vi för flera utbildningsinsatser, som delvis påbörjades under året, men där de stora initiativen sker under 2020. Främst inom krishantering och kundservice.

Sammantaget ger Heimstadens snabba expansion stora möjligheter för våra medarbetare att utvecklas. Heimstaden erbjuder möjligheter i karriärens alla faser och ger goda möjligheter att kombinera arbetet med det övriga livet.

Vikten av riskmedvetenhet

Med vår snabba tillväxttakt är det viktigt att inte glömma bort risker och systematiskt arbetsmiljöarbete. Vi arbetar med tydliga mål och med arbetsmiljögrupper som driver frågorna. Samtliga chefer med personalansvar i Sverige har genomgått en arbetsmiljöutbildning och utbildning planeras i övriga länder. Vi har under 2019 infört ett nytt system för att identifiera risker, så kallad "AJ! och OJ!"-rapportering. Där följer vi nu och dokumenterar incidenter där en olycka var nära att hända, men kunde undvikas, och vidtar åtgärder för att det inte ska upprepas. År 2019 reviderade vi vår krishanteringsplan och process som kommer att rullas ut till alla länder från och med 2020. Vårt visuellblåsar-system som infördes 2018 har under 2019 implementerats i alla länder. En handfull anmälningar har tagits emot, men ingen av anmälningarna har varit av den art att de motiverat en djupare utredning.

Framtid

I takt med att Heimstaden växer ökar förutsättningarna för att skapa en riktigt bra medarbetarupplevelse. Vi får större möjligheter att erbjuda interna karriärer och personlig utveckling för våra medarbetare både nationellt och internationellt. Vi fortsätter arbeta för ökad mångfald då vi är övertygade om att ett Heimstaden som speglar det omgivande samhället är vad som krävs för att ge kunderna den bästa möjliga upplevelsen av att bo i våra hus.



LEVA SOM VI LÄR

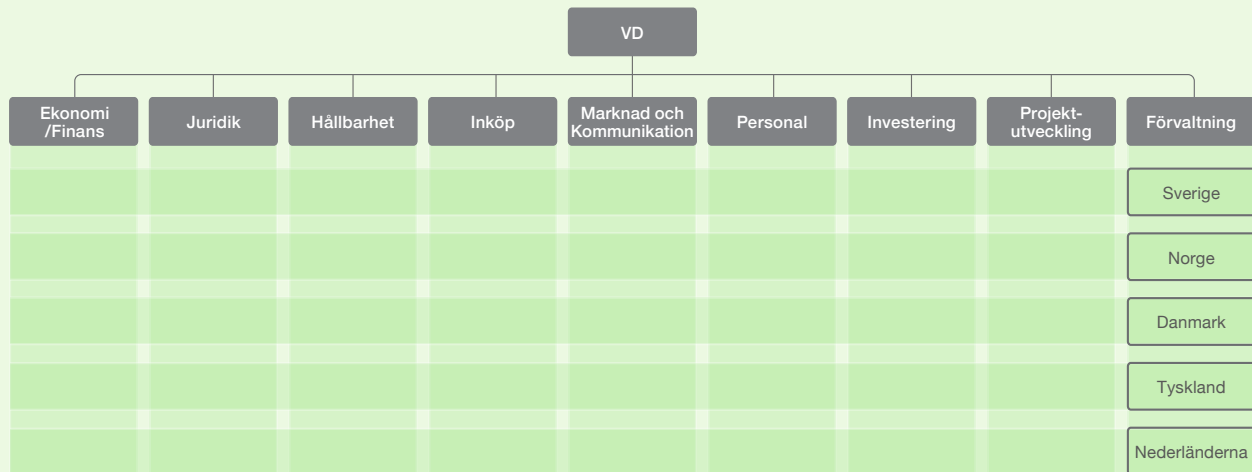
Sinisa Ilic

driftschef fastighetsskötsel/-städning, Norge

» Mitt första jobb på Heimstaden var som fastighetsskötare i Oslo. Jag skötte driften av ett antal hus och hjälpte kunder med mindre reparationer och underhåll i deras lägenheter. Jag blev sedan ansvarig för en avdelning som skötte städningen i alla våra fastigheter och arbetade sedan med in- och utflyttningar. Då deltog jag också i ett projekt där vi skulle digitalisera våra checklistor och resultatet av det arbetet används i dag i många delar av Heimstaden. I dag är jag driftschef för fastigheterna i Norge med ansvar för fastighetsskötarna och städpersonalen. Jag har fått fantastiskt bra stöttning från Heimstaden genom alla år. Det är viktigt att ha en arbetsgivare som ser din potential och låter dig växa med uppgifterna. Vi har väldigt omväxlande arbetsdagar med ständiga utmaningar. Det klarar vi fint eftersom vi arbetar nära varandra och har en väldigt bra stämning på jobbet.

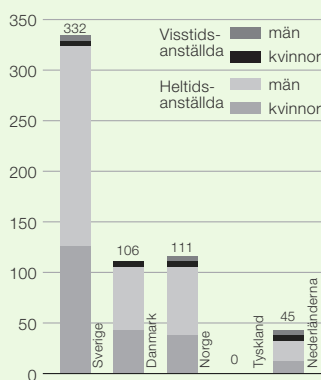
När vi trivs och jobbar bra tillsammans gynnar det våra kunder. «

ORGANISATION HEIMSTADEN 2019



» För att säkerställa fortsatt kvalitativ tillväxt, nyanställdes flera viktiga funktioner i Heimstaden under 2019. «

ANTAL ANSTÄLLDA PER LAND



50,6 procent av det totala antalet anställda innefattades av kollektivavtal. De 525 fulltidsanställda fördelades på 193,2 kvinnor och 331,8 män.

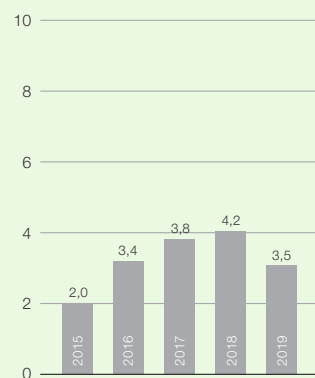
TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

571
Personer

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN



FRÅNVARO PÅ GRUND AV SJUKDOM I TOTAL ARBETSTID, %



Under 2019 arbetades totalt 1 120 295 timmar på Heimstaden. Den totala sjukfrånvaron 2019 var 3,5 procent, en minskning med 0,7 procentenheter jämfört med 2018. Den största sjukfrånvaron hade Heimstaden i Norge med 5,7 procent och den lägsta i Nederländerna med 1,0 procent. Läs mer på sida 160 om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet.

Optimerad drift bra för klimatet

Genom att optimera driften av varje fastighet går det att sänka kostnader och minska vår klimatpåverkan. En nyckel i det arbetet är vår egen personal som med stort engagemang går igenom fastigheterna i detalj för att hitta förbättringsmöjligheter.

-20%

I vissa av Heimstadens fastigheter har energianvändningen minskat med upp till 20 procent.

Energianvändningen i våra fastigheter är det område där vår verksamhet har störst miljöpåverkan. Den är också vår största driftskostnad, vilket ger både ekonomiska och miljömässiga incitament till ständiga förbättringar.

Förutsättningarna skiljer sig åt på våra olika marknader, beroende på var det ekonomiska ansvaret för energianvändningen ligger. I Sverige och Norge är det fastighetsägaren som står för värmeanvändningen, medan det i Danmark och Tyskland oftast är den boende som står för kostnaden för värme. I Nederländerna varierar ansvaret beroende på om fastigheten är helägd eller samägd med lägenhetsinnehavarna. Det är främst på de marknader där el- och värmeanvändningen är inom vår kontroll som vi kan sätta in energieffektiviserande åtgärder med stor effekt.

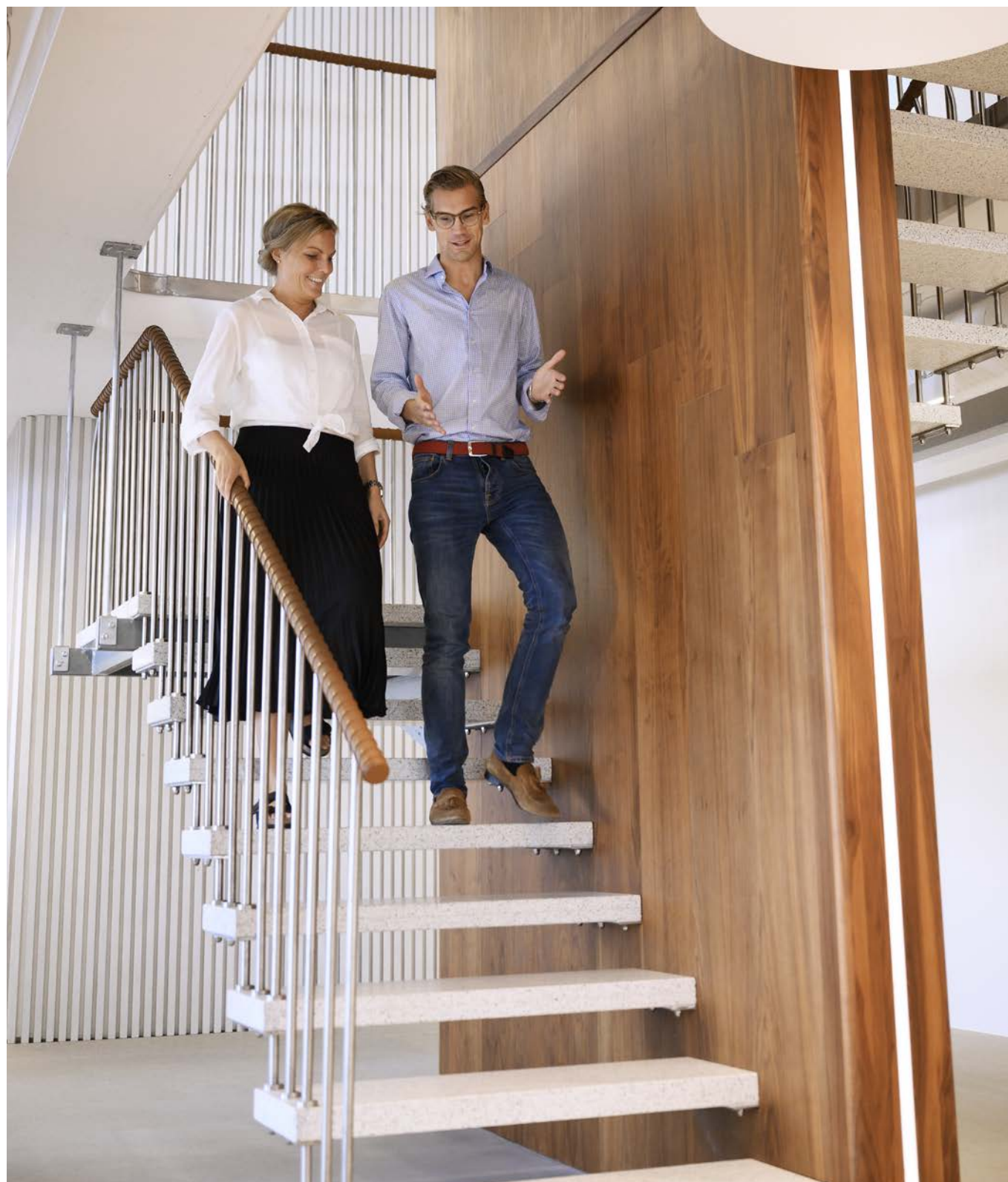
Engagemang ger effektivisering

Heimstaden har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsägande. Vid fastighetsförvärv prioriterar vi driftoptimeringar och investeringar som minskar fastigheternas energianvändning. Det ger långsiktigt lägre driftkostnader och en minskad klimatpåverkan.

Fem pilotprojekt i Nederländerna

2019 identifierade Heimstaden i Nederländerna fem hållbarhetspilotprojekt som kommer att genomföras under 2020. Baserat på dessa pilotprojekt kommer vi att kunna lära oss om tillvägagångssätt, kundkontakter och hållbarhetsåtgärder. Dessa aspekter kommer sedan utvärderas och förbättras inför framtida projekt.

Heimstadens portfölj med fler än 500 fastigheter i Nederländerna har för närvarande en genomsnittlig energimärkning D, med målet att uppnå minst C eller bättre fram till 2030. Detta kommer att säkerställa att vi investerar kraftigt i hållbarhet under de kommande åren och att vi organiserar processen så effektivt som möjligt. Processen kommer att påbörjas under 2020. För att säkerställa att målet nås rekryterades en hållbarhetschef i Nederländerna i januari 2020.



Vår erfarenhet visar att det ofta går att göra betydande energieffektiviseringar i fastigheter som vi förvärvar. Ett av skälen är övertygelsen att vi bedriver en bättre verksamhet om vi har vår egen personal på plats i fastigheterna. Det ger ett högre engagemang kring driften än hos externa entreprenörer och skapar en djup kunskap om fastigheten. Vi vet att varje hus har sina egenskaper och utmaningar och kan sätta in rätt åtgärder genom att noga följa utvecklingen på plats. I vissa fall har energianvändningen kunnat minskas med upp till 20 procent.

Åtgärderna vi sätter in handlar om att optimera uppvärmning och övrig energianvändning genom att se över och trimma befintliga system och reglerutrustningar. Vi installerar smarta, digitala driftsystem och uppgraderar värme- och ventilationssystem samt belysning. Optimeringsprocessen ger oss även kunskap om fastigheten och möjlighet att identifiera investeringar för att öka resurseffektiviteten ytterligare.



LEVA SOM VI LÄR

Wim den Breejen

Verksamhetschef, Nederländerna

**» På Heimstaden har alla samma mål:
Vi sätter kunden i centrum och bygger en organisation
som ska ge den bästa möjliga service.
Vi placerar våra regionkontor på centrala platser nära
bra anslutningsvägar. Att rekrytera en hel förvaltnings-
organisation är en stor utmaning, dels på grund av det
stora antalet lediga jobb och dels för att det är många
olika sorters tjänster som ska rekryteras.
Dessutom etablerar vi oss på fem olika platser och vi
behöver hitta sätt att arbeta nära varandra trots att vi
är utspridda. Jag tror att om vi arbetar med rätt folk, utgår
från klokt valda platser och kombinerar det med
gedigna och smarta system så hjälper det oss med våra stora
utmaningar under 2020. «**

Bra val av material och teknik

I samband med nyproduktion ser vi till att redan från början bygga in effektiva system och lösningar som håller energianvändningen nere och minimerar vår klimatpåverkan. Genom att anpassa golvtycklek, driftsystem och andra viktiga aspekter gör vi fastigheten resurseffektiv och sänker driftkostnaden. I våra nyproduktionsprojekt är miljöaspekten alltid en prioriterad fråga, inte minst när det gäller val av material och teknik. I Danmark är det standard att vi installerar solceller i alla nyproducerade fastigheter och i Sverige bygger vi alltid i minst Miljöbyggnad nivå silver.

Heimstaden strävar efter att den el vi köper till våra fastigheter på alla våra marknader ska vara förnybar och vi arbetar kontinuerligt med avtalsbyten för att förflytta oss från fossila energikällor. Arbetet har kommit längst i Sverige och Norge där vi enbart använder förnybar el och ansluter alla nyproducerade och förvärvade fastigheter till elavtal baserade på ursprungsmärkt vattenkraft. I vår enda fastighet i Tyskland ska oljepannan konverteras till gas under 2020 och i Norge togs de sista kvarvarande oljepannorna ur drift 2019 och ersattes med fjärrvärme.

Energirelaterade utsläpp minskar per kvadratmeter

Åtgärderna ger resultat. Vår totala klimatpåverkan från energianvändning under 2019 uppgick till 24 700 ton CO₂e¹⁾ (23 700). Ökningen mot föregående år beror främst på ett ökat antal fastigheter i vårt bestånd. Trots att merparten av de under 2019 förvärvade fastigheterna inte hunnit genomgå någon effektivisering ännu, minskade vi totalt sett energianvändningen per kvadratmeter jämfört med föregående år.

Energianvändningen minskade med 5 procent per kvm och våra energirelaterade koldioxidutsläpp minskade med cirka 0,6 kg CO₂e per kvadratmeter. Energianvändningen är beroende av tre faktorer: Energieffektivisering, energiprestanda på nyinköpta fastigheter under året och värmebehov på grund av vädret under det aktuella året.

¹⁾ Koldioxidberäkningarna för 2019 års energianvändning har gjorts utifrån 2018 års CO₂e-faktorer från respektive energileverantör. Fastigheterna i Nederländerna och delvis i Danmark representeras med 2018 års energianvändningsvärden, eftersom 2019 års data inte finns tillgängliga när årsredovisningen produceras. För inköpt förnybar el har koldioxidbelastningen satts till noll, det vill säga elproduktionens totala livscykel omfattas inte i denna siffror.



Optimerad värme minskar kostnaderna

Sverige är det land där vårt arbete med energieffektiviseringar kommit längst. Våra driftexperter går igenom alla nya fastigheter för att hitta husens individuella utmaningar och egenskaper. Erfarenheten visar att vi ofta kan minska värmeanvändningen med 5–10 procent bara genom att ställa in rätt temperaturer, flöden och installera och använda moderna styrsystem. Dessutom optimerar vi fläktar, installerar nya digitala givare och följer fastighetens resultat under olika årstider. I Wachtmeister Galleria i Karlskrona har vi genomfört energieffektiviseringsåtgärder och investeringar för ventilation och värme och på så sätt minskat värmeanvändningen med 20 procent på fyra år utan att ha försämrat komforten för våra hyresgäster. I Flogsta i Uppsala har vårt studentboende utrustats med solceller som täcker 5–10 procent av det totala elbehovet för hela området med 2 000 lägenheter. Totalt sett har effektiviseringarna resulterat i en värdeökning på beståndet med omkring 69 mkr och kostnadsbesparingar med 3,5 mkr.





heimgjort

Sedan slutet av 2016 tar Heimgjort hand om medarbetarnas idéer och förslag på ett strukturerat sätt. Det handlar om stort och smått – från installation av hjärtstartare på våra kontor till möjligheten för våra kunder att låna en verktygslåda.

Heimgjort ger liv åt idéer som gynnar vårt samhälle, våra kunder och vår arbetsmiljö.



Heimstaden

Väl avvägd kapitalstruktur

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

>100,000

Heimstaden har fler än 100 000 betalande kunder fördelade på sex länder.

Av vår fastighetsportfölj utgör bostäder 91 procent av uthyrningsbar yta. Nettouthyrningsgraden för våra befintliga bostäder uppgick till 97,6 procent vid årsskiftet. 57 procent av kassaflödet genereras dessutom på marknader med reglerad hyra, det vill säga med minimal risk för framtida negativa hyresjusteringar. Portföljen kännetecknas därmed av stabila kassaflöden både på kort sikt och över tid då kundrisken är spridd över cirka 100 000 betalande kunder fördelade på sex länder. Denna trygghet i kassaflödet medför att bostadsfastigheter är intressant för kreditgivare som bas för långivning. Tillgångarnas fysiska placering är en annan viktig del av en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Vi äger främst centralt belägna bostadsfastigheter i starka tillväxtregioner i makroekonomiskt stabila länder vilket ytterligare reducerar tillgångs- och betalningsrisken för kreditgivare.

Finanspolicy

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk utan att begränsa bolagets affärsmässiga möjligheter. Bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa

den finansiella strategin efter bolagets verksamhet och efter de förutsättningar som ges av fastighetsmarknadens och kapitalmarknadens utveckling. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering på sidan 85.

Val av kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur, det vill säga relationen mellan eget och lånat kapital, har stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital är en förutsättning för att vi framgångsrikt ska kunna förvärva, utveckla och äga fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och dess intjäningsförmåga, varmed vi löpande och proaktivt arbetar för att säkerställa en ändamålsenlig struktur. Målet är att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt förtroende hos långivare och aktörer på kapitalmarknaden. Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 128 606 mkr vilka finansierades av 59 942 mkr i eget kapital och 68 665 mkr av skulder. Av skulderna var 61 946 mkr räntebärande och 6 718 mkr icke räntebärande, varav 2 218 mkr avsåg uppskjuten skatt. Belåningsgraden, det vill säga nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde, uppgick till 53,7 procent (58,8) och soliditeten uppgick till 40,7 procent.



KAPITALSTRUKTUR, 31 DEC. 2019



Stamaktiekapital, 16%
EK utan bestämmande inflytande, 21%
Hybrid obligationer, 9%
Uppskjuten skatt, 3%
Obligation, 16%
Bank- och realkreditlån, 32%
Övriga, 3%

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER



Banklån, 34%
Noterade obligationslån, 34%
Realkredit, 32%

ANDEL SÄKERSTÄLLD FINANSIERING



Ej säkerställd, 34%
Säkerställd, 66%

KAPITALBINDNINGSTID

År	Kapitalbindning lån		Kreditlöfte	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom 1 år efter balansdagen	5 137	8		0
Mellan 1–5 år efter balansdagen	34 607	56	10 269	100
Senare än 5 år efter balansdagen	22 201	36		0
Total	61 946	100	10 269	100

Det genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 10,1 år

BBB-

Standard & Poor's ranking av dotterbolaget Heimstaden Bostad förbättrades under 2019 till "Positive" (BBB-, positive outlook).

Officiellt kreditbetyg – rating

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad AB erhöj i december 2018 ett officiellt kreditbetyg om BBB- med så kallad "Stable Outlook" av ratinginstitutet Standard & Poor's (S&P). Kreditbetyget motsvarar "investment grade" med hänvisning till S&P:s ratingskala nedan. Att Heimstaden Bostad AB är ett bolag med officiellt kreditbetyg har en väsentlig inverkan på det operativa arbetet med kapitalanskaffning. Framförallt är det en kvalitetsstämpel för bolaget och bör skapa transparens och trygghet för både kreditgivare och andra intressenter. Förhoppningen är att det ska innebära ännu bättre tillgång till främmande kapital till bra priser. Ratinginstitutets kriterier måste dock löpande uppfyllas när det gäller nyckeltal och den löpande hanteringen av skuldportföljen. Hösten 2019 uppdaterade S&P Heimstaden Bostad AB:s utsikter för förbättrat kreditbetyg till "Positive" (BBB-, Positive Outlook"), vidare har Heimstaden Bostad AB externt kommunicerat ett mål att förbättra kreditbetyget två steg till BBB+ under 2021. Detta ska ytterligare stärka bolagets kreditkvalitet och därmed tillgången på kapital. Ytterligare beskrivning av S&P:s ratingkriterier framgår av deras webbplats, www.standardandpoors.com

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

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 61 946 mkr (45 687). Av de räntebärande skulderna var 66 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 34 procent var icke säkerställda. Nettoskulden, det vill säga räntebärande

skulder efter avdrag för likvida medel, ökade med 10 348 mkr, till 51 259 mkr (40 911). Under 2019 ökade koncernens upplåning inklusive valutaeffekter med 16 259 mkr, primärt mot bakgrund av förvärv av fastigheter i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tyskland. Av de räntebärande skulderna avsåg 21 066 mkr (13 143) icke-säkerställda obligationer, 19 935 mkr (15 080) avsåg finansiering baserad på realkreditobligationer och 20 945 mkr (17 464) avsåg traditionella banklån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgick vid årsskiftet till 10 269 mkr (7 043).

Obligationslån – Heimstaden AB

Heimstaden har två utestående obligationslån om 1 250 mkr respektive 1 750 mkr som är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationslån 2017/2021 emitterades under 2017 i två steg och löper fram till september 2021 med rörlig ränta 3 månader stibor +3,15 procent och handlas under kortnamnet HEIM 2. Under året refinansierade Heimstaden AB en obligation med förfall 2019 med ett nytt obligationslån 2019/2023 som löper fram till maj 2023 med rörlig ränta 3 månader stibor +3,25 procent och handlas under kortnamnet HEIM 4. Heimstaden AB har därutöver emitterat hybridkapital om 3 mdSEK. Hybrid är en obligation med evig löptid med första möjliga inlösen i det här fallet för emittenten i oktober 2024. Hybriden löper med en kupong om Stibor3m + 5,90 procent och handlas under kortnamnet HEIM 3. Eftersom Heimstaden AB inte har något officiellt kreditbetyg bör bolaget allt annat lika betala en något högre riskpremie för sina emitterade obligationer än dotterbolaget Heimstaden Bostad.

Obligationslån – Heimstaden Bostad AB

Heimstaden Bostad har sedan december 2018, då bolaget erhöj sitt officiella kreditbetyg, etablerat ett EMTN-program, en ram med möjligheten att emittera 4,0 mdEUR i obligationer i nordiska valutor samt EUR. Under 2019 emitterade bolaget en obligation i EUR motsvarande 7,3 mdSEK med löptiden 4,5 år. Det emitterade beloppet användes delvis för att återbetala säkrad bankfinansiering och delvis till att finansiera nya förvärv under året. Heimstaden Bostad AB har också emitterat hybridkapital om 800 mEUR. Hybriden är en obligation med evig löptid med första lösenmöjlighet i det här fallet för emittenten år 2025. Hybriden klassificeras som eget kapital enligt IFRS och som 50 procent eget kapital och 50 procent skuld enligt S&P.

Uppskjuten skatt

Den positiva värdeförändringen av Heimstadens förvaltningsfastigheter medförde att uppskjuten skatt ökade till 3 640 mkr (2 218) vid slutet av 2019.

Lånestruktur och finansiella risker

Behovet av extern finansiering medför att finansiella risker är en permanent del i den löpande verksamheten, och det årliga över-

RÄNTEBINDNING

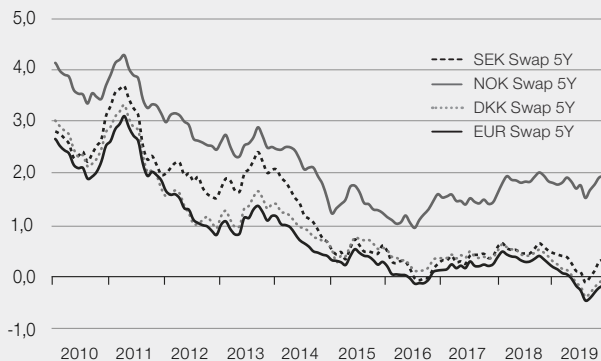
År	Räntebindning lån			Räntebindning, inkl derivat ¹⁾		
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal
Inom 1 år efter balansdagen	51 652	83	1,6	21 101	34	2,3
Mellan 1–5 år efter balansdagen	9 800	16	3,1	34 039	55	1,5
Senare än 5 år efter balansdagen	494	1	3,2	6 806	11	2,1
Totalt	61 946	100	1,9	61 946	100	1,9

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen exkl. derivat uppgår till: 0,71 år

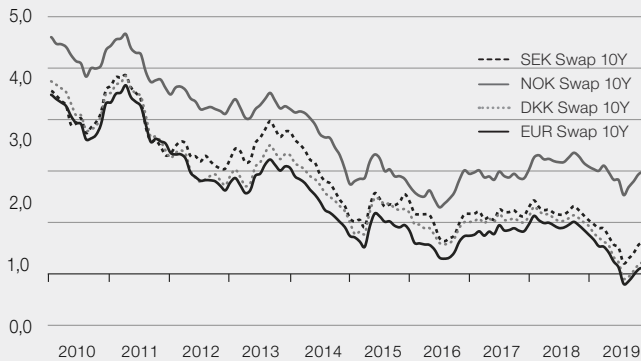
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till: 2,56 år

5Y SWAP RÄNTOR, %



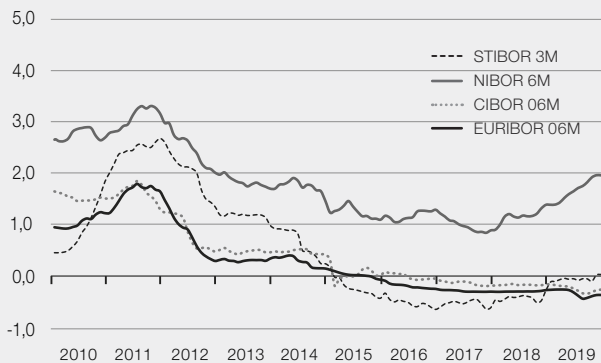
Källa: Bloomberg

10Y SWAP RÄNTOR, %



Källa: Bloomberg

KORTA MARKNADSRÄNTOR, %



Källa: Bloomberg

GENOMSNIITTLIG RÄNTA, %





skottet kan påverkas av förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler. Även regler och förutsättningar på kreditmarknaden kan ändras snabbt och påverka såväl ränterisk som möjligheten att erhålla och refinansiera krediter. Inom ramen för vår finanspolicy hanterar och kontrollerar finansverksamheten behovet av kapital med hänsyn till identifierade finansiella risker. Läs mer på sidan 124.

Räntebindning och räntekänslighet

Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat uppgick till 1,9 procent (1,9). Cirka 34 procent (57) av portföljen hade vid årsskiftet en räntebindning som var kortare än 12 månader. En ökning av marknadsräntan med 1 procent, allt annat lika, skulle öka Heimstadens räntekostnader med cirka 179 mkr (187). En minskning av marknadsräntan med 1 procent skulle ge cirka 46 mkr (34) lägre räntekostnader. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Ränteriskhantering

För att hantera ränterisken använder Heimstaden både fasträntelån och räntederivat och då främst traditionella ränteswappar. Fasträntelån redovisas till nominellt värde medan derivat löpande redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen.

Valuta

Heimstaden är exponerat mot valutarisk i euro, danska- samt norska kronor. Risken är kopplad till de utländska verksamheterna samt till finansiering i euro i moderbolaget. Moderbolagets obligationslån i euro har säkrats via swappar till samma valuta som tillgångarna som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 59 942 mkr (33 936) och soliditeten till 47 procent (41). Förändringen i perioden hänförs till värdeförändring av förvaltningsfastigheter, nyemissioner av aktier samt hybridobligationer.

» Genom en väl diversifierad finansieringsstruktur samt med fastighetsbestånd av rätt kvalitet som ger stabila kassaflöden säkerställer vi den framtida tillgången på kapital till bra villkor.«



Heimstadens noterade preferensaktie

Heimstadens preferensaktie inledde starkt 2019 och aktien handlades som högst i 398 kr under sommaren.

5,2%

Direktavkastning
preferensaktie
(på balansdagen 2019)

Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 noterad på Nasdaq First North under kortnamnet HEIM PREF. Under 2019 har preferensaktien betalats som högst i 398 kr den 1 augusti och som lägst i 330 kr den 3 januari. Sista betalkurs 2019 var 381 kr (336), vilket innebar en uppgång med 15,8 procent. Totalavkastningen inklusive utdelning om 20 kr uppgick till 21,9 procent (3,3). I genomsnitt omsattes 1 962 aktier (1 780) per handelsdag 2019.

Aktien och ägarna

Heimstaden AB har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde och olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut uppgick antalet aktier till 15 547 750, fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier. Varje preferensaktie har en röst och stamaktierna tio röster per aktie. Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, som ägs i sin helhet av Ivar Tollefsen tillika ordförande i styrelsen för Heimstaden AB. Preferensaktierna var vid årsskiftet utspridda på 2 192 ägare (1 998).

Utdelningspolicy

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

Utdelning och villkor för inlösen

Till årsstämman 2020 föreslår styrelsen en utdelning om sammanlagt 47 mkr (47) varav 0 mkr (0) på stamaktierna och 47 mkr (47) på preferensaktierna. Utdelningen motsvarar 1 procent (2) av Heimstadens resultat. Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kr per aktie.

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

NYCKELTAL

Data per aktie	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat per stamaktie, kr	322	127	123	134	176
Eget kapital per stamaktie, kr	1 508	1 182	609	504	377
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Kurs preferensaktie (på balansdagen), kr	381	329	336	290	273
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), kr/aktie	20	20	20	20	10
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), mkr	46,9	46,9	46,9	46,9	23,5
Direktavkastning preferensaktie (på balansdagen), %	5,2	6,1	6,0	6,9	7,3
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	9 629 876
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	1 354 880

PREFERENSAKTIE



Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

• 5 Juli 2020 • 4 Oktober 2020 • 5 Januari 2021 • 5 April 2021

Föreslagen utdelning per preferensaktie är 5 kr per kvartal.

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

Källa: Nasdaq

10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 2019-12-31

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,2	98,4
Ica-Handlarnas Förbund Finans AB	0	250 000	1,8	0,2
Stiftelsen Karl Bjerkes Stipendiefond	0	140 505	0,9	0,1
Danica Pension	0	99 280	0,6	0,1
Carl Tryggers Stiftelse	0	90 989	0,6	0,1
Familjen Kamprads Stiftelse	0	75 000	0,5	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	67 796	0,4	0,0
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,4	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	54 598	0,4	0,0
Swedbank Försäkring	0	54 271	0,4	0,0
Övriga ägare	0	1 248 811	8,0	0,9
Totalt	13 204 000	2 343 750	100,0	100,0

Aktivt arbete med riskexponering

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

OMVÄRLD

Risk	Hantering
GEOGRAFISKA RISKER Vi har geografiskt sett en väl diversifierad fastighetsportfölj med fastigheter i respektive Norge, Sverige, Danmark, Nederländerna och Tyskland. Efterfrågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de marknader där vi är verksamma.	Vi övervakar fortlöpande fundamenta på de marknader där vi bedriver verksamhet och tar upp makroekonomiska förutsättningar, demografi, socioekonomisk utveckling, balans på bostadsmarknaden (utsikter för tillgång/efterfrågan), prisutveckling osv. Vi gör även en årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som slag av bostäder i portföljen för att säkerställa att den är i linje med vår investeringsstrategi, som uppdateras fortlöpande för att kunna anpassas till den mest attraktiva riskjusterade avkastningen.
RISKER RELATERADE TILL INTRESSEBOLAG SAMT AKTIEÄGARFRÅGOR I EJ HELÄGDA DOTTERBOLAG Vårt fastighetsägande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag och en stor del av vår verksamhet bedrivs genom dotterbolag som inte ägs till 100 procent. Enligt de styrande dokumenten för vissa av dessa bolag har ägarerna till innehav utan bestämmande inflytande skydds rättigheter i ett fåtal frågor. Härav följer att åtgärder som ligger utanför vår kontroll och som motverkar våra intressen kan komma att negativt påverka vår möjlighet att agera som planerat i dessa icke helägda dotterbolag.	En god dialog med övriga andelsägare samt aktivt styrelsearbete i delägda dotterbolag och intressebolag säkerställer att vi löpande har insyn och kontroll över våra intressen. Genomarbetade aktieägaravtal säkerställer rättigheter och skyldigheter åt båda håll med minskad risk som följd. För att ytterligare säkerställa opartiskhet samt ökad intern kontroll har delägda dotterbolag annan revisor än moderbolaget.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER Våra fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringar – såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad – som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att vi behöver justera ned det verkliga värdet på fastigheterna.	Av vårt fastighetsbestånd utgör bostäder 90 procent av den uthyrningsbara ytan. Beståndet omfattar ett stort antal fastigheter som är väl spridda geografiskt i fem olika ekonomier och där den absoluta merparten återfinns i centrala lägen i orter med en stark grund för tillgång/efterfrågan. Fastigheterna genomgår intern kvalitets-säkring och vi utövar intern kontroll av våra egna värderingar. Externvärdering sker minst en gång per år.
FÖRVÄRVS-, FÖRSÄLJNINGSG- OCH ANDRA TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger risker förknippade med hyresavtal, skillnader i bedömning mellan budgeterade och aktuella kostnader, skärpta krav kring miljöfrågor etc. I allmänhet kommer endast grundläggande garantier och särskilda garantier relaterade till konkreta upptäckter vid due diligence att täckas av de garantier som säljaren tillhandahåller, eftersom fastighetsaffärer i stor utsträckning är baserade på principen "i befintligt skick". I kombination med tidsbegränsade garantier finns risker för att det inte kan ställas några anspråk i samband med materialfel. Liknande gäller vice versa, det vill säga när Heimstaden avyttrar fastigheter.	Vid förvärv görs en detaljerad analys av fastigheten och/eller det aktuella fastighetsbolaget för att bedöma aktuell och långsiktig finansiell status, genom att genomföra strukturella och grundläggande analyser av fastigheten samt aktuella makro- och mikroförutsättningar. Samtliga förvärv innefattar detaljerade gransknings- och utvärderingsprocesser innan beslut fattas om att lämna ett indikativt bud och, om det är framgångsrikt, därefter inleda due diligence för att minska riskerna, i den utsträckning det är kommersiellt rimligt. Due diligence-processerna omfattar juridiska, kommersiella, tekniska, finansiella och skattemässiga frågor och utförs av ett due diligence-team som består av både interna och externa experter inom respektive område. När det gäller avyttringar fokuserar vi på att utgå från "i befintligt skick", för att så effektivt som möjligt minska huvuddelen av riskerna genom att ge tillgång till fullständiga upplysningar till köparen innan avtal undertecknas. Dessutom kan vi överväga att ta bort garanti- och ersättningsförsäkringar för att försäkra oss om en ren affär, om det skulle vara meningsfullt i en given situation.



Risk	Hantering
<p>PROJEKTRISKER Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av att vi kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut. Dessutom kan möjligheten att genomföra dessa med ekonomisk lönsamhet påverkas av om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, av bristande planering, analys och kostnads kontroll, av förändringar i skatter och avgifter, samt av fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader.</p>	<p>I de egna utvecklingsprojekten ligger ansvaret på erfarna projektledare, och riskerna för kostnadsökningar och förseningar begränsas genom detaljerade avtal med entreprenörer och genom regelbunden uppföljning internt mot budget och tidplan. I allmänhet ligger ett stort fokus på att vidarefakturera samtliga byggrelaterade kostnader till entreprenörerna.</p>
<p>RISKER RELATERADE TILL HYRESSÄTTNING Prissättningen avseende hyra på bostadslägenheter skiljer sig åt på de fem marknader vi är verksamma. I Danmark råder fri hyresprissättning på lägenheter byggda efter 1991 och i Norge gäller detta alla lägenheter. På den svenska bostadshyresmarknaden bestäms hyresnivåerna efter den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresförhandlingarna sker vidare i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens om hyresnivån kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån. I Tyskland är hyresmarknaden reglerad. I Berlin är hyran begränsad till max 10 procent över lokala hyresindex Berliner Mietspiegel. För befintliga kunder kan hyran ökas upp till 15 procent över en treårsperiod. Implementeringen av en ny lag som har fått namnet "Mietendeckel" som kommer att införas under 2020 kommer att leda till att hyrorna fryses i fem år plus ett hyrestak, vilket på ett effektivt sätt kommer att ge inga eller begränsade möjligheter till reglering och ett direkt tak för att överlåta och hyra ut i andra hand i enlighet med en nyligen publicerad hyrestabell, som utgör grunden för räntetaket. I Nederländerna är cirka 70 procent av hyresmarknaden reglerad. Det finns ett officiellt poängsystem som anger värde efter exempelvis fastighetsvärdering, faciliteter och läge. Om bostaden inte uppnår ett poängkrav som är krävställt är hyran reglerad, överstiger summan är det fri hyressättning.</p>	<p>I Danmark och Norge har vi en tät bevakning av hyresmarknaden för olika fastigheter och orter för att kunna sätta en så hög hyresnivå som möjligt. I Sverige för vi en tät och löpande dialog med Hyresgästföreningen för att säkerställa korrekt hyra. Vi förhandlar själva samtliga hyror med Hyresgästföreningen och vår förhandlingspersonal har ofta en egen bakgrund ifrån Hyresgästföreningen. I Tyskland och Nederländerna övervakar vi marknaden och ser vilka ändringar vi kan göra för att optimera hyran. Vi samarbetar med externa förvaltningsbolag som har kunskap om lokala regelverk och säkerställer att vi uppnår en bra förvaltning (insourcing av fastighetsförvaltning i Tyskland och Nederländerna ska påbörjas under 2020). För samtliga marknader gäller att vi har informationsmöten vid ombyggnationer och att vi preliminär förhandlar om hyrorna i samband med investeringar och nyproduktion.</p>
<p>RISKER RELATERADE TILL SPRIDNINGEN AV CORONAVIRUSET Den globala spridningen av coronaviruset leder till stor osäkerhet kring de ekonomiska följderna för de marknader där Heimstaden är verksam. Bedömningen är att Heimstaden som bostadsbolag påverkas i relativt begränsad omfattning på kort sikt, men att bolaget kan förlora hyresintäkter från kommersiella hyresgäster. Dessa står för cirka 9 procent av den totala uthyrningsbara ytan. En hög sjukfrånvaro bland de egna medarbetarna eller hos leverantörer kan försena underhåll eller nyproduktion och leda till extra kostnader.</p>	<p>Vi följer de rekommendationer som lämnas av myndigheter på de marknader där Heimstaden är verksam. Vi vidtar åtgärder för att minimera risken för smitta mellan våra medarbetare och mellan våra medarbetare och våra kunder. Heimstadens ambition är att hjälpa sina kunder så långt det är möjligt, för att undvika att livsverk går om intet. Vi följer utvecklingen på finansmarknaderna för att minimera vår risk och bedömer att Heimstadens finansiella ställning är stark. Det finns trots detta stor osäkerhet kopplat till varaktigheten för den pågående pandemin och vilken slutlig påverkan den kommer att få för Heimstadens kunder och marknader. Styrelsen och ledningen i Heimstaden följer därför situationen noga och är förberedda på att genomföra operationella åtgärder för att sänka kostnader och trygga bolagets finansiella ställning beroende på hur situationen utvecklar sig.</p>

HÅLLBARHET

Risk	Hantering
<p>ANSVARSRISKER Allt ägande medför ansvar. För Heimstadens del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Heimstaden kan därutöver, genom oaktksamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljösador för vilka bolaget blir ansvarigt.</p>	<p>Vi arbetar förebyggande för att minimera risken att skador uppstår på egendom eller miljö. Vi har fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter och försäkringssskydd för ansvars- och egendomsskador. Vi genomför kontinuerligt inventering av befintligt bestånd och i samband med förvärv för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Vi har särskilda brandföreskrifter inom ramen för fastighetsförvaltningen i samtliga sex länder.</p>
<p>MILJÖ- OCH KLIMATRISKER Fastigheter har stor påverkan på miljö och klimat, såväl befintliga fastigheter som vidnybyggnation samt ombyggnation och rivning. Ökade krav från myndigheter, investerare, hyresgäster och andra intressenter ställer höga krav på en organisation och fordrar ett arbetssätt som kan hantera utmaningarna inom områdena.</p>	<p>Vi bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, kunder på de fastigheter som vi direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver eller skulle krävt särskilt tillstånd enligt miljöbalken.</p> <p>Heimstaden har höga hållbarhetsambitioner och vi arbetar aktivt med en rad åtgärder för att minska vår negativa påverkan på miljö och klimat. Arbetet tar sitt avstamp i vår miljöpolicy som reviderades under 2018, då vi även genomförde en särskild riskanalys inom hela hållbarhetsområdet. Under 2019 har vi fastställt en koncernövergripande hållbarhetsstrategi, inklusive miljö- och klimatmål.</p> <p>I samband med fastighetsförvärv görs bedömning av miljö- och energiprestanda i byggnaden. Vi arbetar aktivt för att minska vår energiförbrukning och i vår hållbarhetsrapport på sidorna 56–71 och 148–163 redovisas våra åtgärder inom området.</p> <p>All nyproduktion i Sverige kommer att byggas i Miljöbyggnad Silver. Vidare ställer vi miljökrav på våra leverantörer och entreprenörer och har vidareutvecklat vårt kravställande under 2019. Vi följer noga utvecklingen av lagar inom miljö och klimat.</p>
<p>KLIMATFÖRÄNDRINGAR De globala klimattförändringarna leder till temperaturhöjningar, extrema väderförhållanden med intensiva skyfall och stormar samt förhöjda vattennivåer som följd. För fastighetsbolag kan det exempelvis innebära risk för skador på byggnader till följd av översvämningar samt att byggnadsmaterial inte klarar de påfrestningar som ett förändrat klimat innebär.</p>	<p>Heimstaden arbetar kontinuerligt med att minska sin klimatpåverkan, och under 2019 satt vi upp ett mål till oss själva att ha en fossilfri verksamhet 2030 (målet utreds för närvarande och kommer att vara olika på olika marknader) och att minska mängden köpt energi med 10 procent till år 2023 (i jämförbar förtfölj). Heimstaden har påbörjat ett arbete med att identifiera de risker som ett förändrat klimat innebär för oss som bolag, våra fastigheter och kunder. Vi följer forskning inom området och ska tillsammans med Lunds universitet genomföra ett studentprojekt med målet att ta fram effektiva verktyg för att stödja vårt fortsatta arbete med klimatrelaterade risker.</p>
<p>AFFÄRSETISKA RISKER Heimstaden är en samhällsaktör och samverkar med en rad intressenter (kollegor, hyresgäster, ägare, samarbetspartners, leverantörer- och entreprenörer etc.). Vi har en bred kund- och leverantörsbas. Inom ramen för verksamheten deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots krav i upphandlingar är de långa leverantörsleden svåra att överblicka och medför risk för aktiviteter som bryter mot Heimstadens värderingar, uppförandekod och mänskliga rättigheter samt korruption. Det finns även en risk för att anställda bryter mot uppförandekoden i sina kontakter med kollegor, kunder och andra aktörer.</p>	<p>Heimstaden bedriver sin verksamhet med hög etik och integritet och vi accepterar ingen form av korruption, mutor, bedrägeri, hot eller osunda anställningsavtal. Vi har implementerat uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners samt en visseblåsarfunktion där anställda och externa aktörer kan lämna en rapport anonymt. Under 2019 har följande åtgärder och aktiviteter genomförts: Ett koncernövergripande initiativ i form av en Culture and Values workshop. Den första workshopen hölls i Nederländerna och initiativet kommer fortsätta rullas ut i övriga länder; Översatt uppförandekoderna till lokala språk; Anställt en koncernövergripande inköpschef för att ytterligare förstärka arbetet med olika samarbetspartners. Ett arbete har påbörjats med att ta fram tydligare riktlinjer för bolagets inköp, baserat på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor, arbetsmiljö samt miljö och klimat.</p>



FÖRVALTNING

Risk	Hantering
HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas vårt resultat negativt. Vi är också beroende av att kunder betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.	Vid årsskiftet bestod koncernens totala hyresintäkter av 90 procent bostäder/garage och 10 procent kommersiella lokaler. På de marknader där vi verkar råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde. Uthyrningsgraden för befintliga bostäder uppgick vid årsskiftet till 99,1 procent.
FASTIGHETS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för fastighetsskötare, el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.	Samtliga fastighetskostnadsposter granskas i detalj för att bedöma optimeringspotentialen, vilket kan vara allt från smarta investeringar i energibesparingsåtgärder, såsom LED-belysning, till förhandlingar om huvudavtal gällande snöröjning och fastighetsförsäkringar. Vi arbetar med långsiktiga planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla portföljen i bra skick och möjliggöra stabila underhållskostnader.
TEKNISKA RISKER Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar.	Vid såväl förvärv som löpande förvaltning av befintligt bestånd genomförs en teknisk genomgång av fastigheterna. Det omfattar en noggrann genomgång av den fysiska miljön i varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, stammar, ventilation, sophantering, stommar och fasad.

FINANSIERING

Risk	Hantering
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK Vi är exponerade mot risk att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Heimstaden. Vi är också exponerade mot kreditrisker inom finansverksamheten, vid placering av likvidöverskott och tecknande av låneavtal.	Eftersom vi primärt investerar i bostadsfastigheter där hyran erhålls i förskott, elimineras en stor del av den potentiella kreditrisken mot många hyresgäster. Därutöver utvärderar vi löpande våra leverantörers och finansiella motparter kreditvärdighet för att säkerställa att den är tillfredsställande.
RÄNTERISK Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna för Heimstaden. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler, samt vilken strategi som väljs för räntebindning av det lånade kapitalet.	Räntebindning bestäms löpande i enlighet med gällande finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad vi önskar används primärt räntederivat. Vi använder en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid. Räntesäkringsgraden får vid varje tidpunkt inte understiga 50 procent.
REFINANSIERINGS- OCH FINANSIERINGSRISK Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del, eller bara kan erhållas på för koncernen ofördelaktiga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas, vilket kallas refinansieringsrisk.	Vi eftersträvar en lång kapitalbindning med jämna förfall över åren. Vid årsskiftet var låneportföljens genomsnittliga löptid 10,1 år (8,0). För att minimera finansieringsrisken är det viktigt att arbeta med flertalet solida finansieringskällor och inte vara allt för beroende av enskilda motparter. Vid slutet av 2019 hade Heimstaden AB lån hos 19 olika långgivare, två marknadsnoterade obligationer samt en hybrid obligation. Dotterbolaget Heimstaden Bostad AB hade ytterligare fem marknadsnoterade obligationer samt en hybrid.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – DERIVAT Värdeförändringar i Heimstadens räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkursrelationen kr/dkr, kr/nkr eller kr/EUR.	Vår finanspolicy fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas. Vi använder enbart omsättningsbara räntesäkringsinstrument, varför noterade priser kan inhämtas. Avseende valutaderivat så väl som räntederivat sker avstämning kontinuerligt mellan intern och extern värdering.
FINANSIELLA ÅTAGANDEN En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vidare har koncernen ställt säkerheter och lämnat borgen för vissa av lånen. Om vi skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sågs upp till omedelbar betalning eller att aktuell långgivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.	Vår finanspolicy reglerar vårt riskmandat för kreditinstitut och kapitalmarknad. Vi har även en compliance-funktion med kompetent och erfaren personal för att säkerställa att vi löpande följer upp på de åtaganden som återfinns i våra låneavtal. Extern revision säkerställer dessutom att rapporterad information är korrekt.
OSÄKERHET PÅ FINANSMARKNADERNA ELLER EN HÅRDARE REGLERING AV BANKERNA Om det föreligger en ökad osäkerhet på finansmarknaderna, eller om regleringar gör det dyrare eller svårare att ta banklån, skulle det bli dyrare att genomföra vår verksamhets- och tillväxtstrategi. Eftersom vi har för avsikt att ta upp ytterligare lån på kapitalmarknaderna är vi exponerade för framtida negativa förändringar på dessa marknader.	Vi har en kontinuerlig dialog med banker och kreditinstitut med syfte att säkra en långsiktig finansiering. Vi säkerställer också att vi har en diversifierad låneportfölj, som kan omfatta (men är inte begränsad till) banklån, hypotekslån och kapitalmarknadsinstrument. Finanspolicyn stipulerar begränsningar avseende beroendet av enskilda långgivare och förfall under vissa år för att säkerställa att vi inte är allt för beroende av vissa banker eller marknadsförhållanden.
RISKER HÄNFÖRLIGA TILL VÅRT KREDITBETYG Heimstaden är beroende av att uppnå sitt förväntade kreditbetyg på lång sikt för att kunna följa sin finansieringsstrategi. Vi har ett kreditbetyg på BBB- (prognos positiv) utfärdat av S&P, vilket vid en nedgradering skulle göra det svårare för oss att emitterade obligationer och värdepapper. Det finns också en risk för att S&P ändrar sin metod eller sin tillämpning av värdepapper för värdering, vilket kan hindra oss från att behålla eller höja vårt kreditbetyg.	Vår finanspolicy har stramare nivåer än de riktlinjer som anges av kreditvärderingsinstitutet. Stor vikt läggs vid att säkerställa att vi behåller och förbättrar vårt kreditbetyg över tid för att öka sannolikheten för att investerarna på lånekapitalmarknaden betraktar Heimstaden som attraktiv investering till gynnsamma villkor. Vi är också ständigt i kontakt med värderingsinstitutet för att säkerställa att vi förstår deras metoder för att vara väl förberedda på eventuella ändringar.

MEDARBETARE

Risk	Hantering
<p>BEROENDE AV NYCKELPERSONER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA Vi är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av verksamheten. Om nyckelpersoner lämnar Heimstaden kan det ha en negativ inverkan på verksamheten. För att minska denna risk arbetar vi med successionsplanering.</p>	<p>Vi arbetar aktivt för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare. Vi har en gemensam värdegrund som ger oss stöd för ett öppet och transparent arbetsklimat med utrymme för nytänkande och initiativ. En värdegrund som skapar engagemang i hela organisationen. Vi arbetar även med löpande kompetens- och ledarskapsutveckling och med ersättningar och incitament på konkurrenskraftiga nivåer.</p>
<p>ARBETSMILJÖ Heimstadens medarbetare utsätts för arbetsmiljörisiker av olika karaktär. Ute i förvaltningen består dessa av risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, vilket inkluderar hot/trakasserier i synnerhet i socioekonomiskt utsatta områden. På huvudkontoret och på övriga kontor dominerar främst psykosociala risker, såsom risk för stress, men även risk för ergonomisk belastning föreligger. Vi är beroende av att våra medarbetare kan ge service och erbjuda ett bra kundbemötande. Sjukdomar med hög smittspridning som riskerar höga sjuktal kan göra delar av verksamheten sårbar.</p>	<p>Inom Heimstaden finns flera arbetsmiljögrupper och utsedda skyddsombud. Arbetsmiljöfrågor diskuteras och hanteras löpande i verksamhetens veckomöten mellan chef och medarbetare. Förbättringsförslag och rekommenderade åtgärder identifieras och kan snabbt implementeras där de behövs. På regionnivå finns arbetsmiljögrupper bestående av fastighetschefer, förvaltare och skyddsombud. Dessa grupper träffas fyra gånger per år. Fastighetschefer och stabschefer träffas sedan tillsammans med HR och VD två gånger per år (juni och december). På december-mötet görs en årsgenomgång/summering av året. Handlingsplan för nästkommande år görs. Under 2019 har vi lanserat en process och verktyg för incidentrapportering, så kallad AJ- och OJ-rapportering. Verktyget för våra månatliga undersökningar om medarbetares välmående har implementerats i alla verksamma länder under 2019. Resultaten presenteras och diskuteras månatligen i verksamhetens olika team. Utöver denna genomför vi även andra arbetsmiljöundersökningar enligt lag eller irespektive land där vi bedriver verksamhet. Vi har även implementerat vår process för Whistleblowing i alla våra verksamma länder 2019. Ett beslut har fattats om att under 2020 införa månatlig utbildningstillfällen under för chefer där vi kommer ta upp olika aktuella ämnen. Ett sådant planerat för 2020 är t ex hur vi ska bli än bättre på att med hjälp av effektiv rehabilitering snabbare få tillbaka sjuka medarbetare i arbete. Vid spridning av sjukdomar/smitta reagerar vi snabbt med att sätta samman team som följer utvecklingen och utfärdar interna rekommendationer och information.</p>

KÄNSLIGHETSANALYS

Hysesintäkter	+/-1 procent	Effekt +49/-49 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Effekt +21/-21 mkr
Räntnivå skulder	+/-1 procent	Effekt +179/-46 mkr

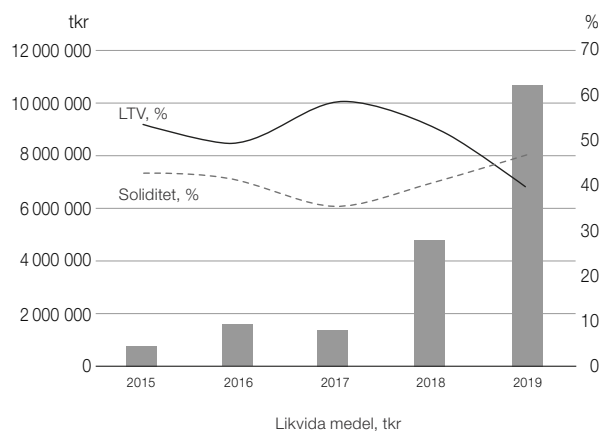
KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

	+/-5 procent	+/-10 procent	+/-20 procent
Eget kapital	55 393/64 491 mkr	69 040/50 844 mkr	78 137/41 747 mkr
Soliditet	48%/45%	49%/43%	52%/39%
LTV	38%/42%	37%/44%	34%/48%

FINANSPOLICY

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2019-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning, månader	minst 15	121	
Låneförfall, procent i enskilt år	maximalt 40	17	(2021)
Begränsning enskild långgivare, procent	maximalt 50	14	(ABN Amro)
Ränterisk			
Räntebindning, år	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2.6	
Räntesäkring, procent	minst 25	65	
Kreditrisk			
Soliditet, %	minst 25	47	
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	minst 1,4	2,4	

FINANSIELL STABILITET

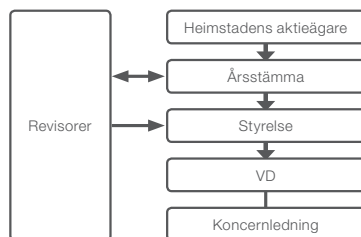




Bolagsstyrning och intern kontroll

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

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq First North, därtill finns företagsobligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Heimstaden tillämpar årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning och lämnar här 2019 års bolagsstyrningsrapport.



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

Grunderna för bolagsstyrning i Heimstaden

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

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

Styrelseåret 2019



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

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

Ägarförhållande

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

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

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det. Årsstämman 2019 ägde rum den 24 maj 2019 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade 6 aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensamt 99,99 procent av rösterna företrädda på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall. Samtliga styrelseledamöter förutom styrelsens ordförande, Ivar Tollefsen, och John Giverholt var närvarande.

Beslut årsstämman 2019

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2019 finns på www.heimstaden.com.

Stämman fattade bland annat beslut om:

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

Årsstämma 2020

Heimstadens årsstämma hålls den 28 maj 2020 i Malmö. För mer information om årsstämman, se sidan 167 eller www.heimstaden.com/arsstamma

Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån, se sidorna 76, 80–81 samt www.ir.heimstaden.com

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policyer för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna. Styrelsens arbete har fördelats över 11 fysiska möten och 7 möten per capsulam, totalt 18 möten under året.

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

Styrelsens sammansättning 2019

Heimstadens styrelse 2019 bestod av fyra ledamöter valda av årsstämman, inklusive VD. Andra tjänstemän i koncernen deltar vid behov i styrelsens möten såsom föredragande av särskilda frågor. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidan 92.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens oberoende

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

Revisionskommitté

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

Revisor

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

Revisor 2019

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

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Verkställande direktör och ledning

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

Koncernledning och ledande befattningshavare 2019

Vid utgången av 2019 bestod koncernledningen av sex personer. Under 2019 hade koncernledningen 11 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. Utöver koncernledningen återfinns ytterligare 6 personer i ledande befattningar som bistår VD och koncernledning. För ytterligare information om ledande befattningshavare se sidan 94–95.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

ERSÄTTNING TILL REVISORER, KONCERN

Totalt, mkr	2019	2018
Revisionsuppdrag	13	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	2
Skatterådgivning	1	1
Övriga tjänster	1	–
Summa	19	12

Styrelse



IVAR TOLLEFSEN
HUVUDSYSSLSÄTTNING:
Styrelseordförande Fredensborg AS
FÖDD: 1961
INVALD: 2005
BEFATTNING I STYRELSEN:
Styrelseordförande
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV:
Indirekt innehav om 13 204 000
stamaktier och 200 000 preferensaktier.
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE:
Huvudägare
NÄRVARO STYRELSEMÖTE:
18 av 18 möten
NATIONALITET: Norsk



MAGNUS NORDHOLM
HUVUDSYSSLSÄTTNING:
Vice VD Heimstaden
FÖDD: 1974
INVALD: 2008
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE:
Beroende i förhållande till Bolagets
större aktieägare.
NÄRVARO STYRELSEMÖTE:
18 av 18 möten
NATIONALITET: Svensk



PATRIK HALL
HUVUDSYSSLSÄTTNING: VD Heimstaden
FÖDD: 1965
INVALD: 2005
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV:
900 preferensaktier
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE:
Beroende i förhållande till Bolagets
större aktieägare.
NÄRVARO STYRELSEMÖTE:
18 av 18 möten
NATIONALITET: Svensk



JOHN GIVERHOLT
HUVUDSYSSLSÄTTNING: Styrelseordförande
i Aktuarifirmaet Lillevold & Partners AS,
Gammel Nok Holding AS och Ortomedic
AS samt styrelseledamot i Awilhelmsen
AS, Carucei Holding AS, Scatec Solar
ASA, Aars AS, Ferd Sosiale Entreprenører
AS och Gjensidige Forsikring ASA.
FÖDD: 1952
INVALD: 2018
BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot
EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st
BEROENDE TILL BOLAGETS STÖRRE ÄGARE: Nej
NÄRVARO STYRELSEMÖTE:
18 av 18 möten
NATIONALITET: Norsk



#DREAMBIGGER

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

Heimstaden

▲
THIS
WAY
UP

Ledande befattningshavare



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



ARVE REGLAND
TITEL: CFO
FÖDD: 1972
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2019
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2019
UTBILDNING: Msc In Business Handels-
högskolen BI och MBA/Auktoriserad
revisor Norges Handelshøyskole
TIDIGARE ERFARENHET: CEO och CFO
Entra ASA, Partner Corporate Finance
ABG Sundal Collier, Manager EY
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



MAGNUS NORDHOLM
TITEL: Vice VD/Deputy CEO
FÖDD: 1974
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2008
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅRE: 2018
UTBILDNING: Civilekonom, Göteborgs
universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Deputy Head of
Nordic Real Estate Products & Head
of Structured Real Estate Financing,
HSH Nordbank AG. Business Manager,
HSH N Nordic Finance AB
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



CATHRINE KLOUMAN
TITEL: CDO
FÖDD: 1962
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2020
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2020
UTBILDNING: MSc Business Administra-
tion från Norwegian School of
Management. Leadership program
från MIT Sloan School of Management
TIDIGARE ERFARENHET: Chief Operating
Officer, Intrum. Chief Digital Officer och
IT Director, Möller Mobility Group och
Chief Information Officer, DNB.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



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



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



KRISTIINA KUKKOHOVI
TITEL: CXO
FÖDD: 1972
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2020
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2020
UTBILDNING: MSc (Marketing, Business) University of Jyväskylä, BBA Helsingfors School of Economics.
TIDIGARE ERFARENHET: Chefpositioner på Finnair, Tallink Silja Line, SAS/Blue1 och KILROY.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



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



ANDERS THORSSON
TITEL: CPO
FÖDD: 1967
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2019
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2020
UTBILDNING: Master of Science, Civil Engineering, Lunds universitet
TIDIGARE ERFARENHET: Strategic Sourcing Director Lindab, Commodity manager Traded Goods Lindab, Chef NCC Supply NCC AB, Chef NCC Purchasing Group Shanghai, diverse inköpschefstjänster inom NCC.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 125 st



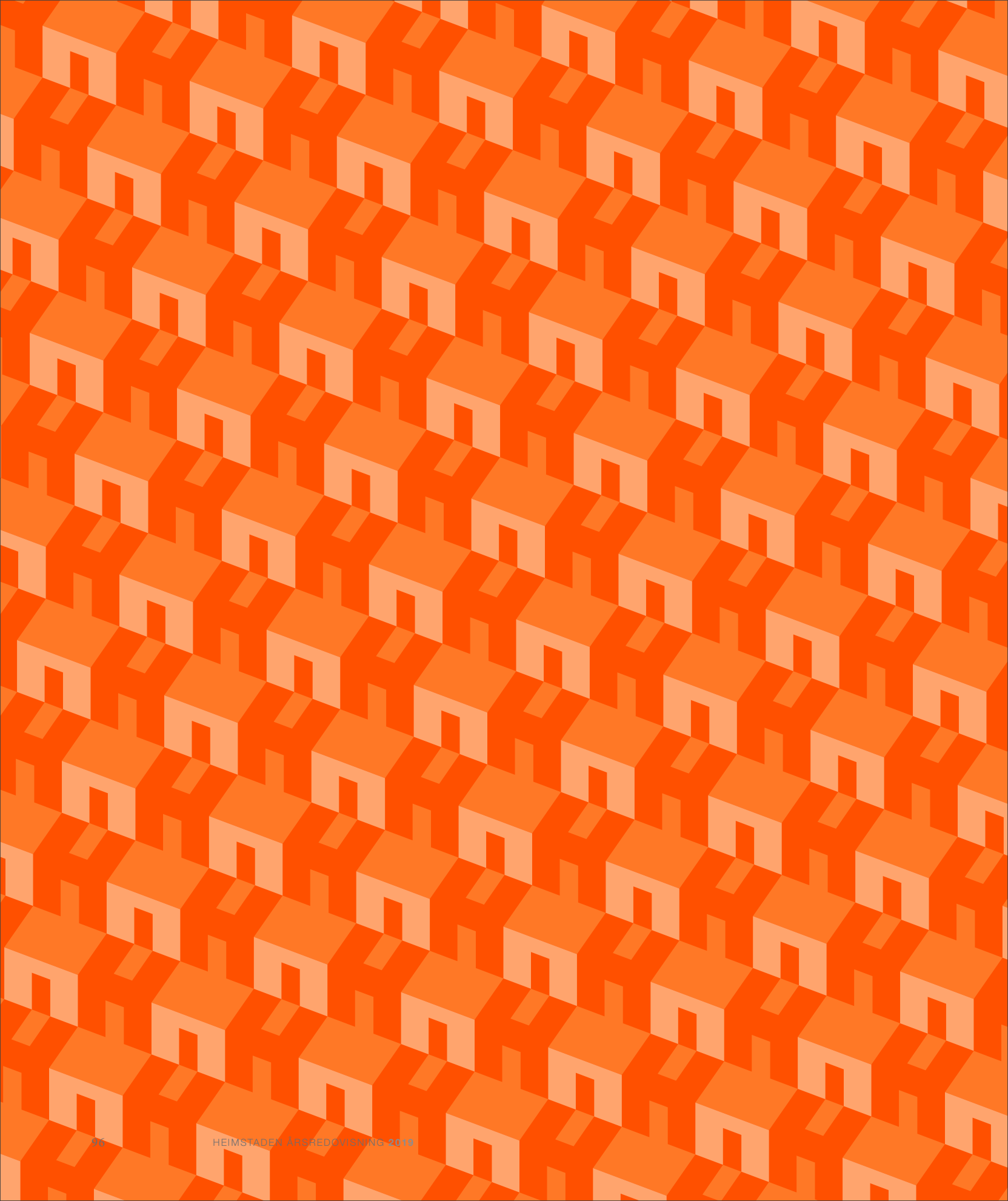
CHRISTIAN VAMMERVOLD DREYER
TITEL: CCO
FÖDD: 1974
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2020
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2020
UTBILDNING: Economy and real estate Handelshøyskolen BI
TIDIGARE ERFARENHET: Chef för communication och public affairs, Fredensborg Group. CEO, Real Estate Norway. CEO, Eie Eiendomsmegling. Styrelseordförande, NEF. Ägare och CEO, In-Vest Eiendomsmegling AS.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



KARMEN MANDIĆ
TITEL: CMO
FÖDD: 1971
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2015
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2015
UTBILDNING: B.Sc. Business Administration, Lunds universitet.
TIDIGARE ERFARENHET: Global Director, Marketing och Communications, OctoFrost Group. Chef för Global Brand Licensing Partnerships och Global Marketing Activation manager, Sony Mobile. Chef för Marketing, Western Union.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



KATARINA SKALARE
TITEL: CSO
FÖDD: 1963
ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2018
I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2018
UTBILDNING: BA Social Science, Malmö universitet.
TIDIGARE ERFARENHET: Grundare, Hållbart by Skalare. Hållbarhetsstrateg, Kraft-ringen. Chef, Sustainable Business Solutions, PwC. Chef för Corporate Responsibility, E.ON Nordic. Senior Communications Manager, Astra-Zeneca.
INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



Finansiell information

K	Koncernens räkningar	98	MB	Moderbolagets räkningar	130
	Rapporter över totalresultat			Resultaträkningar	
	Rapporter över finansiell ställning			Balansräkningar	
	Rapporter över förändringar i eget kapital			Förändringar i eget kapital	
	Rapporter över kassaflöde			Kassaflödesanalyser	
	KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER			MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER	
A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	106	MB-A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	134
	A 1 Allmän information			MB-A 1 Allmän information	
	A 2 Koncernredovisningens upprättande			MB-A 2 Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper	
	A 3 Förvärv			MB-A 3 Uppställningsform	
	A 4 Viktiga antaganden och bedömningar			MB-A 4 Nya redovisningsprinciper	
	A 5 Rapporter över kassaflöde			MB-A 5 Koncernuppgifter	
	A 6 Nya redovisningsprinciper			MB-A 6 Upplupningar om närstående	
	A 7 Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft			MB-IK	Intäkter och kostnader
	A 8 Upplupningar om närstående				136
	A 9 Händelser efter balansdagen			MB-IK 1 Intäkter	
IK	Intäkter och kostnader	110		MB-IK 2 Centrala administrationskostnader	
	IK 1 Segmentredovisning			MB-IK 3 Personal och ledande befattningshavare	
	IK 2 Hyresintäkter			MB-IK 4 Resultat från andelar i dotterbolag	
	IK 3 Fastighetskostnader			MB-IK 5 Ränteutgifter, räntekostnader och liknande resultatposter	
	IK 4 Centrala administrationskostnader			MB-IK 6 Bokslutsdispositioner	
	IK 5 Personal och ledande befattningshavare			MB-S	Skatt
	IK 6 Övriga rörelseintäkter				137
	IK 7 Värdeförändring fastigheter			MB-S 1 Skatt	
	IK 8 Övrigt totalresultat			MB-T	Tillgångar
S	Skatt	114			138
	S 1 Aktuell skatt			MB-T 1 Materiella anläggningstillgångar	
	S 2 Uppskjuten skatt			MB-T 2 Andelar i dotterbolag	
T	Tillgångar	116		MB-T 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	T 1 Förvaltningsfastigheter			MB-EK	Eget kapital
	T 2 Goodwill				139
	T 3 Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar			MB-EK 1 Eget kapital	
	T 4 Materiella anläggningstillgångar			MB-OS	Operativa skulder
	T 5 Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter				139
	T 6 Kundfordringar			MB-OS 1 Kortfristiga skulder, dotterbolag	
	T 7 Fordringar hos intressebolag			MB-OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	T 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			MB-OS 3 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	
OS	Operativa skulder	120		MB-FS	Finansiella skulder
	OS 1 Övriga kortfristiga skulder				139
	OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			MB-FL 1 Obligationslån	
	OS 3 Ställda säkerheter			MB-FL 2 Skulder till dotterbolag	
	OS 4 Eventualförpliktelser			MB-FL 3 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
F	Finansiering och kapitalstruktur	121		Vinstdisposition	140
	F 1 Finansiella instrument			Årsredovisningens undertecknande	141
	F 2 Finansiell riskhantering			Revisionsberättelse	142
	F 3 Räntebärande skulder			Flerårsöversikt	146
	F 4 Värdeförändring räntederivat			GRI	148
	F 5 Andra långfristiga fordringar			Aktieägarinformation	166
	F 6 Finansiella intäkter och kostnader			Definitioner och ordlista	168
	F 7 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				
AN	Alternativa nyckeltal	127			
KS	Koncernstruktur	128			
	KS 1 Andelar i intressebolag och joint ventures				
	KS 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav				

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	IK 2	4 863	3 393
Fastighetskostnader	IK 3 IK 5	-2 138	-1 583
Driftnetto		2 725	1 810
Centrala administrationskostnader	IK 4 IK 5	-172	-106
Övriga rörelseintäkter	IK 6	27	10
Övriga rörelsekostnader	T 2	-46	-42
Resultat från andel i intressebolag	KS 1	196	20
Resultat före finansiella poster		2 729	1 692
Finansiella intäkter	F 6	57	53
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	F 6	-1 152	-694
Finansiella kostnader – Nyttjanderättstillgångar	T 3	-29	–
Övriga finansiella intäkter	F 6	6	–
Övriga finansiella kostnader	F 6	-186	-113
Valutakursvinster och -förluster		-133	50
Förvaltningsresultat		1 293	989
Värdeförändring fastigheter	IK 7	6 517	2 745
Värdeförändring räntederivat	F 4	-107	11
Resultat före skatt		7 703	3 745
Aktuell skatt	S 1	-259	-145
Uppskjuten skatt	S 1	-1 443	-396
Årets resultat		6 001	3 204
Övrigt totalresultat	IK 8	432	-255
Årets totalresultat		6 433	2 949
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		4 099	1 979
Innehav utan bestämmande inflytande		1 902	1 225
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets Stamaktieägare		4 378	1 833
Moderbolagets Preferensaktieägare		47	47
Innehav utan bestämmande inflytande		2 008	1 069
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		2 343 750	2 343 750
Resultat per stamaktie, kr		322	139
Ingen utspädningseffekt föreligger.			

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 4 863 mkr (3 393), vilket motsvarar en ökning på 43 procent. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner i Danmark och Nederländerna. Hyresintäkterna uppgick i genomsnitt till 1 365 kr per kvm tidsvägd yta (1 404), den lägre snitthyrnan förklaras huvudsakligen av en mixeffekt relaterad till förvärvet i Nederländerna.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 97,6 procent (97,3) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda lägenheter var den reella uthyrningsgraden 99,1 procent (98,6).

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till -2 138 mkr (-1 582), förändringen beror främst på ökad fastighetsvolym. Fastighetskostnaderna uppgick i genomsnitt till -600 kr per kvm tidsvägd yta (-655). Det lägre snittet förklaras primärt av förvärvet i Nederländerna.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 2 729 mkr (1 810), vilket motsvarar en överskottsgrad om 56,0 procent (53,4). Den högre överskottsgraden beror primärt på förvärven i Danmark och Nederländerna samt driftoptimeringar.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till -172 mkr (-107), ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt till följd av en större fastighetsportfölj.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader var -1 152 mkr (-694) i perioden. De ökade finansiella kostnaderna förklaras främst av en större låneportfölj till följd av en större fastighetsportfölj. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen, derivaten samt avgifter för outnyttjade krediter uppgick till 1,94 procent (1,87). Ökningen förklaras i huvudsak av skillnader i spread mellan obligationer och banklån, förändringar av underliggande basräntor samt ökad räntesäkring. Vid periodens slut uppgick räntesäkringsgraden för Heimstaden till 65 procent (50).

Räntetäckningsgraden uppgick rullande tolv månader till 2,4 (2,5). Förändringen beror främst på en högre snittränta samt en högre belåningsgrad de senaste tolv månaderna. Den 30 augusti utfördes en nyemission om 3 000 mkr i Heimstaden Bostad som delvis använts för att lösa lån med relativt hög ränta. Förändringen har ännu inte gett full effekt på rullande tolv månaders räntetäckningsgrad.

Cirka 34 procent (57) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan förändring av basräntan (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader, justerat för den upptagna räntesäkringen, på årsbasis med cirka 179 mkr (187) vid en ränteuppgång och minskar med cirka -46 mkr (-34) vid en räntenedgång.

Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvs-klausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan, genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ, samtidigt som kostnader avseende utestående och köpta räntederivat kan öka vid negativa marknadsräntor.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser primärt kostnader av engångskaraktär relaterade till nyupptagning och inlösen av lån.

Valutakursvinster och -förluster

Valutakursvinster och -förluster uppgick till -133 mkr (50) och avser primärt realiserade valutakursdifferenser avseende likvida medel, samt fordringar och skulder i moderbolaget.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 1 293 mkr (989). Det högre förvaltningsresultatet förklaras primärt av en större fastighetsportfölj till följd av förvärv. Renstat för valutakursvinster och -förluster har förvaltningsresultatet ökat med 52 procent mot föregående år.

Värdeförändring räntederivat

Heimstaden använder sig, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, av räntederivat och basswappar i syfte att hantera koncernens ränte- och valutarisk. Den realiserade värdeförändringen avseende räntor uppgick i perioden till -107 mkr (11). Valutaeffekter relaterade till valutasäkring av obligationslån redovisas på raden för Valutakursvinster och -förluster.

Värdeförändring fastigheter

Den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen uppgår till 6 517 mkr (2 745), varav 6 517 mkr (2 881) avser realiserad värdeförändring. Det motsvarar en värdeökning under året på 6 procent. Samtliga av Heimstadens geografiska segment utvecklades positivt under året. Värdeförändringarna förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i de befintliga bestånden samt driftoptimeringar. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,63 procent, att jämföra med 3,69 procent vid utgången av 2018.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -259 mkr (-145), som härrör sig främst i skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar. Uppskjuten skatt uppgick till -1 443 mkr (-396) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter, försäljningar av fastigheter och finansiella instrument.

Koncernens skattemässiga underskott uppgick till 1 429 mkr (1 548) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Koncernens uppskjutna skatteskulden uppgick till 3 640 mkr (2 218), till följd av temporära skillnader främst hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den 1 januari 2019 började de nya skattereglerna, som bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar, att gälla. Reglerna innebär bland annat sänkt skatt från 22 procent till 20,6 procent, vilket återseglas i Heimstadens jämförelsesiffror. För Heimstaden innebär de nya reglerna ett ökat beskattningsunderlag samtidigt som den nominella skattesatsen sänks. Den betalda skatten bedöms inte öka de kommande åren på grund av de nya reglerna.

Heimstaden har inga pågående skattetvister.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat utgörs av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolideringen av koncernens utländska dotterbolag och uppgick till 432 mkr (-255).

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	T 2	72	–
Förvaltningsfastigheter	T 1	113 719	76 249
Leasingavtal, nyttjanderätt	T 3	895	–
Materiella anläggningstillgångar	T 4	30	22
Andelar i intressebolag och joint ventures	KS 1	333	123
Finansiella derivatinstrument	F 1	–	18
Övriga finansiella anläggningstillgångar	F 5 KS 2 T 7	584	287
Summa anläggningstillgångar		115 633	76 699
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	T 5	865	680
Kundfordringar	T 6	23	16
Övriga kortfristiga fordringar		1 062	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T 8	337	253
Likvida medel		10 687	4 775
Summa omsättningstillgångar		12 974	6 587
SUMMA TILLGÅNGAR		128 606	83 286

Förvaltningsfastigheter

Heimstadens fastighetsbestånd uppgick på balansdagen till ett marknadsvärde om 113 719 mkr, jämfört med 76 249 mkr vid årsskiftet 2018. (se not T1 Förvaltningsfastigheter) Under perioden har fastigheter förvärvats till ett värde av 27 859 mkr, varav största andelen avser förvärven i Danmark och Nederländerna. Den totala realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 6 463 mkr (2 890). Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgjordes av försäljningar, investeringar i befintligt bestånd samt valutakurseffekter.

Leasingavtal, nyttjanderätt

Leasingavtal avser primärt tomträtter som från 2019 redovisas som tillgångar i enlighet med IFRS 16.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i Rosengård Fastigheter samt ett antal mindre utvecklingsprojekt.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser utlåning till intressebolag samt förvärvade, ej tillträdde, pågående byggprojekt. Dessa uppgick till 580 mkr (286) vid periodens slut.

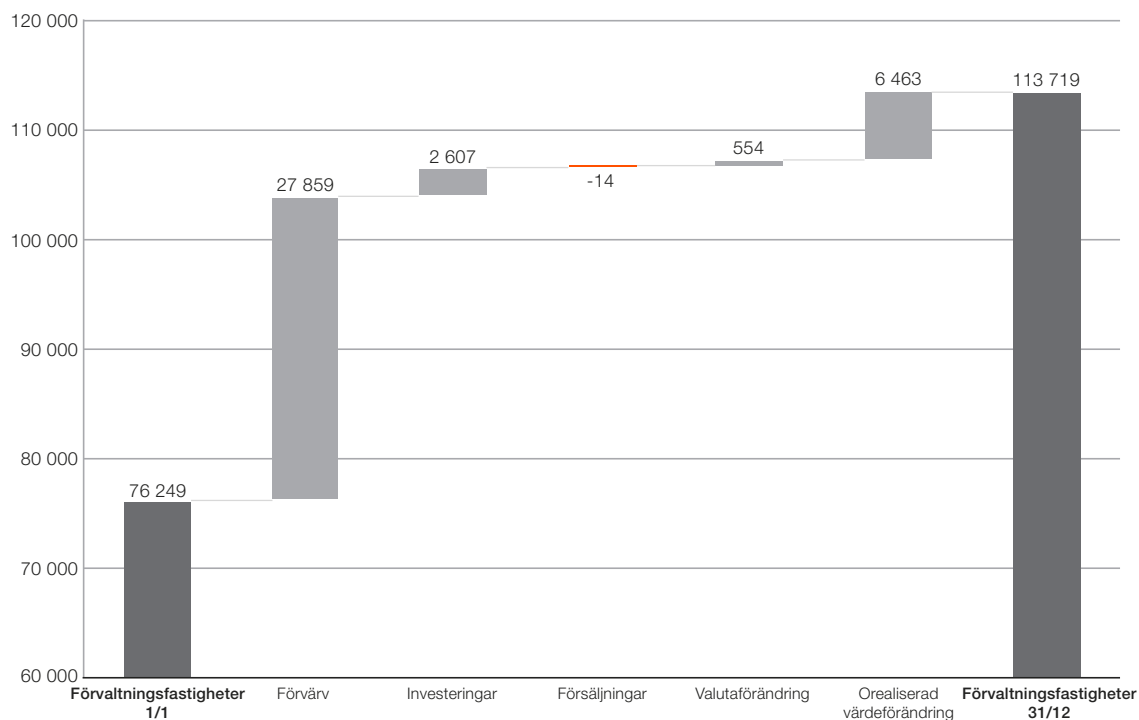
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter

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

Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar avser framförallt deposition för förvärv av den tjeckiska fastighetsportföljen "Residomo" samt finansiering av nybyggnadsprojekt.

ÅRETS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital			
Aktiekapital		78	78
Övrigt tillskjutet kapital		6 466	6 466
Valutaomräkningsreserv		–	4
Hybridobligation		2 975	–
Balanserade vinstmedel (inkl årets resultat)		14 289	9 951
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		23 808	16 500
Innehav utan bestämmande inflytande		36 134	17 436
Summa eget kapital		59 942	33 936
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F 1	56 809	38 195
Långfristig skuld, finansiell leasing	T 3	896	–
Finansiella derivatinstrument	F 1	65	–
Uppskjuten skatteskuld	S 2	3 640	2 218
Summa långfristiga skulder		61 411	40 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F 1	5 137	7 492
Leverantörsskulder		332	350
Aktuella skatteskulder		202	99
Övriga kortfristiga skulder	OS 1	994	521
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	OS 2	589	475
Summa kortfristiga skulder		7 254	8 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 606	83 286

Rapporter över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaom- räknings- reserv	Hybrid- obligation ¹⁾	Balanserad vinst	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	78	6 466	4	–	9 951	16 499	17 436	33 936
Årets resultat	–	–	–	45	4 054	4 099	1 902	6 001
Övrigt totalresultat	–	–	-4	–	326	326	106	432
Summa totalresultat	78	6 466	–	45	14 331	20 924	19 444	40 369
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	8 644	8 644
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	-465	-465
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	52	52
Emission hybridobligation	–	–	–	3 000	–	3 000	8 523	11 523
Emissionskostnader	–	–	–	-25	–	-25	-9	-34
Utdelning	–	–	–	-45	-47	-92	-56	-147
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	2 930	-47	2,883	16 689	19 573
Utgående eget kapital 2019-12-31	78	6 466	–	2,975	14,289	23 808	36 134	59 942
Ingående eget kapital 2018-01-01	78	729	104	–	8 018	8 928	9 879	18 807
Årets resultat	–	–	–	–	1 979	1 979	1 225	3 204
Förändrad beskattning	–	–	–	–	1	1	1	2
Övrigt totalresultat	–	–	-100	–	–	-100	-155	-255
Summa totalresultat	78	729	4	–	9 998	10 808	10 950	21 758
Aktieägartillskott, Fredensborg AS	–	5 737	–	–	–	5 737	–	5 737
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	6 563	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	-76	-76
Utdelning preferensaktie	–	–	–	–	-47	-47	–	-47
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	5 737	–	–	-47	5 690	6 487	12 177
Utgående eget kapital 2018-12-31	78	6 466	4	–	9 951	16 500	17 436	33 936

¹⁾ Heimstaden har emitterat hybridobligationer uppgående till 11 523 mdkr. Hybridobligationen har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 år efter emissionsdagen. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämmd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång en belåningsgrad på 40 procent (49). Av den totala räntebärande skulden utgjorde 66 procent (63) säkerställda lån med pantbrev i fastigheter, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 23 procent (29).

Den totala låneportföljen uppgick på balansdagen till 61 946 mkr (45 687), 34 procent (29) avser obligationslån, 32 procent (33) realkreditlån och 34 procent (38) traditionella banklån. Utöver detta finns det outnyttjade kreditlöften om 10 269 mkr (7 043).

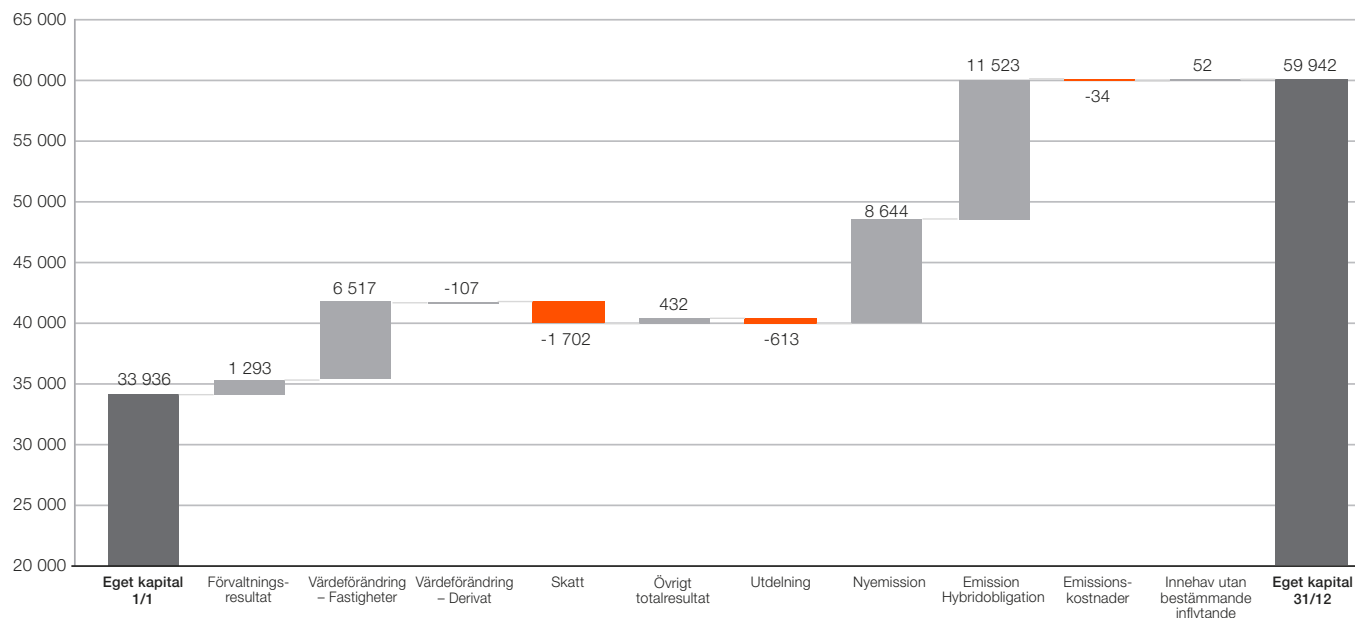
Den genomsnittliga kapitalbindningen avseende Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 10,1 år (8). Största andelen låneförfall inom ett enskilt år inträffar 2021 (2020) och utgör 17 procent (26) av den totala portföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgår till 2,6 år (2,1).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 59 942 mkr (33 936), vilket ger en soliditet på 47 procent (41). Förändringen i eget kapital i perioden hänförs till värdeförändringar i fastighetsbeståndet, nyemission samt emission av hybridobligationer.

Heimstaden är exponerat mot valutarisk i euro, danska- samt norska kronor. Risken är kopplad till de utländska verksamheterna samt till finansiering i euro i moderbolaget. Moderbolagets obligationslån i euro har säkrats via swappar till samma valuta som tillgångarna som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken kopplad till de utländska verksamheterna är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

ÅRETS UTVECKLING AV EGET KAPITAL¹⁾, MKR



¹⁾ Resultat från delar i intressebolag och joint ventures är fördelat till respektive post.

Rapporter över kassaflöde – koncernen

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 703	3 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Värdeförändring fastigheter	IK 7	-6 517	-2 744
– Värdeförändring derivatinstrument	F 4	107	-11
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-51	-101
Betald skatt		-159	-131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 082	758
Förändring rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	T 5	-113	-883
Förändring av kortfristiga fordringar		-62	348
Förändring av kortfristiga skulder		360	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 267	-266
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	T 1	-10 990	-9 018
Investering i befintliga fastigheter och projekt	T 1	-2 607	-4 039
Förvärv övriga anläggningstillgångar		-16	-158
Erlagd handpeng förvärv		-536	-547
Övriga investeringar		-4	-22
Övriga fordringar kommande förvärv		-231	–
Försäljning av fastigheter	T 1	14	155
Förvärv dotterbolag		-72	-2
Förvärv av andelar i intressebolag	KS 1	-14	-6
Förändring lån till intressebolag		-361	-47
Förändring av finansiella tillgångar		-47	198
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 864	-13 486
Finansieringsverksamheten			
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande		8 644	6 563
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-465	-76
Utdelning preferensaktier		-47	-47
Utdelning/tillskott moderbolag		–	5 737
Nyemission hybridobligation		11 523	–
Ränta och emissionskostnader hybridobligation		-135	–
Upptagna lån		12 705	5 342
Amortering/lösen av lån		-12 764	-144
Lösen finansiella derivatinstrument		–	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 461	17 241
Årets kassaflöde		5 863	3 489
Likvida medel vid årets början		4 775	1 393
Valutakursförändring i likvida medel		48	-107
Likvida medel vid årets slut		10 687	4 775
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		577	795
Erhållen ränta uppgår till		63	55

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 1 082 mkr (758). Ökningen är primärt hänförlig till ett större fastighetsbestånd. Efter en förändring av rörelsekapitalet uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 381 mkr (-266).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -14 979 mkr (-13 486). Den stora delen av flödet utgörs av bolags- och fastighetstransaktioner, där merparten är hänförligt till förvärv i Danmark och Nederländerna.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 19 461 mkr (17 242). Beloppet är primärt hänförligt till nyemission av hybridobligation om 11 523 mkr (0) samt tillskott från innehav utan bestämmande inflytande om 8 644 mkr (6 563).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 5 863 mkr (3 489) och likvida medel till 10 687 mkr (4 775) vid utgången av perioden.

Koncernens redovisningsprinciper och noter

A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

A 1 Allmän information

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2019 har godkänts för offentliggörande enligt ett styrelsebeslut från den 9 april 2020. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 28 maj 2020.

A 2 Koncernredovisningens upprättande

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

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

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

Siffrorna i denna årsredovisning har avrundats, medan beräkningar utförts utan avrundning. Detta kan medföra att vissa tabeller och nyckeltal till synes inte summerar korrekt.

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

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

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

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

Utländska dotterbolag omräknas till svenska kronor genom att balansräkningen räknas om till balansdagens kurs. Resultaträkningen räknas om till periodens

forts. not A 2

genomsnittskurs, valutaeffekten kopplad till basswappar redovisas på raden Övriga finansiella kostnader, valutaeffekten avseende lån och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

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

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, där inget annat framgår. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

A 3 Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet. När ett förvärv sker av nettotillgångar som inte utgör en verksamhet klassificeras det som ett tillgångsförvärv.

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

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

A 4 Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisnings-sed, krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter, kostnader samt övriga upplysningar. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen framgår av not T1 Förvaltningsfastigheter.

A 5 Rapporter över kassaflöde

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

A 6 Nya redovisningsprinciper

Koncernen och moderbolaget använder, i denna årsredovisning, för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningar som ska tillämpas från den 1 januari 2019 har någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga nya eller ändrade IFRS har förändrat tillämpats.

IFRS 16 Leasing

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

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

Heimstaden har vid införandet av IFRS 16 per 1 januari 2019 redovisat en nyttjanderättstillgång om 924 mkr samt en leasingkuld motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16 perspektiv som eviga hyresavtal, dessa redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Resultaträkningen har påverkats genom att tomträttsavgälden omklassificerats från Fastighetskostnader till Finansiella intäkter

forts. not A6

och kostnader, tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad då dessa avtal betraktas som eviga avtal. Heimstaden har tomträtts- eller andra hyresavtal för mark i andra länder än Sverige. Heimstadens erfarenhet är att dessa avtal vanligtvis förlängs och hanteras därmed på samma sätt som svenska tomträtter.

Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasing-givare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

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

Heimstaden tillämpar den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Jämförelsetal för 2018 har därmed inte räknats om, i enlighet med den förenklade metoden.

IFRS 9 Finansiella instrument

I oktober 2017 publicerade IASB ändringar av IFRS 9 gällande förtidsinlösen med negativ ersättning. Ändringen innebär att när det föreligger en rätt till förtida inlösen av lån som medför negativa avgifter är det möjligt att redovisa posten till upplupet anskaffningsvärde. Ändringarna har tillämpats från den 1 januari 2019 och medför ingen väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IAS 28 Innehav av intresseföretag och joint ventures

I oktober 2017 publicerade IASB ändringar i IAS 28 gällande långsiktiga intressen i intresseföretag och joint ventures. Ändringen innebär att en post, för vilken ingen reglering är planerad eller där en reglering troligen inte kommer att ske inom överskådlig framtid, i praktiken är en ökning av företagets innehav (det vill säga en nettoinvestering) i detta intresseföretag eller joint venture. En sådan post kan bland annat innefatta långfristiga fordringar. I förtydligandet anges att långsiktiga innehav, såsom exempelvis en långfristig fordran, ska redovisas enligt IFRS 9 Finansiella instrument innan reglerna i IAS 28 tillämpas. Nettoinvesteringen, som även omfattar eventuella långsiktiga innehav, redovisas enligt IAS 28. Ändringarna har tillämpats från den 1 januari 2019 och medför ingen väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

IAS 19 Ersättningar till anställda

Under 2018 publicerade IASB en ändring av IAS 19, ändringen är ett tydliggörande av hur redovisning av ränta ska ske i samband med att en ändring av en pensionsplan, reglering eller reducering sker. Vid en planändring, reglering eller reducering ska en ny aktuariell beräkning ske innan kostnaden för tjänstgöring under tidigare perioder fastställs. Den nya beräkningen innebär att nya aktuariella antaganden ska göras. Det brukar främst innebära att en förändring av diskonteringsräntan görs på basis av aktuella marknadsräntor. Huvudregeln är att den ränta som användes när beräkning gjordes i början av året ska användas när räntekomponenten redovisas i resultaträkningen under året. Detta oavsett om marknadsräntan förändrats under året eller inte. Genom ändringen tydliggörs nu att om en planändring görs så ska de nya aktuariella antagandena användas när årets kostnad för tjänstgöring fastställs. I praktiken innebär det att huvudregeln om att använda den ränta som fastställdes vid ingången av året frångås. Istället ska den diskonteringsränta som den nya beräkningen bygger på användas i resultaträkningen. Ändringarna har tillämpats från den 1 januari 2019 och medför ingen väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

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

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

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslår att referensen signifikant ersätts med krav på att upplysa om "väsentliga" redovisningsprinciper i syfte att förtydliga var gränsen går för vilka upplysningar som ska lämnas. IASB föreslår även att IAS 1 ska kompletteras med en vägledning som ska hjälpa företaget att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig. Då Heimstadens upplysningar bedöms som väsentliga kommer ändringarna inte att påverka redovisningsprinciperna.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv ger upphov till skillnader i redovisningen. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning.

Redovisningen av rörelseförvärv skiljer sig mot redovisningen av ett tillgångsförvärv, bla redovisas inte goodwill vid ett tillgångsförvärv, skillnader finns även inom redovisning och värdering av tilläggsköpeskillningar, förvärvsutgifter och uppskjuten skatt. Klassificeringen som rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv är därmed avgörande vid upprättande av finansiella rapporter enligt IFRS.

forts. not A7

Som företag kan man välja att utföra ett "concentration test", om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv krävs ingen ytterligare bedömning. Testet ger dock inte svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Kriterier för att ett förvärv ska utgöra ett rörelseförvärv är att det ska finnas ekonomiska resurser och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att resultera i avkastning. Den nya vägledningen ger ett ramverk för att utvärdera när ekonomiska resurser och en substantiell process finns. Ett förvärv som innehåller avkastning, arbetskraft som är utbildad i att hantera processen, utgör en rörelse. Saknas arbetskraft i förvärvet kan det ändå vara så att processen som förvärvats är så pass unik eller ovanlig eller kostsam att ersätta för att kunna skapa avkastning att förvärvet ändå utgör en rörelse.

Förväntade effekter av ändringen och ikraftträdande

Förändringarna i IFRS 3 kommer sannolikt att resultera i att fler förvärv ska redovisas som tillgångsförvärv, framförallt inom fastighetsbranschen.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 eller senare. Ändringen är dock ännu ej antagen av EU.



A 8 Upplysningar om närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den koncernen där Heimstaden AB ingår, är Fredensborg 1994 AS. Utöver de närstående-relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not [PC-A2](#) i moderbolagets balansräkning.

Sammanställning över närståenderelationer

Heimstaden ABs nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 0 mkr (14 920).

Under året har fastigheter om 600 mkr (8 080) i Norge förvärvats från Heimstadens systerkoncern Fredensborg Eiendomsselskap AS, som kontrolleras av bolagets styrelseordförande. Fastigheterna har sålts till dotterbolaget Heimstaden Bostad AB, där styrelsen i Heimstaden AB ej har rösträtt gällande interna förvärv. Beslutsfattande delägare var Alecta, Sandviks Pensionsstiftelse samt Ericssons Pensionsstiftelse.

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

Heimstaden AB och Heimstaden Förvaltnings AB har under året sålt förvaltnings och administrativa tjänster till koncernen uppgående till 366 mkr (377).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande, samt bolag ägda av denna, kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, se not [IK 5](#). VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2019 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 960 mkr.

A 9 Händelser efter balansdagen

Den 9 januari Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB tillkännager förvärvet av en tjeckisk bostadsportfölj genom förvärvet av RESIDOMO-koncernen, bestående av 4 515 fastigheter med 42 584 bostäder och 1 675 kommersiella enheter. Portföljen är huvudsakligen belägen i Moravia-Schlesien-regionen, som är den tätaste befolkade regionen i Tjeckien efter huvudstaden Prag, och omfattar totalt 2,6 miljoner kvm uthyrningsbar yta. Den avtalade köpeskillingen på fastighetsnivå uppgår till cirka 1,3 miljarder euro och kommer att finansieras genom en blandning av skuld och eget kapital.

Den 15 januari har Heimstaden dotterbolag Heimstaden Bostad AB emitterat ett EUR obligationslån under sitt existerande EMTN program. Emissionsbeloppet uppgick till 500 miljoner EUR med en löptid om 6 år och en kupong om 1,125 procent. Emissionsbeloppet ska primärt användas till bolagets löpande verksamhet.

Den 30 januari har Heimstaden AB givit Nordea och Swedbank i uppdrag att i egenskap av "joint bookrunners" arrangera möten med obligationsinvestorer för att undersöka möjligheten att emittera hybridobligationer under Bolagets utestående hybridobligationslån (ISIN SE0012455111). Hybridobligationslånet har en utestående volym om 3 mdkr, ett rambelopp om 5 mdkr och en evig löptid där Bolaget har en första refinansieringsmöjlighet om cirka 4,5 år. Likviden från en eventuell emission skall användas för generella företagsändamål.

Den 5 februari har Heimstaden framgångsrikt emitterat ytterligare hybridobligationer om 1 mdkr under bolagets hybridobligationslån (ISIN SE0012455111), vilket innebär att den totala utestående volymen är 4 mdkr under ett rambelopp om 5 mdkr. De nya hybridobligationerna emitterades till ett pris om 103 procent av nominellt belopp, motsvarande en rörlig ränta om STIBOR 3m + 518 räntepunkter till första inlösendagen. Hybridobligationslånet har en evig löptid där Bolaget har en första refinansieringsmöjlighet om cirka 4,7 år.

forts. not A9

Den 4 mars har Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB av Magnolia Bostad förvärvat projektet Slipsen i Södra Råbylund, Lunds Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 780 lägenheter om 45 000 kvm BTA. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 1,4 mdkr.

Den 24 mars, Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB har av Magnolia Bostad förvärvat projektet Vrakbåten i Västra Sjöstaden, Ystad Kommun. Projektet produktionsstartades i december 2019 och omfattar utveckling av cirka 225 lägenheter. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 400 mkr.

Den 31 mars, Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB expanderar sin nederländska portfölj genom förvärv av 142 bostäder från DamBorg uppgående till cirka 44 miljoner euro.

Den 1 april förvärvade Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad AB en holländsk bostadsportfölj bestående av 41 fastigheter, 2 023 bostäder och 60 kommersiella enheter samt angränsande parkeringsanläggningar. Portföljen består av totalt 138 900 kvm uthyrningsbart område. Den avtalade köpeskillingen är 375 miljoner euro och transaktionen genomförs som en aktietransaktion. Transaktionen kommer initialt att finansieras genom befintliga kontanter samt eget kapitalbidrag från befintliga aktieägare, därefter tas inteckningsfinansiering ut för en del av köpeskillingen.

Den corona-pandemi som drabbade stora delar av världen under första kvartalet 2020 får olika konsekvenser för olika delar av samhällsekonomin och leder till stor osäkerhet kring de ekonomiska följderna för de marknader där Heimstaden är verksam. Bedömningen är att Heimstaden som bostadsbolag med fokus på livslångt ägande påverkas i relativt begränsad omfattning på kort sikt, eftersom regeringar på samtliga marknader där bolaget är verksam har vidtagit åtgärder för att stötta medborgarnas privatekonomi. Däremot kan kommersiella kunder som restauranger och butiker drabbas av utebliven försäljning, vilket skulle kunna innebära förlorade hyresintäkter för bolaget. Heimstadens ambition är att hjälpa sina kunder så långt det är möjligt, för att undvika att livsverk går om intet. Det operativa kassaflödet förväntas att påverkas i liten grad, när hyresintäkter inte kommer in i förväntad omfattning från de 9 procent ytor som hyrs ut till kommersiella kunder. Vi förväntar en ökning i riskfaktorer som kreditrisk, ränterisk, refinansieringsrisk och värdeförändringar, men bedömer att Heimstadens finansiella ställning är stark.

Tillgången på kapital från obligationsmarknaden har under första kvartalet 2020 begränsats kraftigt för fastighetssektorn och andra branscher. Vår bedömning är att detta kommer att fortsätta på kort sikt. Vi kommer framöver att i högre grad utnyttja bankfinansiering. Heimstaden Bostads kreditbetyg från S&P är oförändrat och ingenting tyder på att det skulle ändras på grund av rådande omständigheter. Covenants i bank- och obligationsavtal har goda marginaler och kan hantera de sannolikt negativa förändringarna av fastighetsvärdet.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 9 april 2020.

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER**Intäktsredovisning**

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

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

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

Förvaltningsresultat

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

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



IK 1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Heimstaden organiserar och styr sin verksamhet utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Koncernledningen i Heimstaden AB följer upp driftnetto och värdeförändring förvaltningsfastigheter på de identifierbara segmenten, övriga resultatposter fördelas ej per segment. På tillgångssidan sker uppföljning av förvaltningsfastigheter samt räntebärande skulder.

Heimstaden har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna och Tyskland. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

tkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Koncernen totalt
	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	2 231	1 292	702	617	21	4 863
Driftkostnader	-1 146	-467	-233	-283	-9	-2 138
Driftnetto	1 085	825	469	334	12	2 725
Centrala administrationskostnader, ofördelad	-	-	-	-	-	-218
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	-	-	-	-	-	222
Finansiella intäkter och kostnader	-577	-299	-415	-154	9	-1 436
Förvaltningsresultat	508	526	54	180	21	1 293
Värdeförändring fastigheter	2 222	1 463	487	2 095	250	6 517
Värdeförändring derivat	80	-113	15	-89	-	-107
Resultat före skatt	2 811	1 876	556	2 186	271	7 703
BALANSRÄKNING						
Goodwill	-	-	-	-	-	72
Förvaltningsfastigheter	41 630	34 643	17 372	17 781	2 292	113 719
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	-	-	865	-	-	865
Tillgångar	-	-	-	-	-	13 936
Summa tillgångar	41 630	34 643	18 237	17 781	2 292	128 606
Eget kapital, ofördelad	-	-	-	-	-	59 942
Skulder till kreditinstitut	12 565	17 809	823	9 301	382	40 880
Obligationslån, ofördelad	21 066	-	-	-	-	21 066
Övriga skulder, ofördelad	-	-	-	-	-	6 719
Summa eget kapital och skulder	36 631	17 809	823	9 301	382	128 606
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 444	901	239	10	13	2 607

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

IK 2 Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori	2019	2018
Bostäder	4 401	3 124
Lokaler	391	221
P-plats och garage	71	48
Summa	4 863	3 393

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt, st	Bedömt kontraktsvärde, 2019	Andel av värdet, %
2020	1 920	263	5
2021	319	111	2
2022	214	92	1
2023	67	57	1
2024–	98	342	6
Total	2 618	865	15

	Antal kontrakt, st	Bedömt kontraktsvärde, 2019	Andel av värdet, %
Vakanta lokaler	1 018	34	1
Bostäder	52 143	4 060	83
P-plats och garage	18 752	65	1
Summa	74 531	5 024	100

Hyresavtal avseende bostäder, vilka utgör 83 procent (89) av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för kunden om tre månader.

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



Gruugata 18, Oslo

IK 3 Fastighetskostnader

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

Fastighetskostnader	2019	2018
Drift	960	989
Underhåll	546	344
Fastighetsskatt	202	86
Tomträttsavgäld	–	3
Direkta fastighetskostnader	1 708	1 422
Fastighetsadministration	422	155
Avskrivningar	8	6
Summa	2 138	1 583

Fastighetskostnader, kr/kvm	2019	2018
Drift	269	409
Underhåll	153	142
Fastighetsskatt	57	36
Tomträttsavgäld	–	1
Direkta fastighetskostnader	479	588
Fastighetsadministration	118	64
Avskrivningar	2	2
Summa	599	654

Driftkostnader, kr/kvm är beräknad på tidsvägd yta.

IK 4 Centrala administrationskostnader

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

EY	2019	2018
Revisionsuppdrag	10	7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	2
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	1	0
Summa	16	10

Moore Stephens	2019	2018
Revisionsuppdrag	3	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
Summa	3	2

Total	2019	2018
Revisionsuppdrag	13	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	2
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	1	–
Summa	19	12

IK 5 Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

Medelantal anställda	2019-12-31			2018-12-31		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Sverige	117	190	307	102	162	264
Norge	36	69	105	37	71	108
Danmark	34	45	79	14	20	34
Nederländerna	5	13	18	-	-	-
Tyskland	-	-	-	-	-	-
Summa	192	317	509	153	253	406

Vid årets slut var 571 (448) anställda i Heimstaden koncernen.

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

	2019	2018
Styrelsens ordförande	0	0
VD (styrelseledamot)		
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	3	3
vVD (styrelseledamot)		
Grundlön	1	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
	2	3
Styrelseledamot, John Giverholt		
Styrelsearvode	-	-
	-	-
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön	25	14
Förmåner	1	1
Pensionskostnader	2	1
	28	16
Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (0).		
Övriga anställda:		
Löner	270	186
Förmåner	6	2
Pensionskostnader	7	13
	283	201
Sociala kostnader	49	52
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	-	-
VD och ledande befattningshavare	12	12
varav kvinnor	4	5

forts. not IK 5

Ersättningar

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

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 92–95.

IK 6 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Externa förvaltningsuppdrag	27	10
Övriga intäkter	0	-
Summa	27	10

IK 7 Värdeförändring fastigheter

	2019	2018
Försäljningsintäkt	-	11
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-	-148
Återförd nedskrivning	53	-
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	4 152	1 451
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	2 312	1 430
Summa	6 517	2 744

Känslighetsanalys på verkligt värde på fastigheter

Skulle marknadens avkastningskrav, hyresintäkterna, vakansnivån och fastighetskostnaderna förändras påverkas verkligt värde av fastigheter enligt nedan.

	2019	2018
Avkastningskrav		
+ 0,1 procentenheter	-2 973	-2 033
- 0,1 procentenheter	+3 141	+2 148
Hyresintäkter		
+ 1 procent	+1 340	+930
- 1 procent	-1 340	-930
Fastighetskostnader		
+ 1 procent	-586	-434
- 1 procent	+589	+434

Den 31 december 2019 uppgick genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,63 procent (3,69).

IK 8 Övrigt totalresultat

Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet, netto efter säkringsredovisning.

	2019	2018
Valutakursdifferens	432	-255
Summa	432	-255

S

SKATT

Redovisningsprinciper

Periodens skatteintäkt och kostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutade framtida skattesatser i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna och Tyskland.



Øresundstårnet, Copenhagen

S 1 Aktuell skatt**Redovisningsprinciper**

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

	2019	2018
Aktuell skatt	-259	-145
Uppskjuten skatt	-1 443	-396
Summa	-1 702	-541
Redovisat resultat före skatt	7 703	3 745
Skatt enligt gällande skattesats	-1 681	-824
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	98	65
Ej avdragsgilla kostnader	-69	-29
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	-	134
Ej avdragsgillt räntenetto	-121	-
Skatteeffekt av hybrid	48	-
Skatt på andel i resultat från intressebolag	42	4
Omvärdering uppskjuten skatt till 20,6%	-	106
Skatt hänförlig till tidigare år	-19	3
Summa	-1 702	-541

S 2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde, med undantag för temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatter som hänförs till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skattefordringar- och skulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. I Heimstaden finns fyra poster där det föreligger temporära skillnader; fastigheter, räntederivat, obeskattade reserver samt underskottsavdrag.

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

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

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

	2019		2018	
	Underlag	Skatt 20,6% och 22%	Underlag	Skatt 20,6% och 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-1 548	-333	-403	-89
Bolagsförvärv	-	-	-975	-215
Förändrad skattesats	-	-	-	6
Årets förändring	119	25	-170	-35
Vid årets utgång	-1 429	-308	-1 548	-333
Uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	12 177	2 547	8 347	1 836
Bolagsförvärv	-154	-35	1 046	230
Årets avskrivningar	192	51	119	24
Årets värdeförändring	6 517	1 399	2 665	563
Förändrad skattesats	-	-	-	-106
Vid årets utgång	18 732	3 962	12 177	2 547
Räntederivat				
Vid årets ingång	18	3	-31	-6
Årets förändring	-83	-18	49	9
Vid årets utgång	-65	-15	18	3
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	10 647	2 218	7 913	1 741
Bolagsförvärv	-154	-35	71	15
Förändrad skattesats	-	-	-	-100
Årets förändring	6 745	1 457	2 663	562
Vid årets utgång	17 238	3 640	10 647	2 218

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 1 429 mkr (1 548).

T TILLGÅNGAR

T 1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

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

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

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

För avyttrade fastigheter beräknas den orealiserade värdeförändringen som skillnaden mellan värde enligt senaste årsbokslut, jämfört med värdet vid föregående räkenskapsårs utgång.

Realiserad värdeförändring beräknas som skillnaden mellan försäljningspris minskat med försäljningskostnader och värdehöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut. Tillkommande utgifter tas upp om det förväntas ge ekonomiska fördelar och om dess kostnader kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde vid periodens början	76 249	50 285
Förvärv	27 746	21 696
Investeringar	2 720	1 291
Försäljningar	-14	-148
Valutaförändring	554	244
Orealiserad värdeförändring	6 463	2 881
Verkligt värde vid periodens slut	113 719	76 249
Fördelning mellan kategori		
Bostadsfastigheter	112 486	71 865
Projektfastigheter	1 152	3 619
Mark och Byggrätter	81	765
Summa	113 719	76 249

Värderingsmodell

Heimstaden redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, dvs marknadsvärde, och har per den 31 december 2019 värderat varje enskild fastighet externt.

De externa värderingarna har genomförts av Newsec och Forum Fastighetsekonomi för Sverige, Sadolin & Albæk för Danmark samt Eie Eiendomsmegling, Aktiv Eiendomsmegling och Nyverdi AS för Norge, CBRE för Tyskland samt Cushman & Wakefield för Nederländerna. Värderingarna är utförda i enlighet med International Valuation Standards (IVSC) samt European Valuation Standard and guidance notes av The European Group of Valuers Association (TEGoVA) via sina nationella branschorganisationer (Samhällsbyggarna – SFF, Norges Takseringsfor-

forts. not T 1

bund – NTF och Dansk Ejendomsmaeglerforening – DE). De danska värderingarna är även upprättade i enlighet med Practice Statements och relevanta Guidance Notes av RICS. De tyska värderingarna upprättas i enlighet med RICS Valuation – Global Standards 2017 som tillhandahåller International International Valuation Standards (IVS) och, i tillämpliga fall, det relevanta RICS nationella eller jurisdiktionstillägget ("Röda boken"). De nederländska värderingarna upprättas i enlighet med kommersiella fastighetsregler [Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed] i det nederländska registret för fastighetsvärderare [Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)], International Valuation Standards (IVS), utfärdad av International Valuation Standards Council (IVSC), European Valuation Standards (EVS), utfärdad av The European Group of Valuers Associations (TeGoVA) och Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) värderingsstandarder (The Red Book).

I Sverige och Danmark samt för lokaler i Norge görs värderingen genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande 10-15 års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

Värderingshierarki

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

Värderingsunderlag för förvaltningsfastigheter

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

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

I Tyskland består värderingsgrunden främst i det hyresvärde som är lämpligt för att bedöma fastighetens kapitalvärde eller uthyrningspotential, med förbehåll för marknadsvillkor som antingen är aktuella eller förväntade på kort sikt. De är baserade på nya hyresavtal inom fastigheterna, CBRE:s upplevelse av marknaden och deras kunskap om faktisk jämförbar marknadsaktivitet. Dessutom tas hänsyn till hanterings- och underhållskostnader som de enda kostnadspositioner som inte kan överföras till hyresgäster enligt tysk lag. De resulterande kassaflödena till fastighetsägaren diskonteras (för de 10 år som uttryckligen modellerats) med hjälp av en diskonteringsränta och aktiveras (utöver 10-årshorisonten) med hjälp av en aktiveringsgrad. Diskonteringsränta och aktiveringsgrad härrör från de genomsnittliga nettoräntorna som uppnåtts i transaktioner som omfattar bostadsfastigheter som observerades av CBRE och justeras individuellt för varje värderingsenhet i enlighet med kriterier som placeringskvalitet, efterfrågan på den lokala fastighetsmarknaden, marknaden framtidsutsikter, vakansrisk, tillgångens storlek,

forts. not T 1

ålder och tillstånd samt ytterligare risker som hänför sig till osäkerheter i prognosen för framtida kassaflöden.

Projektfastigheter och byggrätter

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

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

Antaganden

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

Antaganden om kassaflöde

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

Antaganden om avkastningskrav

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

+ 10 årig Tysk statsobligation (EU referens)	-0,19%
- Inflation	-1,80%
+ Riskpremie	2,37% till 12,27%
= Avkastningskrav	0,38% till 10,28%

Det genomsnittliga initiala avkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till i genomsnitt 3,63 procent för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Sverige	3,77
Norge	3,00
Danmark	3,57
Nederländerna	4,22
Tyskland	2,19
Genomsnitt	3,63

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 113 719 mkr (76 249). Värdet inkluderar realiserad värdeökning för 2019 om 6 463 mkr (2 881). Uttryckt i procent är den realiserade värdeökningen 5,7 procent (3,9) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Summa	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	76 249	36 005	23 782	15 521	703	236
Försäljningar under året	-14	-14	0	0	0	0
Förvärv under året	27 859	1 973	8 080	757	1 311	15 738
Investeringar under året	2 607	1 444	901	239	13	10
Valutaförändring	554	0	417	421	14	-299
Marknadsvärde efter transaktioner	107 256	39 408	33 180	16 938	2 041	15 686
Orealiserad värdeförändring	6 463	2 222	1 463	434	250	2 095
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 719	41 630	34 643	17 372	2 291	17 780

forts. not T 1

Förvärv efter balansdagen

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

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Danmark	2020 Q1	1 492
Sverige	2020 Q1	64
Tjeckien	2020 Q1	13 611
Summa		15 167

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

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

Vanligtvis visas marknadsvärdet övergripande i ett värdeintervall om +/-5-10 procent för att visa osäkerheten kring antaganden. Det redovisade fastighetsvärdet per 2019-12-31 uppgår till 113 719 mkr. Med ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent påverkas detta värde med 5 686 mkr och vid +/-10 procent påverkas värdet med 11 372 mkr.

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

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav

0,75 – enhet lägre	142 597
0,50 – enhet lägre	131 433
0,25 – enhet lägre	121 921
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	113 719
0,25 – enhet högre	106 574
0,50 – enhet högre	100 294
0,75 – enhet högre	94 731

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot

2,00 procent högre driftnetto	115 937
1,50 procent högre driftnetto	115 382
1,00 procent högre driftnetto	114 828
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	113 719
1,00 procent lägre driftnetto	112 610
1,50 procent lägre driftnetto	112 056
2,00 procent lägre driftnetto	111 501

T 2 Goodwill

Redovisningsprinciper

Goodwill, som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuella nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikator på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	–	–
Förelseförvärv	72	42
Årets nedskrivning	–	-42
Utgående balans	72	–

Förvärvsanalys Heimstaden Nederland BV

Inventarier	0
Övriga tillgångar	3
Bank	2
Kortfristiga skulder	-8
Förvärvade nettotillgångar	-2
Erlagd köpeskilling	74
Goodwill	72

T 3 Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprinciper

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden och uppgår per 31 december 2019 till 1 mkr.

Koncernen har ett antal tomträtts- och arrendeavtal, därutöver återfinns ett antal leasingkontrakt som avser hyra av kontor och bilar. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyror. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 896 mkr. I bokslutet 2019 redovisas en kostnad i koncernen på 8 mkr avseende tomträttsavgäld.

Leasingskulden förfaller enligt följande:

	2019
Inom ett år	21
1–5 år	41
> 5 år	834
Summa	896

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

	Tomträtter	Lokaler	Bilar	Övrigt	Summa
Ingående värde 2019-01-01	629	259	34	2	924
Nya kontrakt	–	–	–	–	–
Avskrivningar	–	-20	-8	-1	-29
Utgående värde 2019-12-31	629	239	26	1	895



T 4 Materiella anläggningstillgångar**Redovisningsprinciper**

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

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

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans		
Ingående balans	42	19
Årets bolagsförvärv	11	-
Årets investeringar	3	22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	56	42
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20	-14
Årets avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26	-20
Utgående planenligt restvärde	30	22

T 5 Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter**Redovisningsprinciper**

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	680	-
Årets bolagsförvärv	113	883
Valutaförändring	19	-39
Återförd nedskrivning / Nedskrivning	53	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	865	680

T 6 Kundfordringar**Redovisningsprinciper**

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

Kundfordringar uppgår per 2019-12-31 till 23 mkr (16). Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstadens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Åldersfördelning kundfordringar, mkr	2019	2018
-30 dagar	23	15
31-60 dagar	4	1
61-90 dagar	7	0
91 dagar -	24	12
Summa	59	29
Kreditförlustreserv	-35	-12
Kundfordringar, netto	23	16

T 7 Fordringar hos intressebolag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	122	75
Lämnade lån	382	47
Utgående balans	504	122

Bolag/Org.nr/Fordran	2019-12-31	2018-12-31
Gamlebro AB, 556791-3990	74	75
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB, 559175-4915	114	-
Magnolia Projekt 5222 AB, 559175-4907	128	-
Slagteristræde A/S, 38632035	39	17
Windrose A/S, 39754134	149	29
Summa	504	122

T 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	5	4
Förutbetalda räntekostnader	118	95
Övriga upplupna poster	214	154
Utgående balans	337	253

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

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner från kunder	406	225
Vilande lagfartskostnader	48	48
Skulder fastighetstransaktioner	198	–
Moms byggprojekt	57	–
Övriga poster	285	248
Summa	994	521

OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Personalkostnader	64	37
Upplupen ränta	67	34
Förutbetalad hyra	318	242
Övriga upplupna poster	542	162
Utgående balans	994	475

OS 3 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 131	36 132
Pantsatta aktier i dotterbolag	35 552	20 385
Summa	83 683	56 517

OS 4 Eventualförpliktelser

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

Heimstaden har under 2018 erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Investeringsåtaganden

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

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Danmark	2020	2 541
Sverige	2020–2023	14 670
Summa		17 221

Ersättning för förorening eller miljökada

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

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

Tvister

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

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



Clara Pontoppidanparken, Copenhagen

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F 1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

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

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

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

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

forts. not F 1

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.

En förenklad modell tillämpas för kund- och hyresfordringar samt avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas därmed för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, se not **T 6** Kundfordringar.

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

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar, som inte omfattas av den förenklade metoden (se not **T 6** Kundfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar, som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av ifall en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen föreligger för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Finansiella skulder

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

Likvida medel

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

forts. not F 1

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	23	–
Övriga finansiella fordringar	1 062	–
Likvida medel	10 687	–
Summa	11 772	–
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	56 809	–
Finansiella derivatinstrument	–	65
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 137	–
Leverantörsskulder	332	–
Övriga kortfristiga skulder	994	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589	–
Summa	63 861	65
Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31		
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	16	–
Finansiella derivatinstrument	–	18
Övriga finansiella fordringar	863	–
Likvida medel	4 775	–
Summa	5 654	18
Finansiella skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	38 195	–
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 492	–
Leverantörsskulder	351	–
Övriga kortfristiga skulder	521	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475	–
Summa	47 034	–

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

Räntederivat

Redovisningsprinciper

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

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

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

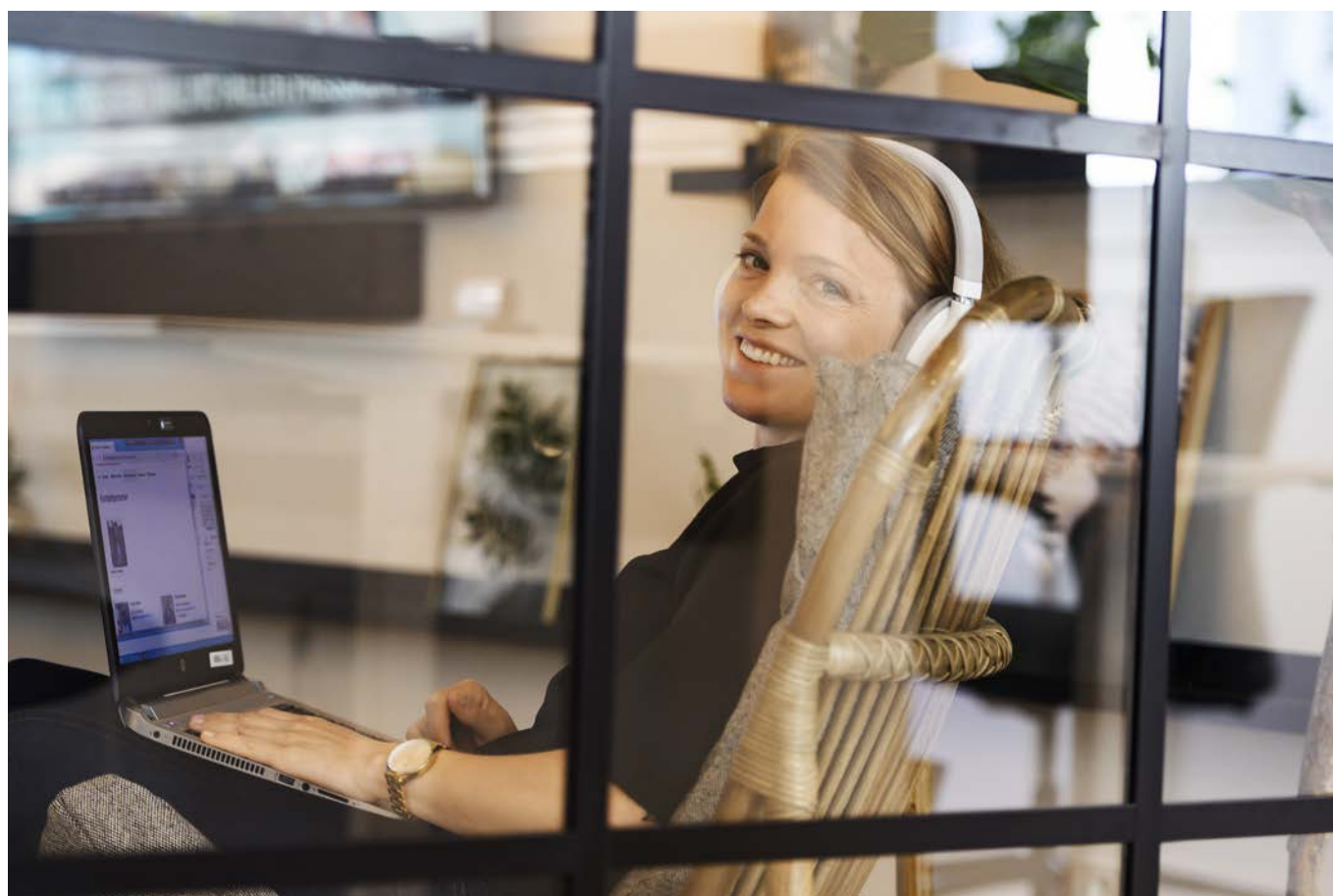
forts. not F 1

	2019-12-31	2018-12-31
Tillgång	189	97
Skuld	-254	-79
Nettovärde derivat	-65	18

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

Ränteförfall, år	Typ	2019-12-31			2018-12-31		
		Nominellt belopp	Andel, % ¹⁾	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, % ¹⁾	Snittränta, %
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	4 592	12	0,1	3 333	15,7	0,0
inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	26 882	71	0,2	13 296	62,8	0,4
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	6 231	17	0,5	4 553	21,5	0,7
Summa räntederivat		37 705	100	0,2	21 182	100,0	0,4
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 223	42	3,2	–	–	–
inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	7 313	58	2,8	5 127	100,0	1,1
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa basswappar		12 536	100	3,0	5 127	100,0	1,1

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



F 2 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

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

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

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

MARKNADSRISK

Valutarisk

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 34 643 mkr (23 784), Norge 17 372 mkr (15 530), Tyskland 2 291 mkr (703) samt Nederländerna om 17 780 mkr (236) vilka medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Prisrisk

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

Ränterisker

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

KREDITRISK

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

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

LIKVIDITETSRISK

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

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

Förfallostruktur 2019-12-31	0-1 år	1-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	5 137	34 607	22 201
Derivat	4 592	26 882	6 231
Leverantörsskulder	332	-	-
Övriga skulder	994	-	-
Summa	11 055	61 489	28 432

Förfallostruktur 2018-12-31	0-1 år	1-5 år	>5 år
Räntebärande skulder	7 492	25 569	12 626
Derivat	3 333	13 296	4 553
Leverantörsskulder	350	-	-
Övriga skulder	521	-	-
Summa	11 696	38 865	17 179

För övriga risker, se sidorna 82-86.



F 3 Räntebärande skulder

Redovisningsprinciper

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

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor	2019		2018	
	mkr	Lokala valutor	mkr	Lokala valutor
SEK	20 565	–	22 807	–
NOK	1 353	1 277	4 364	4 234
EUR	22 220	2 127	5 645	550
DKK	17 809	12 737	12 870	9 365
Summa	61 947		45 686	

Noterade obligationer

Nominellt värde	Marknadsvärde	Förfalldatum	Kreditbetyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Räntebärandeskulder						
1 250 mSEK	1 267	2021-06-16	N/A	S3M + 3,15%	SE0009895055	Nasdaq Stockholm
1 750 mSEK	1 774	2023-05-31	N/A	S3M + 3,25%	SE0012622249	Nasdaq Stockholm
500 mEUR	5 369	2021-12-07	BBB- (Positive Outlook)	Fixed 1,75%	XS1918007458	Euronext Dublin
700 mEUR	7 693	2023-09-05	BBB- (Positive Outlook)	Fixed 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500 mNOK	542	2024-06-07	BBB- (Positive Outlook)	N3M + 2,40%	NO0010838899	Oslo börs
4 000 mSEK	4 041	2020-12-07	BBB- (Positive Outlook)	S3M+1,50%	XS1918016285	Euronext Dublin
1 000 mSEK	1 033	2022-09-07	BBB- (Positive Outlook)	S3M + 2,00%	XS1918010833	Euronext Dublin
Hybridobligation						
3 000 mSEK	3 079	2024-10-11	N/A	S3M + 5,90%	SE0012455111	Nasdaq Stockholm
800 mEUR	8 399	2025-02-19	BBB- (Positive Outlook)	Fixed 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin

Förfallostruktur räntebärande skulder

	Kapitalbindning 2019-12-31			Andel, procent	
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning		
Låneförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	1 137	4 000	5 137	8	
inom 1–5 år efter balansdagen	17 542	17 066	34 607	56	
Senare än 5 år efter balansdagen	22 201	–	22 201	36	
Summa	40 880	21 066	61 945	100	
Kapitalbindning 2018-12-31					
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent	
Låneförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	5 597	1 895	7 492	16	
inom 1–5 år efter balansdagen	10 950	14 619	25 569	56	
Senare än 5 år efter balansdagen	12 111	515	12 626	29	
Summa	28 658	17 029	45 687	100	
Räntebindning 2019-12-31					
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
Ränteförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	30 586	21 066	51 652	1,61	83
inom 1–5 år efter balansdagen	9 800	–	9 800	3,08	15
Senare än 5 år efter balansdagen	494	–	494	3,23	2
Summa	40 880	21 066	61 946	1,86	100
Räntebindning 2018-12-31					
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
Ränteförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	21 721	17 029	38 750	1,40	85
inom 1–5 år efter balansdagen	6 625	–	6 625	2,70	14
Senare än 5 år efter balansdagen	312	–	312	1,30	1
Summa	28 658	17 029	45 687	1,70	100

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,71 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	2,56 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	10,05 år

F 4 Värdeförändring räntederivat

	2019-12-31	2018-12-31
Realiserad värdeförändring	-146	-134
Förvärvade derivat	-	96
Orealiserad värdeförändring	39	49
Summa	-107	11

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

F 5 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	13	211
Lämnade lån	63	13
Återbetalning lån	-	-211
Utgående balans	76	13

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

F 6 Finansiella intäkter och kostnader**Redovisningsprinciper**

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

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:	2019	2018
Nettovinster derivat	153	145
Nettoförluster derivat	-259	-134
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-107	11

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	2019	2018
Ränteintäkter revers	-	6
Ränteintäkter intressebolag	16	2
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	47	45
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	63	53

	2019	2018
Räntekostnader lån	-1 367	-806
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 367	-806

	2019	2018
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-133	50
Summa	-133	50

Summa redovisat i totalresultatet	-1 544	-692
--	---------------	-------------

F 7 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Kassaflöde	Justering bolagsförvärv	Ändrad valutakurs	2019-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	7 492	-2 355	-	-	5 137
Långfristiga räntebärande skulder	38 195	2 296	15 965	353	56 809
Summa räntebärande skulder	45 687	-59	15 965	353	61 946

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

AN ALTERNATIVA NYCKELTAL

Definitionerna av nedanstående mått återfinns på sida 168.

	2019-12-31	2018-12-31
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %		
Antal lediga/tomställda bostäder per balansdagen	1 336	1 068
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	53 527	37 938
Totalt antal bostäder per balansdagen	54 863	39 006
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,6%	97,3%
Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %		
Antal ombyggnadsvakanser per balansdagen	858	512
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	54 005	37 938
Totalt antal bostäder per balansdagen	54 863	39 006
Reell uthyrningsgrad, %	99,1%	98,6%
Andel bostadsyta på balansdagen, %		
Bostadsyta per balansdagen	3 660 839	2 427 714
Lokalyta per balansdagen	370 471	304 645
Total yta per balansdagen	4 031 310	2 732 359
Andel bostadsyta på balansdagen, %	90,8%	88,9%
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr		
Förvaltningsresultat	1 293	989
Återläggning:		
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	1 471	806
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	–	0
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader	2 764	1 795
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,4	2,2
Soliditet inklusive aktieägarlån, %		
Eget kapital	59 942	33 936
Räntebärande efterställda aktieägarlån	–	0
Eget kapital inklusive räntebärande aktieägarlån	59 942	33 936
Balansomslutning	128 606	83 286
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	46,6%	40,7%
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	61 947	45 687
Likvida medel	-10 687	-4 775
Nettoskuld	51 260	40 911
Belåningsgrad (LTV), %		
Nettoskuld	51 260	40 911
Balansomslutning	128 606	83 286
Belåningsgrad (LTV), %	39,9%	49,1%
Substansvärde på balansdagen, mkr		
Eget kapital	59 942	33 936
Uppskjuten skatteskuld	3 640	2 218
Substansvärde	63 582	36 154
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr		
Substansvärde	63 582	36 154
Räntederivat	65	-18
Långsiktigt Substansvärde	63 647	36 136

	2019-12-31	2018-12-31
DEBT/EBITDA, ggr		
Tidsviktade räntebärande skulder	58 399	34 059
– Efterställda räntebärande aktieägarlån	–	0
DEBT	58 399	34 059
Resultat före finansiella poster	2 729	1 692
Avskrivningar	6	6
EBITDA	2 735	1 697
DEBT/EBITDA, ggr	21,3	20,1
Eget kapital per preferensaktie, kr		
Preferensaktie företrädesrätt vid likvidation av bolaget	375	375
Kvarvarande rätt till utdelning	5	5
Eget kapital per preferensaktie A	380	380
Eget kapital per stamaktie		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	20 798	16 500
Antal preferensaktier	2 343 750	2 343 750
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380
Preferenskapital	891	891
Eget kapital exklusive preferenskapital	19 907	15 610
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Eget kapital per stamaktie, kr	1 508	1 182
Resultat per stamaktie, kr		
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets Stamaktieägare, mkr	4 378 184	1 832 677
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	322	139



St. Olavs gate 21, Oslo

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

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

Andelar i intressebolag	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	123	108
Årets investering	14	10
Årets avyttring	-	-15
Resultatandel	196	20
Utgående balans	333	123

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	158
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	-
					158

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde
Windrose A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	56
Utviklingsselskabet af 31. oktober AS	39104369	Herning	5 000	50	2
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	18
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	500	50	99
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	500	50	0
					175

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2019 samt tillgångar och skulder per 2019-12-31

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Rosengård Fastighets AB	142	174	1 475	842
Byggrätt Norr AB	0	0	0	0
Windrose A/S	0	0	129	124
Gamlebro AB	8	33	427	391
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	19	177	512	315
Magnolia Projekt 5222 AB	0	0	0	0
Utviklingsselskabet af 31. oktober AS	0	0	2	0
Windrose A/S	-	-	-	-
Udviklingsselskabet af 31. oktober 2017 A/S	-	-	-	-

KS 2 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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



Resultaträkningar – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter	MB-IK 1	147	108
Centrala administrationskostnader	MB-IK 2 MB-IK 3 MB-T 1	-135	-80
Rörelseresultat		12	28
Resultat från andelar i dotterbolag		1 539	–
Utdelning från andelar i dotterbolag	MB-IK 4	3 597	3 537
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	MB-IK 4	-3 396	-3 708
Ränteintäkter och liknade resultatposter	MB-IK 5	73	23
Räntekostnader och liknade resultatposter	MB-IK 5	-106	-222
Resultat efter finansiella poster		1 717	-342
Bokslutsdispositioner	MB-IK 6	-2	11
Resultat före skatt		1 714	-331
Skatt	MB-S 1	–	–
Årets resultat		1 714	-331

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 714	-331
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	1 714	-331

Balansräkningar – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	MB-T 1	1	3
Andelar i dotterbolag	MB-T 2	15 281	3 339
Långfristiga fordringar, dotterbolag		200	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	MB-T 3	1	1
Summa anläggningstillgångar		15 483	3 343
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		–	3
Kortfristiga fordringar, dotterbolag		636	15 058
Övriga kortfristiga fordringar		16	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63	40
Likvida medel		6 122	706
Summa omsättningstillgångar		6 837	15 951
SUMMA TILLGÅNGAR		22 321	19 294

Balansräkningar – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	MB-EK 1		
Aktiekapital		78	78
Fritt eget kapital			
Överkursfond		729	729
Hybridobligation		2 975	–
Balanserad vinst (inkl årets resultat)		14 202	12 580
		17 906	13 309
Summa eget kapital		17 984	13 386
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	MB-FS 1	3 000	2 500
Räntebärande skulder		200	–
Långfristiga skulder, dotterbolag	MB-FS 2	959	140
Summa långfristiga skulder		4 159	2 640
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder, dotterbolag	MB-OS 1	99	3 247
Leverantörsskulder		6	3
Övriga kortfristiga skulder		47	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	MB-OS 2	26	16
Summa kortfristiga skulder		178	3 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 321	19 294

Förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i tkr	Antal utstående aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	15 547 750	78	729	–	12 580	13 386
Årets resultat	–	–	–	45	1 670	1 714
Emission hybridobligation	–	–	–	3 000	–	3 000
Emissionskostnader	–	–	–	-25	–	-25
Utdelning	–	–	–	-45	-47	-91
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	2 930	-47	2 884
Utgående eget kapital 2019-12-31	15 547 750	78	729	2 975	14 202	17 984
Ingående eget kapital 2018-01-01	15 547 750	78	729	–	7 220	8 027
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	–	-331	-331
Aktieägartillskott	–	–	–	–	5 737	5 737
Utdelning	–	–	–	–	-47	-47
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	–	–	5 690	5 690
Utgående eget kapital 2018-12-31	15 547 750	78	729	–	12 580	13 386

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 717	-342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 794	171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-77	-171
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		108	-86
Förändring av kortfristiga skulder		59	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		90	-255
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	1
Förvärv av dotterbolag		-72	-3 066
Avyttring av dotterbolag		7 619	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 547	-3 065
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-	5 737
Utbetald utdelning		-47	-47
Emission hybridobligation		3 000	-
Ränta hybridobligation och emissionskostnader	MB-FS 3	-70	-
Erhållna lån från dotterbolag		-5 804	-2 128
Amortering/lösen av lån		700	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 221	3 673
Årets kassaflöde		5 416	353
Likvida medel vid årets början		706	353
Likvida medel vid årets slut		6 122	706
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		97	84
Erhållen ränta uppgår till		19	23

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

MB-A ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

MB-A 1 Allmän information

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



Nimbusparken, Copenahagen

MB-A 2 Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not A 2 Koncernredovisningens upprättande) med följande undantag och tillägg.

Finansiella instrument

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

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

Kreditrisk

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

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

MB-A 3 Uppställningsform

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

MB-A 4 Nya redovisningsprinciper

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

MB-A 5 Koncernuppgifter

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

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

MB-A 6 Upplysningar om närstående

Närstående relationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg 1994 AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt MB-T 2 Andelar i dotterbolag.

Sammanställning över närstående relationer

Heimstaden AB's nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 0 mkr (14 920).

Under året har fastigheter om 600 mkr (8 080) i Norge förvärvats ifrån Heimstadens systerkoncern Fredensborg Eiendomsselskap AS som kontrolleras av bolagets styrelseordförande. Förvärvet har gjorts till marknadsvärden reviderade av bolagets revisorer. Fastigheterna har sålts till dotterbolaget Heimstaden Bostad AB där styrelsen i Heimstaden AB ej har rösträtt gällande interna förvärv. Beslutsfattande delägare var Alecta, Sandviks Pensionsstiftelse samt Ericssons Pensionsstiftelse.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avgångsvederlag, se not MB-K 3 Personal och ledande befattningshavare, VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2019 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 960 mkr.



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

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

MB-IK 2 Centrala administrationskostnader

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

EY	2019	2018
Revisionsuppdrag	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	1	–
Övriga uppdrag	0	–
Summa	3	2

MB-IK 3 Personal och ledande befattningshavare

	2019	2018
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	33	26
varav kvinnor	15	10

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

VD (styrelseledamot)	2019	2018
Grundlön	2	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
Summa	3	3

vVD (styrelseledamot)	2019	2018
Grundlön	1	2
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
Summa	2	3

Styrelseledamot, John Giverholt	2019	2018
Styrelsearvode	–	–
Summa	–	–

Övriga ledande befattningshavare:	2019	2018
Grundlön	4	4
Förmåner	0	0
Pensionskostnader	1	1
Summa	5	5

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

Övriga anställda:	2019	2018
Löner och ersättningar	20	18
Pensionskostnader	1	3
Summa	21	21

Sociala kostnader	2019	2018
	8	8

forts. not MB-IK 3

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

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

Ersättningar

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

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

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

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

	2019	2018
Utdelning	3 597	3 537
Nedskrivning	-3 396	-3 708
Summa	201	-171

MB-IK 5 Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	2019	2018
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	18	23
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	18	23

Räntekostnader lån	-96	-78
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-10	-6
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-106	-84

Avgiftsintäkter – kostnader	–	0
Valutakursdifferenser, finansiella poster	55	-138
Summa	55	-138

Summa resultat från finansiella poster	-33	-199
---	------------	-------------

MB-IK 6 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	–	11
Lämnade koncernbidrag	-2	0
Summa	-2	11

MB-S SKATT

MB-S 1 Skatt

Redovisningsprinciper

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

	2019	2018
Uppskjuten skatt	-	-
Summa	-	-
Redovisat resultat före skatt	1 715	-331
Skatt enligt gällande skattesats	-367	73
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-726	-851
Ej skattepliktiga intäkter	1 099	778
Ej avdragsgillt räntenetto	-21	-
Skatteeffekt av hybridkapital	15	-
Summa	-	-



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

Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8
Årets investeringar	–	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8	8
Ingående avskrivningar	-5	-5
Årets avskrivning	-2	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7	-5
Utgående planenligt restvärde	1	3

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

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

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	3 339	3,980
Årets förvärv	72	2
Årets försäljning	-6 050	–
Lämnade tillskott	21 317	3 063
Nedskrivning	-3 396	-3 706
Utgående anskaffningsvärde	15 281	3 339

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Antal aktier	Andel i %	Bokfört värde
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	–
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	15 192
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	0
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	0
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	0
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	0
Heimstaden Danmark Ejendom A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100	0
Heimstaden Danmark A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	0
Heimstaden AS	934 631 005	Oslo	106 505	100	2
Heimstaden Invest AS	819 499 632	Oslo	1 000	100	0
Heimstaden Nederland B.V.	60 625 449	Amsterdam	100	100	72
Total					15 281

MB-T 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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



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

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	78	13 309	13 386
Hybridobligation	–	2 930	2 930
Utdelning, preferensaktier	–	-47	-47
Årets vinst	–	1 714	1 714
Vid årets slut	78	17 906	17 984
Antal stamaktier	13 204 000		
Kvotvärde kr	5		
Antal preferensaktier	2 343 750		
Kvotvärde kr	5		

Förslag till vinstdisposition

Utdelning till aktieägare	46 875 000 kr
Överkursfond	3 658 747 310 kr
Balanserade vinstmedel	14 200 411 645 kr
Summa	17 906 033 955 kr

Till stämmans förfogande stående medel, 17 906 033 955 kr, föreslås disponeras så att utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen om 20 kr per preferensaktie samt med 0 kr per stamaktie, totalt 46 875 000 kr, varav 46 875 000 kr utdelas till preferensaktieägarna och 0 kr utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 17 859 158 955 kr, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kr per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara den 5 juli 2020, den 5 oktober 2020, den 5 januari 2021 och den 5 april 2021.

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

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

	2019-12-31	2018-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	–	1 250
inom 1–5 år efter balansdagen	3 200	1 250
Summa	3 200	2 500

MB-FS 2 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

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

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

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

MB-OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Personalkostnader	16	10
Upplupen ränta	2	3
Övriga poster	9	3
Summa	26	16

MB-OS 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser	4 126	4 126
Summa	4 126	4 126

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

MB-FS 3 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2019-12-31
Obligation	2 500	700	–	3 200
Summa	2 500	700	–	3 200
	2017-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2018-12-31
Obligation	2 500	–	–	2 500
Summa	2 500	–	–	2 500

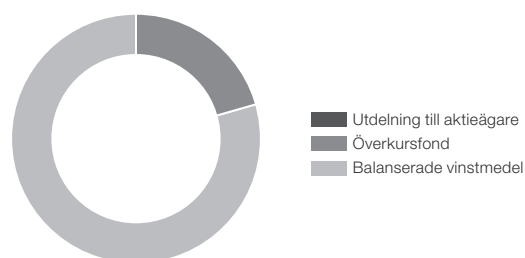
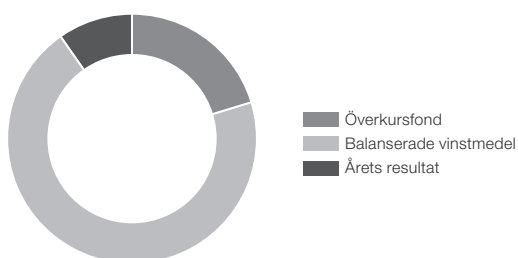
Förslag till vinstdisposition

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

SEK	
Överkursfond	3 658 747 310
Balanserade vinstmedel	12 533 136 058
Årets förlust	1 714 150 587
Summa	17 906 033 955

Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	46 875 000
Överkursfond	3 658 747 310
Balanserade vinstmedel	14 200 411 645
Summa	17 906 033 955



Till stämmans förfogande stående medel, 17 906 033 955 kr, föreslås disponeras så att utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen om 20 kr per preferensaktie samt med 0 kr per stamaktie, totalt 46 875 000 kr, varav 46 875 000 kr utdelas till preferensaktieägarna och 0 kr utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 17 859 158 955 kr, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kr per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara den 5 juli 2020, den 5 oktober 2020, den 5 januari 2021 och den 5 april 2021.

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

Undertecknande

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

Malmö, 9 april 2020

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Ordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2020
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–95 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–71 respektive 148–163. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5, 16–17, 44–55, 74–87 samt 98–141 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 2019 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 2019 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 88–95 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–71 respektive 148–163. 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2019 till 113 719 mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas per 2019-12-31 externt. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under T1.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat den externa fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–4, 6–15, 18–43, 56–73, 88–97 samt 146–169. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–95 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 jämfört den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 56–71 och 148–163 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 24 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Malmö, 9 april 2020

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

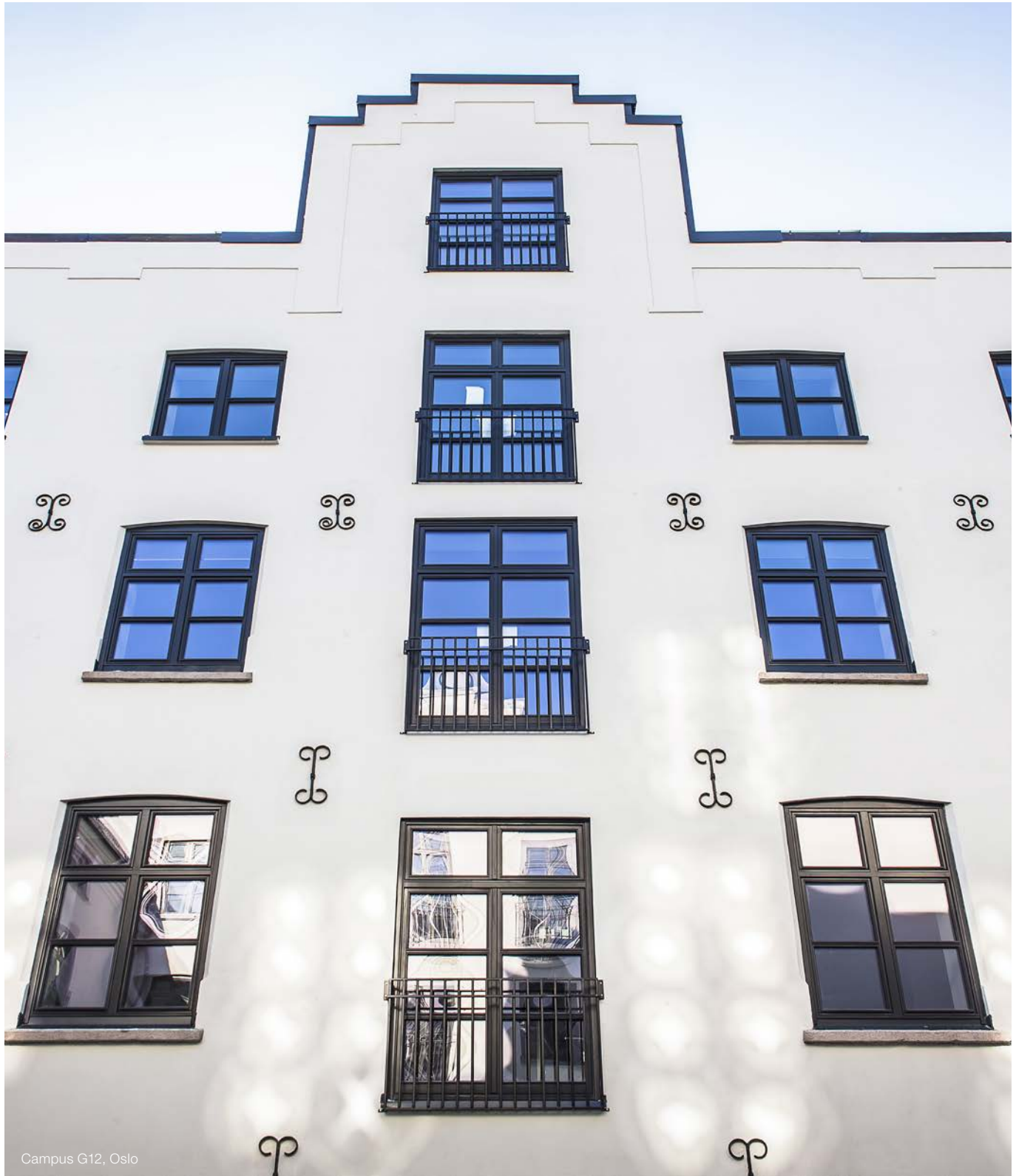


Wissmannstraße 2, Berlin

Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2015–2019	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning					
Hysesintäkter	4 863 073	3 392 972	2 013 381	1 057 448	719 072
Driftkostnader	-2 138 460	-1 582 480	-986 300	-527 519	-372 309
Central administration	-171 598	-106 644	-84 905	-48 251	-32 593
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-19 561	-32 436	19 370	12 146	12 030
Resultat från andel i intressebolag	195 597	20 249	12 396	67 003	211 002
Resultat före finansiella poster	2 729 052	1 691 662	973 942	560 827	537 202
Finansiella intäkter	63 461	53 245	5 763	27 510	26 397
Finansiella kostnader	-1 499 789	-806 158	-464 992	-220 763	-172 440
Förvaltningsresultat	1 292 724	938 749	514 714	367 574	391 159
Värdeförändring fastigheter	6 516 643	2 744 482	2 201 612	2 315 843	1 121 986
Värdeförändring räntederivat	-106 685	10 862	24 024	36 252	28 290
Aktuell skatt	-259 352	-144 833	-75 684	-55 657	-28 749
Uppskjutet skatt	-1 442 739	-396 153	-600 992	-449 070	204 848
Årets resultat	6 000 591	3 153 107	2 063 674	2 214 942	1 717 533
Övrigt totalresultat	432 312	-254 686	99 374	14 936	61
Årets totalresultat	6 432 902	2 948 883	2 163 048	2 229 878	1 717 594
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	113 718 898	76 249 263	50 285 176	26 330 189	11 143 273
Övriga anläggningstillgångar	1 913 806	431 679	401 711	52 761	1 596 846
Finansiella derivatinstrument	0	17 957	0	0	0
Omsättningstillgångar	12 973 692	6 587 583	1 955 620	1 822 660	830 181
Summa tillgångar	128 606 397	83 286 482	52 642 508	28 205 610	13 570 300
Eget Kapital	59 941 518	33 936 018	18 806 863	8 975 398	5 864 458
Uppskjutet skatt	3 640 433	2 218 041	1 740 903	1 119 372	597 202
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	0	0	2 722 058	0
Räntebärande skulder	61 945 926	45 686 884	30 935 834	14 779 408	6 821 909
Räntederivat	64 979	0	30 793	55 977	74 307
Ej räntebärande skulder	3 013 540	1 445 539	1 128 115	553 397	212 424
Summa skulder	128 606 397	83 286 482	52 642 508	28 205 610	13 570 300
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	4 031 310	2 732 359	2 128 616	1 457 559	627 238
Antal bostadslägenheter på balansdagen	54 863	39 006	30 549	19 797	7 676
Andel bostadsyta på balansdagen, %	91	89	90	88	86
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	3 562	1 700	1 701	965	655
Hysesintäkter per kvm, kr	1 365	1 996	1 184	1 096	1 099
Driftkostnader per kvm, kr	-600	-931	-580	-547	-569
Driftkostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-94	-832	-482	-473	-469
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,6	97,3	98,7	99,5	99,6
Överskottsgrad, %	56,0	53,4	51,0	50,1	48,2
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, tkr	5 862 804	3 489 398	-218 878	826 566	413 770
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	2,4	2,5	2,6	3,2	3,3
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	39,9	49,1	58,8	50,0	54,2
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital	46,6	40,7	35,7	31,8	43,2
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital ¹⁾	46,6	40,7	35,7	41,5	43,2
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,8	1,7	1,5	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	2,6	2,1	1,2	1,3	0,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	10,1	8,0	7,8	9,5	6,3
Substansvärde på balansdagen, tkr	63 581 951	36 154 059	20 547 766	10 094 770	6 461 660
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, tkr ¹⁾	63 646 930	36 136 102	20 578 559	10 150 747	6 535 967
DEBT/EBITDA, ggr	21,3	20,1	20,0	19,0	12,4
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	322	139	116	133	176
Eget kapital per stamaktie, kr	1 508	1 182	609	504	377
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	9 629 876
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	1 354 880

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



Campus G12, Oslo

Hållbarhetsrapport 2019

Heimstadens hållbarhetsrapport har hämtat inspiration ur GRI:s riktlinjer. Våra väsentliga hållbarhetsområden är rapporterade i enlighet med GRI Standards, tillämpningsnivå Core. I GRI-index finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. I några fall har all information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index på sidorna 153–154.

Information om väsentlighet och avgränsning, hållbarhetsstyrning samt uppföljning för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 155–163. Informationen är beskriven i enlighet med standard 103 och alla standarder som används är publicerade 2016, med undantag av GRI 403: Hälsa och säkerhet som publicerades 2018. Heimstaden har dessutom valt att utöver GRI Standards redovisa relevanta sektorspecifika indikatorer i enlighet med GRI G4.

Rapporteringen avser hela koncernen om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och detta är Heimstadens tredje hållbarhetsrapport, men den första baserad på GRI Standards.



Informationen är inte granskad av extern part. Dock har vi konsulterat en extern expert, med särskild GRI-expertis, för att granska GRI-innehållet inför publicering.

En del av den information som ska lämnas i enlighet med ÅRL 6:11 finns beskriven i andra delar av årsredovisningen. En beskrivning av bolagets affärsmodell finns på sidan 12 och information om Heimstadens risker och riskhantering finns på sidorna 82–86.

FN:s Global Compact

Heimstaden har under 2019 signerat FN:s Global Compact och dess tio principer. Hållbarhetsrapporten utgör vår "Communication on Progress" till FN, och i GRI-index finns hänvisning till var i rapporten informationen presenteras.

Hållbarhetsstrategi

Under 2019 har Heimstaden antagit en ny hållbarhetsstrategi och koncernövergripande hållbarhetsmål (årlig revidering pågår för närvarande). Vi har stort fokus på hållbarhet och arbetar strategiskt i hela verksamheten med dessa frågor. Därför utgör ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer grunden i vår långsiktiga affärs- och verksamhetsutveckling. Heimstaden arbetar dagligen med olika aspekter av hållbarhet, men för att förtydliga och kunna följa upp arbetet har hållbarhetsstrategin tagits fram. Strategin är ett verktyg i omställningen till ett än mer ansvarsfullt företagande. Den utgår från vår affärsstrategi, våra värderingar, uppförandekoder och policyer, samt förhåller sig till externa riktlinjer och ramverk för hållbarhet. Hållbarhet är en integrerad del i vår kärnverksamhet och för att tydliggöra det har vi tagit fram en ansvarsfördelning som sträcker sig över hela verksamheten, från styrelse och ledande befattningshavare till chefer och enskilda medarbetare. För mer information om vår hållbarhetsstyrning, mål och utfall se hållbarhetsnoterna på sidorna 155–163.

Koncernövergripande hållbarhetsråd

För att stödja implementeringen av hållbarhetsstrategin och dess målsättningar har vi inrättat ett koncernövergripande hållbarhetsråd. Hållbarhetsrådets uppdrag och syfte är att:

- 1) optimera och koordinera strategiskt viktiga hållbarhetsinsatser,
- 2) lämna rekommendationer till ledning och styrelse för att säkerställa att tillräcklig kompetens och nödvändiga resurser avsätts för att möta åtaganden och ambitionsnivån,
- 3) att optimera och koordinera vår interna och externa hållbarhetskommunikation. Hållbarhetsrådet är tvärfunktionellt och har representation från samtliga organisatoriska enheter och länder.



Intressentinvolvering

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

I intervjuer med intressenterna bad vi respektive intressent att lyfta upp vilka hållbarhetsområden de ser som högst prioriterade för Heimstaden. Genom att sammanställa och värdera informationen från dialoger som genomförts åren 2017–2019 har vi identifierat vilka frågor våra intressenter anser viktiga. Detta kompletteras vi med information från omvärldsanalyser, aktuell lagstiftning, riskbedömningar och hållbarhetsmål- och styrdokument. Vi involverar också interna nyckelpersoner med specifik kunskap från olika delar av företaget. Resultatet har blivit en stor mängd information som vi, enligt

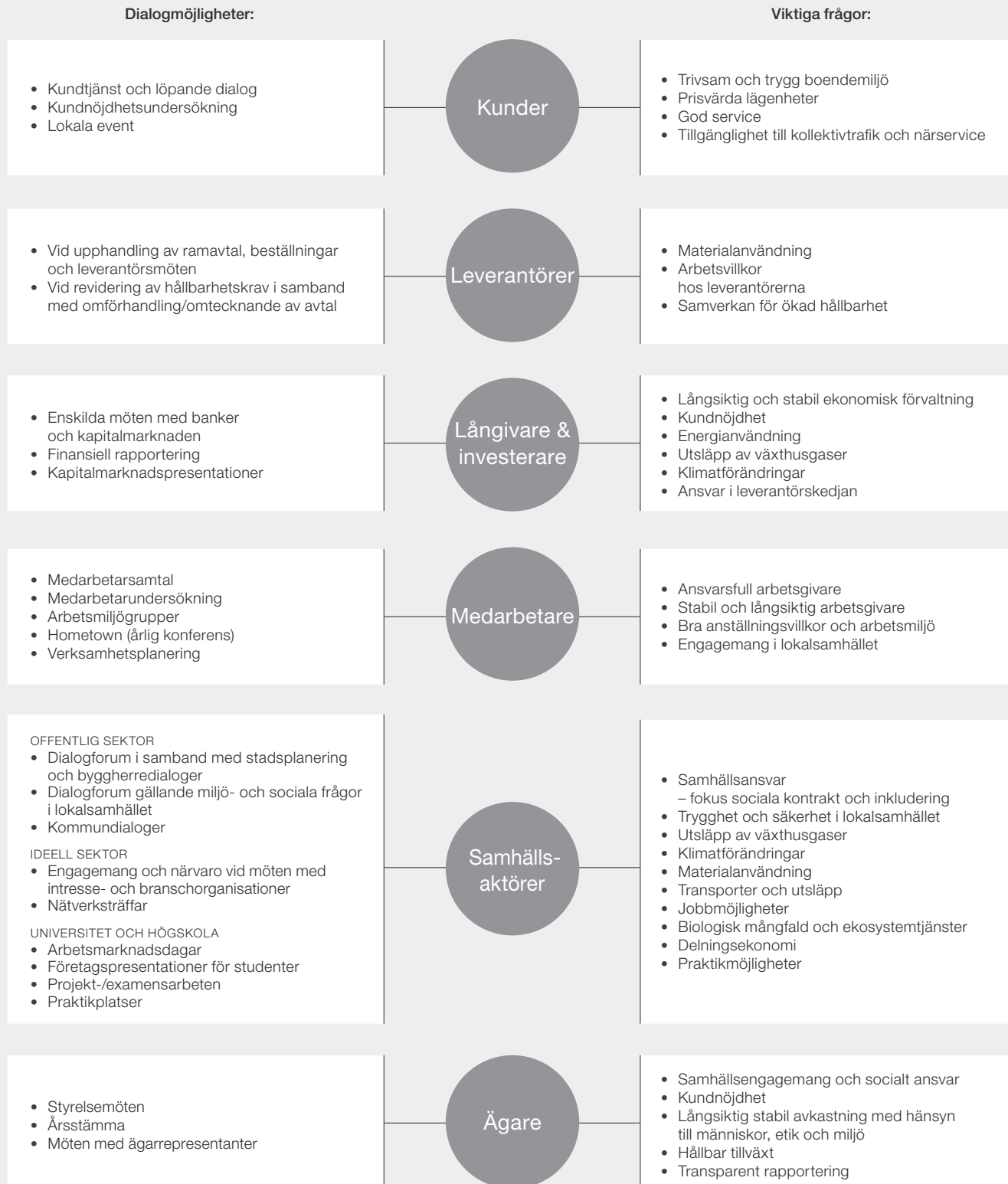
GRI:s principer, har värderat kvalitativt. För att få fram de mest väsentliga frågorna att redovisa, har vi utvärderat i vilken grad dessa områden påverkar intressenterna och hur väsentliga de är för Heimstaden. Vid prioriteringen har Heimstadens faktiska påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi samt samhället i stort beaktats. Hänsyn har även tagits till Heimstadens vision och affärsstrategi.

Som ett resultat har totalt sex hållbarhetsområden bedömts som väsentliga att fokusera Heimstadens GRI-rapport på: ekonomiskt resultat, antikorruption, energi, växthusgasutsläpp, anställningar samt hälsa och säkerhet. På sidorna 155–163 beskriver vi väsentligheten för varje hållbarhetsområde. Prioriterade hållbarhetsfrågor har validerats av personer i Heimstadens ledning.

Utöver de hållbarhetsfrågor som prioriterats som väsentliga arbetar Heimstaden strukturerat och långsiktigt med en rad andra hållbarhetsfrågor. Två globalt viktiga områden är vattenanvändning och mänskliga rättigheter, som inte bedömdes som väsentliga ur ett GRI-perspektiv men som ingår i den information som lämnas i rapporten.



Intressentdialoger



Rapportering om klimatrelaterade risker och åtgärder

Klimatförändringen är en av de största utmaningarna idag. Därför undersöker vi hur våra fastigheter och våra kunder kommer att påverkas av ett förändrat klimat samt vilka åtgärder som måste vidtas för att minska negativa effekter. Vi arbetar löpande för att minska vår klimatpåverkan och har under 2019 tagit fram målen att bedriva en fossilfri verksamhet 2030 (vår hållbarhetsmål håller på att revideras) samt att minska mängden köpt energi (i jämförbart bestånd) med 10 procent till år 2023. Ett arbete har initierats för att ytterligare öka vår kunskap om klimatrelaterade risker, bland annat i samverkan med Lunds universitet, i syfte att kartlägga risker, skapa åtgärdsplaner och fördela ansvar i dessa frågor. Heimstaden har för avsikt att framöver kunna redovisa enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer.



På sidorna 155–162 har vi länkat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och deras delmål.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt Heimstaden sig till FN:s Global Compact's initiativ för ansvarsfullt företagande och åtar sig därmed att följa dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. Denna hållbarhetsrapport utgör vår så kallade Communication on Progress till FN.



Medlemskap och åtaganden

- FN:s Global Compact
- Sveriges Allmännyttan
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Studentbostadsföretagen
- Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30)
- Kraftsamling för en sund byggbransch
- EjendomDanmark
- Nettverk for Eiendomsfag AS
- Norges Eiendomsmeidlerforbund
- Huseiernes Landsforbund

GRI standards	Indikator	Kommentar/Utestående information	Global Compacts princip	Sida
GRI 102: Allmänna standardupplysningar 2016				
102-1	Organisationens namn	Heimstaden AB		
102-2	Varumärken, produkter och tjänster			omslagets insida
102-3	Lokalisering av huvudkontor	Malmö, Sverige		
102-4	Verksamhetsländer	Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna		
102-5	Ägarstruktur och bolagsform			16–17, 106, 134
102-6	Marknader			1, 20–24
102-7	Organisationens storlek			8–9, 110–113
102-8	Personalstyrka			67
102-9	Leverantörskedja			59–60, 161
102-10	Betydande förändringar i organisationen under redovisningsperioden			5
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	Heimstadens miljöarbete bygger på miljöpolicy som omfattar försiktighetsprincipen.	7	
102-12	Externa initiativ	Heimstaden anslöt sig till FN:s Global Compact, Sweden Green Building Council, Kraftsamling för en sund byggbransch samt Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30), under 2019.		60, 152
102-13	Medlemskap			152
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare			2–4
102-16	Värderingar och etiskt uppförande		1-10	13, 59, 156, 159, 161
102-17	Mekanism kopplad till etiskt uppförande			60, 63
102-18	Styrningsstruktur			74–95
102-32	Högsta funktionen som ansvarar för hållbarhetsrapporten			95
102-40	Intressentgrupper			151
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		3	67
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper			150
102-43	Intressentdialog			151
102-44	Viktiga frågor för respektive intressentgrupp			150–151, 155–162
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen			106
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll			150
102-47	Identifierade väsentliga områden			150
102-48	Reviderad information	Ej tillämplig – första GRI-rapporten		
102-49	Väsentliga förändringar	Ej tillämplig – första GRI-rapporten		
102-50	Redovisningsperiod	Rapporten avser kalenderåret 2019		
102-51	Datum för senaste redovisning	Ej tillämplig – första GRI-rapporten		
102-52	Redovisningscykel	Årligen		148
102-53	Kontaktperson för frågor om redovisningen och dess innehåll	Katarina Skalare		
102-54	Redovisningsnivå	Core		148
102-55	GRI-index			153–154
102-56	Extern bestyrkande	Ej externt granskad		
103-1	Väsentliga aspekters avgränsningar inom organisationen			155–163
103-2	Hållbarhetsstyrning			155–163
103-3	Uppföljning			155–163

GRI standards	Indikator	Kommentar/Utestående information	Global Compacts princip	Sida
Ekonomi				
Ekonomiskt resultat	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde			155
Antikorrupcion	205-3 Antal bekräftade fall av korrupcion	Noll bekräftade fall.	2, 6, 10	156
Miljö				
Energi	302-1 Energianvändning i verksamheten CRE1 Energiprestanda i byggnader		8-9	156-157
Växthusgasutsläpp	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2) CRE3 Växthusgasutsläppsprestanda i byggnader	Beräkningen har utförts enligt GHG-protocol med financial control approach. Emissionsfaktorerna är från år 2018 och hämtade från respektive värmeleverantör. Gaser som ingår i beräkningarna är CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. På grund av det stora antalet energileverantörer finns det en osäkerhet om fler växthusgaser ingår.	8-9	158
Socialt				
Anställningar	401-1 Personalomsättning		3-6	159
Hälsa och säkerhet i arbetet	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning			160
Övriga ej väsentliga områden				
Mänskliga rättigheter	406-1 Diskrimineringsincidenter 414-1 Leverantörsbedömning av nya leverantörer	Rapporten omfattar lagkrav för mänskliga rättigheter. Ej väsentlig aspekt för Heimstaden.	1-10	161
Lokalsamhället	413-1 Insatser med påverkan på lokalsamhället	Ej väsentlig aspekt för Heimstaden.		162-163
Vattenanvändning	Vattenanvändning per m ²	Ej väsentlig aspekt för Heimstaden.		157

Ekonomiskt resultat

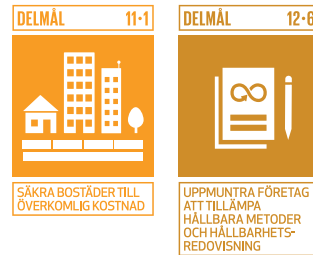
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Väsentlighet och avgränsning

Vi skapar långsiktig tillväxt med god lönsamhet samtidigt som vi bidrar till samhällsnytta och hållbar utveckling. Genom en stabil lönsamhet bygger vi förtroende hos dem som investerar i Heimstaden: medarbetare, kunder, banker och investerare samt ägare, leverantörer och andra viktiga intressenter. Deras förtroende är av största vikt för att vi ska kunna fortsätta växa. Du kan läsa om hur vi ser på olika former av finansiella risker och påverkan på sidorna 82–86.

Hållbarhetsstyrning

Vår strategi är att förvärva, bygga, förädla och långsiktigt förvalta fastigheter, därför baseras investeringsbeslut på att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter i de orter där vi agerar. Under 2019 har vi fortsatt arbetet med att bygga in hållbarhetsperspektiv från grunden i styrning, strategi och verksamhet och fokusera vårt arbete där vi kan göra störst skillnad. Mer om våra policys och hur vi styr vår verksamhet ur ett finansiellt hållbart perspektiv kan du läsa i avsnittet Styrning av vår verksamhet, sidorna 88–95.



Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings- och ränterisk utan att begränsa bolagets affärsmässiga möjligheter.

Uppföljning

Vi mäter och utvärderar löpande effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra ekonomiska mål som en del i vårt löpande redovisningsarbete.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE ÅR 2019, MKR

	Sverige		Norge		Danmark		Tyskland		Nederländerna		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Intäkter	2 231	2 039	702	744	1 292	604	617	1	21	5	4 863	3 393
Behållet ekonomiskt värde	-278	44	-38	165	326	105	329	0	-84	-1	255	313
Drift	-1 146	-1 054	-233	-287	-467	-235	-283	0	-9	-6	-2 138	-1 582
Skatt	-113	-83	-7	-23	-90	-53	0	0	-49	0	-259	-159
Utdelning	-512	-123	0	0	0	0	0	0	0	0	-512	-123
Räntor	-666	-442	-409	-167	-293	-111	-4	0	-35	0	-1 407	-720
Anställda	-72	-293	-91	-102	-116	-100	-1	-1	-12	0	-292	-496

Antikorruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Väsentlighet och avgränsning

För oss är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affäretik för att därmed bidra till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. Detta är även en förutsättning för att bygga förtroende hos våra intressenter i allmänhet och ägare, banker och investerare i synnerhet. Vår analys av korruptionsrisker hittar du på sidorna 82–86.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har nolltolerans mot all form av korruption. Det innebär att vi ställer krav inte bara på vår egen organisation utan även på våra samarbetspartners. Vi har undertecknat FN:s Global Compact och i enlighet med vårt åtagande arbetar vi aktivt med antikorruption. Vår Uppförandekod för medarbetare, Uppförandekod för samarbetspartners och vår sanktionspolicy utgör stommen i vårt arbete med antikorruption både internt och i vår värdekedja. HR har ansvar för utbildning i vår uppförandekod för medarbetare. Inköpsfunktionen och beställare i verksamheten har ansvar för kravställande



på leverantörer och entreprenörer samt för kontroll av efterlevnad av Uppförandekod för samarbetspartners. Heimstaden har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden. Vår visselblåsarpolicy anger hur inkomna ärenden löpande behandlas, följs upp och kommuniceras.

Uppföljning

Under året rapporterades två ärenden genom visselblåsarfunktionen. Inget av ärendena har varit av den art att de motiverar en djupare utredning, utan har efter initial utredning avskrivits.

Energi

302-1 Energianvändning i verksamheten
CRE1 Energiprestanda i byggnader

Väsentlighet och avgränsning

I EU-länderna står fastighetssektorn för cirka 40 procent av samhällets energianvändning samt cirka 36 procent av växthusgasutsläppen. Heimstadens arbete med att minska energianvändningen, och att på sikt enbart använda fossilfri energi, är därför viktiga miljöfrågor. Energieffektivisering och fossilfri energi ses även som viktiga frågor för våra intressenter. Vår energianvändning påverkar också våra kunders möjlighet att leva hållbart. Vi använder energi i form av framförallt värme och el i fastigheterna. Genom installation av smarta styrsystem, byggnadstekniska åtgärder för att minska värmeförlusten och kravställande vid nybyggnation sänker vi energianvändningen.

Kundens egen energianvändning kan vi inte styra över, men deras värmepåverkan omfattas ändå av rapporteringen för de fastigheter där vi köper värme från energileverantören och därmed har tillgång till energidata. Detta gör vi i Sverige, Tyskland, Norge och till stor del i Danmark. I Nederländerna har vi endast tillgång till energidata för en liten del av fastigheterna. Där ser marknaden annorlunda ut då kunderna i de flesta fall själva står för avtalen med energileverantören. Vår rapportering omfattar därför värmepåverkan för en begränsad del av fastigheterna. Kundens egen elanvändning omfattas endast i begränsad omfattning i rapporten (där Heimstaden står för elavtalet och elen ingår i hyran).



Hållbarhetsstyrning

Utgångspunkten för vårt miljöarbete är Heimstadens hållbarhetsstrategi samt miljöpolicy. I linje med Parisavtalet har vi under 2019 satt mål kring energi och energieffektivisering samt arbetar aktivt med att minska våra koldioxidutsläpp. Vi har som mål att vara en fossilfri verksamhet 2030 (målet revideras för närvarande och kommer att se olika ut för olika länder). För detta är vi beroende av den energiomställning som länder och energiföretag genomför, och det

forts. Energi

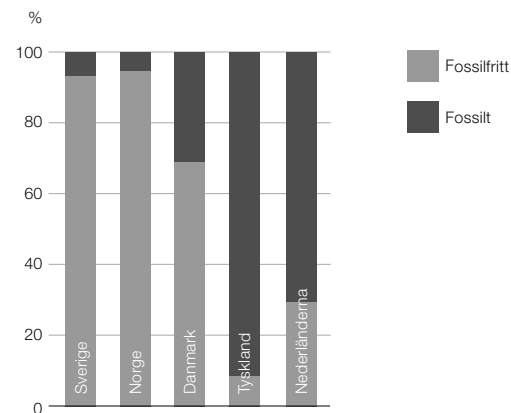
kräver även aktiv samverkan med våra energileverantörer. Vidare har vi satt som mål att minska mängden köpt energi med 10 procent till år 2023 (i jämförbart fastighetsbestånd). Detta mål kan vi uppnå dels genom energieffektiviseringsåtgärder och dels genom exempelvis investeringar i solceller. I Sverige kommer alla våra nybyggnationer att certifieras enligt minst Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, i Danmark bygger vi i energiklass A och B, varav vissa byggnader även kommer att vara miljöcertifierade. I våra svenska och norska fastigheter använder vi enbart ursprungsmärkt förnybar el, och vi har tagit höjd för inköp av ursprungsmärkt förnybar el även i övriga länder under 2020–2021. I Danmark installerar vi solceller på alla våra nybyggnationer. Sammanlagt har vi producerat 28 MWh solel i Danmark och i Sverige har vi en installerad effekt solceller på 329 kW. En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive miljö- och klimatrisker finns på sidorna 82–86.

Uppföljning

Fastighetsförvaltningen har ansvaret för energianvändningen och val av energislag. I Sverige har vi automatisk avläsning i de flesta fastigheter, vilket ger oss möjligheten att upptäcka avvikelser i tid och åtgärda problem. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar vår personal i energieffektiv drift. Vi arbetar även med att minska vattenanvändningen, som år 2019 var 1,3 m³ per m².

I Nederländerna och Danmark sker avräkningen för värme endast en gång om året, vilket innebär att energianvändningen för hela året 2019 inte finns tillgänglig i tid för alla fastigheter för att publiceras i rapporten. I dessa fall har utestående data kompletterats med 2018 års energianvändning.

ANDEL FOSSILFRI KÖPT ENERGI PER LAND



I både Sverige och Norge innehåller fjärrvärmerna en stor andel förnybar och återvunnen värme. I dessa länder har vi även valt att köpa förnybar el. I Danmark har fjärrvärmerna större inslag av fossila bränslen och motsvarar därmed en mindre andel förnybar energi i diagrammet ovan. Datan för Tyskland utgörs av endast en fastighet vilken är oljeuppvärmd. Oljepannan konverteras till gas under 2020. Andelen förnybar energi i stapeln för Tyskland kommer från fastighetsdelen som innehåller viss andel förnybar el. I Nederländerna dominerar naturgas som uppvärmningsform. Eftersom det används förnybar el i vissa fastigheter, är stapeln för den totala andelen förnybar energi högre än i Tyskland. Se tabellen nedan för en beskrivning av mängden energi och vilka energislag som används i våra fastigheter i de olika länderna.

ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETERNA I MWH

	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland
Värme					
Fjärrvärme	246 936	14 395	37 023	0	0
Naturgas	1 231	0	536	833	0
Olja	80	113	0	0	328
Biogas	1 414	0	0	0	0
El					
Elanvändning	51 429	14 523	2 934	444	60
Varav förnybar el	51 429	14 523	1 894	369	32

I våra fastigheter i Tyskland och Nederländerna är andelen fossil energi stor, eftersom det framförallt används fossila bränslen, främst olja och naturgas, i dessa länders energisystem för uppvärmning. I Tyskland ska oljepannan konverteras till gas under 2020 och i Norge togs de sista oljepannorna ur drift 2019 och ersattes med fjärrvärme. I våra fastigheter i övriga länder används främst fjärrvärme, som är den mest använda energikällan för uppvärmning på de orter där vi är verksamma. Denna har stora inslag av förnybar och återvunnen värme. Den sista naturgasen i våra svenska fastigheter ersattes med biogas under året.

Växthusgasutsläpp

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)

305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (scope 2)

CRE3 Växthusgasutsläppsprestanda i byggnader

Väsentlighet och avgränsning

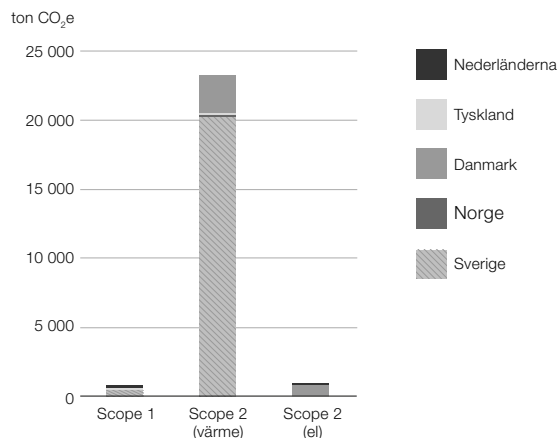
Klimatförändringar är en av vår tids största samhällsutmaningar. Frågan står högt på agendan hos FN, EU och dess medlemsländer samt hos den finansiella sektorn. Heimstadens utsläpp av växthusgaser påverkar klimatförändringarna negativt, samt påverkar våra kunders och andra medborgares boendemiljö och miljö. Genom våra energival och vårt fokus på energi-effektiva fastigheter kan vi göra stor skillnad – det är rätt väg att gå. Minskade utsläpp av växthusgaser påverkar vårt förtroende hos banker och institutionella investerare positivt och ökar våra möjligheter till extern finansiering med goda villkor.

Växthusgasutsläpp förekommer i hela värdekedjan hos exempelvis leverantörer, entreprenörer och kunder, där största delen genereras av energianvändningen i våra fastigheter samt vid ny- och ombyggnation. Genom att minska energianvändningen eller köpa förnybar energi kan dessa utsläpp minskas. I Nederländerna, Danmark och Norge har vi dock en begränsad inverkan på val av energislag, eftersom en del av lägenheterna ingår i så kallade Housing Owner Associations. Dessa ansvarar för byggnadens gemensamma utrymmen som trapphus, tak, rör, väggar, etc. samt energisystemen (liknande bostadsrättsföreningar).

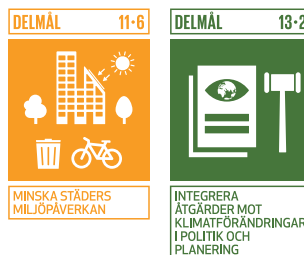
Hållbarhetsstyrning

Utgångspunkten för vårt miljö- och klimatarbete är Heimstadens hållbarhetsstrategi samt miljöpolicyen. Under 2019 har vi satt mål i linje med Parisavtalet (se Energi, Hållbarhetsstyrning på sidan 156–157) och arbetar aktivt med att minska växthusgasutsläppen från vår verksamhet. Målen kommer

VÄXTHUSGASUTSLÄPP I TON CO₂e PER LAND



Växthusgasutsläppen i scope 1 kommer från naturgas och olja till uppvärmning. Scope 2 omfattar fjärrvärmearvändning och elanvändning i fastigheterna. Eftersom vi har flest fastigheter i Sverige står de för den största delen av växthusgasutsläppen.



att följas upp en gång per år. Vi har beslutat att endast köpa ursprungsmärkt förnybar el, med start i Sverige och Norge där vi har undvikit 16 500 ton koldioxid år 2019. Övriga länder kommer att göra samma resa under 2020–2021. Förvaltningens ansvar för energianvändningen i våra fastigheter för även med sig ett ansvar för minskad klimatpåverkan, eftersom växthusgasutsläppen till stor del beror på energislag och energianvändning. Vi har under året gått med i initiativet Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30), ett pilotprojekt som syftar till omställning mot klimatneutralt byggande och förvaltande av fastigheter. En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive miljö- och klimatrisker finns på sidorna 82–86.

Uppföljning

I tabellen nedan redovisas Heimstadens växthusgasutsläpp per land baserat på energianvändningen i fastigheterna. Över tid kommer vi att utöka rapporteringen av växthusgasutsläpp till att omfatta fler områden, exempelvis fordonsbränsle samt delar av scope 3.

Energianvändning och växthusgasutsläpp per kvadratmeter	
Växthusgasutsläpp i kgCO ₂ /m ²	10
Energianvändning i kWh/m ²	150

Anställningar

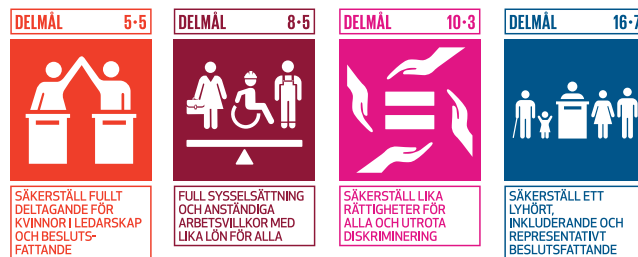
401-1 Personalomsättning

Väsentlighet och avgränsning

På Heimstaden sätter vi människan i centrum. Vi säkerställer att vi har medarbetare som känner sig delaktiga, trivs och mår bra. Det arbetet bidrar till att vi kan vara en attraktiv arbetsgivare som kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar på de löften vi ställer till kunder och andra intressenter. Låga sjuktal, stressfri arbetssituation, bra arbetsmiljö och konkurrenskraftigt erbjudande är av högsta vikt för oss, och bidrar även till goda relationer med intressenter i vår omvärld.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har undertecknat FN:s Global Compact och i enlighet med vårt åtagande arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor. De viktigaste målen för vårt personalarbete är att skapa fysiskt och psykiskt välmående, att erbjuda stimulerande arbetsuppgifter där det finns möjlighet till utveckling, och god arbetsmiljö. HR ansvarar för att ta fram policyer som hanterar Heimstadens relationer mellan oss som arbetsgivare, anställda och arbetssökande. Chefer och medarbetare har tillsammans med HR delat ansvar för att de följs. Våra policyer innefattar bland annat personalpolicy, arbetsmiljöpolicy, policy för lika rättigheter, integritetspolicy för medarbetare, policy för trygghet och säkerhet, uppförandekod för medarbetare, och uppförandekod för samarbetspartners samt en visselblåsarfunktion med tillhörande policy. Här nämnda policyer är koncernövergripande och gäller för alla våra marknader. I tillägg till dessa finns ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de lagkrav och compliance-krav som finns på respektive marknad. Genom att lagstiftning ändras och nya krav tillkommer är arbetet med att upprätta, revidera och underhålla policyer något som sker årligen. Anställda uppmanas att ta del av dem minst en gång per år och där läggs särskild tonvikt på vår Uppförandekod för medarbetare. Under 2019 påbörjades



arbetet med ett koncernövergripande initiativ i form av en Culture and Values workshop för att belysa och betona vikten av och innebörden i våra värderingar och vår uppförandekod. Den första workshopen hölls i Nederländerna och initiativet kommer fortsätta rullas ut i övriga länder.

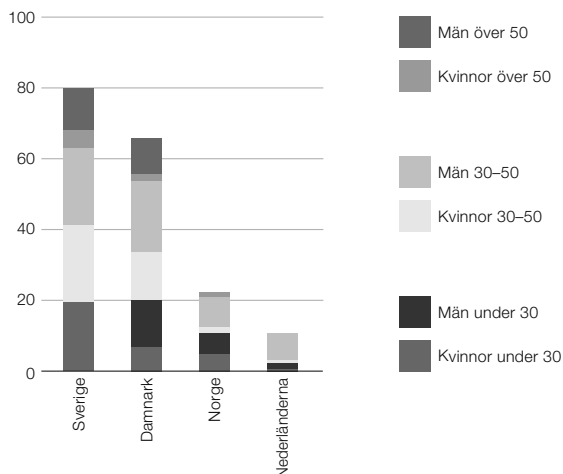
En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive personalrelaterade risker finns på sidorna 82–86.

Uppföljning

En gång i månaden genomför vi en medarbetarundersökning i alla länderna (exkl. Tyskland, där vi ännu inte byggt egen förvaltningsorganisation) via det digitala mätverktyget WinningTemp. Vi mäter temperatur på ledarskap, arbetsglädje samt total temperatur; dvs. ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och trygghet. Målet är 8,5 (skala 1–10) på ledarskap, arbetsglädje och temperatur år 2023, och 65 på eNPS år 2023 (skala -100 till +100). Idag ligger total temperatur på 7,0 och eNPS på 40. Ett identifierat gap i styrningen är att vi bitvis haft låg svarsfrekvens i WinningTemp. År 2019 har den genomsnittliga svarsfrekvensen varit 69 procent, med lägst 64 procent och högst 74 procent. Vi arbetar mycket med att förbättra den, t.ex. genom att uppmana till ökad återkoppling i arbetsteamet och att aktivt svara på kommentarer i verktyget.

NYANSTÄLLDA PER KÖN, ÅLDER, LAND ÅR 2019

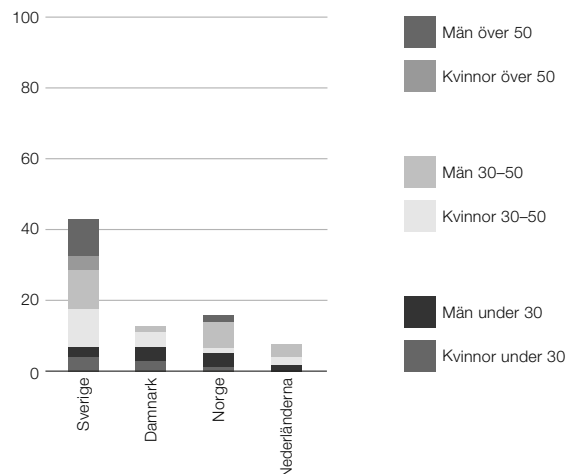
Antal medarbetare



I Sverige hade Heimstaden 325 anställda vid utgången av året (289 år 2018), i Danmark 105 (52 år 2018), i Norge 107 (101 år 2018) och i Nederländerna 34 (0 år 2018).

MEDARBETARE SOM SLUTAT PER KÖN, ÅLDER, LAND ÅR 2019

Antal medarbetare



Hälsa och säkerhet i arbetet

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Väsentlighet och avgränsning

Våra medarbetares välmående, hälsa och säkerhet är av största vikt för Heimstaden. Vårt fokus på hälsa och säkerhet är även viktigt i relation till de entreprenörer vi anlitar och för övriga intressenter, inte minst ägare, investerare och banker. Medarbetare utsätts för arbetsmiljörisiker av olika karaktär beroende av roll och arbetsuppgifter. Ute i förvaltningen finns det till exempel risk för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, vilket inkluderar hot och trakasserier. På kontor dominerar risker för stress och ergonomisk belastning. Eftersom den dagliga dialogen mellan chef och medarbetare är den viktigaste arbetsmiljöaspekten utgör distansledarskap en risk när vi växer som företag. Detta kan vi möta genom att utbilda chefer och medarbetare om hur man arbetar med distansledarskap/medarbetarskap för att skapa närhet trots geografiska avstånd.

Hållbarhetsstyrning

Många av våra policyer berör hälsa och säkerhet, bland annat personalpolicyn, arbetsmiljöpolicyn, policyn för trygghet och säkerhet, policyn för lika rättigheter, visselblåsarfunktion med tillhörande policy samt resepolicy. Här nämnda policyer är koncernövergripande och gäller för alla våra marknader. I tillägg till dessa finns ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de lagkrav och compliance-krav som finns på respektive marknad. Genom att lagstiftning ändras och nya krav tillkommer är arbetet med att upprätta, revidera och underhålla policyer något som sker årligen. Anställda uppmanas att ta del av dem minst en gång per år och där läggs särskild tonvikt på vår Uppförandekod för medarbetare. En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive risker kopplat till hälsa och säkerhet finns på sidorna 82–86.

Uppföljning

För att alltid säkerställa hög kvalitet inom området Hälsa och säkerhet arbetar vi löpande med att förbättra rutiner samt att sprida information om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är noll procent arbetsrelaterad sjukfrånvaro och noll procent arbetsrelaterade skador år 2023.

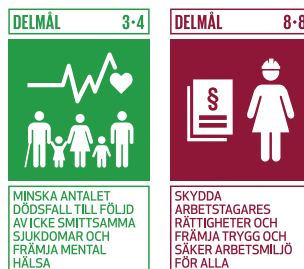
Utfall för 2019 på koncernnivå (2018 års utfall inom parentes):

Olyckor	32 (10)
Tillbud	20 (4)
Sjukfrånvaro	3,5% (4,2%)

Vi har haft ett stort fokus på att öka och aktivt främja anställdas rapportering om skador under året. Det är ett kulturarbete som har varit framgångsrikt och har ökat rapporteringsfrekvensen och lett till fler rapporterade fall.

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Arbetsmiljöarbetet bedrivs på olika sätt i länderna vi är verksamma i beroende på lagstiftning. Vi håller regelbundna arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för de anställda och arbetsgivarrepresentanter.



Varje avdelningsledare förväntas göra en riskbedömningsanalys för sin avdelning. På vissa marknader har vi externa konsulter inom arbetsmiljö närvarande. Vi genomför regelbundna hälso-/arbetsmiljö-/säkerhetsronder på alla våra kontor, minst en gång om året. Det genomförs också ronder i våra hyresfastigheter eftersom många anställda arbetar utanför våra kontorsbyggnader. Dessa ronder leder till riskanalys och identifierade åtgärder.

Alla personer som är utsedda att arbeta i våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud måste genomgå en specifik utbildning. Alla chefer i Sverige måste genomföra en webbaserad arbets-/hälso-/miljökurs. Dock varierar frekvens, antal representanter och krav på utbildning mellan våra länder. Alla länder rapporterar arbetsolyckor. I Sverige rapporterar vi nu också incidenter (dvs. saker som inträffade som kunde ha lett till en olycka). Detta kommer också att införas i de andra länderna.

Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till rätt personer. I uppföljande möte kontrolleras framstegen. Vi använder vårt digitala verktyg för anställdas engagemang för att kontrollera den psykosociala arbetsmiljön månadsvis i alla länder där vi har egen verksamhet, förutom Tyskland, och varje arbetsledare presenterar resultaten inom sin avdelning varje månad. Svaren är anonyma. Vi har en visselblåsarfunktion på vår webbsida som kan användas anonymt. Båda verktygen hanteras av HR för att säkerställa att det inte finns risk för spårbarhet eller repressalier. Varje olycka eller potentiell olycka rapporteras i specifika verktyg för Sverige och Norge (varierar beroende på land). Liknande verktyg kommer att implementeras i Danmark och Nederländerna under 2020.

En beskrivning av arbetstagarnas policyer och processer för att undvika arbetssituationer som de tror kan orsaka skada eller ohälsa hanteras delvis av vår uppförandekod. Vi har ytterligare en policy för säkerhet och i Sverige har vi haft fokus på detta område under 2018. All personal med kundkontakt utbildades av en extern konsult i hur man ska agera i situationer som var eller riskerade att utvecklas till farliga. Liknande initiativ kommer att rekommenderas på alla våra marknader. Ett förbättringsområde är att skapa ett gemensamt HR-system där vi kan sammanställa all rapportering och följa upp framstegen för de identifierade åtgärderna. Ett annat är att utse en extra resurs som dedikerat kan jobba med att garantera att vi fortsätter upprätthålla hög kvalitet och framsteg i vår arbetsmiljö-/hälso-/säkerhetsagenda.

Mänskliga rättigheter

406-1 Diskrimineringsincidenter

414-1 Leverantörsbedömning av nya leverantörer

Väsentlighet och avgränsning

Heimstaden ställer sig bakom FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna. Våra risker när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter hittas troligen i leverantörskedjan. Därför lägger vi stor vikt vid att hantera och ha kontroll över denna del av värdekedjan. Ser vi till vår egen verksamhet samt vår relation till våra kunder är rätten att inte bli diskriminerad ett viktigt område. Vi arbetar aktivt för att alla ska vara välkomna, både som medarbetare och kunder. För oss är icke-diskriminering, mångfald och jämställdhet styrkor och förutsättningar för vår utveckling och vår möjlighet att tillgodose kunders behov och önskemål.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har undertecknat FN:s Global Compact där området mänskliga rättigheter ingår. Vår styrning inom området utgår i dagsläget från våra uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners. Vi har som mål att samtliga medarbetare ska signera uppförandekoden för medarbetare och genomgå utbildning. Vi har även som mål att 100 procent av våra leverantörer ska signera uppförandekoden för samarbetspartners till 2021, med delmålet att 50 procent ska ha signerat koden 2020.

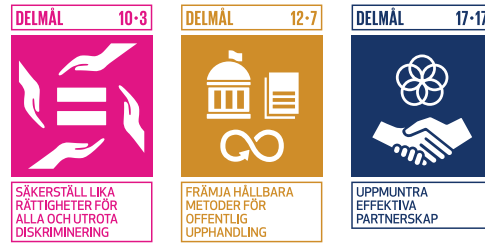
Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering

Heimstaden har en nolltolerans för diskriminering. Vår styrning består av vår Uppförandekod för medarbetare som fokuserar på rätten till en trygg och säker arbetsplats, rätten till lika villkor och rätten till kollektiva förhandlingar. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

Området mänskliga rättigheter och icke-diskriminering ingår även explicit eller implicit i följande policyer: personalpolicy, arbetsmiljöpolicy, policy för lika rättigheter, integritetspolicy för medarbetare, policy för trygghet och säkerhet samt visselblåsarpolicy. HR, tillsammans med respektive chef, ansvarar för att medarbetarna har kännedom om och tar del av uppförandekoder och policyer.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Att integrera miljömässiga, sociala och anti-korrupsions-aspekter i leverantörskedjan är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Under 2019 har vi därför påbörjat arbetet med att utveckla processer och rutiner för kravställande samt kontroll av efterlevnad av vår uppförandekod för samarbetspartners i leverantörsledet. I arbetet ingår att säkerställa att leverantörer skriver under Uppförandekod för samarbetspartners. Under 2019 har vi anställt en Chief Procurement Officer med huvudansvar för central upphandling och inköp.



I vår Uppförandekod för samarbetspartners är mänskliga rättigheter och arbetsvillkor centrala delar och vi undersöker för närvarande hur vårt fortsatta arbete kan ta avstamp i FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive risker kopplat till mänskliga rättigheter finns på sidorna 82–86.

Uppföljning

Heimstaden följer diskrimineringslagstiftningen och har en nolltolerans för diskriminering. Under året rapporterades det en diskrimineringsincident genom vår visselblåsarfunktion. Ärendet har inte varit av den art att det motiverar en djupare utredning, utan har efter initial utredning avskrivits.

Hittills har 106 av våra leverantörer i Sverige signerat Uppförandekod för samarbetspartners. Vi arbetar för att få till en liknande process i övriga länder. I centralt förhandlade ramavtal ställer vi sedan april 2019 krav på att samtliga nya leverantörer ska signera och efterleva uppförandekoden för samarbetspartners och att levererade produkter ska finnas registrerade i något av miljöbedömningssystemen Byggvarubedömningen, Sunda hus, Svanen eller BASTA. Under 2019 har vi genomfört en screening av 100 procent av våra totalt 17 nya leverantörer med ramavtal kopplat till området mänskliga rättigheter. Resultaten av vår desktopscreening visade att majoriteten av våra nya leverantörer har kommunicerat tillräcklig information om hur de hanterar frågor relaterade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, hälsa och säkerhet och miljö. De återstående företagen får ett självskattningsformulär samt möjlighet att komplettera med relevant information. Baserat på mottaget material avser vi att besluta om möjliga åtgärder.

Lokalsamhället

413-1 Insatser med påverkan på lokalsamhället

Väsentlighet och avgränsning

Den sociala dimensionen är avgörande för att utveckla samhället i hållbar riktning. Heimstaden bidrar till att bygga trygga, inkluderande och livskraftiga stadsdelar och lokala samhällen. Vår verksamhet påverkar många människor och människan är i centrum i allt vi gör. Vi har ett starkt fokus på hållbarhet och vi arbetar strategiskt och holistiskt med dessa frågor. Följaktligen utgör ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer grunden för vår långsiktiga närvaro på de orter och i de samhällen vi verkar.

Hållbarhetsstyrning

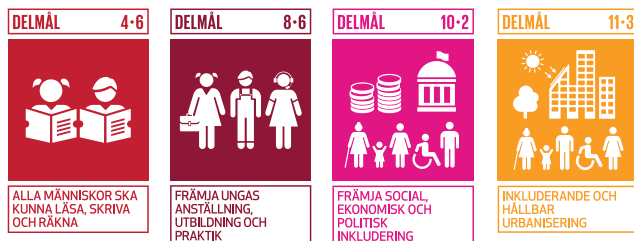
Heimstadens vision är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Vi tillhandahåller hyreslägenheter för alla livsfaser – från studentboende till bostäder utformade för äldre med behov av extra vård. Vår verksamhet berör olika intressenter. Vi bedriver den på ett ansvarsfullt sätt i linje med våra värderingar och policyer och för att få och bibehålla våra intressenters förtroende.

Den 1 januari 2020 blir Barnkonventionen svensk lag och vi har påbörjat arbetet med att förstå vad det kan komma att betyda i vår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i Sverige. Barnkonventionen är sedan tidigare redan lag i Norge och Tyskland.

Inkludering

För att bidra till att bygga inkluderande bostadsområden och lokalsamhällen har vi under 2019 beslutat att minst en procent av våra lägenheter ska bestå av så kallade sociala hyreskontrakt senast 2023 (målet revideras för närvarande). Det är hyreskontrakt där lokala myndigheter hyr lägenheten för att i sin tur upplåta den åt personer i utanförskap, exempelvis hemlösa, nyanlända, personer med funktionsvariationer etc. I flera regioner har vi anställt bosociala samordnare med uppdrag att hantera frågor av social karaktär i våra bostadsområden. Ett annat ansvarsområde för samordnare är att medverka i dialogmöten med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer. Heimstaden har under 2019 beslutat att minst två procent av medarbetarna på årsbasis ska vara lärlingar, och dessa med fokus på inkludering av människor i utanförskap senast 2023 (målet revideras för närvarande).

Heimstaden är stolta medlemmar i Business Improvement District Sofielund (BID Sofielund in Malmö) som under 2019 mottog European Crime Prevention Award (ECPA). Arbetet beröms för breda brottsförebyggande insatser i Sofielund särskilt fokus på särskilt det utsatta området i södra Sofielund/Seved – vilket har lett till ökat välbefinnande och stabilitet i området.



Unga vuxna

För oss är det viktigt att skapa möjligheter för ungdomar att få praktik och arbetslivserfarenhet. Vi har därför beslutat att erbjuda minst 100 jobb per år till praktikanter, studentmedarbetare och sommarjobbare senast 2023.

Partnerskap & sponsring

Vi arbetar för att bidra till en positiv samhällsutveckling och en förbättrad social integration genom att skapa partnerskap som ökar inkludering och engagemang tillsammans med lokala organisationer.

Uppföljning

De mål vi satt för att skapa inkluderande boendemiljöer och lokalsamhällen samt arbetstillfällen för unga vuxna är nya för 2019. Det innebär att vi för 2019 endast har resultat gällande delar av vår verksamhet. Nu implementerar vi dessa mål i hela koncernen och kommer därmed att kunna rapportera koncernövergripande för år 2020.

Utfall 2019

Sociala kontrakt

Målet är nytt från 2019 och därför har vi enbart data från Sverige.

Utfall: cirka 1,6 procent av lägenheterna i Sverige består av sociala hyreskontrakt.

Lärlingar

Målet är nytt från 2019 och rapporteras först år 2020.

Unga vuxna

Under 2019 har 60 unga vuxna arbetat hos oss som studentmedarbetare, sommarjobbare eller praktikanter.



Partnerskap och sponsring

Under 2019 har vi bland annat samverkat med och sponsrat en rad olika organisationer, här presenteras några exempel från olika delar av vår verksamhet:

Projekt Udenfor, Danmark – arbetar för att förbättra förhållandena för de mest utsatta hemlösa genom att dela ut mat och dryck, kläder och sovsäckar.

VildaKidz, Sverige – driver året runt aktiviteter för utsatta barn.

Drivkraft, Sverige – erbjuder mentorer till både elever och deras föräldrar samt håller i läxhjälp på ett antal skolor varje vecka. Många av Heimstadens anställda är engagerade i initiativet.

Giving People, Sverige – arbetar för att motverka ekonomisk utsatthet och den barnfattigdom som finns i Sverige.

Let's make love great again, Sverige – en plattform för det goda och kärleksfulla. Vi bidrar till att boken "Värsta bästa nätet" kan delas ut till grundskoleelever. Boken tar upp frågan om näthat och hjälper unga att bli nätsmarta.

Kirkens Bymisjon, Norge – arbetar bland annat med att bekämpa fattigdom, med barn och ungdomar, äldreomsorg, sjukvård och miljöåtgärder.

We have a dream, Sverige – en fotoutställning om mod, medmänsklighet och människans rättigheter.

Andra organisationer vi stödjer är Brystkreftforeningen, Prostatakreftforeningen och Rädda Barnen.



heimservice

Att flytta till en ny bostad är ett stort steg och det behövs ofta lite hjälp med detaljerna. Därför erbjuder vi alla nyinflyttade möjligheten att få hjälp av en av våra fastighetsskötare i två timmar. Det kan handla om att sätta upp gardinstänger, montera krokar och lampor eller att berätta hur vitvarorna fungerar. Vi vill att alla ska känna sig välkomna i sitt nya hem och få en så smidig start som möjligt på boendet. Som en del i vårt hållbarhetsarbete erbjuder vi också lån av verktygslådor så att våra kunder inte själva behöver köpa dyra verktyg.



Aktieägarinformation

Kommunikation med marknaden

Vår kommunikation med finansmarknaden kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om Heimstadens verksamhet och aktie. Vi delger information i form av delårsrapporter, årsredovisning, pressmeddelanden samt tillhandahåller fördjupad information på våra IR-sidor på webben. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter via e-post. På hemsidan uppdateras den generella informationen på IR-sidorna såsom aktieägarförteckningar i samband med kvartalssluten. Vid större förändringar uppdateras hemsidan omgående.

IR kontakt

Carl-Fredrik Streiby
 Ekonomidirektör och IR ansvarig
 040-661 15 75
 ir@heimstaden.com
 ir.heimstaden.com

Årsredovisningen

Heimstaden distribuerar av miljöaspekt endast en digital version av årsredovisningen på sin hemsida. Till aktieägare som deltar vid årsstämman erhålls en tryckt version till dem som särskilt begär detta.

Följ oss på www.heimstaden.com

På vår hemsida hittar du det mesta som rör Heimstaden oavsett om du är intresserad av ett nytt boende, att investera i bolaget eller vill logga in på kundprotalen Mina Sidor.

LinkedIn Följ oss på LinkedIn

LinkedIn ser vi som ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. Där kan vi på ett lätttsamt sätt ge en bättre inblick i vad som händer i bolaget, vilka tjänster som finns vakanta och vad vi kan erbjuda regionalt och lokalt som bolag.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars	30 april 2020
Årsstämma	28 maj 2020
Halvårsrapport januari–juni	19 augusti 2020
Halvårsrapport januari–september	23 oktober 2020
Bokslutskommuniké	februari 2021

se ir.heimstaden.com för information



Information om årsstämman 2020

Heimstaden AB (publ), org nr 5566700455, hälsar samtliga aktieägare välkomna till årsstämman torsdagen den 28 maj, 2020, kl. 10.00 på bolagets huvudkontor, Östra Promenaden 7 A i Malmö. Registrering sker från kl. 09.30.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 30 april 2020 och kommer att finnas tillgänglig på www.heimstaden.com/arsstamma, dessförinnan.

Fullständiga beslutsförslag som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 7 maj 2020.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

Anmälan om deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels fredagen den 22 maj 2020 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.
- dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast fredagen den 22 maj 2020 kl. 16.00.

Anmälan om deltagande ska ske på något av följande sätt:

- per e-post: arsstamma@heimstaden.com
- per brev: Heimstaden AB (publ)
Årsstämma 2020
Att: Carl-Fredrik Streiby
Östra Promenaden 7A
211 28 Malmö.
- på Heimstadens hemsida www.heimstaden.com/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträden (högst två stycken).

Ägarregistrering

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast fredagen den 22 maj 2020. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Deltagande via fullmakt

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.heimstaden.com/arsstamma. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie, totalt 46 875 000 kr. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5,00 kr per utbetalningstillfälle.

Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Den 5 juli 2020 med beräknad utbetalningsdag den 8 juli 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 1 juli 2020.
- Den 5 oktober 2020 med beräknad utbetalningsdag den 8 oktober 2020, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 1 oktober 2020.
- Den 5 januari 2021 med beräknad utbetalningsdag den 11 januari 2021, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 30 december 2020.
- Den 5 april 2021 med beräknad utbetalningsdag den 8 april 2021, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 30 mars 2021.

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

Försiktighetsåtgärder

Heimstaden följer noggrant hur situationen kring covid-19, coronaviruset, utvecklas. Baserat på händelseutvecklingen kommer Heimstaden att föreslå vissa försiktighetsåtgärder rörande Heimstadens årsstämma, vilka åtgärder kommer att kommuniceras i den fullständiga kallelsen till årsstämman samt på Heimstadens hemsida.

Definitioner och ordlista¹⁾

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Reell uthyrningsgrad bostäder (antal), %

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

Överskottsgrad, %²⁾

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder.

Beräknas på rullande 12 månaders utfall.

Soliditet, %²⁾

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

Belåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar o likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %²⁾

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

Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %

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

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

12 månaders genomsnittliga räntebärande skulder dividerat med resultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar.

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferens- och hybridkapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.

Heimstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Heimstaden anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra bolag. Dessa finansiella mått ska därför inte anses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

I Not **AN** presenteras härledning av nyckeltal.

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

²⁾ Dessa specifika nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



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

This Annual Report is also available in English. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstadens revisor. Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr, miljoner kronor mkr och miljarder kronor mdkr. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år 2018 om inte annat uppges.

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

Denna årsredovisning är producerad i samarbete med RHR/CC in Malmö, graphic design by Kyoko Grafisk Design, translated by Battison & Partners AB and printed by CA Andersson. Photo: Anders Sällström och Thomas Henrikson, Lasse Åkerström, Jesper Molin, Folio.se, Shutterstock.com

Heimstaden är ett ledande fastighetsbolag i Central- och Nordeuropa med fokus på att förvärva, förädla, utveckla och förvalta hyresbostäder. Genom våra värderingar – *Omtänksamma*, *Nytänkande* och *Autentiska* – skapar vi värden för våra ägare och omtänksamma boenden för våra kunder. Heimstaden har cirka 54 900 lägenheter och ett fastighetsvärde om cirka 114 mdkr. Heimstadens huvudägare är det norska fastighetsbolaget Fredensborg AS och preferensaktien är noterad på Nasdaq Stockholm. Huvudkontoret är placerat i Malmö.

Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö.
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte är i Malmö.
Tel. 040 - 660 20 00, Fax 040 - 660 20 01
www.heimstaden.com