

årsredovisning 2017



Heimstaden

Innehåll

1

HEIMSTADEN

- 1 Presentation
- 2 VD-ord

4

VERKSAMHET

- 4 Mål, vision och strategi
- 8 Vikten av samarbeten
- 10 Marknaden för bostäder i Norden
- 16 Våra fastigheter
- 28 Analys och Transaktion
- 30 Projekt- och Fastighetsutveckling
- 32 Fastighetsförvaltning
- 36 Finansiering
- 40 Heimstadens preferensaktie
- 42 Affärsstruktur och organisation

45

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 45 Verksamhet
- 46 Risker och riskhantering
- 50 Flerårsöversikt
- 51 Definitioner och ordlista
- 52 Hållbarhetsrapport
- 58 Bolagsstyrning
- 60 Styrelse
- 61 Ledning

62

FINANSIELL INFORMATION

- 62 Koncernens räkningar
- 70 Koncernens noter
- 86 Moderbolagets räkningar
- 90 Moderbolagets noter
- 94 Vinstdisposition
- 95 Årsredovisningens undertecknande
- 96 Revisionsberättelse

99

ÖVRIG INFORMATION

- 99 Fastighetsförteckning
- 114 Aktieägarinformation

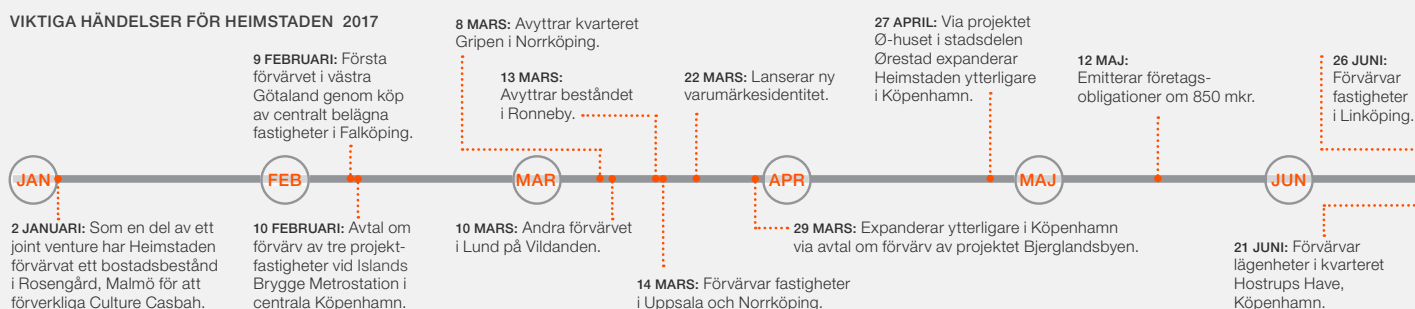


Förvaltningsberättelse samt Finansiell information avser formell års- och koncernredovisning. Sidorna 45–95 har varit föremål för revision av bolagets revisorer.

Vi är ledande på den nordiska bostadsmarknaden



VIKTIGA HÄNDELSER FÖR HEIMSTADEN 2017





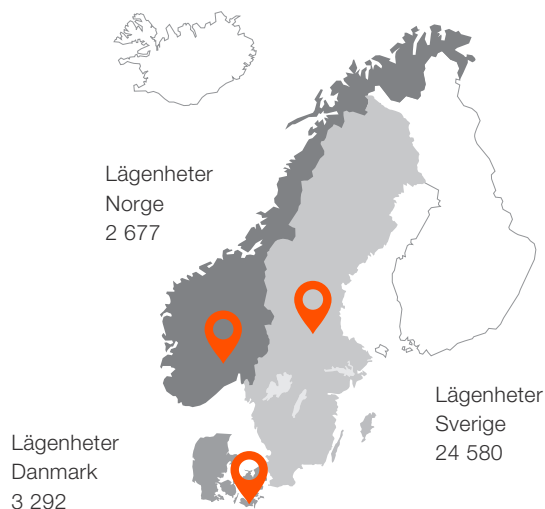
Ledande i Norden

Heimstaden skapar långsiktiga värden för aktieägare, partners och kunder genom att förvärva, förädla och förvalta bostadsfastigheter i tillväxtorter i Sverige, Danmark och Norge.

Vi arbetar efter vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden. I slutet av 2017 var vi cirka 250 medarbetare och hade sammanlagt 828 fastigheter till ett värde av 50 285 mkr och drygt 2 013 mkr i hyresintäkter. Vi är noterade på Nasdaq i Stockholm med två obligationslån och med en preferensaktie på Nasdaq First North Premier.

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

Under 2017 förvärvades 262 fastigheter. Nettoinvesteringarna ökade till 21 732 mkr (6 412) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till 2 128 616 kvm (1 457 559). Vi har dessutom ingått avtal om förvärv av 15 projektfastigheter i Danmark med tillträde 2018-2020 (se not 16, sidorna 76-79).



27 JUNI: Heimstaden utökar samarbetet med Alecta samt etablerar verksamhet i Norge. Den totala transaktionsvolymen uppgår till 29,8 mdkr.

22 AUGUSTI: Heimstaden AB emitterar företagsobligationer om 400 mkr.

4 SEPTEMBER: Ingår avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt i stadsdelen Kongens Lyngby i Köpenhamn.

22 SEPTEMBER: Ingår avtal om förvärv av fastigheter och byggprojekt fördelade över Storköpenhamn.

13 OKTOBER: Etablerar egen administration i Danmark genom förvärv av Nordic Property Management A/S.

2018: Fortsatt fokus på stark expansion, se pressmeddelande på heimstaden.com

30 JUNI: Heimstaden avyttrar lägenheter i Hyltebruk och ingår avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt i Bagsværd, Gladsaxe kommun i Köpenhamnsområdet.

31 AUGUSTI: Ingår avtal om förvärv av nyproduktionsprojekten Kanalkanten och Nordkajen på Tegelholmen i expansiva Sydhavnen i Köpenhamn.

29 SEPTEMBER: Avyttrar sina kommersiella fastigheter i Uppsala och ingår avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt i sista etappen av projektet Skovkvarteret i stadsdelen Ørestad, Köpenhamn.

31 OKTOBER: Avyttrar tre kommersiella fastigheter i Uppsala och förvärvar centralt belägna fastigheter i Gävle.

10 NOVEMBER: Ingår avtal om förvärv av nyproduktionsprojekt på Østerbro i Köpenhamn.

22 DECEMBER: Ingår avtal om förvärv av projektfastigheten Havnehusene i Horsens, en expansiv kommun i Danmark.

Affärsmodell

Vi skapar långsiktiga värden genom aktiv förvaltning av våra fastigheter. Våra kärnprocesser

- Analys och Transaktion
- Projekt- och Fastighetsutveckling
- Fastighetsförvaltning

samspekar när vi aktivt förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter.



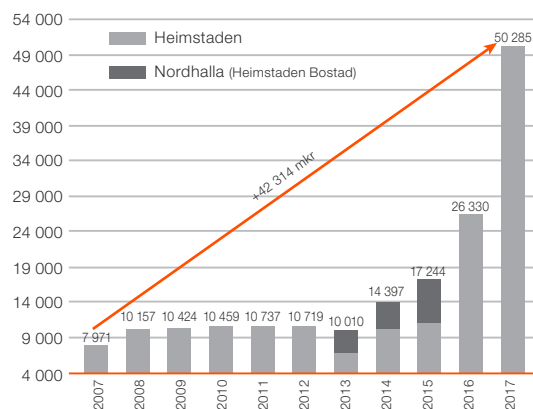
Investeringsfilosofi

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

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



FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



Heimstadens fastighetsportfölj har ökat kraftigt i värde under de senaste åren genom såväl förvärv som värdeökningar i befintligt bestånd. Under 2017 förvärvades fastigheter till ett värde av 22 878 mkr.

Hyresintäkter

2 013

mkr

Förvaltningsresultat

515

mkr

Fastighetsvärde

50 285

mkr

Belåningsgrad

59

procent

Hårdvara och mjukvara i symbios

– en förutsättning för framgång

Ett intensivt och händelserikt 2017 har lagts till handlingarna. Ett år präglad av stark tillväxt, fördjupade och nya samarbeten samt ett fortsatt fokus på kundorienterad och hållbar förvaltning.

Under året förvärvade vi bostadsfastigheter för cirka 23 mdkr i Sverige, Danmark och Norge. Fastigheter belägna i Stockholm, Köpenhamn, Oslo samt i universitetsstäder och tillväxtregioner. Den oinvidde kanske ställer sig frågan om inte fastighetspriserna skjutit i höjden under de senaste åren och att vi därmed förvärvat fastigheter till för höga prisnivåer och med för låga avkastningar.

Jag kan tryggt lugna er. Att verka och agera som ett nordiskt bostadsbolag har gett oss oanade möjligheter att förvärva på rätt delmarknader till attraktiva priser och därmed undvika just detta. Exempelvis har vi förvärvat befintliga och välskötta bostadsfastigheter i universitetsorter och regionstäder till en tredjedel av nyproduktionskostnaden, samt förvärvat nyproducerade fastigheter med ägarlägenheter i centrala Köpenhamn för 30–40 000 dkr/kvm, vilket ska jämföras med bostadsrätter i centrala Stockholm med minst det dubbla försäljningspriset.

Över 30 000 lägenheter i Norden

Den nordiska bostadsportfölj om drygt 30 000 lägenheter Heimstaden äger idag, gör mig stolt, entusiastisk och trygg inför framtiden. Vi har idag bostäder, där vi kan erbjuda ett

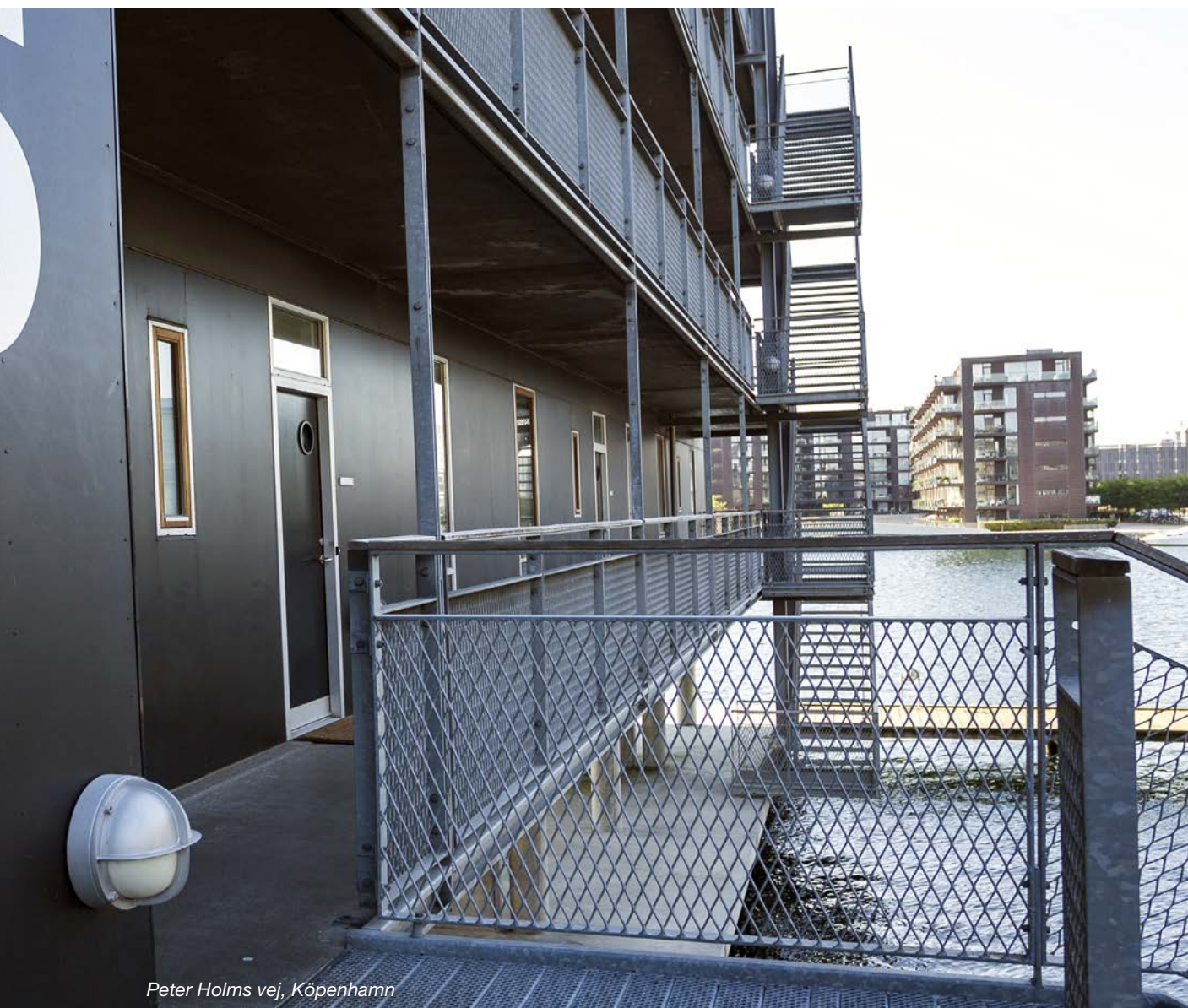


boende som uppfyller de olika önskemål och behov hyresgäster har vad gäller storlek, standard, hyresnivå, läge, närmiljö m.m. Kort sagt, vi kan leverera en "hårdvara" som kan efterfrågas av det stora flertalet. Detta skapar en stabil och bred efterfrågan oavsett konjunkturväxlingar.

» Med en välfylld kassa
ser jag fram emot en
fortsatt tillväxt.«

Trygga, omtänksamma boenden

Vårt hem utgör grunden och stabiliteten i våra liv. Det är här vi umgås med nära och kära, finner trygghet, avkoppling och återhämtning, studerar eller distansarbetar, våra barn växer upp och finner vänner för livet. Vi vet dock att hemmet även är den plats där många av oss kämpar med sin ensamhet, sina problem och demoner, som livet från tid till annan ställer många av oss inför.



Peter Holms vej, Köpenhamn

Heimstaden vill göra skillnad. Vi ska finnas där för våra hyresgäster och med omtänksamhet hjälpa och stödja, leverera en social "mjukvara", för vad är egentligen viktigare än att se och bry sig om våra medmänniskor. Vi är av den mycket bestämda uppfattningen att "hårdvara" och "mjukvara" måste gå hand i hand och att vår uppgift är att "förgylla och förenkla livet med omtänksamma boenden".

Utökat och viktigt samarbete

Närmare 70 000 människor bor idag hos Heimstaden och vi ser gärna en framtid där vi får hälsa ännu fler välkomna till oss.

För någon vecka sedan tog vi ännu ett stort steg i denna riktning i vårt utökade samarbete med Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser. I vårt samägda Heimstaden Bostad avtalades om ytterligare förvärv av bostadsfastigheter och byggprojekt i Danmark samt bostadsfastigheter i Oslo. Vid kommande tillträde den 17 april, kommer Heimstaden Bostad att äga fastigheter för 60 mdkr och med avtalade byggprojekt om knappt 9 mdkr i Danmark och Sverige i tillägg till detta.

Fortsatt tillväxt 2018

Med en välfylld kassa ser jag fram emot en fortsatt tillväxt, fokus på hållbarhet och samhällsengagemang och framför allt en kundorienterad förvaltning med nöjda och trygga hyresgäster. Vi får dessutom fortsätta på inslagen bana genom att krydda anrättningen med eller annan positiv överraskning!

Slutligen vill jag ta tillfället i akt och lyfta fram alla våra medarbetare i Heimstaden. Det är er motivation, engagemang och ständiga vilja till att leverera ett uppskattat och omtänksamt boende som gör denna resa möjlig. TACK!

Over and out....

Patrik Hall, VD Heimstaden

Plattform för fortsatt expansion

Heimstaden ska vara den ledande ägaren av bostadsfastigheter i Norden genom att erbjuda kunder trygga och trivsamma boenden med rätt service samt att till aktieägare och investeringspartners leverera en attraktiv avkastning i förhållande till risk.

Heimstaden har på tio år gått från att vara en relativt liten aktör på den svenska bostadsmarknaden till att bli en av Nordens största aktörer på den privata bostadsmarknaden. Expansionen har varit möjlig genom en tydlig och ambitiös strategi med en skalbar organisation och kapitalstruktur samt tack vare våra medarbetares engagemang. Genom att skapa synergier och stordriftsfördelar bidrar vår storlek och styrka till ökat värde för samtliga våra intressenter.

Vår affärsidé

Vår affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta i första hand bostadsfastigheter.

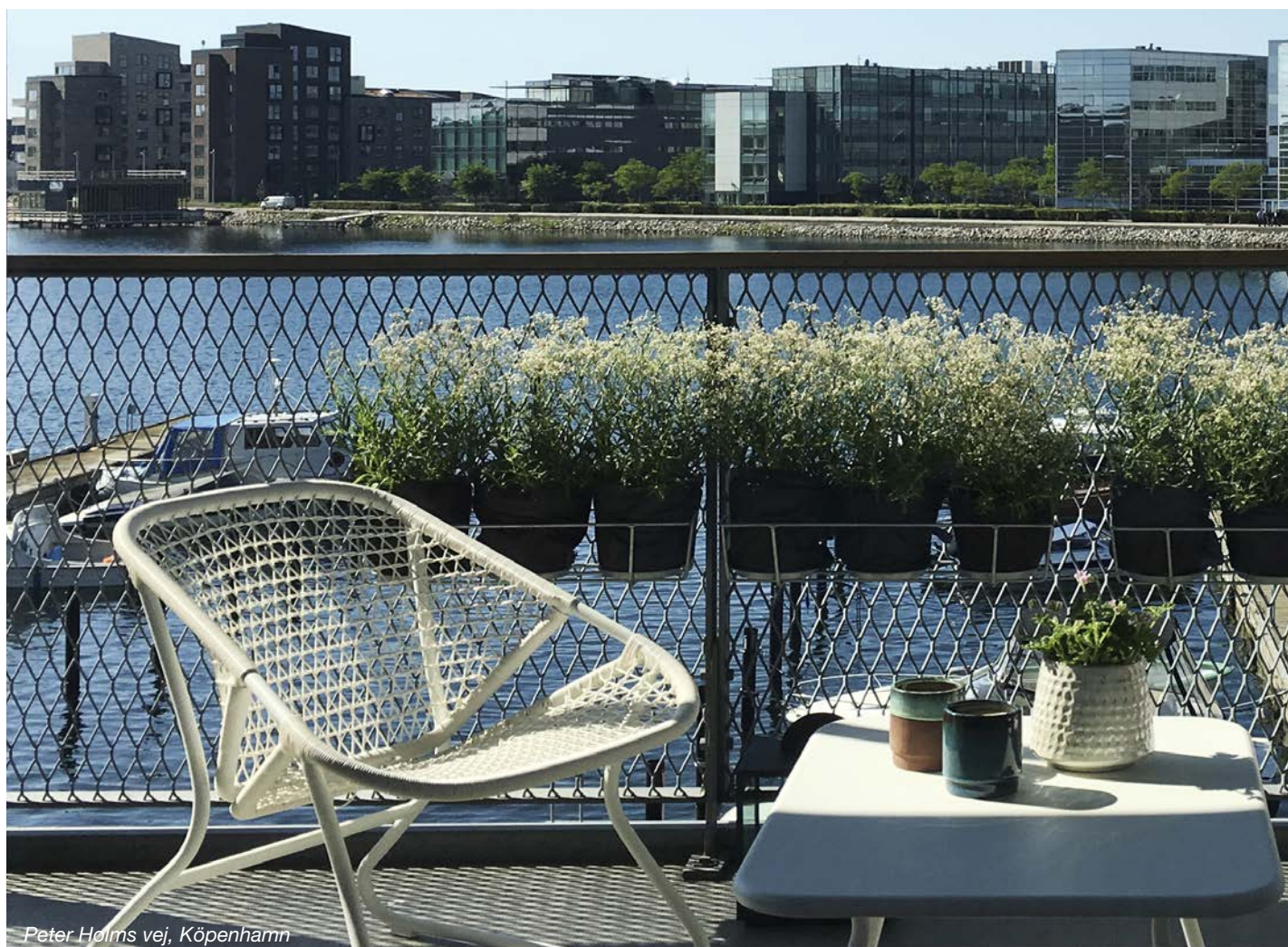
Vår vision

Vår vision kretsar kring den plats där människor lever sina liv. Den driver, motiverar och inspirerar oss och formar vårt syfte

vilket verkar som en enande kraft. Vi arbetar efter visionen att ”förenkla och förgylla livet för våra kunder genom omtänksamma boenden”.

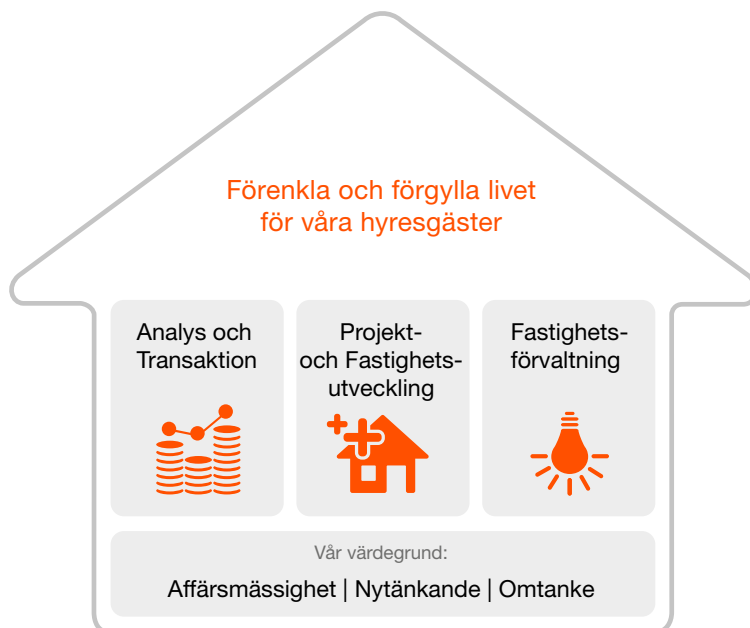
Vårt erbjudande

- Vi skapar värde för aktieägare och partners genom att utveckla och optimera en attraktiv bostadsfastighetsportfölj i svenska, danska och norska tillväxtregioner.
- Vi skapar värde för kunder genom att utveckla och leverera ett omtänksamt boende i svenska, danska och norska tillväxtorter.
- Vi skapar värde för våra medarbetare genom att odla en företagskultur och en arbetsmiljö som genomsyras av våra kärnvärden affärsmässighet, nytänkande och omtanke.
- Vi skapar värde för samhället genom hållbara och trygga boenden samt nyproduktion i orter med bostadsbrist.



Peter Holms vej, København

» Vår strategi baseras på en ansvarstagande affärsmodell med nöjda kunder, medarbetare och samarbetspartners.«



Vår affärsmodell

Vi skapar långsiktiga värden för såväl aktieägare och investeringspartners som våra kunder genom förvärv, förädling och utveckling samt genom aktiv förvaltning av våra fastigheter. Våra kärnprocesser Analys och Transaktion, Projekt- och fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning samspelar när vi aktivt förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter. På så sätt säkerställer vi att vi har bostadsfastigheter av god kvalitet i lägen där efterfrågan är stark.

ANALYS OCH TRANSAKTION

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förädla fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i linje med vår strategi och sälja icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys och god marknadsnärvaro. Läs mer på sidorna 28–29.

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Genom långsiktighet och tät dialog med marknadens olika intressenter förädlar och utvecklar vi vårt befintliga fastighetsbestånd samt exploaterar mark och byggrätter för nya bostadsfastigheter. Detta bidrar både till värden för samhället där vi verkar och till ökat fastighetsvärde i vår portfölj. Läs mer på sidorna 30–31.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vår lokalt förankrade organisation bygger långsiktiga relationer med kunderna utifrån vår värdegrund – omtänksamhet, nytänkande och affärsmässighet. Vårt arbete borgar för att fokus ligger på att etablera en god kvalitet på våra fastigheter och attraktiva boenden. Läs mer på sid 32–35.

Vår strategi

Vår strategi tar utgångspunkt i de starka trender vi ser på marknaden. Alla investeringar mäts mot varandra över landsgränser och mikrolägen och vi investerar i de fastigheter och projekt som bedöms vara mest attraktiva vid varje tidpunkt. Med befolkningstillväxt, urbanisering, stark ekonomisk utveckling och en bostadsmarknad där det under överskådlig tid kommer att råda underskott av bostäder, ser vi fortsatta

möjligheter till bra avkastning varför vi för närvarande ämnar fortsätta vår tillväxt genom förvärv och nyproduktion av bostadsfastigheter. Strategin baseras på en ansvarstagande affärsmodell med en långsiktig, hög lönsamhet och tillväxt med rätt kunder, medarbetare och samarbetspartners. Det skapar ett hållbart och framgångsrikt företag på både kort och lång sikt. Vi når detta genom att fokusera på:

			
Excellens i kundupplevelse	Hållbar och lönsam tillväxt	Hållbar förädling och utveckling av fastigheter	En värderingsstyrd organisation
• Vi ska ha en djup förståelse för våra kunders behov. • Vi ska utveckla smarta digitala lösningar genom hela kundresan. • Vi ska erbjuda våra kunder en god och trygg boendemiljö. • Vi ska alltid ha en hög tillgänglighet för våra kunder.	• Vår expansionsstrategi omfattar Sverige, Danmark och Norge. • Vi ska bygga starka relationer med kommuner. • Vi ska bygga långsiktiga relationer med finansiella institutioner och investerare. • Vår verksamhet ska genomsyras av en balanserad riskhantering.	• Vi ska prioritera estetiska och hållbara material vid nyproduktion. • Vi ska förädla fler av våra fastigheter med ett tidstypiskt bevarande. • Vi ska fokusera på en löpande förbättring av portföljens tekniska kvalitet, driftsekonomi och energieffektivitet.	• Vår verksamhet ska ha engagerade och involverade medarbetare. • Vi ska ha en företagskultur där vi alltid sätter kunden i centrum. • Vi ska ha ett starkt varumärke som attraherar och utvecklar driftiga och nytänkande ledare och medarbetare som väljer att stanna hos oss och verka som starka och positiva förebilder.
			

Värdegrund

Våra kärnvärden fångar vår absoluta själ. De talar om vad vi vill stå för nu och i framtiden. De beskriver hur vi är som personer, hur vi arbetar och hur vi vill bli uppfattade. Utan dessa värderingar är det svårt att förenkla och förgylla livet för andra.

AFFÄRSMÄSSIGHET

Vi tar alltid ansvar för våra handlingar och arbetar långsiktigt för fastighetsportföljens och företagets bästa. Vi bygger långsiktiga relationer med omvärlden och skapar värde för alla våra intressenter.

NYTÄNKANDE

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

OMTANKE

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.

Rätt kunder

Vi eftersträvar en bra mix av kunder i våra fastigheter – studenter, ensamboende, par utan barn, barnfamiljer och seniorer. Vi vill attrahera kunder som:

- Ställer krav på sitt boende.
- Visar respekt mot sin omgivning.
- Trivs med grannar.
- Vill ta ansvar för och engagera sig i boendet.
- Vill bo kvar hos oss även om boendebehovet förändras.



Samarbete för en hållbar tillväxt

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

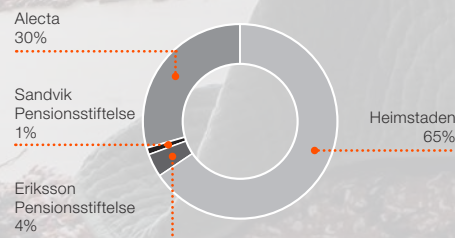
Vikten av samarbete

För att bygga en skalbar plattform med mål att bli Nordens största privata bostadsägare behövs en stark och skalbar kapital- och ägarstruktur. Mot bakgrund av detta gjorde Heimstaden 2013 det strategiska valet att investera tillsammans med ett antal institutioner som delade vår syn på bostadsmarknaden och hade samma långsiktiga investeringshorisont. I samarbete med Alecta och Ericssons respektive Sandviks pensionsstiftelser har vi sedan dess byggt upp en unik nordisk bostadsportfölj i områden med bostadsbrist och med ett hållbart och tydligt verksamhetsfokus på långsiktighet och rätt förvaltningskvalitet. Verksamheten får därmed fördelar från en aktiv och engagerad industriell ägare i form av Heimstaden och från kapitalstarka institutionella investerare som skapar en extra finansiell stabilitet och trygghet för våra långivare. Samarbetet ger även möjlighet att agera kraftfullt och expansivt när rätt förutsättningar finns. Under 2017 genomfördes en större gemensam transaktion som omfattade fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett sammanlagt värde om 29,8 mdkr. Denna följdes i februari 2018 med ytterligare en större gemensam transaktion till ett sammanlagt värde om 24 mdkr, vilken omfattade fastigheter och byggprojekt i Danmark samt fastigheter i Oslo.

Tillsammans med kommunala bolag och andra viktiga regionala aktörer fokuserar vi på en tät och konstruktiv dialog för att bidra till ortens och kommunens utveckling. Vi bidrar med en ansvarsfull förvaltning med förädling av befintligt fastighetsbestånd, och i samarbete med kommunala och andra aktörer arbetar vi för nyproduktion genom förtätning eller nyttjande av nya byggrätter. Idag är vi engagerade i nybyggnadsprojekt i exempelvis Malmö, Norrköping, Umeå, Skellefteå och Köpenhamn.



ÄGARFÖRDELNING DOTTERBOLAGET
HEIMSTADEN BOSTAD

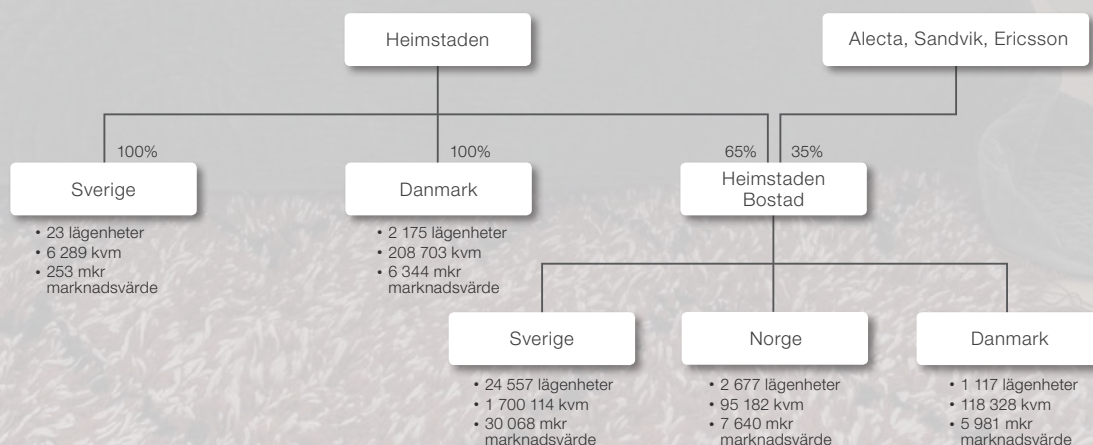




Sedan Heimstaden inledde samarbetet med Alecta och Ericssons respektive Sandviks pensionsstiftelser har fastigheter för 43,7 mdkr förvärvats genom Heimstaden Bostad.



ÄGARSTRUKTUR 2017-12-31



Fortsatt hög efterfrågan på bostäder

Vår strategi för tillväxt utgår från ett antal starka trender och drivkrafter. Befolkningstillväxt, urbanisering, stigande realinkomster och stark ekonomisk utveckling driver på efterfrågan på bostäder i Norden samtidigt som det på många orter fortfarande råder bostadsbrist.



Att kontinuerligt bevaka och bedöma styrkan i olika trender har stor påverkan på våra möjligheter att skapa lönsam tillväxt. De senaste årens kraftfulla expansion av fastighetsportföljen har medfört att vi idag har stora bestånd av bostadsfastigheter i tre nordiska ekonomier. Av fastighetsportföljens värde vid årsskiftet 2017/2018 stod fastigheter i Sverige för 60 procent, Danmark för 25 procent och Norge för 15 procent. Dessa tre länder skiljer sig åt en del vad avser drivkrafter i ekonomin och förhållanden på bostadsmarknaden.

Makroekonomisk analys

De nordiska ländernas ekonomier fortsatte att utvecklas positivt under 2017, med betydande bidrag från såväl privatkonsumtion, export som investeringar. Tillväxten var relativt jämn mellan länderna. BNP-tillväxten minskade något till 2,7 procent i Sverige, var oförändrad på 2,0 procent i Danmark och ökade till 1,9 procent i Norge. Alla nordiska ekonomier fortsatte att påverkas positivt av låga räntor, hög sysselsättning, stigande realinkomster samt högre efterfrågan från en stark internationell ekonomi. Svensk och norsk exportindustri drog dessutom extra fördel av sina relativt svaga valutor. Bostadsinvesteringarna har ökat i samtliga tre länder de senaste åren. Även om prognoserna

pekar på en fortsatt hög nivå för investeringar i nya bostäder är det troligt att investeringstillväxten under 2018 främst kommer att drivas av industrin, en följd av ett högt kapacitetsutnyttjande. I Norge förväntas olje- och gasinvesteringarna öka efter några år med negativ investeringstillväxt.

Tillväxten i den privata konsumtionen har under en längre period gynnats av låga räntenivåer, stigande värden på tillgångar och ökad sysselsättning. Men oro för en högt värderad bostadsmarknad och stigande räntor gör att det är troligt med något mer försiktiga hushåll framöver, framför allt i Sverige. Flera år av extremt expansiv penningpolitik i alla tre ekonomierna har dessutom lett till ökade risker och obalanser. Utöver redan beslutade och införda regler för att dämpa hushållens belåning, i framför allt Norge och Sverige, diskuteras det ytterligare åtgärder för att dämpa skuldsättningen. Om dessa realiserar och räntorna stiger, finns det en risk för att fallande tillgångsvärden och ökade boendegifter hämmar hushållens konsumtion.

Trots dessa orosfaktorer tyder det mesta på en fortsatt god BNP-tillväxt i ekonomierna de närmaste åren. I exempelvis Norge visar olika indikatorer på en fortsatt återhämtning, drivet av såväl högre olje- och gasinvesteringar som en starkare inhemsk efterfrågan. Den privata konsumtionen i alla tre länderna bedöms även fortsatt gynnas av låga räntor, då ingen av ländernas centralbanker ser några snabba räntehöjningar framför sig under överskådlig tid.

Svensk bostadsmarknad

Enligt Boverket har det färdigställts cirka 100 000 bostäder i Sverige under de senaste två åren, relativt jämnt fördelat mellan hyresrätter och bostadsrätter. Boverket bedömer samtidigt i sin senaste prognos att det behövs byggas 80 000 bostäder per år fram till 2020, vilket innebär en risk för fortsatt bostadsbrist trots hög nyproduktion. De senaste årens nybyggnation har dessutom haft inslag av lokal överproduktion av dyrare bostäder, primärt bostadsrätter, samtidigt som befolkningstillväxten i de större städerna till stor del utgjorts av hushåll med mindre möjligheter att finansiera ett dyrt bostadsköp. Den prisnedgång på bostadsrätter som inleddes i Stockholm under hösten 2017 fick viss spridning till andra svenska orter och har framför allt påverkat försäljningen av nyproducerade bostadsrätter. Fortsatt oro för att fler politiska åtgärder införs för att dämpa skuldsättningen ger en avvaktande bostadsmarknad, men

» Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stark. «

priserna på bostadsrätter har stabiliserats i början av 2018. Efterfrågan på hyresrätter är samtidigt intakt och har i många orter till och med ökat. Det fortsatt starka inflödet av investeringskapital gör att vi inte ser någon negativ påverkan på efterfrågan av hyresfastigheter på de orter Heimstaden verkar.

Dansk bostadsmarknad

Under 2017 rådde en hög aktivitet med god efterfrågan på den danska bostadsmarknaden, drivet av låga räntor och ökad sysselsättning. Bostadspriserna i flera städer har börjat närma sig eller till och med passerat nivåerna före prisfallet 2007–2009. Urbaniseringen är en stark drivkraft till prisuppgången, men även låg utflyttning och ökat födelsenetto bidrar tydligt till befolkningstillväxten i städerna. Även om bostadsbyggandet tagit



fart de senaste åren, framför allt i Köpenhamn med omnejd, bedömer det danska analysinstitutet Dansk Byggeri att det behöver byggas i genomsnitt cirka 20 000 nya bostäder varje år till och med 2025. Den starka trenden i bostadspriserna kombinerat med den goda inkomstutvecklingen hos hushållen har gjort bankerna mindre restriktiva med utlåningen, vilket skapat viss oro för en ny bostadsbubbla och de finansiella övervakningsmyndigheterna har därför föreslagit åtstramningar för att hantera lånen med högst risk och därmed dämpa skuldsättningen.

Norsk bostadsmarknad

I Norge introducerades i början av 2017 nya bolåneregler vilka omfattar en 40-procentig kontantinsats för köp av en andra bostad i Oslo samt nytt skuldkvotstak på fem gånger bruttoinkomsten som ska begränsa bankernas möjlighet till utlåning. De striktare lånevillkoren har tillsammans med högt utbud gett sjunkande priser på bostadsmarknaden, särskilt i Oslo där priserna sjönk 2017 efter en kraftig uppgång 2016. Nedgången i Oslo startade under våren och priserna sjönk därefter med drygt 10 procent fram till årsskiftet. Försäljningen av nya bostäder minskade med 22 procent 2017 enligt statistik från Boligprodusentene (norska fastighetsägarnas förening).

Befolkningstillväxt

Befolkningen i Norden har under en längre tid vuxit snabbare än i Europa som helhet, och bedöms fortsätta uppvisa en positiv och stabil trend. De senaste tio åren har Sveriges befolkning ökat med 10 procent, den danska befolkningen med 6 procent och befolkningen i Norge med 12 procent, medan EU totalt ökat med endast 3 procent. Trenden, som varit än tydligare i de större städerna, ser ut att hålla i sig under överskådlig tid, drivet av ett positivt födelsenetto, fortsatt invandring samt urbanisering. En fortsatt befolkningstillväxt skapar därför ytterligare behov av bostäder i alla tre länderna.

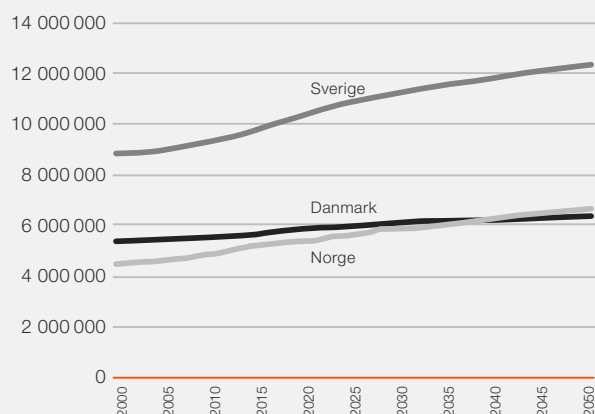
Urbanisering

Urbaniseringstrenden i norra Europa är tydlig. I Danmark står Köpenhamn ensam för en tredjedel av landets befolkningstillväxt de senaste fem åren och staden beräknas öka med ytterligare 100 000 invånare under de kommande tio åren. Även i Sverige och Norge växer tätorter, främst regionstäder, på landsbygdens bekostnad, drivet av arbetstillfällen och god tillgång till service och kultur.



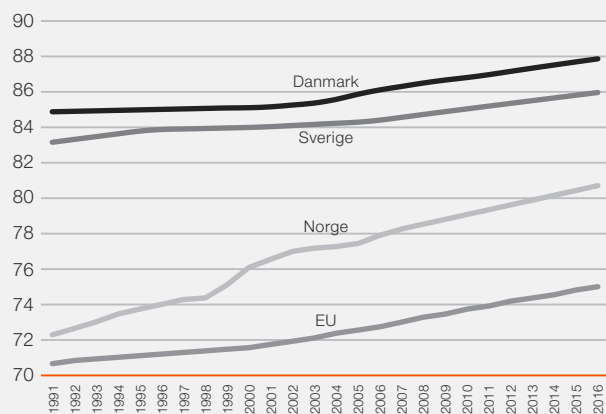
Jagten 1, Malmö

BEFOLKNINGSUTVECKLING 2000–2017 OCH PROGNOIS 2018–2050



Källa: SCB, SSB och Danmarks Statistik

URBANISERINGSGRAD, %



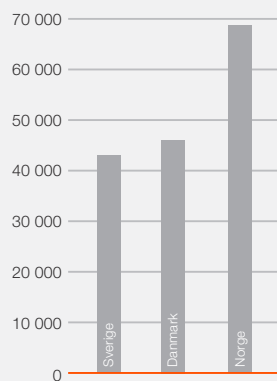
Källa: Världsbanken



I Köpenhamn har den genomsnittliga hyresnivån ökat med närmare 35 procent sedan 2010. Under samma period har inflationen i Danmark varit 11 procent.



BNP PER CAPITA I NORGE, EUR



Källa: Eurostat

68 200

BNP per capita uppgick till 68 200 EUR.
Det är högst i Norden och bland de högsta i hela Europa.

Bostadsförsörjning

Behovet av bostäder är stort i Norden. Låg nybyggnadstakt i kombination med urbanisering och brist på byggbar mark har skapat ett uppdämt bostadsbehov där efterfrågan på lägenheter är större än utbudet. Detta avspeglas i bostadshyrorna i Danmark och Norge där det råder en relativt fri hyressättning. I exempelvis Köpenhamn har den genomsnittliga hyresnivån ökat med närmare 35 procent sedan 2010. Under samma period har inflationen i Danmark varit 11 procent. Hyresnivåerna har inte ökat i samma snabba takt i Sverige, till följd av det reglerade förhandlingssystem som finns för hyreslägenheter. I Stockholm har den genomsnittliga hyresnivån ökat med 14 procent sedan 2010. I Malmö däremot har hyresnivåerna ökat med 17 procent under samma period, främst beroende på att en större andel nyproduktion tillkommit. Det svenska systemet för hyressättning leder till att bostäderna inte utnyttjas effektivt och till minskad rörlighet på marknaden eftersom det saknas drivkraft att flytta från stora lägenheter med låg hyra i centrala lägen. I såväl Köpenhamn (fastigheter byggda från 1992) som Oslo är det en helt annan rörlighet på bostadsmarknaden, även i centrala lägen. En annan effekt av det svenska hyressystemet är att bostadsproduktionen inte maximeras eftersom byggkostnaderna och betalningsviljan motiverar en högre hyresnivå än den som går att få ut på marknaden. Denna situation har medfört att en avsevärd del av de senaste årens nybyggnation i Sverige omfattat produktion av dyrare bostadsrätter i såväl centrala lägen som i städernas ytterkanter. Marknaden för denna typ av bostäder har blivit mättad och många nyproducerade bostadsrätter står därför osålda.

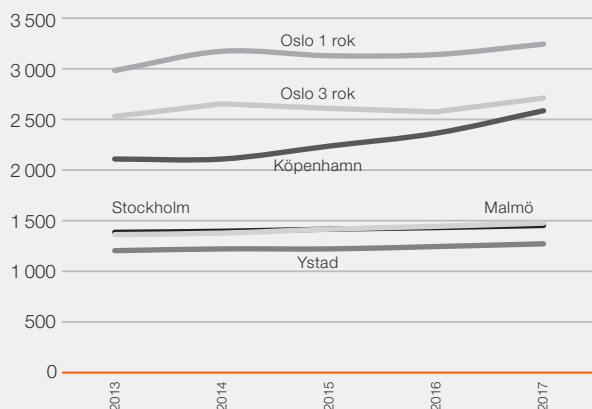
Samtidigt råder i framför allt Sverige ett fortsatt stort behov av bostäder för den växande andelen hushåll med lägre betalningsförmåga. För denna grupp av människor har produktionen av bostäder varit begränsad, och försvarats av långsamma planprocesser och kapacitetsbrist i byggsektorn som gett högre byggkostnader. Att kunna bygga bostäder som fler har råd med är en av de viktigaste utmaningarna på den svenska bostadsmarknaden under de närmaste åren.

Transaktionsmarknaden 2017

Det rådde en fortsatt hög aktivitet på investerarmarknaden för bostadsfastigheter i Norden under 2017. I Danmark stod bostäder för 45 procent av den totala transaktionsvolymen i fastigheter, motsvarande ett värde om 39 mdkr. Drygt två tredjedelar avsåg bostadsaffärer i Köpenhamsregionen, där konkurrensen om framför allt större objekt tilltagit i takt med ett växande intresse från stora internationella investerare. I Sverige stod bostäder för cirka en fjärdedel, motsvarande ett värde om 37 mdkr, av den totala transaktionsvolymen och var därmed det största segmentet. Orter utanför de tre storstäderna stod för cirka hälften av transaktionsvolymen i bostäder och intresset från utländska investerare var fortsatt stort. I Norge finns ett begränsat utbud av bostadsfastigheter att förvärva och andelen för detta segment av den totala transaktionsvolymen är därför liten. De affärer som genomfördes avsåg främst Oslo, där Heimstadens förvärv av systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskaps fastighetsportfölj dominerade.

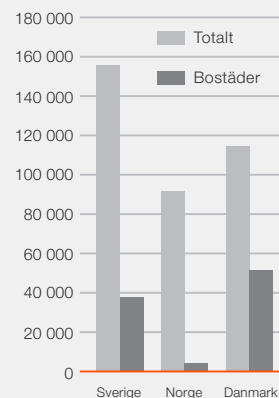
» Det svenska systemet för hyressättning leder till att bostäderna inte utnyttjas effektivt och till minskad rörlighet.«

SNITTHYRA BOSTÄDER (PRIME), KR/KVM/ÅR



Källa: Newsec, S&A, JLL

TRANSAKTIONSVOLYM
NORDEN 2017, MKR



Källa: S&A, JLL

Statligt inflytande på bostadsmarknaden

Så lika – men ändå så olika. De nordiska länderna har likartade välfärdsmodeller och ekonomiska förhållanden, men ändå är bostadsmarknaderna så olika varandra.

Hyresrätten såsom vi känner den i Sverige är av begränsad omfattning i framförallt Norge. Trots detta finns det många lägenheter att hyra eftersom en stor andel lägenheter i Norge och Danmark är ägarlägenheter, vilket ger möjlighet att hyra ut den på marknadsmässiga villkor. Ägarlägenheter är däremot försvinnande få i Sverige, medan det hos oss finns en stor andel bostadsrätter. Det finns det däremot inte i Norge och Danmark.



Efter andra världskriget var bostadsfrågan central. Trångboddhet, misär och bostadsbrist skulle bekämpas. Men de nordiska länderna valde olika strategier. Sverige valde att bygga upp kommunala bostadsbolag som med subventioner växte kraftigt. Bostadsrätten ökade i Sverige, bland annat drivet av kooperativa rörelser som HSB och Riksbyggen. I Norge satsade de ledande politiska krafterna på att så många som möjligt skulle äga sin bostad, och byggde upp finansieringsstrukturer såsom Husbanken, bosparande etc. Och i Danmark var det självförvaltning som präglade bostadspolitiken. Medan Norge och Danmark sedermera valde att ansluta sig till en mer normal europeisk ordning med friare hyressättning för hyresrätter valde Sverige först en hyresreglering där hyrorna skulle följa allmännyttans självkostnad. Från och med 2011 gäller en modell där hyrorna sätts i en förhandling mellan parterna.

I Sverige finns en bred politisk överenskommelse om att allmännyttan ska finnas för alla inkomstgrupper, medan övriga Europa mer eller mindre valt modeller med särskilda hus/områden för de med lägre inkomster, s.k. social housing. Ur offentligfinansiell synvinkel är den svenska modellen billigare eftersom de flesta länder i Europa har höga kostnader för sina subventionerade bostäder. Å andra sidan är bostadsköerna mindre och segregationen i Sverige lika problematisk som i många andra länder. Verkligheten är gråare än teorins svartvita värld.

För den som ska investera i hyresrätter blir spelreglerna delvis annorlunda i de olika länderna. I Danmark blir det viktigt att veta vilken typ av hyresbostad man investerar i. Är det en ägarlägenhet med fri hyressättning och möjlighet att sälja till marknadspris? Eller är det en allmänne boliger med självkostnadshyror? Eller en andelsboliger som snarare påminner om kooperativ hyresrätt? I Norge är det ägarlägenheter man äger alternativt hyresrätter med en relativt fri hyresnivå. I Sverige har alla hyresrätter samma spelregler. Hyrorna ska spegla det s.k. bruksvärdet och sätts i förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsföretagen. Hyrorna blir på de flesta tillväxtorter med bostadsbrist under marknadspris och kösituationer uppstår. Å andra sidan faller de aldrig när marknaden sviker. Och stiger kostnaderna kompenseras fastighetsägaren i de årliga förhandlingarna.

Heimstadens strategi att sprida bostadsinvesteringarna mellan de tre nordiska länderna skapar ökad trygghet för investerare. Det innebär en diversifiering i tre starka ekonomier med bostadsmarknader som inte bara är olika till sin karaktär utan även kan utvecklas olika värdemässigt, vilket inte minst det senaste året är ett bra exempel på.

*Stefan Attefall
strategisk rådgivare till Heimstaden*

+12%

Priserna på ägarlägenheter i Köpenhamn steg med 12 procent under 2017.

Uppslegade 1, Köpenhamn



En nordisk bostadsportfölj

Vi är en av de största privata ägarna av bostadsfastigheter i Norden med bestånd i tre länder på sammanlagt 30 orter. Vid årsskiftet värderades vårt bestånd till 50 285 mkr, fördelat på 828 fastigheter med 2,1 miljoner kvm uthyrningsbar yta och med sammanlagt 30 549 lägenheter. I tillägg till detta finns cirka 1 633 lägenheter under avtalad produktion i Sverige och Danmark, samt avtalade fastighetsförvärv till ett värde av 19 117 mkr, vilka inte ingår i balansräkningen. Arealen av Heimstadens totala fastigheter vid årsskiftet fördelas på 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler. Lokalerna består primärt av restaurang, kontor eller butiksareal i bottenplan av våra fastigheter och därmed inte av renodlade kommersiella fastigheter.

Under 2017 har vi utökat portföljen med 262 fastigheter, innefattande totalt 10 752 lägenheter, till ett sammanlagt värde om 22 194 mkr, vilket bland annat omfattat:

- Förvärv i, för oss, nya orter i Sverige – Falköping, Linköping, Stockholm och Umeå.
- Fortsatt expansion i Gävle, Lund, Norrköping och Ystad.
- Förvärv av bostadsfastigheter till ett värde om 8,2 mdkr i Oslo, Norge.
- Förvärv av fastighetsportföljer i Danmark till ett värde om 6 mdkr.

Under 2017 har vi kraftfullt flyttat fram våra positioner i Danmark och vår totala Danmarksportfölj uppgick till cirka 12 mdkr vid årsskiftet. Förvärvet i Norge avsåg tillträde till cirka halva systerbolaget Fredensborgs Eiendomsselskaps portfölj av bostadsfastigheter, primärt lokaliserade i Oslo. Expansionen under 2017 har medfört att vi blivit en av de större privata aktörerna av bostadsfastigheter i samtliga tre länder.

Som helhet utvecklades värdet på Heimstadens fastighetsportfölj väl under 2017, men med skillnader mellan länderna.

» Under 2017 har vi kraftfullt flyttat fram våra positioner i Danmark.«

50 285

Under 2017 har vi utökat fastighetsportföljen till ett sammanlagt värde om 50 285 mkr.



Värdeutvecklingen har varit positiv i både Sverige och Danmark. I spåren av tidigare års kraftiga värdeökningar sjönk värdet på vårt norska bestånd under 2017, främst mot bakgrund av nya belåningsbegränsningsregler. Genom att diversifiera investeringarna till olika länder med olika förutsättningar och genom att vara närvarande på flera orter har vi idag en bra riskspridning i vår fastighetsportfölj.

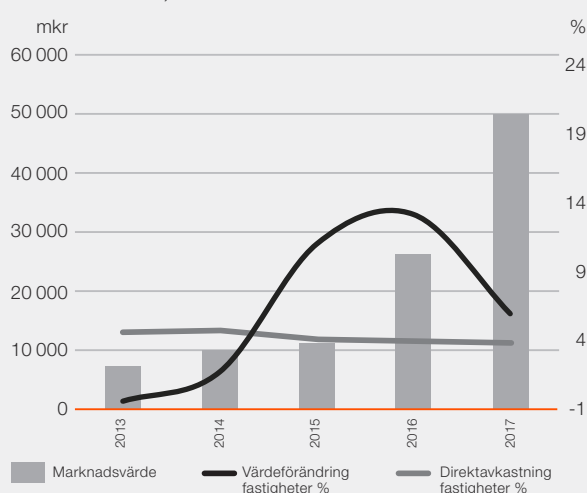
Verkligt värde och potential

Marknadsvärdet på Heimstadens fastigheter uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 50 285 mkr, vilket är en ökning

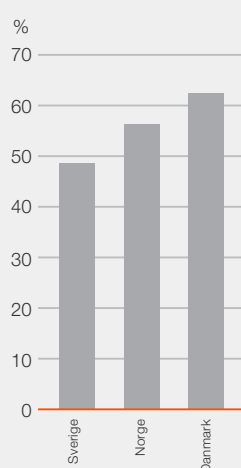
med 23 955 mkr jämfört med föregående år. Av ökningen är 21 146 mkr relaterat till nettoförvärv.

Vi värderar vårt fastighetsbestånd vid fyra tillfällen per år. Vid årsskiftet genomförs en extern värdering av varje enskild fastighet som ligger till grund för bokslutet. Vid övriga kvartals-skiften görs en intern värdering av fastigheterna. För Sverige och Danmark utgår denna från det senast fastställda externa marknadsvärdet, korrigerat för bedömd förändring av marknadens avkastningskrav för fastigheten samt driftnetto. Uppdaterat avkastningskrav baseras på den bedömning av

MARKNADSVÄRDE, VÄRDEFÖRÄNDRING OCH DIREKTAVKASTNING



ÖVERSKOTTSGRAD PER SEGMENT



Överskottsgraden är högre i Danmark och Norge jämfört med Sverige som en effekt av högre hyror per kvm, till följd av en friare hyressättning, men också på grund av att det i dessa länder rör sig om generellt nyare fastigheter med relativt lågt behov av reparationer och underhåll.

avkastningskrav för våra orter som vi inför varje kvartalsskifte genomför tillsammans med ett externt värderingsinstitut. För Norge uppdateras den senaste fastställda värderingen med förändring av lägenhetspriser enligt officiell statistik. Under 2017 har de externa värderingarna genomförts av Newsec och Forum Fastighetsekonomi för Sverige, Sadolin & Albæk för Danmark samt Eie Eiendomsmegling, Aktiv Eiendomsmegling och Nyverdi AS för Norge.

Värderingsunderlag för förvaltningsfastigheter

För bostäder i Sverige och Danmark görs 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.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

I Sverige och Danmark görs värderingen med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive fastighets driftnetto, samt ortsprisanalyser. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande fem till tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt enighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten. Heimstaden och de externa värderarna använder följande antaganden vid de enskilda värderingarna:

- Hyresutvecklingen sker i huvudsak i linje med förväntad inflationstakt, med beaktande av indexeringsnivån för varje kommersiellt kontrakt.
- Diskonteringsränta och avkastningskrav baseras på ortsprisanalyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. Läs mer under not 16 på sidorna 76–79.

De norska värderingarna 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".

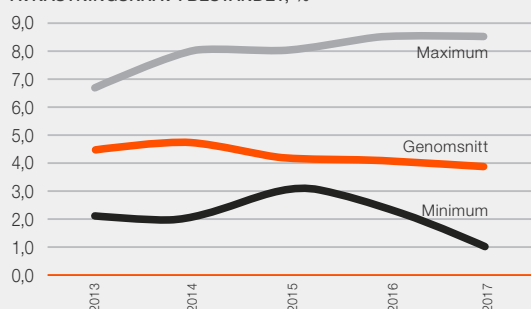
Utöver bostadsfastigheter har vi även projektfastigheter. Som projektfastighet klassificeras ny-, till- eller ombyggnation. Projektfastigheter värderas utifrån färdigt projekt med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde för fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detalj/kommunplaner eller där detalj/kommunplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid.

Värdering 2017

Under året har Heimstaden förvärvat och investerat i fastigheter för totalt 22 879 mkr (6 738). Under 2017 såldes fastigheter för 1 146 mkr (279), vilket genererade en vinst om 78 mkr (95). Vid årsskiftet fanns sammanlagt 828 fastigheter i Heimstadens portfölj som enligt extern värdering, med värdetidpunkt 31 december 2017, värderats till 50 285 mkr (26 330). Detta värde inkluderar en realiserad värdeförändring om 2 124 mkr (2 221) vilken främst förklaras av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd, primärt i Danmark. Den låga räntan, god tillgång på kapital och hög efterfrågan på bostadsfastigheter har genererat högre värdering och därmed lägre direktavkastning. Det vägda direktavkastningskravet för hela portföljen uppgick till 3,86 procent (4,08) vid årsskiftet. Hyreshöjningar och fortsatt driftoptimering har lett till ett ökat driftnetto vilket gett en positiv värdeförändring i Sverige och Danmark. Vårt fastighetsbestånd i Norge har minskat i värde, en effekt av införandet av striktare bolånevillkor för hushållen vilket gav en prisnedgång på ägarlägenheter i främst Osloregionen under 2017. Den totala värdeförändringen i Heimstadens portfölj under 2017, inklusive realiserade vinster och realiserade värdeförändringar, uppgick till 2 202 mkr (2 316).

AVKASTNINGSKRAV I BESTÅNDET, %



FÖRÄNDRING BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR

Marknadsvärde 2016-12-31	26 330 189
Försäljningar under året	-1 048 186
Förvärv, valuta och investeringar under året	22 879 167
Marknadsvärde efter transaktioner	48 161 170
Orealiserad värdeförändring p g a förändrat avkastningskrav	1 132 750
Orealiserad värdeförändring p g a förändring av driftnetto	991 257
Marknadsvärde 2017-12-31	50 285 176



Fastigheterna värderas vid fyra tillfällen per år. Vid årsskiftet genomförs en extern värdering av varje enskild fastighet och vid övriga kvartalsskiften görs en intern värdering av fastigheterna.



FASTIGHETSVÄRDE VID ÄNDRING AV AVKASTNINGSKRAV, TKR

0,75 procentenheter lägre avkastningskrav	62 243 895
0,50 procentenheter lägre avkastningskrav	57 595 708
0,25 procentenheter lägre avkastningskrav	53 591 789
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	50 285 176
0,25 procentenheter högre avkastningskrav	47 046 180
0,50 procentenheter högre avkastningskrav	44 336 702
0,75 procentenheter högre avkastningskrav	41 921 263

FASTIGHETSVÄRDE VID ÄNDRING AV DRIFTNETTOT, TKR

2,00 procent högre driftnetto	51 112 573
1,50 procent högre driftnetto	50 861 147
1,00 procent högre driftnetto	50 609 721
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	50 285 176
1,00 procent lägre driftnetto	49 604 018
1,50 procent lägre driftnetto	49 352 592
2,00 procent lägre driftnetto	49 101 166



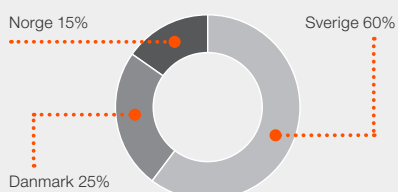
Geografisk fördelning

Efter 2017 års transaktioner har Heimstaden idag stora fastighetsbestånd i Sverige, Danmark och Norge. Bestånden i respektive land skiljer sig däremot åt vad gäller geografisk koncentration.

I Norge äger vi i stort sett bara bostadsfastigheter i Oslo med omnejd. I Sverige har vi sedan länge haft fokus på att växa genom förvärv av bostadsfastigheter i medelstora orter med positiv befolkningstillväxt, väl utbyggd infrastruktur och närhet till universitet eller högskola. De svenska orterna är geografiskt utspridda över hela landet. I Danmark började vi vår verksamhet 2014 genom att investera i moderna fastigheter i centrala Köpenhamn, men har sedan dess genomfört en kraftfull expansion som även omfattar äldre bostadsfastigheter och andra orter som Odense och Århus.

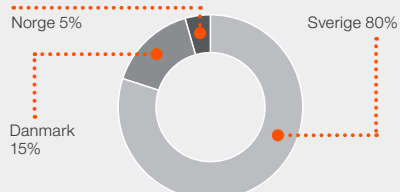
Expansionen av fastighetsportföljen har fortsatt i Sverige och Danmark under inledningen av 2018. Enligt tidigare avtalat förvärv tillträder vi dessutom i april 2018 systerbolaget Fredensborg Eiendomselskaps resterande bostadsfastigheter i Oslo-regionen, vilket medför att vårt norska fastighetsbestånd i det närmaste dubblas.

FASTIGHETSVÄRDE PER LAND ¹⁾

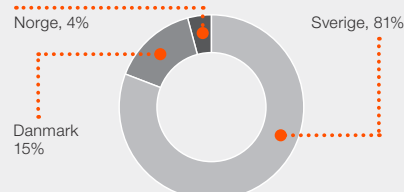


1) Per balansdagen 31 december 2017

FÖRDELNING YTA PER LAND ¹⁾

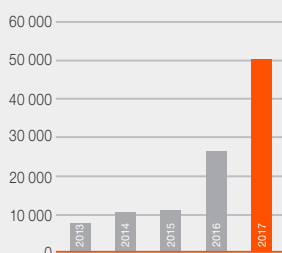


FÖRDELNING INTÄKTER PER LAND ²⁾

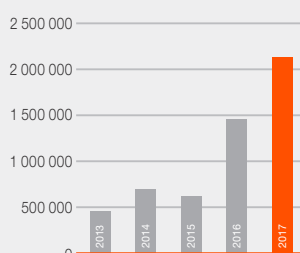


2) För räkenskapsår 2017

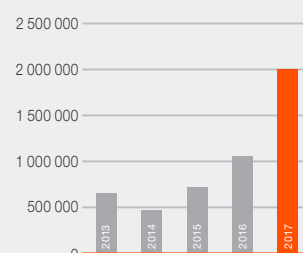
UTVECKLING AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, MKR



UTVECKLING AV TOTAL AREA, KVM



UTVECKLING AV TOTALA HYRESINTÄKTER, KR



Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	2017-12-31	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31
Ingående balans	26 330	11 143	10 378	7 042	10 719
Avyttrat	-1 048	-262	-3 864	-1 045	-3 779
Förvärv	22 194	6 738	3 562	4 200	0
Förvärv från intressebolag	0	6 236	0	0	0
Investeringar	393	143	227	39	33
Valutaförändring	291	110	0	0	0
Marknadsvärde efter transaktioner	48 161	24 109	10 303	10 236	6 972
Orealiserad värdeförändring	2 124	2 221	840	142	70
Utgående balans	50 285	26 330	11 143	10 378	7 042

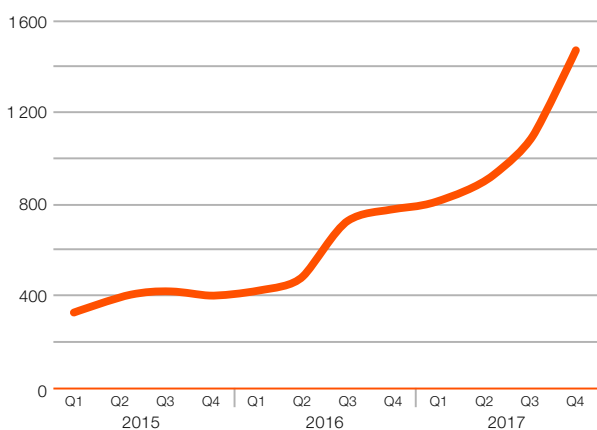
Intjäningsförmåga

Nedan presenteras vår intjäningsförmåga på årsbasis för de tre senaste verksamhetsåren samt på balansdagen för varje enskilt kvartal 2017. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan ska endast ses som en teoretisk ögonblicksbild. Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som tillträtts innan och ägdes på balansdagen och baseras på beståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader samt kostnader för

administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument på balansdagen. Den aktuella intjäningsförmågan inkluderar alltså inte en bedömning om den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor. Den inkluderar heller inte en bedömning av värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	2 826	1671	721
Fastighetskostnader	-1 244	-806	-351
Driftnetto	1 582	865	370
Central administration	-90	-82	-42
Övriga rörelseintäkter	0	5	62
Övriga rörelsekostnader	-21	-10	-59
Andel i intressebolags resultat	0	0	75
Resultat före finansiella poster	1 472	779	406
Finansiella intäkter	4	0	37
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	0	-109	0
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-532	-218	-137
Förvaltningsresultat	944	452	307
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	472	361	307
Innehav utan bestämmande inflytande	472	92	0
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	56,0	51,8	51,4
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,8	3,6	3,2

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER KVARTAL BASERAT
PÅ RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER, MKR



Sverige



Vår strategi för expansion i Sverige ligger fast. Under 2017 har vi fortsatt att förvärva bostäder i befintliga orter men även etablerat oss i nya växande orter där vi ser möjligheter att etablera en egen effektiv förvaltningsorganisation för att skapa ytterligare värden för våra kunder.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet omfattade portföljen 721 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 706 403 kvm. 88 procent av beståndet bestod av bostäder. Sedan det första förvärvet 2006 har vi byggt upp en diversifierad portfölj av både moderna och äldre bostadsfastigheter och vänder oss till hyresgäster i olika inkomstklasser och åldrar. I portföljen finns bland annat cirka 4 500 studentlägenheter. Beståndet omfattar även lokaler, vilka primärt består av restaurang, kontor eller butiksareal i bottenplan av våra fastigheter. Som en del i vår strategi att skapa värden planerar vi för produktion av nya bostäder, bland annat i de norrländska kommunerna Umeå och Skellefteå samt i Norrköping.

Val av läge

Vi har en bred geografisk spridning i det svenska fastighetsbeståndet, från Luleå i norr till Trelleborg i söder. Vid årsskiftet fanns vi på sammanlagt 24 orter, och har en tydlig strategi att växa genom förvärv och förädling av bostadsfastigheter på orter med befolkningstillväxt, god infrastruktur och som har närhet till universitet eller högskola.

Utmaningar och möjligheter

Prisnedgången på bostadsrätter, som tog sin början i främst Stockholmsregionen under hösten 2017, riskerar att fortsätta sprida sig och leda till nedgångar över hela landet, vilket påverkar värdet på våra fastigheter. Vid större priskorrigeringar uppkommer samtidigt möjligheter till nya attraktiva förvärv.

Viktiga händelser 2017

- Under 2017 förvärvade vi totalt 175 fastigheter i Sverige till ett värde av cirka 8 mdkr och avyttrade 23 fastigheter till ett värde av drygt 1 mdkr. Detta omfattade bland annat:
 - Etablering i nya orter som Falköping, Linköping och Umeå.
 - Fortsatt expansion genom förvärv i bland annat Gävle, Lund, Norrköping och Ystad.
 - Förvärv och därpå avyttring av kommersiella fastigheter i Uppsala. Förvärvet i Uppsala ingick som en del av ett förvärv av bostadsfastigheter i Norrköping.



Folkets Park, Malmö

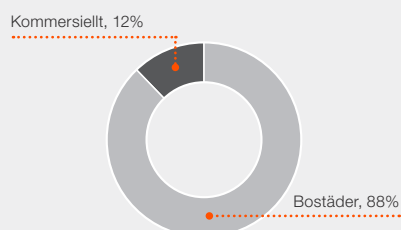
- Förvärv av byggrätter för 525–575 lägenheter i Linköping och Umeå.
- Förvärv av nyproducerade bostäder i Stockholmsregionen genom transaktion med vår samarbetspartner Alecta.
- Förvärv av cirka 1 660 lägenheter i Rosengård, Malmö, tillsammans med Fastighets AB Balder, MKB Fastighets AB och Victoria Park AB. Samarbetet omfattar även arbete med detaljplan för nyproduktion av cirka 200 bostäder och 30 kommersiella lokaler i området.
- Avyttring av våra bestånd i Hyltebruk och Ronneby.
- Helhetsrenovering av 90 lägenheter.
- Heimstadens första NKI-undersökning genomförd, vilken omfattade samtliga kunder i Sverige.

Prioriteringar 2018

I Sverige har vi en väl balanserad portfölj geografiskt, men ser fortsatta möjligheter till expansion genom såväl kompletterande förvärv på befintliga orter som förvärv på nya orter som möter våra investeringskriterier.



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



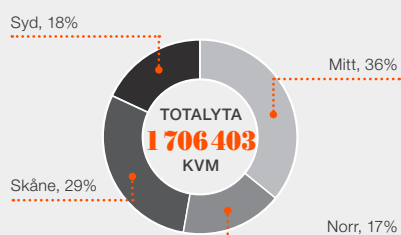
ANTAL BOSTADSLÄGENHETER I SVERIGE

24 580

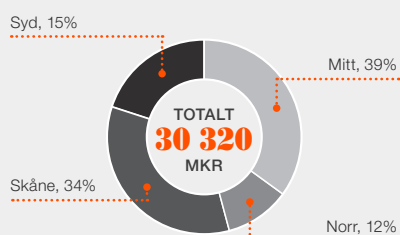
SVERIGE

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	30 320	21 172
Hyresintäkter, mkr	1 622	907
Driftnetto, mkr	788	429
Överskottsgrad, %	48,6	47,3
Uthyrningsgrad (bostäder), %	99,3	99,7
Antal fastigheter	721	546
Area, kvm	1 706 403	1 347 930

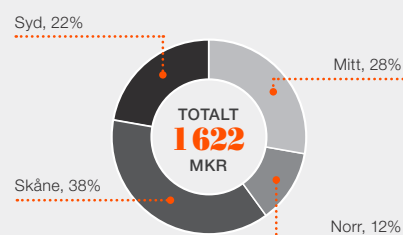
AREA PER REGION¹⁾



MARKNADSVÄRDE PER REGION¹⁾



HYRESINTÄKTER PER REGION²⁾



1) Per balansdagen 31 december 2017

2) För räkenskapsår 2017

Danmark

I Danmark har vi på drygt två år gått från att äga ett fåtal moderna bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn och Frederiksberg till att äga en omfattande och geografiskt diversifierad bostadsportfölj bestående av såväl ägarlägenheter, hyresrätter som nybyggnadsprojekt.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet omfattade portföljen 57 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 327 031 kvm. 98 procent av beståndet bestod av bostäder. Heimstaden har funnits på den danska marknaden sedan 2014 och har sedan dess genomfört en kraftfull expansion. Idag är vi ett av Danmarks största bostadsbolag där huvuddelen av beståndet utgörs av ägarlägenheter*, med möjlighet att antingen hyra ut, till marknadshyra, eller sälja lägenheterna styckvis på den öppna marknaden. Utöver ägarlägenheter består vårt bestånd av 1 813 lägenheter med hyresrätt. I tillägg har vi ingått avtal om förvärv av projektfastigheter. Dessa omfattade vid årsskiftet sammanlagt 1 761 lägenheter för inflyttning under perioden 2018–2020. Läs mer om projektfastigheter i not 16, sid 76–79.

Val av läge

Samtidigt som vi fortsatt att söka efter attraktiva bestånd i centrala lägen i Köpenhamn och i Frederiksberg kommun har vi successivt expanderat vår geografiska närvaro till hela Köpenhamnsregionen samt till orter som Odense och Århus.

Utmaningar och möjligheter

De senaste årens kraftfulla expansion på den danska marknaden har medfört vissa utmaningar för oss som organisation för att hålla samma takt i kompetens, finansieringsmöjligheter samt utveckling av nätverk. Genom ett strukturerat internt arbete och professionella samarbetspartners har vi löst dessa utmaningar på ett gynnsamt sätt. Vi har en tydlig koncerngemensam strategi för vår tillväxt och för en tät och konstruktiv dialog med bland annat byggtrepprenörer, kommuner, stadsarkitekter och olika statliga aktörer för att tillsammans skapa en attraktiv utveckling i de orter och områden där Heimstaden är verksam. Liksom större delar av västvärlden genomgår Danmark en stark urbaniseringstrend, där framför allt Köpenhamn bedöms växa snabbt det närmaste decenniet. Århus är Danmarks näst största stad och har ett väl utbyggt transportnät, är en mycket populär studentstad samt innehar en av norra Europas största industrihamnar. Odense är Danmarks tredje största stad och är liksom Århus en populär studentstad, samt kan erbjuda över 100 000 arbetsplatser med en särskilt utmärkande tillväxtgren inom robotik och automation.

* En ägarlägenhet är en enskild avdelad yta i en byggnation som ägs separat från övriga lägenheter i en byggnad. Ägarlägenheter skiljer sig på så sätt från bostadsrättslägenheter, där föreningen äger en fastighet och lägenhetsinnehavaren äger en andel i föreningen. En ägare, som exempelvis Heimstaden, kan äga några eller samtliga ägarlägenheter i en fastighet för att sedan kunna hyra ut dem.



Park, Köpenhamn

Viktiga händelser 2017

- Under 2017 förvärvade vi totalt 37 fastigheter i Danmark till ett värde av cirka 6 mdkr. Detta omfattade bland annat:
 - Förvärv av 1 496 lägenheter och radhus i Köpenhamnsregionen, Odense, Århus, Själland och Triangelregionen.
 - Förvärv av Hostrups Have i Frederiksberg kommun, ett helt bostadskvarter med 679 lägenheter och 33 kommersiella lokaler, med ett omfattande renoveringsbehov.
- Tecknat avtal om framtida förvärv av 15 projektfastigheter i framför allt Köpenhamnsregionen. Se not 16, sidorna 74–76.
- Förvärv av Nordic Property Management (NPM) med 15 anställda, som tidigare på entreprenad ansvarat för teknisk och administrativ förvaltning av vårt bestånd i Köpenhamn och Frederiksbergs kommun.

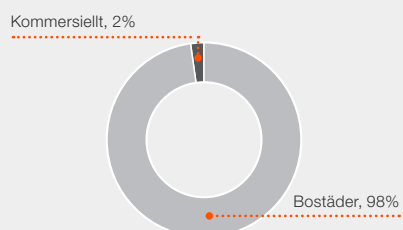
Prioriteringar 2018

Fokus för 2018 och de närmaste åren kommer – förutom färdigställande och uthyrning av pågående avtalade projektfastigheter – att vara fortsatt expansion genom komplettering av vårt nuvarande bestånd. Därutöver ska vi under året påbörja en omfattande utveckling och renovering av bostadskvarteret Hostrups Have på Frederiksberg.



Værndamsvej, København

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING AV AREA, %



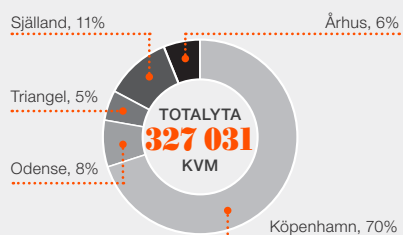
ANTAL BOSTADSLÄGENHETER I DANMARK

3 292

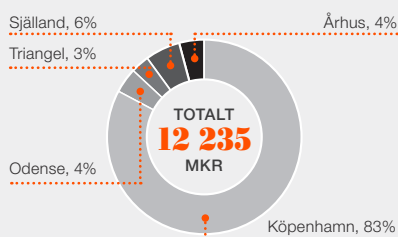
DANMARK

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	12 325	5 159
Hysesintäkter, mkr	309	151
Driftnetto, mkr	193	101
Överskottsgrad, %	62,3	66,9
Uthyrningsgrad (bostäder), %	96,4	97,4
Antal fastigheter	57	20
Area, kvm	327 031	109 629

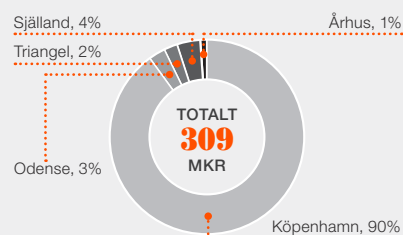
AREA PER REGION¹⁾



MARKNADSVÄRDE PER REGION¹⁾



HYRESINTÄKTER PER REGION²⁾



1) Per balansdagen 31 december 2017

2) För räkenskapsår 2017



Norge

Heimstaden är sedan 2017 en ny aktör på den norska bostadsmarknaden genom förvärv av en del av systerbolaget Fredensborg Eiendoms-selskaps bostadsfastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i de centrala delarna av Oslo.

Fastighetsbeståndet

Vid årsskiftet omfattade den norska portföljen 50 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 95 182 kvm. 94 procent av beståndet bestod av bostäder. De 2 677 lägenheterna ligger på attraktiva, centrala lägen i Oslo, på Nesodden, vid Gardermoen samt i Asker och Baerum. Huvuddelen av beståndet finns i centrala Oslo. Bostäderna utgörs främst av ägarlägenheter*, med möjlighet att antingen hyra ut, till marknadshyra, eller sälja lägenheterna styckvis på den öppna marknaden. Genomsnittslägenheten är endast 35 kvm stor. I fastighetsportföljen fanns vid årsskiftet även ett pågående ombyggnadsprojekt med 266 studentlägenheter med planerad inflyttning under första halvåret 2018.

Val av läge

Heimstadens fastigheter finns nästan uteslutande i Oslo med omnejd. Förutom en positiv ekonomisk utveckling med ökad köpkraft hos hushållen, är det främst i den norska huvudstaden det funnits tillräckligt stora bestånd att förvärva och därmed kunna skapa en egen effektiv förvaltning. Att lägenheterna är små beror på att vi ser en större efterfrågan på mindre lägenheter, och därmed möjligheter till bättre värdetillväxt.

Utmaningar och möjligheter

Den norska ekonomin har fortsatt att utvecklas väl med låg arbetslöshet och stigande löner. Priserna på bostäder har stigit kraftigt under flera år – i Oslo med drygt 23 procent enbart under 2016. I början av 2017 införde regeringen olika regleringar för att dämpa prisuppgången, och under året sjönk priserna, i Oslo med drygt 10 procent. Vi anser bostadsmarknaden nu vara balanserad och förväntar oss en långsiktigt, god utveckling där bland annat Oslo gynnas av att vara centralort i en snabbt växande region med cirka 1,6 miljoner invånare.

* En ägarlägenhet är en enskild avdelad yta i en byggnation som ägs separat från övriga lägenheter i en byggnad. Ägarlägenheter skiljer sig på så sätt från bostadsrättslägenheter, där föreningen äger en fastighet och lägenhetsinnehavaren äger en andel i föreningen. En ägare, som exempelvis Heimstaden, kan äga några eller samtliga ägarlägenheter i en fastighet för att sedan kunna hyra ut dem.



Acrobat-bron vid Barcode, Oslo

Viktiga händelser 2017

- Ny etablering i Norge genom förvärv av systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskaps bostadsfastigheter i Oslo med omnejd. Den avtalade transaktionen innefattar två tillträden, varav det första genomfördes under juni 2017 och omfattade 50 fastigheter till ett värde om 8,2 mdkr.
- Ombyggnation av en större kontors- och skolfastighet till studentlägenheter i Nydalen, ett tidigare industriområde i Oslo som förvandlats till en attraktiv stadsdel.
- Kundundersökning genomförd i Oslo.

Prioriteringar 2018

Den 1 april 2018 sker det andra tillträdet till systerbolaget Fredensborgs Eiendomsselskaps fastighetsbestånd i Oslo-regionen. Fokus framöver ligger på att fortsätta utveckla det norska beståndet för att ytterligare stärka boendeupplevelsen.



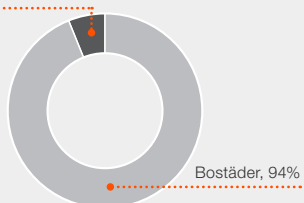
Vigalandsparken, Oslo



Operahuset, Oslo

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRDELNING AV AREA, %

Kommersiellt, 6%



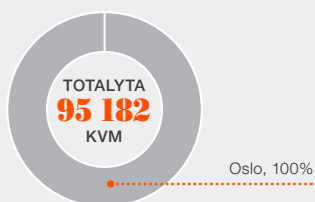
ANTAL BOSTADSLÄGENHETER I NORGE

2 677

NORGE

	2017	2016
Marknadsvärde, mkr	7 640	—
Hyresintäkter, mkr	82	—
Driftnetto, mkr	46	—
Överskottsgrad, %	56,5	—
Uthyrningsgrad (bostäder), %	95,4	—
Antal fastigheter	50	—
Area, kvm	95 182	—

AREA PER REGION ¹⁾



MARKNADSVÄRDE PER REGION ¹⁾



HYRESINTÄKTER PER REGION ²⁾



1) Per balansdagen 31 december 2017

2) För räkenskapsår 2017



En gedigen förvärvsanalys

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förädla fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i enlighet med strategin samt avyttra icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys samt god marknads-närvaro och kunskap. Under 2017 gjorde vi 22 förvärv till ett värde om sammanlagt 22,2 mdkr i prioriterade nordiska orter och avyttrade fastigheter i Sverige till ett värde om drygt 1,1 mdkr.

Vår förvärvsanalys utgår från att drivkrafter som befolknings-tillväxt, urbanisering och en positiv ekonomisk utveckling skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter. Med detta som utgångspunkt har vi identifierat ett antal attraktiva orter i Norden. För varje enskild ort gör vi en analys av lokalt näringsliv, infrastruktur, närhet till högskola och universitet samt av aktuell bostads- och befolkningssituation. Möter en ort de kriterier vi satt upp bevakar vi marknaden i syfte att vara beredda om rätt projekt dyker upp till försäljning. Fastigheterna bör vara centralt placerade och gärna ligga i anslutning till varandra för att underlätta för en effektiv förvaltning. Målet är att nå en kritisk massa om minst 600 lägenheter på varje ort för att kunna etablera en egen lokal förvaltningsorganisation.

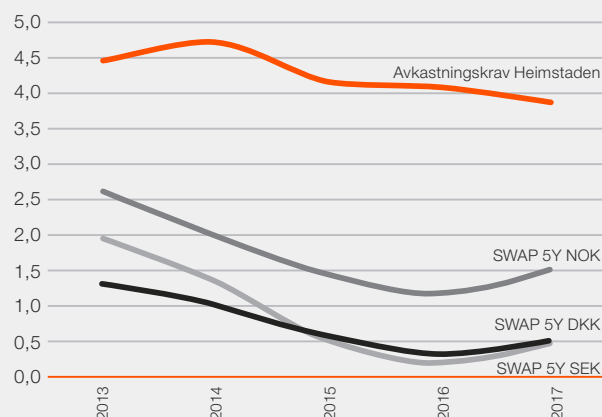
Kraftfull expansion

Under 2017 accelererade vi vår expansion. Även om vi fortsatte att investera i bostadsfastigheter i Sverige är det förvärven i Danmark och Norge som haft den största nettoeffekten på vår portfölj.

I Danmark gjordes 13 förvärv, främst med fokus på Köpenhamnsregionen men även i andra danska orter som Århus och Odense.

» Under 2017 accelererade vi vår expansion, framför allt via förvärv i Danmark och Norge.«

AVKASTNINGSKRAV VS MARKNADSRÄNTA, %



I Norge genomförde vi det första av två tillträden enligt tidigare avtalat förvärv av systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskap AS samtliga bostadsfastigheter. Det andra tillträdet genomförs i april, 2018.

Förvärven i Danmark och Norge har medfört att Heimstaden idag är en av de större privata ägarna av bostadsfastigheter på respektive marknad. Totalt på våra tre marknader Sverige, Danmark och Norge genomförde vi under 2017 22 förvärv till ett värde om totalt 22,2 mdkr. Vi har dessutom ingått avtal om förvärv av 15 projektfastigheter i Danmark. Dessa tillträds när fastigheterna är färdigställda och inflyttningsklara.

Analys Danmark och Norge

Vår kraftfulla expansion i Danmark har främst bakgrund i en attraktiv värdering i förhållande till andra marknader i Norden. Vid en jämförelse mellan exempelvis centrala Stockholm och centrala Köpenhamn råder fortfarande en stor prisskillnad. Priserna på bostadsrätter i Stockholm var vid årsskiftet mer än dubbelt så höga än priserna på ägarlägenheter i Köpenhamn (justerat för olika arealmått, valuta och föreningslån). Som vi ser det finns inga skäl för en så stor skillnad mellan två huvudstäder i Norden med relativt lika lönenivåer och där faktorer som befolkningstillväxt, ekonomi och fortsatt bostadsbrist gäller för båda städerna. I Oslo är priserna per kvadratmeter i nivå med Stockholm, men mätt i förhållande till inkomstnivåer är värderingen lägre. Faktorer som stigande realinkomster, lågt utbud av nya bostäder och en accelerande norsk ekonomi talar dessutom för en långsiktig värdetillväxt för bostäder i den norska huvudstaden.

Strategiska avyttringar

Under 2017 avyttrades fastighetsbestånden i Hyltebruk och Ronneby, kommersiella fastigheter i Uppsala, en fastighet i Norrköping och några mindre bostadsfastigheter i Landskrona. Det totala transaktionsvärdet uppgick till drygt 1,1 mdkr. I Hyltebruk sålde vi samtliga 192 lägenheter då möjligheten att nå tillräcklig volym för en effektiv förvaltningsenhet ansågs begränsad. Beståndet i Ronneby såldes då vi valt att koncentrera vår satsning i Blekinge till Karlskrona.

Vikten av samarbete

Heimstadens expansion omfattar förvärv av främst centrala bostadsfastigheter i tillväxtorter i Norden. Denna strategi ska ge en långsiktigt stabil och trygg avkastning, en målsättning som ligger i linje med den som förvaltare av pensionskapital ofta har och vi ser därför ett stort intresse för bostadsfastigheter hos såväl svenska som internationella pensionsförvaltare. Vårt nära samarbete med Alecta och Ericssons respektive Sandviks pensionsstiftelser har skapat förutsättningar för de senaste årens kraftfulla expansion. Under 2017 utökade vi detta genom en större transaktion som omfattade fastigheter i Sverige, Danmark och Norge till ett sammanlagt värde om 29,8 mdkr. Samarbetet skapar stabilitet och trygghet och vi kan arbeta långsiktigt och hållbart. Det ger även möjlighet att agera kraftfullt och expansivt när rätt förutsättningar finns.

Prioriteringar 2018

Vår långsiktiga strategi om fortsatt expansion ligger fast. Under 2018 kommer vi fortsätta att fokusera på förvärv, primärt på orter i Sverige och Danmark.

HEIMSTADENS FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017

Typ	Datum för tillträde	Fastigheter	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	2017-01-01	Vestervoldgade 6–8	Köpenhamn	Danmark	83
Förvärv	2017-02-01	Paket (5 st)	Norrköping	Sverige	275
Förvärv	2017-02-15	Röken 24	Norrköping	Sverige	41
Förvärv	2017-03-29	Paket (13 st)	Ystad	Sverige	735
Förvärv	2017-04-01	Paket (2 st)	Köpenhamn	Danmark	176
Förvärv	2017-04-03	Paket (58 st)	Falköping	Sverige	597
Förvärv	2017-05-02	Vildanden 2–32	Lund	Sverige	376
Förvärv	2017-05-31	Paket (23 st)	Norrköping, Uppsala	Sverige	1 572
Förvärv	2017-08-31	Paket (2 st)	Ljungby	Sverige	53
Förvärv	2017-09-01	Hostrups Have	Köpenhamn	Danmark	2 139
Förvärv	2017-09-26	Paket (23 st)	Danmark diversifierad	Danmark	2 821
Förvärv	2017-10-01	Paket (2 st)	Köpenhamn	Danmark	217
Förvärv	2017-10-10	Paket (50st)	Oslo	Norge	8 169
Förvärv	2017-10-10	Paket (6 st)	Stockholm, Huddinge	Sverige	2 214
Förvärv	2017-10-31	Paket (5 st)	Gävle	Sverige	123
Förvärv	2017-11-01	Paket (11 st)	Linköping	Sverige	892
Förvärv	2017-11-01	Ryesgade	Köpenhamn	Danmark	118
Förvärv	2017-11-01	Bianco Lunos Alle	Köpenhamn	Danmark	131
Förvärv	2017-11-02	Flintholm Kollegiet	Köpenhamn	Danmark	190
Förvärv	2017-11-09	Borresøvej	Köpenhamn	Danmark	110
Förvärv	2017-11-17	Fredriksundsvej	Köpenhamn	Danmark	68
Förvärv	2017-12-15	Paket (3 st)	Umeå	Sverige	1 095
Summa förvärv					22 194
Försäljning	2017-02-28	Tranan 23, 26	Landskrona	Sverige	19
Försäljning	2017-03-30	Gripen 9	Norrköping	Sverige	150
Försäljning	2017-05-31	Paket (8 st)	Ronneby	Sverige	248
Försäljning	2017-06-30	Norra roten 14	Landskrona	Sverige	9
Försäljning	2017-08-30	Paket (7 st)	Hyltebruk	Sverige	109
Försäljning	2017-09-29	Fålhagen 11:4	Uppsala	Sverige	132
Försäljning	2017-11-30	Paket (3 st)	Uppsala	Sverige	480
Summa försäljning					1 147



Förädling och nyproduktion

Vi fokuserar på ständiga förbättringar genom löpande underhåll och renoveringar för att skapa en trivsamt boendemiljö, nöjda kunder och ökat fastighetsvärde. För att möta efterfrågan på bostäder i växande orter i Norden har vi under 2017 accelererat utvecklingen av nya bostadsprojekt.

Under året har vi stärkt den egna kompetensen kring förädling och nyproduktion och vi har utvecklat fler nära samarbeten för ett effektivt genomförande av våra olika utvecklingsprojekt.

Förädling

Arbetet med att förädla fastighetsbeståndet är prioriterat för Heimstaden och i alla tre länderna – Sverige, Danmark och Norge – pågår projekt för att lyfta den befintliga boendemiljön. Det omfattar bland annat en noggrann genomgång av varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, ventilation, sophantering, stommar och fasad. Vi genomför även en successiv uppgradering av lägenheternas interiör i samband med omflyttning. Alla renoveringar genomsyras av en hållbar filosofi där varsamhet står i fokus och där tidstypiska detaljer i möjligaste mån bevaras och fräschas upp eller ersätts likartat.

I Sverige renoverades 90 lägenheter under 2017, främst i Malmö. En omfattande renovering med tidstypiskt bevarande har även påbörjats av de 313 studentlägenheter i Lund som förvärvades i början av 2017.

I Danmark genomför vi en gradvis uppgradering av vårt befintliga bestånd av äldre (<1992) lägenheter genom så kallad 5:2-renovering. Denna typ av uppgradering innebär ombyggnad och renovering till ett värde om minst 250 000 dkr per lägenhet varefter vi kan omvandla hyran till "bruksvårdshyra". Vi har även påbörjat planeringen inför den omfattande renoveringen och ombyggnationen av bostadskvarteret Hostrups Have i Frederiksbergs kommun.

Även i Norge sker investeringar kontinuerligt i en bättre boendemiljö för att öka attraktiviteten i våra bostäder. I god tid innan en kund flyttar ut tas en detaljerad plan fram för underhåll eller uppgradering av lägenheten, såsom ombyggnad eller annan större åtgärd.

Nyproduktion av bostäder

Som långsiktig ägare av bostadsfastigheter har vi omfattande kunskap om vad som efterfrågas på våra olika marknader och vi ser nyproduktion som ett sätt att växa på attraktiva marknader. Med en egen organisation inom projektutveckling har vi god insyn i alla led i bostadsproduktionen. Att dessutom kunna äga de fastigheter vi är med och projekterar ser vi som en styrka och konkurrensfördel i vår pågående expansion. Vi är engagerade i projekt för nybyggnation av såväl hyresrätter, bostadsrätter som äganderätter, beroende på vad som efter-



frågas på orten och vad som bedöms vara mest lönsamt. Utöver att avtala om förvärfv av projektfastigheter går vi löpande igenom detaljplaner för våra befintliga fastigheter, i syfte att utveckla befintliga bestånd och se över möjligheter till förtätning och nybyggnation.

Under 2017 tillträdde Heimstaden 26 nybyggda lägenheter, samtliga i Sverige. Vid årsskiftet fanns avtal om förvärfv av 15 projektfastigheter med ägarlägenheter i Danmark, vilka ska färdigställas för inflyttning under perioden 2018–2020. Läs mer om våra projektfastigheter i not 16, sidorna 76–79.

I Norge har vi genomfört en omfattande ombyggnad av kontors- och skollokaler till 266 studentlägenheter i Nydalen, Oslo, som stod färdiga för inflyttning i början av mars 2018.



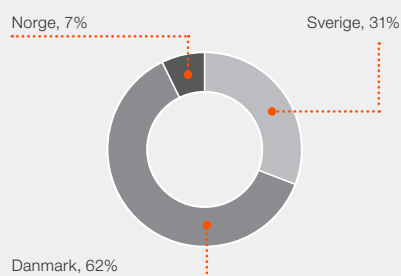
Vikten av samarbete

Heimstaden vill vara en ansvarsfull aktör som tillsammans med olika intressenter bidrar till att utveckla den ort eller del av större stad vi är verksamma i. Vår kraftfulla expansion av projektportföljen under 2017 har varit möjlig tack vare goda samarbeten med bland annat markägare, kommuner, arkitekter, bygg-entreprenörer, banker och andra finansiärer.

Prioriteringar 2018

I Sverige ska vi fortsätta att uppgradera beståndet. I Danmark har vi fokus på tillträde till ett flertal av de projektfastigheter vi ingått avtal om att förvärva. Vi ska även påbörja utvecklingen av Hostrups Have i Frederiksbergs kommun i Danmark. I Norge ska vi fortsätta med gradvisa förbättringar av boendemiljön i olika fastigheter samt förbereda för inflyttning i de nya studentlägenheterna i Nydalen.

PROJEKTUTVECKLING KVM/LAND



Alltid nära våra kunder

Heimstaden har lokala förvaltningskontor som möter och för en tät dialog med kunderna, och ser till att såväl lokaler, bostäder som övrig boendemiljö håller rätt kvalitet. Vid årsskiftet bestod förvaltningsorganisationen av cirka 230 medarbetare på 23 orter.

Våra lokalt förankrade förvaltare och uthyrare bygger långsiktiga relationer med våra hyresgäster utifrån vår värdegrund – Affärsmässighet, Nyttänkande och Omtanke – och vi arbetar löpande med underhåll och aktiv tillsyn av fastighetsbeståndet för att i god tid upptäcka och åtgärda eventuella brister. Sammantaget medför detta att fastigheterna håller rätt kvalitet och att vi kan erbjuda omtänksamma och attraktiva boenden. Även om arbetssättet skiljer sig en del mellan länderna är målet att på varje ort ha ett tillräckligt stort bestånd för att nå driftsfördelar med en egen förvaltningsorganisation. Detta ska säkerställa att vi får nöjda kunder och en hållbar utveckling.

I Sverige sker förvaltningen i fyra regioner med en ansvarig regional fastighetschef som arbetar med lokala förvaltningskontor i enskilda orter. Varje förvaltningskontor ansvarar för en kritisk massa av lägenheter för att skapa effektivitet i förvaltningen. Dessutom finns en landsövergripande organisation som hanterar större underhållsprojekt, samt en driftorganisation som löpande genomför åtgärder för att förbättra boendemiljön i fastigheterna.

I Danmark var tidigare all förvaltning utlagd på entreprenad men efter att ha förvärvat Nordic Property Management i slutet av 2017 drivs nu merparten av förvaltningen i egen regi. Samarbete sker även med externa aktörer för att hantera det växande beståndet så effektivt som möjligt.

Våra fastigheter i Norge har under 2017 förvalts av systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskaps förvaltningsbolag Fredensborg Norge AS. Detta bolag förvärvades av Heimstaden 1 mars 2018, vilket innebär att all förvaltning på den norska marknaden drivs i egen regi från detta datum.

Heimstadens förvaltningsorganisation har vuxit kraftigt de senaste åren. Under 2018 ligger fokus på att integrera ländernas verksamheter och lära av varandra för att fortsätta utveckla och effektivisera arbetssätten på respektive marknad.

Fokus på kundservice

En av de viktigaste förutsättningarna för en effektiv förvaltning är en tydlig och personlig kommunikation med kunderna, samt



en snabb och effektiv återkoppling på de frågor och önskemål som uppstår.

I Sverige hanteras kundservice centralt i Norrköping, där kunderna får hjälp med sina ärenden av rådgivare. Vår nya tjänst Heimservice erbjuder nyinflyttade kunder möjlighet till ett par timmars kostnadsfri flyttservice av våra fastighetsskötare, vilket inkluderar rådgivning och enklare hantverkstjänster i lägenheten. För de boende erbjuds även utlåning av verktygslåda. En pilotversion av tjänsten lanserades i utvalda orter under 2017 och lanserades därefter i samtliga orter under januari 2018. På sikt är målet att även introducera servicen i Danmark och Norge.

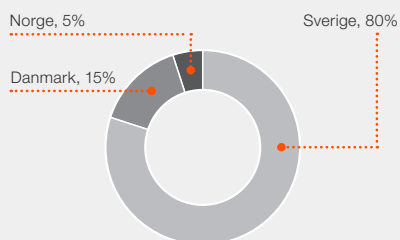
I Danmark har hyresgästerna kontakt med respektive förvaltningsbolag för felanmälan och information. Det innebär kontakt med Heimstadens eget förvaltningsbolag NPM för kunder i Köpenhamn och på andra orter kontakt med de externa förvaltare som Heimstaden samarbetar med.



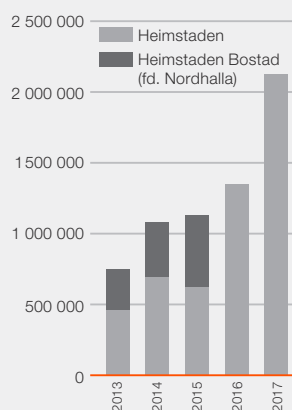
Judith 1, Malmö



FÖRVALTNINGSFÖRDELNING PER LAND, KVM



FÖRVALTAD AREA, KVM



+46%

Heimstadens förvaltade area ökade med 46 procent under 2017. Under 2018 sker bland annat en fördubbling av den norska arean.

Förvaltningsverksamheten i Norge omfattar egen kundservice för samtliga kunder. Utöver ansvar och upplägg liknande det i Sverige arbetar denna enhet extra mycket proaktivt i samband med kontraktsförnyelse.

Digitala verktyg blir allt viktigare för att förenkla för våra kunder och öka kundnöjdheten. I både Sverige och Norge har installation påbörjats av elektroniska låssystem i fastigheterna för att underlätta nyckelhanteringen, och vi har digitaliserat systemet för serviceanmälan för att ge kunderna en snabbare återkoppling och våra fastighetsskötare en effektivare process. Dessutom har vi vidareutvecklat våra kundportaler på webben för ökad användarvänlighet och tydligare kommunikation.

Skillnad i hyressystem mellan länderna

Systemen för uthyrning skiljer sig åt mellan länderna. I Sverige hyr kunderna sina lägenheter tills vidare och hyrorna för hela bostadsbeståndet förhandlas en gång per år. Uppsägningstiden är tre månader. Omsättningen av kunder är relativt begränsad och beror ofta på ändrade familjeförhållanden.

I Danmark sköts den löpande dialogen vid in- och utflyttning antingen av vår egen förvaltningspersonal eller av externa underleverantörer. Externa leverantörer ansvarar för uthyrning

av lediga lägenheter och för att skriva kontrakt med kunderna. Hyressättningen skiljer sig åt beroende på fastighetens ålder. Fastigheter byggda efter 1991 regleras genom NPI, nettopris-index, men även genom årliga uppräknings enligt tidigare tecknade kontrakt. För äldre fastigheter gäller oftast omkostnadsbestämd hyra, OMK, där hyran justeras efter höjningar på bland annat skatter, avgifter och renhållning. Det finns även en variant som heter "lejesværdi", en form av bruksvårdshyra för ombyggda lägenheter byggda innan 1992. Dock ska ägaren kunna uppvisa fakturor på giltiga investeringar överstigande 250 000 dkr för den enskilda lägenheten för att "lejesværdi" ska kunna tas ut. Oavsett fastighetstyp gäller tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om tre månader.

I Norge skrivs hyreskontrakten på tre år, där en uppjustering av hyran under kontraktperioden sker årsvis i linje med konsumentprisindex. I god tid innan utgången av kontraktet tas kontakt med kunderna för att undersöka om de vill teckna ett nytt treårsavtal och om det är något de vill få justerat i sina lägenheter. Vid varje ny treårsperiod är det marknadshyra som gäller, vilket kan medföra en relativt stor förändring i hyresnivån. Detta system innebär en klart högre omsättning av kunder jämfört med i Sverige och Danmark och därför krävs ett extra stort fokus på dialog med såväl befintliga som nya kunder för



en smidig uthyrningsprocess. Av de cirka 900 lägenheter i Norge som det skrevs nya hyreskontrakt på under 2017 var det cirka 30 procent av kunderna som förnyade sina kontrakt.

Strävan efter nöjda kunder

Många goda idéer om hur fastigheter och kundservice ska utvecklas kommer från kunderna själva. Därför strävar vi hela tiden efter att ge våra kunder möjlighet att vara med och påverka. En viktig plattform för detta är kundundersökningar. Under 2017 har kundundersökningar genomförts i Sverige och Norge och som omfattat samtliga kunder i respektive land.

I Sverige genomfördes en så kallad NKI-undersökning (Nöjd Kund Index). Den omfattade dels generella frågeställningar kring boendesituationen i syfte att kunna jämföra med andra bostadsbolag, dels specifikt anpassade frågor om Heimstadens boendemiljö och den service som Heimstaden erbjuder. Med undersökningen har vi fått en statusrapport att utgå från för att fortsätta utveckla trivselen och boendemiljön. Sammanfattningsvis visade undersökningen att kunderna är nöjda med bemötandet från fastighetssköterna och vår kundservice. Däremot efterlyste de mer information om Heimstaden som företag och tydligare information om vad som sker i deras fastighet. Som ett led i att förbättra detta har vi under året lanserat det nationella kund-

magasinet Heimkänsla, samt även lokala utgåvor av magasinet i olika orter. Vi har även lanserat en ny och mer informativ hemsida för Heimstaden.

Kundundersökningen i Norge 2017 ställde frågan till kunderna om hur väl de trivdes i sina bostäder och de ombads att gradera detta på en skala mellan 1 och 6. Det genomsnittliga betyget uppgick till 4,1, vilket innebär att de flesta är i stort sett nöjda. Samtliga kunder som angett 3 eller lägre i betyg har kontaktats med syfte att kunna vidta åtgärder för ökad kundnöjdhet.

Kundundersökningar kommer att genomföras löpande i alla tre länderna framöver, såväl undersökningar som omfattar samtliga kunder, som riktade undersökningar för exempelvis enskilda fastigheter eller kundgrupper. I Sverige planeras nästa NKI-undersökning till våren 2019, bland annat i syfte att följa upp om de förbättringsåtgärder som genomförts fått effekt och ökat kundernas trivsel. I Norge kommer en ny kundundersökning att genomföras inom några år i de fastigheter som hade det lägsta betyget för att se om åtgärder fått effekt. I Danmark är vi i en uppbyggnadsfas av förvaltningsorganisationen och planerar att genomföra vår första kundundersökning inom ett par år.



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



En 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.

Av vår fastighetsportfölj utgör bostäder 90 procent av uthyrningsbar yta. Uthyrningsgraden för våra befintliga bostäder uppgick till 98,7 procent vid årsskiftet. Portföljen kännetecknas därmed av stabila kassaflöden både på kort sikt och över tid då kundrisken är spridd över mer än 70 000 betalare. Denna trygghet i kassaflödet medför att bostadsfastigheter är intressant även för kreditgivare som bas för långivning och som säkerhet. Tillgångarnas fysiska placering är en annan viktig del av en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Vi äger främst centralt belägna bostadsfastigheter i starka tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Norge vilket ytterligare reducerar tillgångs- och betalningsrisken och ökar attraktiviteten för banker.

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. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering, på sidorna 46–49.

En väl avvägd 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 kapitalstruktur. Det skapar goda förutsättningar för ett långsiktigt förtroende hos långivare och aktörer på kapitalmarknaden. Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 52 643 mkr vilka finansierades av 18 807 mkr i eget kapital och 33 386 mkr av skulder. Av skulderna var 30 936 mkr räntebärande och 2 900 mkr icke räntebärande, varav 1 741 mkr avsåg uppskjuten skatt. För att förenkla analysen av Heimstaden samt tydliggöra kapitalstrukturen ersattes tidigare efterställda aktieägarlån i Heimstaden Bostad med eget kapital i slutet av 2017. Belåningsgraden, det vill säga nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde, uppgick till 58,8 procent (50,5) och soliditeten uppgick till 35,7 procent.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 30 936 mkr (17 501). Av de räntebärande skulderna var 92 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 8 procent var icke säkerställda. Nettoskulden, det vill säga räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, ökade med 16 375 mkr,



KAPITALBINDNINGSTID

År	Kapitalbindning lån			Kreditlöften	
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %
0-1 år	3 054	10	1,4	300	48
1-2 år	3 096	10	1,9	0	0
2-3 år	10 194	33	1,8	329	52
3-4 år	4 105	13	2,1	0	0
4-5 år	2 077	7	2,4	0	0
>5 år efter balansdag	8 410	27	0,7	0	0
Totalt	30 936	100	1,5	629	100

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:

7,8 år

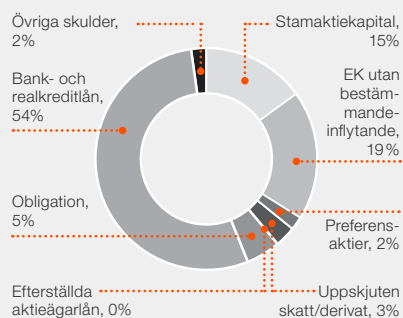


Enen 4, Norrköping

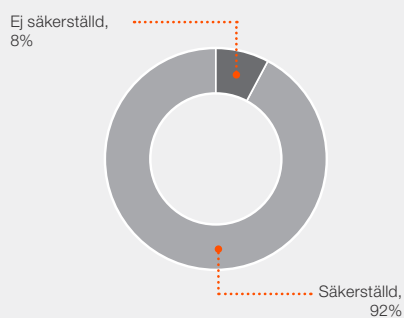


Enen 4, Norrköping

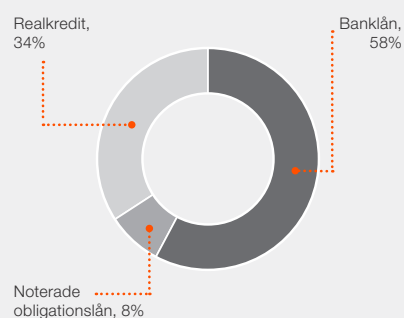
KAPITALSTRUKTUR 2017-12-31



ANDEL SÄKERSTÄLLD FINANSIERING



FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER



till 29 543 mkr (13 168). Under 2017 ökade koncernens upplåning inklusive valutaeffekter med 16 157 mkr, primärt mot bakgrund av förvärv av fastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Av de räntebärande skulderna avsåg 2 500 mkr (1 250) icke säkerställda obligationer, 10 484 mkr (5 767) avsåg finansiering baserad på realkreditobligationer och 17 952 mkr (7 664) avsåg traditionella banklån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgick vid årsskiftet till 629 mkr (1 002).

Obligationslån

Heimstaden har två utestående obligationslån om vardera 1 250 mkr och som är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationslån 2014/2019 löper fram till september 2019 med rörlig ränta 3 månader STIBOR +3,00 procent och handlas under kortnamnet HEIM 1. Obligationslån 2017/2021 emitterades under 2017 i två steg och löper fram till september 2021 med rörlig ränta 3 månader stibor +3,15 procent, och handlas under kortnamnet HEIM 2.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknades med en nominell skatt på 22 procent för Sverige och Danmark och 23 procent för Norge på skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, nettot av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skattekulder, uppgick vid årsskiftet till 1 741 mkr (1 119) och var till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgick till 405 mkr (425).

Lånestruktur och finansiella risker

Behovet av extern finansiering medför att finansiella risker är en permanent del i den löpande verksamheten och det årliga överskottet kan påverkas av förändringar i både marknads-

räntor och kreditmarginaler. Även regler och förutsättningar på kreditmarknaden kan ändras snabbt och påverka såväl ränterisk som möjligheten att erhålla och refinansiera krediter. Inom ramen för vår finanspolicy hanterar och kontrollerar finansverksamheten behovet av kapital med hänsyn till identifierade finansiella risker. Läs mer på sidan 48.

Räntebindning och räntekänslighet

Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat uppgick till 1,72 procent (1,47) vilket främst var en konsekvens av högre kreditmarginaler i Norge samt positiv marknadsränta i Norge (NIBOR). Sverige och Danmark hade fortsatt negativ marknadsränta. Cirka 76 procent (74) 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 136 mkr (75). En minskning av marknadsräntan med 1 procent skulle ge cirka 35 mkr (-8) lägre räntekostnader. Skillnaden i känslighet mellan stigande och fallande räntor förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att exempelvis basräntan alternativt kupongräntan 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. Värdeförändringen på räntederivat uppgick vid årsskiftet till 24 mkr (36) och marknadsvärdet till -31 mkr (-56). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 8 528 mkr (4 566) och volymen fasträntelån uppgick till 618 mkr (294). Utöver dessa traditionella ränteswappar finns avtal om räntetak till ett nominellt belopp om 400 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av räntetakets nivå, inte har något värde och därför inte ingår i nyckeltalsberäkningar.

Valuta

Vid årsskiftet ägde Heimstaden fastigheter i Danmark till ett värde av 12 325 mkr (5 159) och fastigheter i Norge till ett värde av 7 640 (0) vilket medför valutarisker. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar, det vill säga på skillnaden mellan tillgångar och skulder i respektive valuta, i DKK och NOK, när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kursräkning för denna valutarisk görs inte.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 18 807 mkr (8 975). Förändringen i perioden hänförs till resultat, nyemission samt utdelning. Under perioden har 47 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier, 100 mkr (74) har delats ut till stamaktieägare och 193 mkr (103) har delats ut till innehavare utan bestämmande inflytande. Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande uppgick till 9 879 mkr (1 424). Soliditeten uppgick till 35,7 procent (41,5).

OBLIGATIONSPROGRAM I KORTHET

Icke säkerställd obligation

	HEIM 1	HEIM 2
Storlek:	1 250 mkr	1 250 mkr
Kupong:	3M STIBOR +300 punkter	3M STIBOR +315 punkter
Löptid	5 år, förfaller 16 september 2019	4 år, förfaller 16 september 2021
Clearingsystem:	Euroclear Sweden AB	Euroclear Sweden AB
Börsnotering:	Nasdaq OMX	Nasdaq OMX
Emissionsinstitut:	Skandinaviska Enskilda Banken AB	Carnegie Investment Bank AB (publ)
ISINKod:	SE0006259669	SE0009895055

FÖRÄNDRING LÅNEVOLYM, MKR

Räntebärande lån 2016-12-31	14 779
Återbetalning lån	-1 789
Nyupplåning	17 946
Räntebärande lån 2017-12-31	30 936

FÖRÄNDRING MARKNADSVÄRDE DERIVAT, MKR

Marknadsvärde derivat 2016-12-31	-56
Förvärvade derivat	-13
Lösta derivat	13
Orealiserade värdeförändringar	24
Marknadsvärde derivat 2017-12-31	-31

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

RÄNTEBINDNING

År	Räntebindning lån			Räntebindning inkl derivat ¹⁾		
	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0–1 år	30 708	99,3	1,5	23 411	75,7	1,6
1–2 år	150	0,5	1,6	1 459	4,7	1,7
2–3 år	78	0,2	1,7	1 407	4,5	1,8
3–4 år	–	–	–	1 668	5,4	2,4
4–5 år	–	–	–	1 098	3,6	2,1
>5 år efter balansdag	–	–	–	1 894	6,1	2,5
Totalt	30 936	100	1,5	30 936	100	1,7

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen

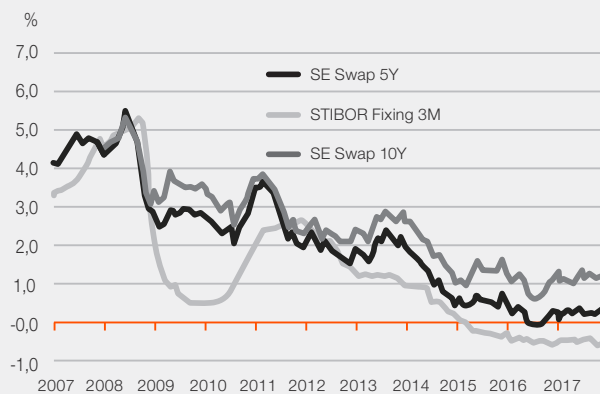
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen exkl. derivat uppgår till:

0,26 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:

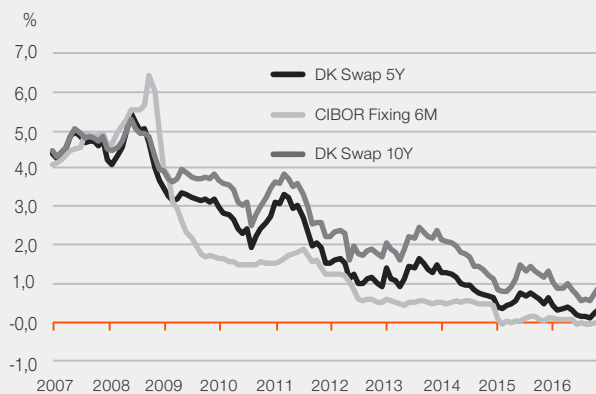
1,11 år

MARKNADSRÄNTOR SVERIGE, %



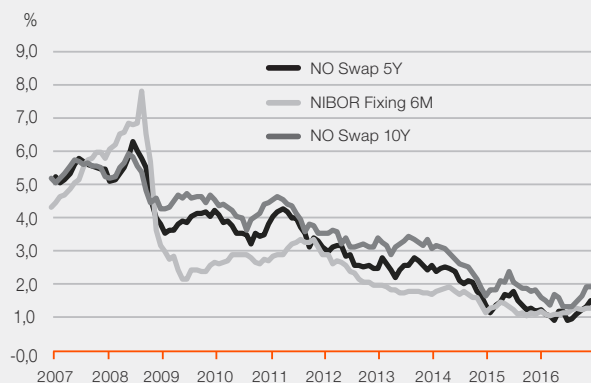
Källa: Bloomberg

MARKNADSRÄNTOR DANMARK, %



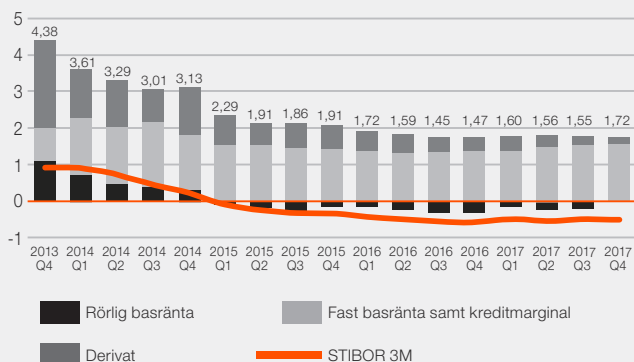
Källa: Bloomberg

MARKNADSRÄNTOR NORGE, %



Källa: Bloomberg

GENOMSnittlig RÄNTA, %



Ökat intresse för preferensaktien

Som ett komplement till stamaktier, banklån och icke-säkerställda obligationer har vi en preferensaktie om 750 mkr noterad på Nasdaq First North Premier. Detta ger ytterligare finansiell styrka och bidrar samtidigt till att öka kunskapen om Heimstadens verksamhet och strategi.

Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 noterad på Nasdaq First North Premier under kortnamnet HEIM PREF. Under 2017 har preferensaktien betalats som högst i 339,50 kr, 28 december och som lägst i 277 kr den 30 januari. Sista betalkurs 2017 var 336 kr (290), vilket innebar en uppgång med 16 procent. Totalavkastningen inklusive utdelning om 20 kr uppgick till 22,8 procent (13,6). I genomsnitt omsattes 3 446 aktier (3 945) per handelsdag 2017.

Aktien och ägarna

Heimstaden AB har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde och olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut uppgick antalet aktier till 15 547 750, fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier. Varje preferensaktie har en röst och stamaktierna tio röster per aktie. Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, som ägs i sin helhet av Ivar Tollefsen tillika ordförande i styrelsen för Heimstaden AB. Preferensaktierna var vid årsskiftet utspridda på 1 808 ägare (1 427).

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 2018 föreslår styrelsen en utdelning om sammanlagt 47 mkr (147) varav 0 mkr (100) på stamaktierna och 47 mkr (47) på preferensaktierna. Utdelningen motsvarar 2 procent (6) av Heimstadens resultat. Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Heimstaden AB kan, efter stämmobeslut och inom tio år efter den initiala emissionen den 11 juni 2015, lösa in preferensaktierna till kursen 375 kr.



NYCKELTAL

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



Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

• den 5 juli 2018 • den 5 oktober 2018 • den 4 januari 2019 • den 5 april 2019

Föreslagen utdelning per preferensaktie är 5 kr per kvartal.

Källa: Nasdaq

» Totalavkastningen inklusive utdelning om 20,00 kr uppgick till 22,8 procent 2017.«

10 STÖRSTA AKTIEÄGARNAS PER 2017-12-31

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,2	98,4
Ica-Handlarnas Förbund Finans AB	0	276 815	1,8	0,2
Stiftelsen Karl Bjerkes Stipendiefond	0	140 505	0,9	0,1
Danica Pension	0	90 440	0,6	0,1
Familjen Kamprads Stiftelse	0	75 000	0,5	0,1
Ålandsbanken i ägares ställe	0	70 824	0,5	0,1
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,4	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	57 222	0,4	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	53 366	0,3	0,0
Carl Tryggers Stiftelse för Vetenskaplig Forskning	0	50 000	0,3	0,0
Övriga ägare	0	1 267 078	8,1	0,9
Totalt	13 204 000	2 343 750	100,0	100,0

En skalbar och fokuserad organisation

På Heimstaden har vi ett flexibelt arbetssätt som tillsammans med ett delegerat ansvar gör oss till en handlingskraftig organisation där vi behåller fokus på våra kunder även när vi växer kraftfullt.

En skalbar och engagerad egen organisation med hög kompetens kombinerat med effektiva samarbeten med utvalda partners är avgörande faktorer för vår kraftfulla expansion. Den organisation vi löpande bygger och förbättrar fokuseras på de primära värdeskapande kärnprocesserna Analys och Transaktion, Projekt- och Fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning. På huvudkontoret i Malmö finns koncernledning och centrala funktioner såsom HR, finans, ekonomi, juridik, kommunikation samt IT. Vår organisation för transaktion samt projekt- och fastighetsutveckling är spridd på ett antal kontor över de tre länderna för att ha närhet till såväl säljare och köpare som fastigheter oavsett var de finns

Egen förvaltningsorganisation

Teknisk och administrativ förvaltning av våra bolag och fastigheter hanteras primärt genom egen personal. Utöver den egna organisationen finns ett antal externa samarbetspartners som förvaltar delar av vårt bestånd, primärt i Danmark.

Förvaltningen av de svenska fastigheterna styrs och administreras från Malmö. Beståndet förvaltas i olika geografiska regioner med varsin fastighetschef samt lokala förvaltningskontor med egen personal som dagligen möter våra kunder. Vid årsskiftet hade Heimstaden förvaltningskontor på 22 orter i Sverige och 216 egna medarbetare. Samtliga svenska fastigheter förvaltas genom denna organisation.

Förvaltningen av det danska fastighetsbeståndet hanteras primärt av det under 2017 förvärvade danska bolaget Nordic Property Management A/S. Ansvaret för uthyrning av lägenheterna hanteras av externa leverantörer. Delar av vår portfölj förvaltas av externa förvaltare då detta i enskilda fall bedömts vara mest fördelaktigt mot bakgrund av fastighetens karaktär, geografiska placering eller annan anledning. Den egna förvaltningsorganisationen i Danmark innefattar 15 medarbetare,

» Den organisation vi löpande bygger och förbättrar fokuseras primärt på våra värdeskapande processer.«



som utöver förvaltningen av beståndet i Köpenhamn ansvarar för att koordinera rapporteringen från externa samarbetspartners inom Danmark.

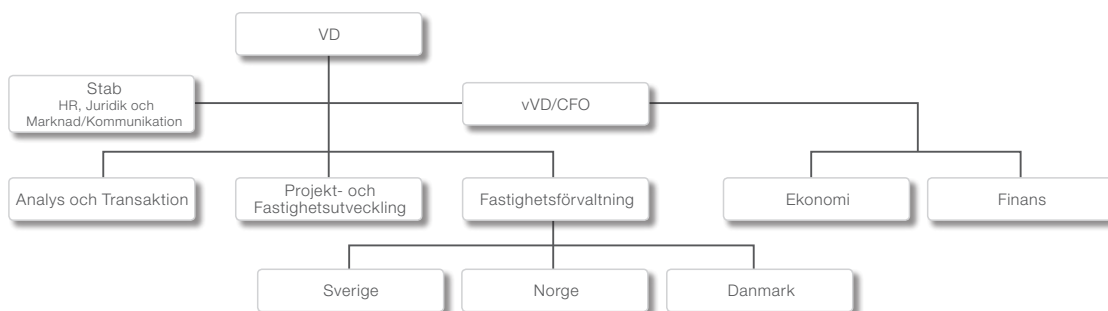
Våra norska fastigheter förvaltas av Fredensborg Norge AS med cirka 110 medarbetare, vilka från och med mars, 2018 är en del av Heimstaden som ett led i förvärvet av systerbolaget Fredensborgs Eiendomsselskaps fastighetsbestånd med två tillträden.

En skalbar plattform

Tillsammans med Alecta och Ericssons respektive Sandviks pensionsstiftelser har vi sedan 2013 i det gemensamt ägda bolaget Heimstaden Bostad skapat en unik nordisk bostadsportfölj med ett hållbart och tydligt verksamhetsfokus på långsiktighet. Heimstaden Bostad får därmed fördelar från en aktiv och engagerad industriell ägare i form av Heimstaden (65%) och från kapitalstarka institutionella ägare (35%) som skapar en extra finansiell stabilitet och trygghet för våra långivare. Vid årsskiftet omfattade Heimstaden Bostad AB:s fastighetsportfölj ett värde om 43,7 mdkr. Heimstaden AB ägde utöver detta fastigheter till ett värde om 6,6 mdkr. Den i slutet av februari, 2018 annonserade gemensamma transaktionen medför att Heimstaden Bostad AB:s fastighetsportfölj utökas till ett värde om cirka 60 mdkr genom förvärv av fastigheter från Heimstaden AB och resterande del av Fredensborgs Eiendomsselskaps bestånd.



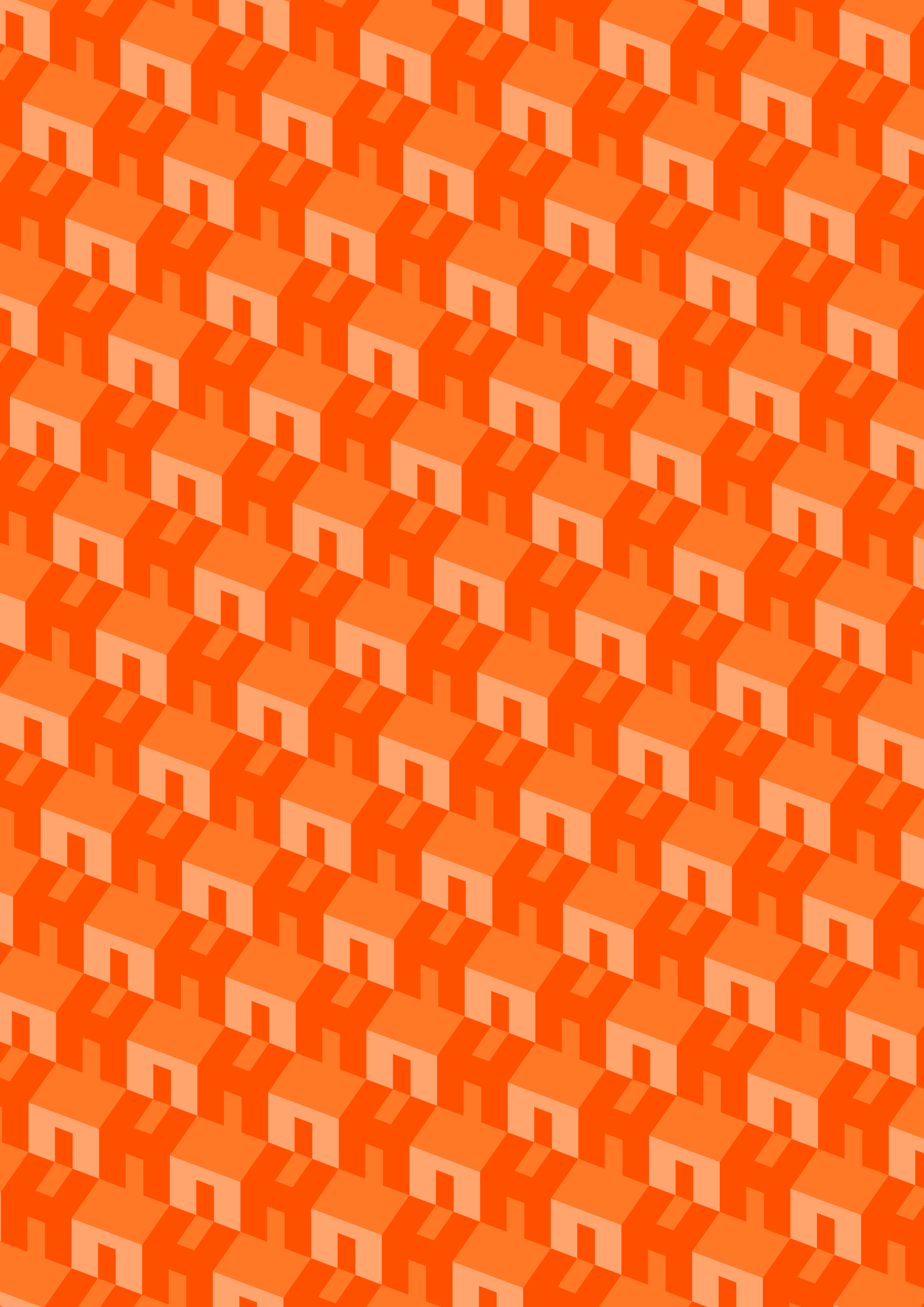
ORGANISATIONSSTRUKTUR PER JANUARI 2018



Heimgjort skapar värde

Heimstadens initiativ Heimgjort skapar värde för bolaget samtidigt som vi skapar stolthet hos medarbetarna genom att göra dem delaktiga i vår framgång. Under 2017 har ett medarbetarförslag i månaden implementerats i koncernen. Detta ger nöjdare kunder och stärker vårt varumärke. Vi fortsätter med Heimgjort under 2018.





Verksamhet

Styrelsen och verkställande direktören för Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, får härmed avlämna följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamhet och organisation

Heimstaden ska skapa värde genom att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Norge. Koncernen är organiserad i tre primära enheter;

- Analys och Transaktion.
- Projekt och Fastighetsutveckling.
- Fastighetsförvaltning.

Till stöd för organisationen finns ett centralt finsteam, en koncernenhet för ekonomi/IR samt en koncernstab för juridik och kommunikation. Koncernledningen omfattade för räkenskapsåret 2017, inklusive den verkställande direktören, 6 personer.

2017 var ett mycket aktivt år med hög tillväxt av förvaltningsfastigheter och medarbetare. Personal i Danmark tillkom i slutet av året och under 2018 kommer egen personal i Norge.

Stora investeringar framförallt i Danmark och Norge bidrog till en ökad fokusering utanför Sverige för att balansera vår fastighetsportfölj.

Genom förvärv av fastigheter ifrån systerbolaget Fredensborg Eiendom AS, tillfördes koncernen en portfölj i Norge uppgående till 50 fastigheter och 2 677 lägenheter. I Danmark ökade vi vårt bestånd med 37 fastigheter och 2 212 lägenheter, primärt som följd av en större transaktion där orter och regioner utanför Köpenhamn tillkom.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet. Under 2017 har vi fortsatt vår expansion och eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss samt på nya orter, både genom förvärv och utveckling av de projekt- och samarbetsmöjligheter vi har och försöker skapa.

Heimstaden är exponerat huvudsakligen mot två primära risker; operativ risk och finansiell risk. För att underlätta riskhanteringen har vi delat in riskerna i följande områden:

- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser.
- Fastighetsportföljen – risker förknippade med ägandet av Heimstaden fastighetsportfölj.
- Förvaltning – risker förknippade med den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet.
- Finansiering – risker i finansiering av fastigheterna.
- Medarbetare – risker förknippade med att rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare.

Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. Genom omvärldsbevakning och fokus på analys säkerställer vi en god riskhantering. En stark hyresmarknad för bostäder

reducerar risken för långsiktiga vakanser och en hög intjäningsförmåga ger möjligheter till utveckling av medarbetare och fastighetsbestånd. Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor enligt finanspolicy.

Miljö

Heimstaden driver inte någon egen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Moderbolaget

Moderbolaget omfattar endast koncerngemensamma funktioner. Resultatet för året var 1 984 202 tkr (3 522 420). Vid utgången av året var moderbolagets egna kapital 8 026 718 tkr (6 189 742).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 12 januari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 2 bostadsfastigheter i Köpenhamn om 275 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 27 000 kvm och transaktionsvärder uppgår till cirka 900 miljoner dkr med tillträde 1 februari 2018.

Den 24 januari 2018 erhöll Heimstaden ett ovillkorat aktieägar-tillskott ifrån Fredensborg AS om 1 700 miljoner nkr.

Den 8 februari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 3 projekt-fastigheter i Köpenhamn till ett värde om cirka 1 185 miljoner dkr. Förvärvet omfattar cirka 34 000 kvm fördelat över 489 lägenheter. Tillträde sker i slutet av 2019.

Den 15 februari 2018 avtalade och tillträde Heimstaden en fastighet i Köpenhamn om 105 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 9 500 kvm och transaktionsvärdet uppgår till cirka 340 miljoner dkr.

Den 27 februari 2018 avtalade Heimstaden om att utöka samarbetet i Heimstaden Bostad AB genom förvärv av det norska systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskap AS samt omstrukturering av den danska portföljen. Transaktionen finansieras genom externt kapital via nyemission i Heimstaden Bostad AB samt via ovillkorat aktieägar-tillskott ifrån Fredensborg AS till Heimstaden AB. Tillträde sker den 17 april (ekonomiskt ifrån 1 april).

Den 28 februari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva ett byggprojekt i Burlöv omfattande 275 lägenheter. Transaktionen uppgår till 400 mkr och beräknas vara färdigställd 2019–2020.

Den 1 mars 2018 förvärvade Heimstaden ett systerbolag, Fredensborg Norge AS, ifrån sitt moderbolag Fredensborg AS. Fredensborg Norge AS förvaltar beståndet i Norge och all personal övergår till Heimstadenskoncernen. Köpeskillingen uppgick till cirka 12 miljoner nkr.

Den 20 mars 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter i Trelleborg om 7 895 kvm fördelat på 80 lägenheter. Transaktionsvärdet uppgick till cirka 61 mkr och tillträde sker i maj 2018.

Risikanalys och prioritering

En avgörande del i en snabbt växande affärsverksamhet är förmågan att kunna identifiera, bedöma och hantera olika riskers påverkan på verksamheten och därmed resultatutvecklingen och den finansiella ställningen. Genom att aktivt arbeta med riskspridning och riskhantering, med tydliga policys och strukturer, kontrollerar vi koncernens riskexponering.

Heimstaden arbetar löpande med att utvärdera, hantera och följa upp de risker som utgör en naturlig del av verksamheten. För de risker som identifierats har styrelsen och ledningen utarbetat policys, instruktioner och ansvarsområden som löpande följs upp. Riskhanteringen ska bidra till att skapa en balansgång mellan att begränsa den identifierade risken och att uppnå våra mål.

OMVÄRLD

Risk	Hantering
MAKROEKONOMISKA FAKTORER Efterfrågan och utbud på bostäder och lokaler påverkas av allmän konjunktur-utveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation, räntenivåer med mera. Demografiska faktorer kan påverka vilken typ av bostäder som efterfrågas.	Vi bedriver kontinuerlig omvärldsbevakning med fokus på såväl den globala ekonomin som de marknader där vi är mest utsatta för ekonomiska förändringar, Sverige, Danmark och Norge. Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtorter med stark arbetsmarknad, inflyttning och begränsat utbud av bostäder. Vi har en stark balansräkning, låg belåningsgrad och använder flera olika finansieringskällor.
SKATTER Inom ramen för Heimstadens verksamhet finns ett flertal områden som beskattas. Förutom inkomstskatt som belastar de i koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighets-, mervärdes-, stämpel- och energiskatter. Politiska beslut om förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Heimstadens skattesituation förändras såväl positivt som negativt.	Vi följer aktivt utvecklingen inom skatteområdet avseende nya ställnings-taganden, tolkningar av rättsfall samt regelförändringar, då dessa kan medföra att vår skatteposition förändras. Heimstadens största skatte-utbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt och personalrelaterade skatter och avgifter.
RISKER RELATERADE TILL HYRESSÄTTNING Prissättningen avseende hyra på bostadslägenheter skiljer sig åt mellan de tre 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 Hyresgäst-föreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens om hyresnivån kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån.	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 Hyresgäst-föreningen och vår förhandlingspersonal har ofta en egen bakgrund ifrån Hyresgästföreningen. För samtliga marknader gäller att vi har informations-möten vid ombyggnationer samt preliminärförhandlar i samband med investeringar och nyproduktion.
LAGAR, TILLSTÅND, BESLUT OCH REGELEFTERLEVNAD Verksamheten regleras och påverkas av ett stort antal lagar, regelverk och myndighetsföreskrifter såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Dessa kan ändras eller så kan vår tolkning av dessa vara felaktig. Vi är dessutom beroende av olika former av tillstånd och beslut. Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster.	Vi följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom de områden som är mest väsentliga för Heimstaden, för att i god tid kunna förbereda oss för nytt eller förändrat regelverk. Vi har en företagskultur som bygger på höga etiska ideal och god intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led, och i början av 2018 har vi infört en uppförandekod för samtliga medarbetare. Denna omfattar även en visselblåsarfunktion.



FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Risk	Hantering
GEOGRAFISKA RISKER Vi har geografiskt sett en förhållandevis diversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på 25 orter i Sverige, 23 orter i Danmark samt i Oslo, Norge. Efterfrågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de geografiska marknader vi är verksamma på, även om efterfrågan inte sjunker generellt i länderna.	Vi gör regelbundna makroanalyser av de olika marknadernas förutsättningar avseende exempelvis ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktursatsningar. Vi gör även en årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag, och som grund för våra långsiktiga beslut arbetar vi efter ett av styrelsen årligt fastställt strategidokument.
RISKER RELATERADE TILL INTRESSEBOLAG SAMT AKTIEÄGARFRÅGOR I EJ HELÄGDA DOTTERBOLAG Vårt fastighetsägande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag och en stor del av vår verksamhet bedrivs genom dotterbolag som inte ägs till 100 procent. Enligt de styrande dokumenten för vissa av dessa bolag har ägarerna till innehav utan bestämmande inflytande 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 utökad intern kontroll har delägda dotterbolag annan revisor än moderbolaget.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER Våra fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknads-specifika 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 uthyrbars ytan. Beståndet omfattar ett stort antal fastigheter som är väl spridda geografiskt i tre olika ekonomier och där den absoluta merparten återfinns i centrala lägen i orter med god tillväxt. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och vi utövar intern kontroll av våra egna värderingar. Externvärdering sker minst en gång per år.
FÖRVÄRVS-, FÖRSÄLJNINGS- OCH ANDRA TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger osäkerhet bland annat kring hantering av hyresgäster och oförutsedda kostnader för personal eller miljösanering. Vid förvärv av fastigheter finns det en risk att möjligheten att framställa garantianspråk försämrats eller att garantier är begränsade i tiden. Krav kan också ställas mot Heimstaden i anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter.	Vid förvärv görs en analys av den aktuella fastigheten och/eller bolaget för att bedöma marknadsvärdet samt framtida möjligheter och risker. Vi har en strukturerad beslutsprocess inför förvärv av fastigheter och bolag och gör en omfattande due diligence med stöd av personer, såväl interna som externa, med relevant kompetens.
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 kostnadskontroll, av förändringar i skatter och avgifter, samt av fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader.	I de egna utvecklingsprojekten ligger ansvaret på erfarna projektledare, och riskerna för kostnadsökningar och förseningar begränsas genom detaljerade avtal med entreprenörer och genom regelbunden uppföljning internt mot budget och tidplan.
ANSVARSRISKER Allt ägande medför ansvar. För Heimstadens del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan överkan. Heimstaden kan därutöver, genom oaksamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.	Vi arbetar förebyggande för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö. Vi har fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter samt försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Vi genomför kontinuerligt inventering i 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 tre länder.
MILJÖRISK OCH MILJÖKRAV Klimatförändringar, ökade krav från myndigheter och ökad medvetenhet från hyresgäster ställer höga krav på en organisation och fordrar ett arbetssätt som kan hantera utmaningarna inom området. Vi bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som vi direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver eller skulle krävt särskilt tillstånd enligt miljöbalken.	Vi följer noga utvecklingen av lagar och förordningar och arbetar aktivt med en rad åtgärder för att minska negativ miljöpåverkan, vilka redovisas under avsnittet Hållbarhet på sidorna 52–57. Vi genomför due diligence-granskningar vid transaktioner och säkerställer via avtalade garantier att eventuella avvikelser åtgärdas eller ersätts.
AFFÄRSETISKA RISKER Heimstaden är en samhällsaktör med en bred kund- och leverantörsbas. Inom ramen för verksamheten deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i upphandlingar är de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Heimstadens värderingar finns. Det finns även en risk för att anställda bryter mot interna regler och mot regler kring konkurrensbegränsning i sina kontakter med kunder och andra aktörer.	Heimstaden accepterar ingen form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal. Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och Heimstadens bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Under 2017 har Heimstaden anställt en inköpschef och ett arbete har påbörjats med att ta fram tydligare riktlinjer för bolagets inköp, baserat på sociala och miljö-mässiga krav. Dessutom genomförs en ny genomlysning av inköpsströmmarna. Heimstaden har tagit fram en uppförandekod där alla affärsetiska principer samlats och som beskriver hur alla som arbetar på och för Heimstaden förväntas agera. Vi uppmärksammar även våra leverantörer att agera i denna kods anda. Vi tillhandahåller också en visselblåsarfunktion där anställda kan lämna en rapport anonymt. Även externa intressenter har möjlighet att där rapportera misstänkta oegentligheter.

FÖRVALTNING

Risk	Hantering
HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas vårt resultat negativt. Vi är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.	Vid årsskiftet avsåg koncernens totala hyresintäkter 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 98,7 procent.
FASTIGHETS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för 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.	Våra hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Vi arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.
TEKNISKA RISKER Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar.	Vid såväl förvärv som löpande förvaltning av befintligt bestånd genomförs en teknisk genomgång av fastigheterna. Det omfattar en noggrann genomgång av den fysiska miljön i varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, stammar, ventilation, sophantering, stommar och fasad.

FINANSIERING

Risk	Hantering
KREDIT- OCH MOTPARTSRISK Vi är exponerade för risk att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Heimstaden. Vi är också exponerade mot kreditrisker inom finansverksamheten, vid placering av likvidöverskott och tecknande av lång- och kortfristiga kreditavtal.	Vi utvärderar löpande alla leverantörer avseende den finansiella delen av verksamheten, för att säkerställa att denna kreditrisk är begränsad. Då vi primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott, vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos många kunder.
RÄNTERISK Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. 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 bindningstider.	Räntebindning sker enligt finanspolicyn. 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 25 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 bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.	Vår finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Vi eftersträvar en långsiktig kapitalbindning och vid årsskiftet var låneportföljens genomsnittliga löptid 7,8 år (9,5). För att minimera finansieringsrisken är det viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor. Vid slutet av 2017 fanns lån hos 12 olika långivare från 3 länder samt två utestående marknadsnoterade obligationer.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – DERIVAT Värdeförändringar i Heimstadens räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkursrelationen kr/dkr och kr/nkr.	Vår finanspolicy fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas. Vi använder enbart omsättningsbara instrument på marknaden, varför noterade priser kan inhämtas. Avstämning sker kontinuerligt mellan intern och extern värdering och vi har en treasuryfunktion för att säkerställa oberoende.
FINANSIELLA ÅTAGANDEN En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden och vi har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Om vi skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut.	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 efterlever de åtaganden som vi åtagit oss genom låneavtal. Extern revision säkerställer dessutom att rapporterad information och efterlevnad är korrekt.

MEDARBETARE

Risk	Hantering
BEROENDE AV NYCKELPERSONER OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA Heimstadens medarbetare utsätts för arbetsmiljörisker av olika karaktär. Ute i förvaltningen består dessa av risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, vilket inkluderar hot/trakasserier i särskilt utsatta områden. På huvudkontoret och på övriga kontor dominerar främst psykosociala risker, såsom risk för stress och ergonomisk belastning.	Vi arbetar aktivt för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare. Vi har etablerat en gemensam värdegrund inom bolaget som ger stöd för ett öppet och transparent arbetsklimat. Vi arbetar även med löpande kompetens- och ledarskapsutveckling och med ersättningar och incitament på konkurrenskraftiga nivåer.
ARBETSMILJÖ Heimstadens medarbetare utsätts för arbetsmiljörisker av olika karaktär. Ute i förvaltningen består dessa av risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, vilket inkluderar hot/trakasserier i särskilt utsatta områden. På huvudkontoret och på övriga kontor dominerar främst psykosociala risker, såsom risk för stress och ergonomisk belastning.	Inom vår svenska förvaltningsorganisation finns en särskild arbetsmiljögrupp och skyddsombud är utsedda. Möten genomförs varannan månad där tillbud och arbetsskador diskuteras och man tittar på ronderingar och eventuella utbildningsinsatser. Det har även genomförts en särskild genomgång av nya arbetsmiljöföreskrifter om psykosocial arbetsmiljö som kommunicerats ut till alla chefer.



FINANSPOLICY

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning, månader	minst 15	93	
Låneförfall, procent i enskilt år	maximalt 40	33	(2020)
Begränsning enskild långivare, procent	maximalt 50	16	(Nykredit)
Ränterisk			
Räntebindning, år	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,1	
Räntesäkring, procent	minst 25	28	
Kreditrisk			
Soliditet, procent	minst 25	36	
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	minst 1,4	2,6	

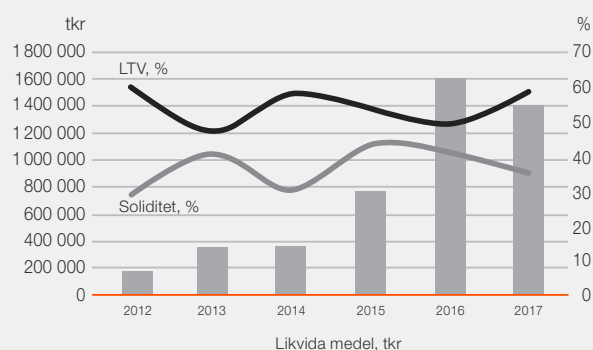
KÄNSLIGHETSANALYS

Hysesintäkter	+/-1 procent	Effekt +20/-20 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procent	Effekt +21/-21 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Effekt +10/-10 mkr
Räntenivå skulder	+/-1 procent	Effekt +136/35 mkr

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

	+/-5 procent	+/-10 procent	+/-20 procent
Eget kapital	21 321/16 293 mkr	23 835/13 778 mkr	28 864/8 750 mkr
Soliditet	38,7%/32,5%	41,3%/28,9%	46,0%/20,5%
LTV	56,0%/61,8%	53,4%/65,3%	49,0%/73,4%

FINANSIELL STABILITET



Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2013–2017	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning					
Hysesintäkter	2 013 381	1 057 448	719 072	471 287	646 734
Driftkostnader	-986 300	-527 519	-372 309	-229 417	-331 525
Central administration	-84 905	-48 251	-32 593	-39 195	-42 594
Övriga rörelseintäkter och kostnader	19 370	12 146	12 030	17 398	19 499
Resultat från andel i intresseföretag	12 396	67 003	211 002	36 035	49 949
Resultat före finansiella poster	973 942	560 827	537 202	256 108	342 063
Finansiella intäkter	5 763	27 510	26 397	23 172	21 671
Finansiella kostnader	-464 992	-220 763	-172 440	-166 835	-270 347
Förvaltningsresultat	514 714	367 574	391 159	112 445	93 387
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 201 612	2 315 843	1 121 986	143 719	-42 388
Värdeförändring räntederivat	24 024	36 252	28 290	-266	214 313
Aktuell skatt	-75 684	-55 657	-28 749	-233	0
Uppskjuten skatt	-600 992	-449 070	204 848	11 076	102 177
Årets resultat	2 063 674	2 214 942	1 717 533	266 741	367 489
Övrigt totalresultat	99 374	14 936	61	0	0
Årets totalresultat	2 163 048	2 229 878	1 717 594	266 741	367 489
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	50 285 176	26 330 189	11 143 273	10 377 664	7 042 250
Övriga anläggningstillgångar	401 711	52 761	1 596 846	517 253	416 342
Omsättningstillgångar	1 955 620	1 822 660	830 181	418 717	380 686
Summa tillgångar	52 642 508	28 205 610	13 570 300	11 313 634	7 839 278
Eget Kapital	18 806 863	8 975 398	5 864 458	3 479 955	3 213 214
Uppskjuten skatt	1 740 903	1 119 372	597 202	815 421	450 766
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	2 722 058	0	0	0
Räntebärande skulder	30 935 834	14 779 408	6 821 909	6 425 518	3 724 108
Räntederivat	30 793	55 977	74 307	376 151	307 135
Ej räntebärande skulder	1 128 115	553 397	212 424	216 589	144 055
Summa skulder	52 642 508	28 205 610	13 570 300	11 313 634	7 839 278
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter på balansdagen	828	566	257	226	221
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	2 128 616	1 457 559	627 238	701 759	465 792
Antal bostadslägenheter på balansdagen	30 549	19 797	7 676	6 565	6 340
Andel bostadsyta på balansdagen, %	90	88	86	66	90
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	1 701	965	655	442	642
Hysesintäkter per kvm, kr	1 184	1 096	1 099	1 067	1 008
Driftskostnader per kvm, kr	-580	-547	-569	-519	-506
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-482	-473	-469	-426	-421
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,7	99,5	99,6	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	51,0	50,1	48,2	51,3	48,7
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, tkr	-218 878	826 566	413 770	10 594	188 412
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	2,6	3,2	3,3	1,7	1,3
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	58,8	50,0	54,2	58,4	47,8
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital	35,7	31,8	43,2	30,8	41,0
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital ¹⁾	35,7	41,5	43,2	30,8	41,0
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,5	1,9	3,1	4,4
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	1,2	1,3	0,9	2,1	1,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	7,8	9,5	6,3	5,4	1,0
Substansvärde på balansdagen, tkr	20 547 766	10 094 770	6 461 660	4 295 376	3 663 980
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, tkr ¹⁾	20 578 559	10 150 747	6 535 967	4 671 527	3 971 115
Räntebärande skuldsättningsgrad på balansdagen, % ¹⁾	164,5	103,1	116,3	184,6	115,9
DEBT/EBITDA, ggr	20,3	19,0	12,4	16,4	16,4
Data per aktie					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	116	133	176	404	557
Eget kapital per stamaktie, kr	609	504	377	5 271	4 867
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	0	0
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	660 200	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	0	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	13 204 000	9 629 876	660 200	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	2 343 750	1 354 880	0	0

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

Definitioner och ordlista ¹⁾

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %²⁾

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

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

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

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

*Soliditet exkl aktieägarlån, %**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

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

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie

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

Heimstaden presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Heimstaden anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte anses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I Not 36 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



Ansvar för miljö och människor

För oss handlar hållbarhet om att driva vår verksamhet utan onödig negativ påverkan på miljön, att skapa mervärden för medarbetare och kunder och samtidigt bidra till en positiv utveckling i de regioner och orter vi är verksamma i.



Vi har under 2017 påbörjat ett omfattande arbete med att definiera våra målsättningar och prioriteringar inom hållbarhetsområdet. Som en av Nordens största privata ägare av bostadsfastigheter har vi ett särskilt fokus på att genomföra ständiga förbättringar som minskar vår miljöpåverkan samtidigt som vi under dessa förutsättningar skapar bästa möjliga komfort för våra hyresgäster.

Energieffektiva fastigheter

Inom miljöområdet fokuserar Heimstaden främst på energieffektivisering av fastigheterna, genom att arbeta för lägre energianvändning till samma nytta eller skapa ökad nytta med samma energianvändning. Målsättningen omfattar ökad

användning av modern och kostnadseffektiv teknik, att kunna försäkra fastigheterna med ekonomisk och driftsäker energi samt att begränsa fastigheternas klimatpåverkan.

Den totala energianvändningen i Sverige ökade under 2017, vilket beror på den kraftfulla expansionen av beståndet. Energi-användningen per kvm har också ökat något i förhållande till tidigare år. Detta beror till stor del på att flera av de förvärvade fastigheterna förbrukar mer energi än de bestånd vi förvaltat under några år. När vi granskar statistiken per ort kan vi konstatera att vi på flera av de orter där vi förvaltat fastigheterna längre än två år, har minskat energianvändningen per kvm på upp emot 5–8 procent under en tvåårsperiod. Vårt arbete med

100%

I vårt svenska fastighetsbestånd använder vi enbart förnybar el.

effektiviseringar fortsätter och vi prioriterar åtgärder som ger bäst resultat sett till livscykelkostnaden, som minskar miljöpåverkan och bidrar till rätt komfort för våra kunder.

Nytt system för mätning

I Sverige har Heimstaden installerat ett nytt system för energiföljning för att på ett effektivare och tydligare sätt kunna se fastigheternas energianvändning och dess miljöpåverkan. Systemet gör det möjligt för våra drifttekniker att följa upp och analysera förbrukningen på ett detaljerat sätt. Detta är ett viktigt verktyg för att identifiera effektiviseringsmöjligheter och för att utvärdera de åtgärder vi genomför. Systemet innebär att vi kan testa ny teknik i en fastighet och följa den förväntade minskningen i förbrukningen.

Vid positiva resultat kan vi sedan gå vidare med samma förbättringsåtgärd i andra fastigheter och därmed åstadkomma lägre energianvändning. Införandet av systemet innebär att vi från och med 2018 kan mäta ett första år på ett konsekvent sätt, för att utifrån detta kunna sätta miljömål för den svenska verksamheten.

I Danmark finns mätare av energiförbrukning i varje lägenhet och all kostnad för värme och el debiteras kunderna månadsvis i efterskott. I Norge finns ett system för mätning och registrering av energiförbrukningen per timme i huvuddelen av fastigheterna. I Sverige installerar vi även digitala reglersystem för driftoptimering. Dessa system kan med hjälp av temperaturgivare i lägenheterna och intelligens i styrutrustningen löpande mäta aktuella förhållanden och anpassa energitillförseln för att uppnå rätt inomhustemperatur. Beroende på förutsättningarna använder vi i vissa fall även självlärande system som gör analyser för att ta reda på hur utomhusklimatet, fastighetens utformning samt kundernas beteenden påverkar energibehovet. Genom dessa

analyser kommer systemet fram till vilken reglermetod som för tillfället har bäst förutsättningar att skapa rätt komfort med så låg värmeenergianvändning som möjligt.

Åtgärder ger effekt

När en ny fastighet förvärvats sker vårt arbete med energieffektivisering i flera steg. Först går vi igenom, åtgärdar och trimmar befintliga system och reglerutrustningar så att uppvärmning och annan energianvändning optimeras. Denna så kallade nollställning av tekniken i en fastighet sker med löpande intrimning och övervakning och pågår under ett till två år. Detta arbete bidrar ofta, beroende på fastighetens förutsättningar, till att minska energianvändningen med cirka 5 procent, ibland mer. Under de första åren får driftteknikerna djupare kunskaper och kännedom om fastighetens specifika behov och kan då identifiera vidare åtgärder. Detta innebär att man därefter planerar, och tillsammans med projektavdelningen genomför, utbyte av ineffektiv utrustning som identifierats mot effektivare mer behovsanpassad teknik och system. Detta omfattar ofta värme- och ventilationssystem och belysning, men även installation av intelligent styrutrustning för att digitalisera driften ytterligare samt byggnadstekniska åtgärder för att förhindra värmeförluster. I äldre fastigheter kan dessa åtgärder ge upp till 10 procent lägre energianvändning inom några år.

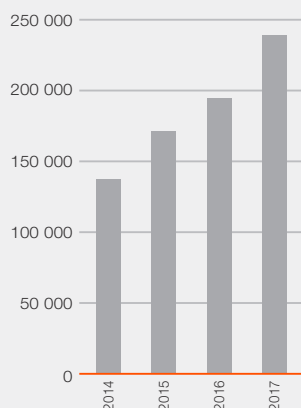
Utbildning och dialog

Dagliga aktiviteter är viktiga för att arbeta förebyggande och successivt kunna minska energianvändningen ytterligare. Ett sätt att bidra till en sådan utveckling är genom utbildning. I Sverige har samtliga fastighetsskötare, förvaltare samt fastighetschefer genomgått en energitutbildning som gör det lättare att kontinuerligt vidta olika åtgärder för en effektivare energianvändning. Lika viktigt som ny teknik och bra underhåll av våra fastigheter, är det som våra kunder bidrar med varje dag. Genom dialog vill vi lära dem att använda energi och vatten på ett förnuftigt sätt och att få dem att göra en serviceanmälan direkt när ett problem uppstår.

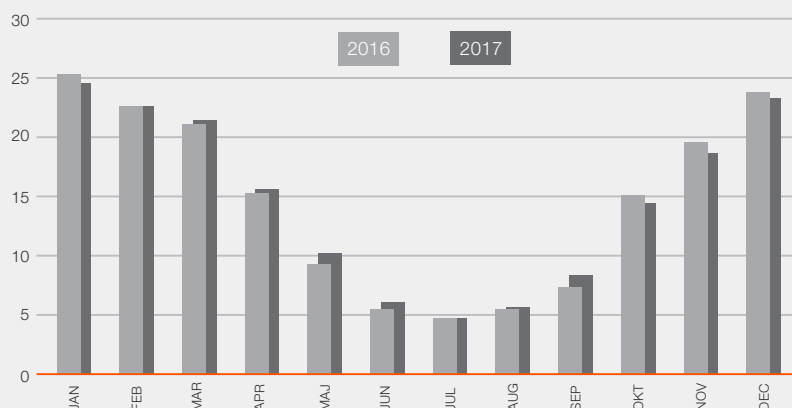
Hållbar nyproduktion

När vi bygger nya bostäder är miljöaspekten alltid en prioriterad fråga, inte minst när det gäller val av material och teknik. Nyproducerade fastigheter är betydligt mer energieffektiva än äldre fastigheter, i vissa fall kan skillnaden i energiförbrukning vara så stor som 40 procent. I alla nya lägenheter

TOTAL ENERGIANVÄNDNING SVERIGE, MWH PER ÅR *



ENERGIANVÄNDNING SVERIGE, KWH / KVM PER MÅNAD *



* Normalårskorrigerad fjärrvärme och naturgasanvändning

som Heimstaden färdigställt i Sverige under 2016 och 2017, har vi installerat individuell mätning av varmvatten och all el kommer från ursprungsmärkt vattenkraft. Flera av våra kommande projekt, till exempel Inre Hamnen i Norrköping, ska byggas enligt Miljöbyggnad Silver, ett certifieringssystem där särskilt stor hänsyn tas till energi, inomhusmiljö och material. I Danmark för vi en dialog med de entreprenörer som ansvarar för nybyggnadsprojekten med syfte att i så stor utsträckning som möjligt skapa hållbara bostäder med gedigna material och grön energiförsörjning baserad på bland annat vindkraft och solenergi.

Mer förnybar energi

Vårt mål är att endast använda förnybar el i våra fastigheter. Detta arbete har kommit längst i Sverige. I såväl befintligt bestånd som i varje ny fastighet vi tar över byter vi till elavtal baserat på ursprungsmärkt vattenkraft när nytt avtal ska tecknas.

Vid årsskiftet var majoriteten av de svenska fastigheterna anslutna till ett sådant avtal och vi har under 2017 minskat våra koldioxidutsläpp med 38 procent genom att välja vattenkraftsel.

I Danmark står vindkraft för cirka 40 procent av den el som produceras till de elnät våra fastigheter är anslutna till.

Solceller för förnybar elproduktion är ett annat område vi satsar på. I Malmö genomförde vi under 2017 tillsammans med Malmö stad och E.ON ett samarbete med stöd av Naturskyddsföreningen, där vi har investerat i en solcellsanläggning på en av våra fastigheter. Ett år efter installationen kan vi konstatera att solcellerna genererat runt 15 procent av fastighetens totala elenergiförbrukning. I Linköping har vi förvärvat två studentfastigheter med solcellsanläggningar och många av nybyggnadsprojekten i Danmark är utrustade med solceller som en del av energilösningen.

En attraktiv och trygg arbetsplats

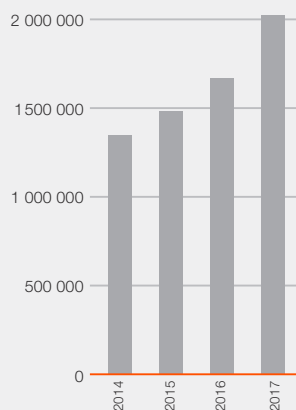
Heimstadens ambition är att bli branschens mest attraktiva arbetsplats i Norden. Dit når vi genom att erbjuda våra medarbetare en positiv och trygg arbetsmiljö med sunt ledarskap där varje individ ges chansen att utvecklas i sin roll eller i andra positioner i koncernen. Fokus ligger på arbetsmiljö, trivsel och hälsa och personlig utveckling – områden som speglas i våra värdeord: Omtanke, Affärsmässighet och Nytänkande.



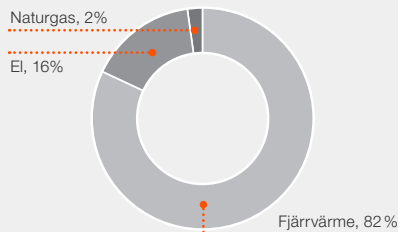
Given plats för cykeln

I Danmark är det cykel som gäller. I exempelvis projektfastigheterna på Bryggens Bastion i centrala Köpenhamn etableras fyra cykelplatser per lägenhet. Separata cykelhissar byggs där kunderna cyklar in direkt från gatuplan och åker sedan ner till cykelgaraget, där det även finns en liten verkstad.

VATTENFÖRBRUKNING SVERIGE, M³



ANDEL AV INKÖPT ENERGI SVERIGE



Den kraftfulla expansionen av fastighetsbeståndet medför att Heimstadens totala energi- och vattenanvändning ökar. Att energianvändningen per kvm ökar något beror till stor del på att flera av de förvärvade fastigheterna förbrukar mer energi än befintligt bestånd.



Vår värdegrund

AFFÄRSMÄSSIGHET

Vi tar ansvar för våra handlingar och arbetar långsiktigt för fastighetsportföljens och företagets bästa. Vi odlar långsiktiga relationer med omvärlden och skapar värde för alla våra intressenter.

NYTÄNKANDE

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

OMTANKE

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.

Heimstaden växer snabbt. Sedan 2015 har medelantalet anställda ökat med cirka 60 procent eller från 142 till 226 personer under 2017 och vi har idag betydande verksamhet i tre länder. För att kunna hantera den snabba tillväxten och samtidigt säkerställa att chefer och medarbetare ges rätt förutsättningar och stöd har Heimstaden under 2017 etablerat en koncernövergripande HR-funktion. Med ökad bemanning inom området har vi kunnat skapa bättre förutsättningar för ett framåtblickande, strategiskt HR-arbete. Vi har fortsatt arbetet med att översätta våra värderingar från ord till att speglas i beteenden som vi vill se i vardagen hos alla medarbetare. Vi har även sett över våra arbetsprocesser och hur digitala verktyg kan användas för att frigöra tid från administration för att istället läggas på att stötta chefer och medarbetare.

Arbetsmiljö

I dagens samhälle finns tecken på att den psykiska ohälsan ökar. På Heimstaden prioriterar vi därför en stabil, hälsosam, säker och trygg miljö där medarbetarna ska må bra och känna samhörighet. Viktiga faktorer för personalens välmående är ledarskapet och klimatet på arbetsplatsen, varför vi satsar på att utbilda chefer och övrig personal för att bygga en sund företagskultur. För att förebygga ohälsa och sjukskrivningar arbetar vi aktivt med friskvårdsfrågor och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion, bland annat genom friskvårdsbidrag.

Heimstaden har också avtal med företagshälsovården Previa och samtliga medarbetare omfattas av en olycksfallsförsäkring. Varje ledare och medarbetare på Heimstaden har ansvar för arbetsmiljön inom sin respektive enhet, men alla medarbetare

har till uppgift att själva bidra till en god arbetsmiljö och arbeta för ständiga förbättringar. Vi följer upp ett antal olika indikatorer såsom sjukfrånvaro och olycksfall, könsfördelning och eventuella lönegap.

Under 2018 kommer Heimstaden genomföra en medarbetarundersökning som omfattar hela koncernen. Syftet är att få en djupare kunskap om hur våra medarbetare ser på Heimstaden som arbetsgivare, deras trivsel och inom vilka områden vi kan arbeta med förbättringsåtgärder.

Fokus på ständigt lärande

Varje år avsätts en budget för utbildning och utveckling. Vi vill att medarbetarna ges möjlighet att växa i sin yrkesroll med nuvarande arbetsuppgifter eller in i nya. I takt med att vi växer kommer vi kunna erbjuda bättre möjligheter för intern rörlighet – också mellan våra geografier. Varje medarbetare inom Heimstaden arbetar med utgångspunkt i en individuell utvecklingsplan som tas fram och uppdateras i samband med utvecklingssamtal som hålls årligen med närmaste chef. Parallellt med att vi erbjuder anpassade utvecklingsplaner för att ge varje medarbetare möjlighet att utveckla sin kompetens, kommer vi framåt satsa mer på lärande i organisationen – till exempel att lära av interna eller externa mentorer, och att få möjlighet till intern praktik för att exempelvis prova en annan roll. Under 2017 har vi även prioriterat utvecklingen av våra ledare. En chefsportal har lanserats på intranätet som stöd för det dagliga arbetet, och en feedbackutbildning har genomförts av samtliga chefer. Under 2018 uppdateras vårt hållbarhetsarbete och de nya policys som stödjer detta.

Mångfald och lika förutsättningar för alla

Vi ser mångfald som en styrka och förutsättning för vår utveckling. Därför är villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter lika för alla inom Heimstaden, oberoende av kön, ålder, ursprung eller andra faktorer. Våra kunder kommer från alla möjliga delar av världen, varför rekrytering gärna sker av nya medarbetare med språkkunskaper som bidrar till att skapa en god dialog med de boende. Vi har fortsatt att utmana vår syn på vad mångfald är och hur vi i olika funktioner kan få in flera av underrepresenterat kön, med annan kulturell bakgrund, eller till exempel medarbetare med funktionshinder.

Vårt samhällsengagemang och samarbete med utvalda aktörer ska bidra positivt till samhällsutvecklingen genom en förbättrad social integration och förbereda och stärka framtida anställningsbara generationer. Under 2017 har vi bland annat varit engagerade i Drivkraft Malmös mentorverksamhet samt deltagit i ett projekt inom ramen för den så kallade Oskarshamnsmodellen.

Uppförandekod

Heimstaden har sedan många år arbetat med att säkerställa att alla anställda behandlas i enlighet med nedanstående policy mot diskriminering och kränkande särbehandling:

”Alla former av kränkande särbehandling är förbjudna inom Heimstaden. Heimstadens strävan är att ha ett arbetsklimat som präglas av en positiv människosyn och ömsesidig respekt. Alla anställda har rätt att behandlas med respekt och med hänsyn till var och ens rättmätiga krav på integritet.”

Under 2017 har vi formulerat en uppförandekod som under 2018 kommer lanseras i koncernen med ett bredare fokus. Uppförandekoden omfattar frågor kring antikorruption samt vägleder tydligt hur vi ska agera i relationer till kollegor, leverantörer och kunder för att vara ett långsiktigt hållbart,



Alla chefer har genomgått feedback-träning, ett led i arbetet att stärka vår kultur och vara konstruktiva, tydliga och ärliga i hur vi ger och tar emot feedback.

transparent, pålitligt bolag med sund värdegrund. Som en del i detta har ett beslut tagits om att också införa en policy och funktion för att rapportera oegentligheter, en så kallad visselblåsarpolicy, vilken kommer implementeras under 2018. Det har under 2017 inte till vår kännedom förekommit några oegentligheter eller brott. Vi kommer framöver att följa upp och redovisa antalet eventuella ärenden som fångas upp via vår visselblåsartjänst eller via andra kanaler.

Ett förlängt ansvar

Som stort, och växande bolag, har vi en allt större möjlighet att bidra till en positiv förändring även utanför vår egna verksamhet. Vi kan påverka vardagen för många människor, genom att bidra till trygga miljöer, i och runt kundernas bostad. Detta är något som vi arbetat med under lång tid.

Vi kan också påverka arbetsmiljön och villkoren för de som arbetar i våra projekt, såväl i nybyggnation som vid exempelvis renoveringar. I byggprojekt förs en kontinuerlig dialog kring

såväl miljö- som arbetsmiljöfrågor och vi får löpande in incident-rapporter som vi följer upp direkt med entreprenören.

Vi kommer under 2018 se över möjligheten att få en mer systematisk och konsekvent rapportering och sammanställning av arbetsplatsolyckor och incidenter, från anlitade leverantörer i byggprojekt.

Under 2018 har vi påbörjat ett arbete med att ta fram en uppförandekod med mer specifika krav på våra entreprenörer och andra leverantörer. Totalt sett är leverantörsleden för produkter och tjänster till vår verksamhet många, och ibland långa. Vi är väl medvetna om att där kan finnas risker för bristande miljöarbete, kränkningar av människors rättigheter och arbetsvillkor. Med utgångspunkt i dessa risker och vår faktiska möjlighet att göra skillnad, kommer vi förtydliga våra krav på våra leverantörer inom de olika typerna av inköp. Som en del av det arbetet kommer vi även se över lämpliga indikatorer för uppföljning av vårt arbete.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Heimstaden förvärvar, förädlar och förvaltar bostadsfastigheter i Sverige, Danmark och Norge. Hållbarhetsarbetet hos Heimstaden har en tydlig koppling till bolagets långsiktiga värdeskapande, och relationen till bolagets kunder, medarbetare och andra intressenter. I hållbarhetsbegreppet ingår arbetet med miljö, personal och sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Arbetet utgår såväl utifrån risker som möjligheter i relation till dessa områden. De risker som bedömts vara av stor väsentlighet för verksamheten, och hur dessa hanteras, redovisas på sidorna 46–48. För övrigt ingår risker som en del av vårt arbete med att prioritera vilka hållbarhetsfrågor bolaget ska arbeta med.

Hållbarhetsarbetet styrs genom ett antal olika policys och mer specifika rutiner och riktlinjer. De mest centrala policys för hållbarhet är bolagets uppförandekod, personalpolicy, miljöpolicy, jämställdhetspolicy och policys mot diskriminering och kränkande särbehandling. Dessa täcker in områdena miljö, antikorruption, personal och sociala förhållanden samt mänskliga rättigheter.

En grupp bestående av projekt- och miljöansvarig, driftschef, ekonomidirektör, HR-chef, inköpschef och kommunikationschef har under 2017 träffats regelbundet för att vidareutveckla arbetet. En intressentdialog har genomförts och gruppen har haft workshops för att på ett tydligt sätt ringa in de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för koncernen.

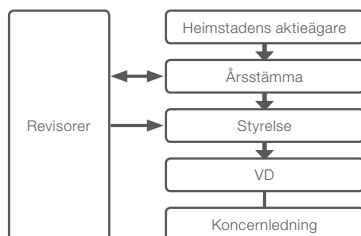
Under 2017 togs en koncernövergripande uppförandekod fram som under våren 2018 genom olika kommunikations- och utbildningsinsatser rullas ut till alla anställda. Uppförandekoden omfattar bland annat arbetsmiljöfrågor, antidiskriminering, socialt engagemang samt respekt för personal- och kundintegritetsfrågor.

Under 2018 kommer en specifik uppförandekod för leverantörer att utvecklas för att komplettera befintliga policys, och öka vårt fokus på hållbarhetsfrågor, såsom arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljöfrågor och affärsetik vid inköp av varor och tjänster.

En övergripande målsättning är att under 2018 ta fram tydligare mål och mätetal för vårt hållbarhetsarbete.

Bolagsstyrning

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq First North Premier, därtill finns en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm. Heimstaden tillämpar årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning och lämnar här 2017 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 och vVD ingår i styrelsen ökar kontrollen över bolaget, kostnaderna minskas samt att 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.

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

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" samt "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 56. Bolaget följer koncernens policy gällande mångfald vid styrelsens sammansättning.

Ägarförhållande

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge. Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 600 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 2017 ägde rum den 28 april 2017 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade 9 aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensamt 99,99 procent av rösterna företrädda på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall. Samtliga styrelseledamöter förutom styrelsens ordförande, Ivar Tollefsen, och Ossie Everum var närvarande.

Beslut årsstämman 2017

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2017 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 7,60 kr per stamaktie utdelas till stamaktieägaren.
- Beviljande om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.
- Omval av Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen, Ossie Everum och Patrik Hall som styrelseledamöter.
- Omval av styrelsens ordförande.
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

Årsstämma 2018

Heimstadens årsstämma hålls den 27 april 2018 i Malmö. För mer information om årsstämman, se sidan 115 eller www.heimstaden.com/arsstamma

Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån, se sidorna 40–41 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 policy för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbets-



ordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

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

Styrelsens sammansättning 2017

Heimstadens styrelse 2017 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 60.

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 60. 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

ERSÄTTNING TILL REVISOR 2017

tkr	2017	2016
EY		
Revisionsuppdrag	765	940
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	143	350
Skatterådgivning	332	16
Övriga tjänster	56	107
Summa	1 296	1 413

revisionsberättelse. Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer.

Revisor 2017

Heimstadens revisor är auktoriserade revisionsfirman EY, med auktoriserade revisorererna Peter von Knorring och Ingemar Rindstig. Peter von Knorring är huvudrevisor. EY är av årsstämman 2017 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Verkställande direktör och ledning

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

Koncernledningen 2017

Vid utgången av 2017 bestod koncernledningen av sex personer. Under 2017 hade koncernledningen 12 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. För ytterligare information om koncernledningen se sidan 61.

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.

Styrelse



IVAR TOLLEFSEN

HUVUDSYSSLSÄTTNING: VD och arbetande styrelseordförande Fredensborg AS

FÖDD: 1961

INVALID: 2005

BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseordförande

EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: Indirekt innehav om 13 204 000 stamaktier samt 200 000 preferensaktier.

BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE: Huvudägare

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten

NATIONALITET: Norsk



PATRIK HALL

HUVUDSYSSLSÄTTNING: VD Heimstaden

FÖDD: 1965

INVALID: 2005

BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot

EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 900 Preferensaktier

BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten

NATIONALITET: Svensk



MAGNUS NORDHOLM

HUVUDSYSSLSÄTTNING: Vice VD Heimstaden samt vice VD Fredensborg AS

FÖDD: 1974

INVALID: 2008

BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot

EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st

BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten

NATIONALITET: Svensk



OSSIE EVERUM

HUVUDSYSSLSÄTTNING: Ordförande och delägare i Intea AB samt styrelseledamot i Intea Fastigheter AB

FÖDD: 1950

INVALID: 2015

BEFATTNING I STYRELSEN: Styrelseledamot

EGNA OCH NÄRSTÄENDES INNEHAV: 0 st

BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE: Öberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN: 11 av 11 möten

NATIONALITET: Svensk

Ledning



PATRIK HALL

TITEL: VD Heimstaden

FÖDD: 1965

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2001

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2003

UTBILDNING: Officerhögskolan, Skövde och Stockholm

TIDIGARE ERFARENHET: Förhandlingschef, Hyresgästföreningen, Yrkesofficer

INNEHAV PREFERENSAKTIER: 900 st



MAGNUS NORDHOLM

TITEL: Vice VD Heimstaden

FÖDD: 1974

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2008

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2014

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



SUZANNA MALMGREN

TITEL: Personalchef

FÖDD: 1971

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2017

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2017

UTBILDNING: M Sc Business Administration, Uppsala Universitet

TIDIGARE ERFARENHET: Partner Alumni och Impact Executives

INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



MARIA PETERSSON

TITEL: VD, Heimstaden Förvaltnings AB

FÖDD: 1966

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2007

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2015

UTBILDNING: M Sc Business Economics, Lunds Universitet

TIDIGARE ERFARENHET: Ekonomichef och vVD i Heimstaden Förvaltnings AB, Controller LKF AB

INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



KARMEN MANDIĆ

TITEL: Kommunikations- och marknadschef Heimstaden AB

FÖDD: 1971

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2015

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2015

UTBILDNING: M Sc Business Administration, Lunds Universitet

TIDIGARE ERFARENHET: Global Director, Marketing and Communications, OctoFrost Group. Head of Global Brand Licensing Partnerships and Global Marketing Activation manager, Sony Mobile

INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st



CARL-FREDRIK STREIBY

TITEL: Ekonomidirektör

FÖDD: 1975

ANSTÄLLD SEDAN ÅR: 2014

I NUVARANDE POSITION SEDAN ÅR: 2014

UTBILDNING: M Sc Business Administration, Lunds Universitet

TIDIGARE ERFARENHET: CFO, Kockum Sonics AB. Ekonomichef Finland, Spanien och Tiger of Sweden, IC Companys AS. Auktoriserad Revisor, KPMG

INNEHAV PREFERENSAKTIER: 0 st

Rapport över totalresultat – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	3	2 013 381	1 057 448
Driftkostnader	4,6	-986 300	-527 519
Driftnetto		1 027 081	529 929
Central administration	5,6	-84 905	-48 251
Övriga rörelseintäkter	7	35 570	51 525
Övriga rörelsekostnader		-16 200	-39 379
Resultat från andel i intresseföretag	18	12 396	67 003
Resultat före finansiella poster		973 942	560 827
Finansiella intäkter	8	5 763	27 510
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	9	-379 410	-185 550
Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån	10	-85 582	-35 213
Förvaltningsresultat		514 714	367 574
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	2 201 612	2 315 843
Värdeförändring räntederivat	12	24 024	36 252
Resultat före skatt		2 740 350	2 719 669
Aktuell skatt	13	-75 684	-55 657
Uppskjuten skatt	13	-600 992	-449 070
Årets resultat		2 063 674	2 214 942
Övrigt totalresultat	14	99 374	14 936
Årets totalresultat		2 163 048	2 229 878

Årets resultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	1 484 436	1 788 977
Innehav utan bestämmande inflytande	579 237	425 965

Årets totalresultat hänförligt till:

Moderbolagets Stamaktieägare	1 526 890	1 757 038
Moderbolagets Preferensaktieägare	46 874	46 875
Innehav utan bestämmande inflytande	589 284	425 965

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	116	133

Ingen utspädningsseffekt föreligger.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 013 mkr (1 057), en fördubbling jämfört med föregående period. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner och i synnerhet beroende av den transaktion som tillträdades i oktober där dotterbolaget Heimstaden Bostad förvärvade fastigheter i Norge samt Sverige. Utöver fastighetstransaktioner har intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt avslutade hyresjusteringar också haft en positiv effekt. För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 172 kr per kvm tidsvägd yta (1 096).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög och stabil nivå på 98,7 procent (99,5) för perioden. Den lägre nivå hänförs primärt till tomställda lägenheter i Köpenhamn som skall renoveras samt en lägre nivå för den norska marknaden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 986 mkr (528). Ökningen beror främst på ökad fastighetsvolym som följd av transaktioner under året.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 1 027 mkr (530), vilket motsvarar en överskottsgrad om 51,0 procent (50,1). Förbättringen är primärt en följd av en ökad volym av fastigheter i Danmark och Norge som löper med högre överskottsgrad än Sverige.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till 85 mkr (48) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter avser primärt ett försäkringsärendes av engångskaraktär uppgående till cirka 19 mkr och Övriga rörelsekostnader avser primärt en goodwill nedskrivning om 16 mkr.

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 6 mkr (28) och finansiella kostnader var -465 mkr (-221) varav -86 (-35) mkr är hänförliga till aktieägarlån (som återbetalades den 10 oktober). Det större negativa finansnettot förklaras främst av en ökad låneportfölj mot bakgrund av en högre belåning som resultat av en större fastighetsportfölj. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen och derivat samt avgifter för utnyttjade krediter har ökat marginellt till 1,72 procent (1,47) vilket främst är en konsekvens av förvärv av tillgångar i Norge som löper med högre marknadsränta. Cirka 76 procent (74) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader på årsbasis med ca 136 mkr (75) vid en räntepågång, och minskar med cirka 35 mkr (-8) vid en räntenedgång. 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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 515 mkr (368). 2016 års sammanslagning med Heimstaden Bostad AB som tidigare redovisats som intressebolag och nu som dotterbolag får till följd att resultat-effekten från andelar i intressebolag minskar från föregående period och fördelar sig från och med 1 september 2016 på fler rader i koncernredovisningen. I föregående period låg exempelvis värdeförändringar i fastigheter från Heimstaden Bostad med i resultat från andelar.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till 24 mkr (36) varav realiserad uppgick till 24 mkr och realiserad uppgick till 0 mkr. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -31 mkr (-56). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 8 528 mkr (4 566) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om rätetak med ett nominellt belopp om 400 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats på inhämtad extern värderingsinformation. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 2 124 mkr (2 221). Förändringen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd men också av lägre avkastningskrav i förvärvat bestånd i Danmark genom framförallt Köpenhamnsbaserade fastigheter. Även betydande hyresökningar i den danska fastighetsportföljen har haft en positiv effekt på marknadsvärdet. Norge har dock i perioden haft en negativ utveckling med -461 mkr i värdenedgång, men vägs upp av den positiva värdeutvecklingen i Heimstadens diversifierade fastighetsportfölj. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 3,86 procent, att jämföra med 4,06 procent vid utgången av 2016. Under perioden såldes fastigheter till ett värde av 1 146 mkr med en resultateffekt på 78 mkr, därmed uppgick den totala värdeförändringen på fastigheter i resultaträkningen till 2 202 mkr (2 316).

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -76 mkr (-56) även uppskjuten skatt om -601 mkr (-449). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	0	0
Förvaltningsfastigheter	16	50 285 176	26 330 189
Maskiner och inventarier	17	5 737	5 188
Andelar i intressebolag	18	107 960	13 135
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 500	1 500
Fordringar på intressebolag	20	75 200	32 000
Andra långfristiga fordringar	21	211 314	939
Summa anläggningstillgångar		50 686 887	26 382 950
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	9 570	3 646
Övriga fordringar		406 167	152 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	146 743	55 487
Kassa och bank		1 393 139	1 610 927
Summa omsättningstillgångar		1 955 620	1 822 660
SUMMA TILLGÅNGAR		52 642 508	28 205 610

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 50 285 mkr, jämfört med 26 330 mkr vid årsskiftet 2016-12-31. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 2 124 mkr (2 316) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter.

Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts men också beroende av förbättrade driftsoverskott.

För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 71–72 och 76.

Maskiner och inventarier

Periodens förändring består primärt av löpande investeringar i inventarier.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Sedan 2016-09-01 har andelarna minskat väsentligt som en effekt av att Heimstaden Bostad AB inte längre redovisas som intressebolag utan som ett dotterbolag.

Bland övriga intressebolag äger Heimstaden 50 procent i Heimstaden Projektutveckling, ett bolag som tillsammans med andra aktörer på marknaden fokuserar på att planera och utveckla nya fastigheter. Under året har Heimstaden tillsammans med KPC Ejendomsadministration A/S startat upp ett utvecklingsbolag som ägs med vardera 50 procent.

Under året har 25 procent av aktierna i Rosengårds Fastigheter AB tillkommit som ett led i samarbetet med MKB, Balder och Victoria Park.

Fordringar på intressebolag

Övriga finansiella anläggningstillgångar avser främst lån till intressebolag.

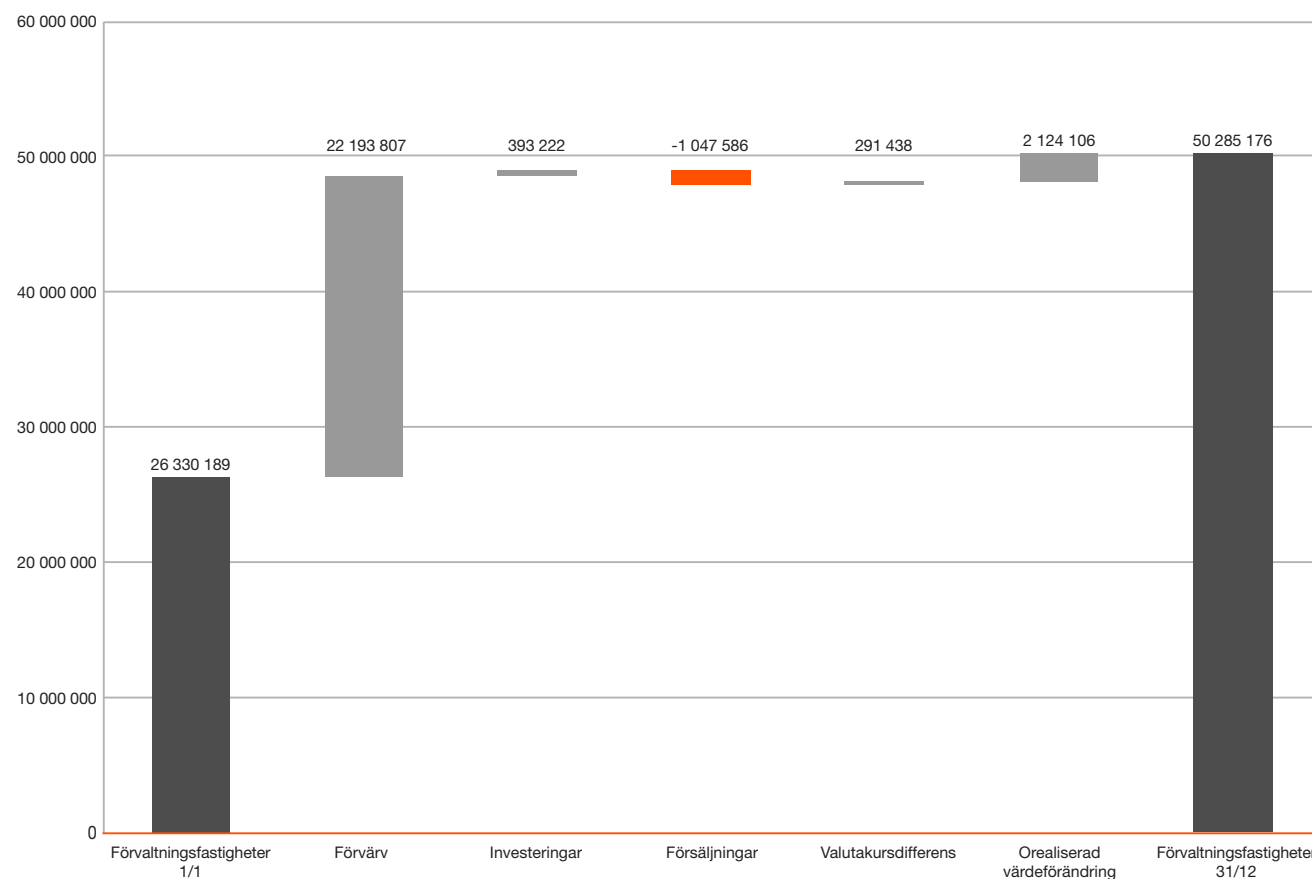
Andra långfristiga fordringar

Årets förändring avser utlåning till avtalat byggprojekt.

Övriga kortfristiga fordringar

Posten består till största del av förskottsbetalningar gällande kommande förvärv primärt i Danmark.

ÅRETS UTVECKLING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR



Rapport över finansiell ställning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017	Koncernen 2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		77 739	77 739
Övrigt tillskjutet kapital		728 650	728 650
Valutaomräkningsreserv		104 325	14 997
Balanserat resultat		8 017 530	6 680 319
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		8 928 244	7 501 705
Innehav utan bestämmande inflytande		9 878 619	1 473 693
Summa eget kapital		18 806 863	8 975 398
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	25	–	2 722 058
Långfristiga räntebärande skulder	26	27 882 167	11 572 499
Räntederivat	27	30 793	55 977
Uppskjuten skatteskuld	29	1 740 903	1 119 372
Summa långfristiga skulder		29 653 863	15 469 906
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	3 053 667	3 206 909
Leverantörsskulder		131 187	86 724
Aktuella skatteskulder		96 931	129 732
Övriga skulder		588 568	125 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	311 430	211 451
Summa kortfristiga skulder		4 181 782	3 760 306
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		52 642 508	28 205 610

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserat vinst	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	15 547 750	77 739	728 650	61	5 058 008	5 864 458	–	5 864 458
Utdelning stamaktier					-69 981	-69 981	–	-69 981
Utdelning preferensaktier					-46 875	-46 875	–	-46 875
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande						–	1 059 515	1 059 515
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande						–	-61 598	-61 598
Effekt övergång intressebolagsandel till dotterbolag					-49 811	-49 811	49 811	0
Årets resultat					1 788 977	1 788 977	425 966	2 214 942
Övrigt totalresultat				14 936		14 936		14 936
Eget kapital 2016-12-31	15 547 750	77 739	728 650	14 997	6 680 318	7 501 704	1 473 693	8 975 398
Utdelning stamaktier					-100 350	-100 350		-100 350
Utdelning preferensaktier					-46 875	-46 875		-46 875
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande							8 008 270	8 008 270
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-192 628	-192 628
Årets resultat					1 484 436	1 484 436	579 237	2 063 674
Övrigt totalresultat				89 328		89 328	10 047	99 374
Eget kapital 2017-12-31	15 547 750	77 739	728 650	104 325	8 017 530	8 928 243	9 878 619	18 806 863

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2017 till 1 741 mkr (1 119) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Kvarvarande skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 405 mkr.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 30 936 mkr (17 501), varav efterställda aktieägarlån svarar för 0 mkr (2 722). Av de 30 936 mkr i räntebärande skulder 92 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 8 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 16 375 mkr, till 29 543 (13 168). I den aktuella perioden har koncernens upplåning inklusive valutaeffekter ökat med 16 157 mkr primärt relaterat till förvärv av fastigheter i Sverige, Norge och Danmark.

Av räntebärande skulder, avser 2 500 mkr (1 250) obligationer, 10 484 mkr (5 767) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 17 952 mkr (7 762) avser traditionella banklån och resterande del 0 mkr (2 722) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 629 mkr (1 002).

Heimstaden har två utestående obligationslån och båda är noterade på Nasdaq Stockholm, ISIN SE0006259669 samt

ISIN SE0009895055. Obligationerna löper med rörlig ränta, 3m Stibor +3,00 procent samt 3m Stibor +3,15 procent.

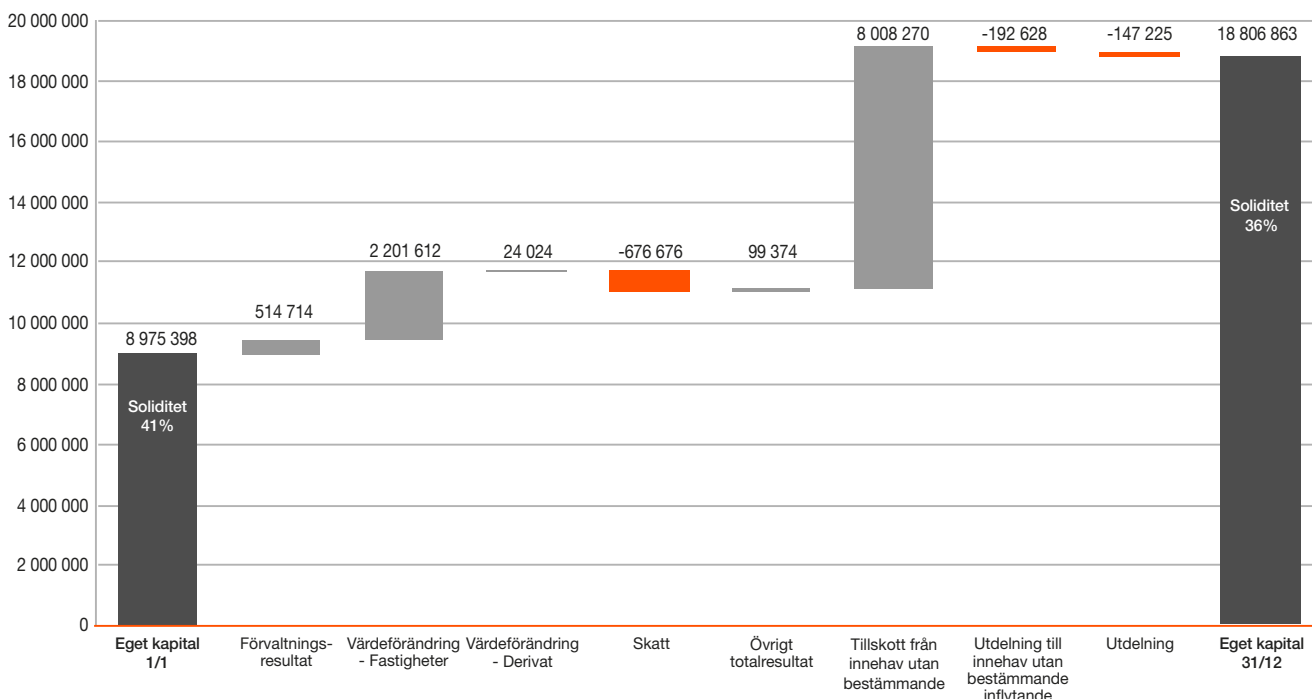
Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 7,8 år (9,5). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 33 procent (22) och förfaller under 2020 (2017). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,11 år (1,28).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 18 807 mkr (8 975). Förändringen i perioden hänförs till resultat, tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande och utdelning. Under perioden har 47 mkr (47) lämnats i utdelning på preferensaktier, 100 mkr (70) har delats ut till stamaktieägare och 193 mkr (103) har delats ut till minoritetsägare. Minoritetsintresset uppgår till 9 879 mkr (1 474) efter att Heimstaden Bostad AB den 10 oktober gjorde en nyemission om 12 747 mkr i vilken de räntebärande efterställda aktieägarlånen återbetalades. Soliditeten uppgick till 36 procent (32).

Heimstaden är exponerad mot en valutarisk kopplad till den danska och norska verksamheten. Då både tillgångar och skulder ligger i lokal valuta föreligger endast en valutarisk i det investerade egna kapitalet i dotterbolagen. Koncernen finansierar fastighetsförvärv lokalt och således föreligger det inga koncerninterna mellanhavanden över landsgränser som skulle innebära någon valutarisk. Valutarisken kan dessutom innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom också påverka eget kapital. På balansdagen finns inga valutasäkringar.

ÅRETS UTVECKLING AV EGET KAPITAL¹⁾, TKR



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

Rapport över kassaflöde – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 740 350	2 719 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 201 612	-2 315 843
- Värdeförändring derivatinstrument		-24 024	-36 252
- Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		5 462	-65 552
Betald skatt		-42 883	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		477 292	302 022
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-315 669	-53 280
Förändring av bostadsrättsandelar		-	-
Förändring av kortfristiga skulder		617 601	244 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		779 224	493 453
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter		-22 878 468	-6 690 703
Förvärv dotterbolag		-23 161	-
Erlagt handpeng förvärv		-	-100 127
Övriga investeringar		-2 208	-2 038
Försäljning av fastigheter		1 146 452	279 107
Förvärv av andelar i intressebolag		-82 427	-4 500
Försäljning andelar i intressebolag		-	555 222
Förändring lån till intressebolag		-43 200	-20 000
Utdelning från intressebolag		-	21 293
Förändring av finansiella tillgångar		-210 375	5 461
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 093 386	-5 956 285
Finansieringsverksamheten			
Utdelning preferensaktier		-46 876	-46 874
Utdelning stamaktier		-100 350	-69 981
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande		8 008 269	391 600
Utdelning ifrån innehav utan bestämmande inflytande		-192 628	-103 250
Förändring aktieägarlån		-2 722 058	1 914 603
Förändring räntebärande skulder	31	16 156 426	4 253 717
Lösen räntederivat		-7 500	-50 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 095 284	6 289 398
Årets kassaflöde		-218 878	826 566
Likvida medel vid årets början		1 610 927	782 955
Valutaeffekt i likvida medel		1 091	1 405
Likvida medel vid årets slut		1 393 139	1 610 927
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		370 994	178 980
Erhållen ränta uppgår till		4 001	27 510

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 477 mkr (302). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat och utökat fastighetsinnehav. Förbättringen reduceras i perioden av att Heimstaden betalar bolagsskatt. Efter en förändring av rörelsekapitalet på 301 mkr (191) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 779 mkr (493). Förändringen av rörelsekapitalet är till stor del en effekt av en större balansräkning till följd av genomförda transaktioner i Danmark samt Norge.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -22 093 mkr (-5 956). Den stora delen av flödet utgörs av bolagstransaktioner, fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter där merparten är hänförligt till förvärv i Falköping, Lund, Norrköping, Ystad, Linköping och Umeå i Sverige samt Köpenhamn, Odense, Århus och fastigheter i triangelregionen och övriga Själland i Danmark samt Oslo i Norge.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 21 095 mkr (6 289). Varav merparten utgörs av förändring av räntebärande skulder och tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande (nyemission i dotterbolaget Heimstaden Bostad).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -219 mkr (827) och likvida medel uppgick till 1 393 mkr (1 611) vid utgången av perioden.

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Heimstaden AB (publ) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter. Verksamheten beskrivs mer utförligt i förvaltningsberättelsen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende år 2017 har godkänts för publicering enligt ett styrelsebeslut från den 23 mars 2018. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 27 april 2018.

Grunder för redovisningen

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

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som 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.

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Antagandena och bedömningarna baseras på historiska erfarenheter och aktuella information. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda antaganden och bedömningar.

Det område där antaganden och bedömningar skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värde avseende tillgångar och skulder under framtida redovisningsperioder utgörs främst av värdering av förvaltningsfastigheter. Vid värderingen görs antaganden om framtida kassaflöden och av avkastningskrav och ändrade förutsättningar kan ge en väsentlig påverkan av koncernens resultat och finansiella ställning. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar 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 14.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Koncernen består förutom moderbolaget, de i moderbolagets not 11 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner.

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. Under året förvärvade och avyttrade bolag inkluderas i koncerns resultaträkning med belopp avseende Heimstadens innehavstid. Koncerninterna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden elimineras i koncernredovisningen.

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

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

Ett förvärv av ett bolag kan utgöra ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv där syftet är att förvärva fastigheten och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är begränsad och av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt avseende förvärvade fastigheter, utan eventuell rabatt minskar istället fastigheterna anskaffningsvärde. Detta medför att värdeförändringarna vid efterföljande värderingar påverkas av skatterabatten.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden med beaktande av goodwill samt uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Intressebolag

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. Detta innebär 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.

Intäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

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

Intäkter från externa förvaltningsuppdrag redovisas löpande under avtalsperioden.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

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

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 företag i Sverige. En tydlig tendens har utvecklats bland fastighetsförvaltande bolag där förvaltningsresultat redovisats i ett avsnitt i resultaträkningen och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultatet och resultat före skatt.

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats, om 22 procent i Sverige och Danmark samt 23 procent i Norge.

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. 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.

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 skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser huvudsakligen skillnader i bedömt verkligt värde och skattemässigt värde på fastigheter samt skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på räntederivat.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

I Heimstaden finns fyra poster där det föreligger temporära skillnader, fastigheter, räntederivat, obeskattade reserver samt underskottsavdrag.

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.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt kopplade till Heimstadens förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Heimstaden är leasetagare. Dessa har betraktats som operationella leasingavtal och avser främst bilar och kontorsinventarier.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda 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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Heimstadens samtliga ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter har klassificerats 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 förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna 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 värderingsföretag 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 fastighet som förvärvats under året beräknas orealiserad värdeförändring som skillnaden mellan värderingen vid räkenskapsårets utgång och anskaffningsvärdet vid förvärvet med tillägg för 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 försäljningsomkostnader och värdehöjande investeringar som vidtagits efter senaste årsbokslut samt upptaget värde i senaste årsbokslut.

Tillkommande utgifter som är av värdehöjande karaktär aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Maskiner och inventarier

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier. Avskrivningar görs linjärt över bedömd nyttjandeperiod som normalt uppgår till fem år.

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Heimstaden blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Initialt redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende av kategorisering av det finansiella instrumentet. Nedan framgår hur olika finansiella instrument kategoriseras.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin avser två grupper av finansiella tillgångar och skulder, dels tillgångar och skulder som utgör innehav för handelsändamål, dels andra tillgångar och skulder som bolaget initialt valt att definiera i denna kategori (enligt Fair Value Option). Derivat klassificeras som att de innehåses för handelsändamål om de inte är definierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Heimstaden har inte klassificerat några finansiella tillgångar eller skulder enligt Fair Value Option. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar av derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

I denna kategori redovisas räntederivat.

Räntederivat

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 värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen på kontraktsdagen till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde via resultaträkningen. 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 som baseras på marknadsräntor noterade på bokslutsdagen för de olika löptiderna. Detta innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13.

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

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Lånefordringar, kundfordringar och hyresfordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som de beräknas inflyta. Detta innebär att de är upptagna till anskaffningsvärde reducerat med eventuella osäkra fordringar.

Kassa och bank avser tillgodohavande i bank och redovisas till nominellt värde. I denna kategori ingår långfristiga fordringar, kundfordringar, kassa och bank samt övriga finansiella fordringar.

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

I denna kategori ingår räntebärande skulder, leverantörsskulder samt övriga finansiella skulder.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Utländsk valuta

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

Segmentredovisning

Heimstaden organiserar och styr sin verksamhet utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar på fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per segment. På tillgångssidan sker uppföljning av förvaltningsfastigheter samt räntebärande skulder.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod.

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder som har trätt ikraft år 2017 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Heimstadens finansiella rapportering.

Under hösten 2016 antogs IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2018. Syftet med intäktsstandardens är att tillhandahålla en heltäckande och principbaserad standard för all intäktsredovisning. Heimstadens intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastigheter. Enligt IFRS 15 ska hyresintäkter delas upp i två delar, hyresintäkter respektive serviceintäkter. Med hyresintäkter avses hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för investeringar och fastighets-skatt. Med serviceintäkter avses all annan form av tilläggsdebitering såsom t ex TV, bredband, värme och kyla. Bolagets omsättning består så gott som uteslutande av hyresintäkter. Enligt nuvarande regelverk kan intäkter från fastighetsförsäljningar i normalfallet redovisas antingen på avtalsdagen eller på tillträdesdagen. IFRS 15 kan med-

föra att försäljningsintäkten ska redovisas på tillträdesdagen. Heimstaden redovisar redan idag intäkter från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen. Rekommendationen medför även ett utökat upplysningskrav kring en försäljning, t ex om det finns någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Sammantaget bedöms IFRS 15 inte att få någon materiell påverkan på redovisade intäkter och redovisat resultat.

Under hösten 2016 antogs IFRS 9 Finansiella Instrument av EU. Standarden ersätter IAS 39 och träder ikraft 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen och värdering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. De nya principerna avseende klassificering och värdering av finansiella tillgångar bygger på en analys av företagets syfte med innehavet samt på tillgångens kassaflödeskaraktär. Den största posten som omfattas av IFRS 9 är derivatinstrument men dessa kommer även fortsättningsvis att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Enligt IFRS 9 ska reservering för kreditförluster göras enligt en modell som bygger på förväntade förluster. Som följd av att hyrorna faktureras i förskott samt att hyresförlusterna historiskt varit små är fordringarna låga. Sammantaget bedöms IFRS 9 inte att få någon materiell påverkan på bolaget.

Under hösten 2017 antogs IFRS 16 Leasingavtal av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för 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 är leasetagare avseende ett fåtal tomträttsavtal och fåtal andra mindre leasingavtal. Heimstaden utvärderar och analyserar de nya reglerna men dessa beräknas inte få någon materiell påverkan på bolaget.



Not 2 Segmentredovisning

Segmentrapportering upprättas för koncernens geografiska områden. Heimstaden har identifierat tre segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige, Norge och Danmark. Som följd av koncernens nordiska utveckling har föregående års Svenska regioner + Danmark ersatts av de nordiska länderna. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

	Sverige	Norge	Danmark	Koncernen totalt	Sverige	Norge	Danmark	Koncernen totalt
tkr	2017-12	2017-12	2017-12	2017-12	2016-12	2016-12	2016-12	2016-12
Resultaträkning								
Hyesintäkter	1 622 241	81 739	309 401	2 013 381	906 760	–	150 688	1 057 448
Driftkostnader	-834 257	-35 543	-116 500	-986 300	-477 585	–	-49 934	-527 519
Driftnetto	787 984	46 196	192 901	1 027 081	11 923	0	100 754	346 763
Central administration ofördelat	–	–	–	-84 905	–	–	–	-48 251
Övriga intäkter och kostnader ofördelat	–	–	–	31 766	–	–	–	79 149
Finansnetto	-372 989	-38 186	-48 054	-84 333	-172 094	–	-21 159	-193 253
Förvaltningsresultat	414 995	8 011	144 847	889 609	11 923	0	100 754	391 159
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 014 001	-476 625	664 236	2 201 612	1 841 246	–	474 597	2 315 843
Värdeförändring derivat	27 137	-3 385	272	24 024	40 919	–	-4 667	36 252
Resultat före skatt	2 456 133	-471 999	809 355	3 115 245	36 927	0	575 351	1 541 435
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	30 320 444	7 639 816	12 324 917	50 285 176	21 171 605	–	5 158 584	26 330 189
Ofördelade tillgångar	1 201 844	333 842	821 645	2 357 331	1 691 081	–	184 341	1 875 422
Summa tillgångar	31 522 288	7 973 658	13 146 562	52 642 508	22 862 686	0	5 342 925	28 205 611
Eget kapital	–	–	–	18 806 863	–	–	–	8 975 398
Skulder till kreditinstitut	16 196 507	5 018 407	7 220 921	28 435 834	10 416 963	–	3 362 445	13 779 408
Obligationslån	2 500 000	–	–	2 500 000	1 000 000	–	–	1 000 000
Övriga ofördelade skulder	2 315 012	206 568	378 231	2 899 811	4 149 986	–	300 817	4 450 803
Summa skulder och eget kapital	21 011 518	5 224 975	7 599 152	52 642 508	0	0	0	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	315 862	75 413	1 947	393 222	186 085	0	0	186 085

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2017	2016
Bostäder	1 762 582	916 962
Lokaler	214 215	120 359
Garage och p-plats	36 584	20 127
	2 013 381	1 057 448

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Bedömt kontrakts- värde 2017	Andel av värdet, %
2018	673	46 214	2
2019	307	55 604	2
2020	232	54 635	2
2021	184	45 740	2
2022-	70	45 879	2
Summa lokaler	1 466	248 072	9
Vakanta lokaler	407	21 453	1
Bostäder	30 656	2 495 539	89
P-plats och garage	13 084	34 421	1
Total	45 613	2 799 485	100

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3 till 5 år och är normalt indexreglerade. Hyresavtal avseende bostäder, vilket utgör 88 procent av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.

Not 4 Driftkostnader

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.

Driftkostnader, tkr	2017	2016
Drift	602 926	329 705
Underhåll	212 762	113 735
Fastighetsskatt	35 456	20 821
Tomträttsavgäld	1 831	1 334
Fastighetsadministration	131 667	60 472
Avskrivningar	1 658	1 451
	986 300	527 519

Driftkostnader, kr/kvm	2017	2016
Drift	354	342
Underhåll	125	118
Fastighetsskatt	21	22
Tomträttsavgäld	1	1
Fastighetsadministration	77	63
Avskrivningar	1	2
	580	547

Driftkostnader, kr/kvm är beräknad på tidsvägd yta.

Not 5 Central administration

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, tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	3 820	1 997
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	427	380
Skatterådgivning	332	16
Övriga uppdrag	56	107
	4 635	2 500

Moore Stephens, tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	1 641	1 043
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	75	15
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
	1 716	1 058

Totalt, tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	5 461	3 039
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	502	394
Skatterådgivning	332	16
Övriga uppdrag	56	107
	6 351	3 557

Not 6 Personal

tkr	2017	2015
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	227	189
varav kvinnor	87	70

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

Styrelsens ordförande	0	0
VD (styrelseledamot)		
Grundlön	2 316	1 979
Förmåner	75	76
Pensionskostnader	577	446
	2 968	2 501
vVD (styrelseledamot)		
Grundlön	2 135	1 960
Förmåner	134	135
Pensionskostnader	512	438
	2 781	2 533

Styrelseledamot, Ossie Everum

Styrelsearvode	250	250
	250	250

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	4 138	3 083
Förmåner	211	185
Pensionskostnader	975	633
	5 324	3 901

Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (335)

forts. not 6

Övriga anställda:

Löner	100 534	75 272
Förmåner	1 355	1 026
Pensionskostnader	8 277	6 700
	110 166	82 998

Sociala kostnader	35 910	28 608
-------------------	--------	--------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

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

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 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 10 procent av bruttolönen.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

tkr	2017	2016
Vinst vid avyttring av bostadsrättsandelar	–	–
Externa förvaltningsuppdrag	2 751	51 111
Övriga intäkter	32 819	414
Summa övriga rörelseintäkter	35 570	51 525

Not 8 Finansiella intäkter

tkr	2017	2016
Ränteintäkter revers	3 226	–
Ränteintäkter intressebolag	1 218	24 445
Ränteintäkter övriga	1 319	3 065
	5 763	27 510

Not 9 Finansiella kostnader – Räntebärande skulder

tkr	2017	2016
Räntekostnader övriga	-370 837	-180 017
Övriga finansiella kostnader	-8 573	-5 533
	-379 410	-185 550

Not 10 Finansiella kostnader – Räntebärande efterställda aktieägarlån

tkr	2017	2016
Räntekostnader ägarlån	-85 582	-35 213
	-85 582	-35 213

Not 11 Värdeförändring fastigheter

tkr	2017	2016
Försäljningsintäkt	1 125 192	356 782
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-1 047 586	-261 725
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	1 132 750	2 087 762
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	991 257	133 024
	2 201 612	2 315 843

Not 12 Värdeförändring räntederivat

tkr	2017	2016
Realiserad värdeförändring	-7 500	-50 417
Orealiserad värdeförändring	31 524	86 669
	24 024	36 252

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

Not 13 Skatt

tkr	2017	2016
Aktuell skatt	-75 684	-55 657
Uppskjuten skatt	-600 992	-449 070
	-676 676	-504 727
Redovisat resultat före skatt	2 740 350	2 719 669
Skatt enligt gällande skattesats	-598 157	-598 327
Skatteffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-4 320	-5 010
Ej skattepliktiga intäkter	12	250
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	33 945	83 620
Skatt på andel i resultat från intressebolag	2 727	14 741
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 341	–
Negativ värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	-109 541	–
	-676 676	-504 727

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån följande nominella skattesatser: Sverige och Danmark 22 procent. Norge 23 procent.

Not 14 Övrigt totalresultat

tkr	2017	2016
Valutakursdifferens	99 374	14 936
	99 374	14 936

Not 15 Goodwill

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	–	–
Rörelseförvärv	16 061	–
Årets nedskrivning	-16 061	–
Utgående balans	–	–

Posten avser förvärvet av förvaltningsbolaget NPM Property Management A/S i Danmark.

Förvärvet av NPM Property Management A/S utgör ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Goodwill uppkom såsom post som inte gick att härleda vid värdering till verkligt värde av tillgångar och skulder i förvärvsanalysen. Goodwillposten nedskrevs till 0 som följd av att den inte gick att försvara per balansdagen.

Förvärvsanalys NPM Property Management A/S

tkr	
Inventarier	389
Övriga tillgångar	1 850
Bank	1 468
Kortfristiga skulder	-3 059
Förvärvade nettotillgångar	649
Erlagd köpeskilling	16 710
Goodwill	16 061

Not 16 Förvaltningsfastigheter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	26 330 189	11 143 273
Förvärv	22 193 807	6 738 286
Förvärv från intressebolag	–	6 236 034
Investeringar	393 222	143 158
Försäljningar	-1 047 586	-261 724
Valutaförändring	291 438	110 376
Orealiserad värdeförändring	2 124 106	2 220 786
Utgående balans	50 285 176	26 330 189

Fördelning mellan kategori

Bostadsfastigheter	46 426 190	26 270 064
Projektfastigheter	3 750 757	57 400
Mark och Byggrätter	108 229	2 725
	50 285 176	26 330 189

Värderingsmodell

Heimstadens redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, dvs marknadsvärde, och har per den 31 december 2017 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. Värderingarna är utförda i enlighet med International Valuation Standards (IVSC) samt European Valuation Standard and guidance notes av The European Group of Valuer's Association (TEGoVA) via sina nationella branschorganisationer (Samhällsbyggarna – SFF, Norges Taksering – sforbund – NTF och Dansk Ejendomsmaeglerforening – DE). De danska värderingarna är även upprättade i enlighet med Practice Statements och relevanta Guidance Notes av RICs.

Heimstaden har vid årsskiftet klassificerat samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter. 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.

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 tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

Värderingshieraki

Det verkliga värdet av fastighetsbeståndet baseras på indata från nivå 2 och nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Värderingarna klassificeras att ligga i nivå 2 för bostäder i Norge samt nivå 3 för Sverige och Danmark samt lokaler i Norge.

Värderingsunderlag för förvaltningsfastigheter

För bostäder i Sverige och Danmark 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.

Projektfastigheter, mark 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/kvm.

Inflationsmålen enligt respektive lands centralbank uppgår till: Sverige 2 procent, Danmark 2 procent och Norge 2 procent.

Investeringsåtaganden

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

Fastighet	Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde	Marknadsvärde per 2017-12-31
Kaalundsgade & Nørre Farimagsgade	Danmark	2018 Q1	203	208
Oehlenschlägergade 26	Danmark	2018 Q1	41	41
Lystrup vej I – B	Danmark	2018 Q1	120	118
Norrköping (paket 382 radhus)	Sverige	2018 Q1	371	371
Gävle (paket 6 st)	Sverige	2018 Q1	200	200
Nørrebrogade 56 & Griffenfeldsgade 4	Danmark	2018 Q1	176	188
Ø-huset	Danmark	2018 Q2	1 164	1 227
Bjerglandsbyen	Danmark	2018 Q3	502	542
Skovkvartalet	Danmark	2018 Q3	198	210
Bagsværdlund	Danmark	2018 Q3	357	369
Scherfigs Have	Danmark	2018 Q3	899	920
Lystrup vej II	Danmark	2018 Q4	269	263
Kirsebærhaven	Danmark	2018 Q4	175	181
Teglholmen L + M	Danmark	2019 Q1 resp Q2	1 045	1 078
Faste Batteri	Danmark	2018 Q3, 2019 Q1 resp Q4	1 587	1 589
Havnehuset Horsens	Danmark	2019 Q3	344	354
Miliegræsset	Danmark	2019 Q3	201	206
			7 850	8 065

Utöver avtalade fastighetsförvärv ovan har Heimstaden framtida utgifter avseende kontrakterade investeringar som per balansdagen uppgår till 2 843 mkr (fg år 0 mkr) och som ej ingår i de finansiella rapporterna. Förvärven ska finansieras genom bank/realkreditlån samt genom tillskott av eget kapital

Antagande om avkastningskrav

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

+ 10 årig statsobligation	0,79 %
- Inflation	-2,00 %
+ Riskpremie	2,25 % till 9,71 %
= Avkastningskrav	1,04 % till 8,50 %

Det genomsnittliga initiala avkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till i genomsnitt 3,86 % för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Sverige	3,93
Norge	4,30
Danmark	3,40
Genomsnitt	3,86

Förvärv efter balansdagen

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

Fastighet	Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Schades Have & Klöverbladsparken	Danmark	2018 Q1	1 190
Valby Maskinfabrik	Danmark	2018 Q1	450
Burlöv (byggprojekt)	Sverige	2018 Q1	400
Vanløse Allé 55–63 / Bangsbovej 17	Danmark	2018 Q2	56
Bjerregaards gate 2	Norge	2018 Q2	360
Brobekkveien 31AB	Norge	2018 Q2	152
Brobekkveien 33	Norge	2018 Q2	225
Holmestrandgata 4	Norge	2018 Q2	141
Stavangergata 23, 25, 27	Norge	2018 Q2	482
Sarpsborggata 2	Norge	2018 Q2	275
Maridalsveien 11	Norge	2018 Q2	143
Maridalsveien 9	Norge	2018 Q2	133
Møllerveien 4	Norge	2018 Q2	86
Nedre Ullevål 2, 4	Norge	2018 Q2	307
Sognsveien 9AB	Norge	2018 Q2	544
Ullevålsalléen 5	Norge	2018 Q2	214
Oppsalveien 24–26	Norge	2018 Q2	316
Sinsenveien 56–64	Norge	2018 Q2	708
Sinsenveien 66–70	Norge	2018 Q2	537
Sinsenveien 72–74	Norge	2018 Q2	251
Thulstrups gate 5	Norge	2018 Q2	128
Thulstrups gate 7	Norge	2018 Q2	117
Ullevålsalléen 2	Norge	2018 Q2	469
Sandakerveien 58BC	Norge	2018 Q2	139
Sandakerveien 78	Norge	2018 Q2	249
St. Olavs Gate 21	Norge	2018 Q2	101
Fredensborgveien 24	Norge	2018 Q2	215
Ammerudveien 20–22	Norge	2018 Q2	223
Tredalsveien 8–12	Norge	2018 Q2	14
Baches Vei 1	Norge	2018 Q2	201
Blingsmovegen 38	Norge	2018 Q2	49
Sjømannsveien 1D	Norge	2018 Q2	47
Fredensborgveien 24B	Norge	2018 Q2	296
Waldemar Thranes gate 71	Norge	2018 Q2	85
Darres gate 2	Norge	2018 Q2	234
Sofienberggata 35–39	Norge	2018 Q2	66
Maridalsveien 37	Norge	2018 Q2	97
Byalaget 1 och 2	Sverige	2018 Q2	61
Grønttorvet & Tegholmen	Danmark	2018 Q3, 2019 Q3 resp Q4	1 567
			11 327

Finansieras genom eget kapitaltillskott från moderbolaget samt bankfinansiering.

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 redo-

visade fastighetsvärdet per 2017-12-31 uppgår till 50 285 mkr. Med ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent påverkas detta värde med 2 514 mkr och vid +/-10 procent påverkas värdet med 5 029 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 1.

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav, tkr

0,75 – enhet lägre	62 243 895
0,50 – enhet lägre	57 595 708
0,25 – enhet lägre	53 591 789
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	50 285 176
0,25 – enhet högre	47 046 180
0,50 – enhet högre	44 336 702
0,75 – enhet högre	41 921 263

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, tkr

2,00 procent högre driftnetto	51 112 573
1,50 procent högre driftnetto	50 861 147
1,00 procent högre driftnetto	50 609 721
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	50 285 176
1,00 procent lägre driftnetto	49 604 018
1,50 procent lägre driftnetto	49 352 592
2,00 procent lägre driftnetto	49 101 166

forts. Not 16

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 50 285 176 tkr. Värdet inkluderar orealiserad värdeökning för 2017 om 2 124 106 tkr (2 220 786). Uttryckt i procent är den orealiserade värdeökningen 4,4 procent (9,2) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2016-12-31	26 330	21 172	5 159	0
Försäljningar under perioden	-1 048	-1 048	0	0
Förvärv under perioden	22 194	7 973	6 052	8 169
Förvärv från intressebolag	0	0	0	0
Investeringar under perioden	393	316	2	75
Valutaförändring	291	0	434	-143
Marknadsvärde efter transaktioner	48 161	28 413	11 647	8 101
Orealiserad värdeförändring	2 124	1 907	678	-461
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2017-12-31	50 285	30 320	12 325	7 640

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 206	15 170
Årets bolagsförvärv	483	–
Årets investeringar	1 685	2 036
Utgående anskaffningsvärde	19 374	17 206
Ingående avskrivningar	-12 020	-10 569
Årets avskrivningar	-1 617	-1 451
Utgående avskrivningar	-13 637	-12 020
Utgående anskaffningsvärden	5 737	5 186

Not 18 Andelar i intressebolag

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i intressebolag		
Ingående balans	13 135	1 007 952
Årets investering	82 429	4 500
Årets avyttring	–	-1 045 027
Utdelning	–	-21 293
Resultatandel	12 396	67 003
Utgående balans	107 960	13 135

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, tkr
Heimstaden Projektutveckling AB	559001-2430	Malmö	10 000	50	5 331
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	400	40	4 099
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	80 000	40	8 000
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	800	40	24
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	250	25	89 840
Udviklingsselskabet af 31. oktober 2017 A/S	39104369	Herning	5 000	50	666
					107 960

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2017 samt tillgångar och skulder per 2017-12-31

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Heimstaden Projektutveckling AB	19 894	-9 685	9 257	4 983
Gamlebro AB	598	-6 395	247 965	246 594
HKS Fastighets AB	–	-1	9 944	10
HKS Bostäder AB	–	-2	161	–
Rosengård Fastighets AB	32 814	68 364	1 166 322	806 958
Udviklingsselskabet af 31. oktober 2017 A/S	–	–	1 332	1 332



Fågelhagen 11-3, Uppsala

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 20 Fordringar hos intressebolag

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	32 000	576 393
Lämnade lån	43 200	20 000
Återbetalning lån	–	-564 393
Utgående balans	75 200	32 000

Bolag/Org.nr/Fordran

Gamlebro AB, 556791-3990	75 200	32 000
	75 200	32 000



Not 21 Andra långfristiga fordringar

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	939	6 400
Lämnade lån	210 374	–
Återbetalning lån	–	-5 461
	211 314	939

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

Not 22 Kundfordringar

Kundfordringar uppgår per 2017-12-31 till 9,6 mkr (3,6). Heimstaden bedömer löpande förfallna fordringar. Fordringar där sannolikheten för att betalning inte kommer att erhållas bedöms som låg och hanteras som konstaterade förluster. Någon reservering för osäkra fordringar görs således ej utan antingen bedöms fordringarna till fullt värde eller som konstaterad förlust. Per 2017-12-31 uppgår förfallna fordringar till 6,5 mkr (1,8).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	3 350	–
Förutbetalda räntekostnader	35 807	36 913
Övriga poster	107 586	18 574
	146 743	55 487

Not 24 Eget kapital

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i rapporten Förändring Eget Kapital, vilken följer närmast efter Rapport över Finansiell Ställning.

Not 25 Räntebärande efterställda aktieägarlån

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	–	–
inom 2–5 år efter balansdagen	–	143 651
Senare än 5 år efter balansdagen	–	2 578 406
	–	2 722 057

Samtliga räntebärande efterställda aktieägarlån är lösa under året.

Not 26 Räntebärande skulder

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	3 053 667	3 206 887
inom 2-5 år efter balansdagen	19 472 057	6 318 702
Senare än 5 år efter balansdagen	8 410 080	5 253 819
	30 935 804	14 779 408

tkr	2017		2016	
	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år*				
Inom 1 år efter balansdagen	23 409 700	1,6	10 947 820	1,3
inom 2–5 år efter balansdagen	5 632 198	2,0	2 768 183	1,9
Senare än 5 år efter balansdagen	1 893 606	2,5	1 063 405	1,6
	30 935 504	1,7	14 779 408	1,5

* inkluderar finansiella derivatinstrument

2017-12-31	Kapitalbindning			Räntebindning inkl derivat ¹⁾		
År	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
Förfalloanalys						
0-1 år	3 054	9,9	1,4	23 410	75,7	1,6
1-2 år	3 096	10,0	1,9	1 459	4,7	1,7
2-3 år	10 194	33,0	1,8	1 407	4,5	1,8
3-4 år	4 105	13,3	2,1	1 668	5,4	2,4
4-5 år	2 077	6,7	2,4	1 098	3,6	2,1
>5 år efter balansdag	8 410	27,2	0,7	1 893	6,1	2,5
Totalt	30 936	100,0	1,5	30 936	100,0	1,7

¹⁾ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,26 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,11 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	7,80 år

FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiella riskfaktorer

Heimstadenskoncernen utsätts löpande för ett antal riskfaktorer. Ledningen och anställda arbetar aktivt med att kvantifiera och styra dess risker. Praktiskt hanteras all riskhantering av finansavdelningen i enlighet med den övergripande 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.
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden.

MARKNADSRISK

Valutarisk

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 12 325 mkr (5 158) samt i Norge till ett värde om 7 640 (0) vilka medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Prisrisk

Prisrisk avser risken att värdet på en tillgång förändras på ett ofördelaktigt sätt vid rörelser i tillgångspriserna. Koncernens prisriskexponering begränsas genom de ramar som 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. Räntebindning sker enligt finanspolicyen utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar.

KREDITRISK

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

LIKVIDITETSRISKER

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

För övriga risker, se sidorna 46-49.

Not 27 Räntederivat

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Tillgång	–	–
Skuld	-30 793	-55 977
Nettovärde derivat	-30 793	-55 977

Verkligt värde för räntederivat har fastställts på indata på nivå 2 enligt värderingshierarkin i IFRS 13. Som väsentligt antagande har aktuella marknadsräntor för de olika löptiderna använts och värderingen har gjorts till aktuellt återköpspris erhållit av motpart.

Räntederivat, tkr		2017-12-31			2016-12-31		
	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾
Förfall, år							
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	1 231 017	14,4	0,7	924 245	20,2	2,6
inom 2–5 år efter balansdagen	Betalar fast	5 403 823	63,4	0,4	2 578 178	56,5	0,6
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	1 893 606	22,2	0,9	1 063 405	23,3	0,3
Summa köpta swappar		8 528 446	100,0	0,6	4 565 828	100,0	0,9
Inom 1 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	–	–	–
Inom 2–5 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	–	–	–
Summa sålda swappar							

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

Not 28 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

tkr	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Tillgångar						
Kundfordringar	9 570	3 646				
Övriga fordringar	406 167	152 600				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 743	55 487				
Kassa och bank	1 393 139	1 610 927				
Skulder						
Räntebärande efterställda aktieägarlån					–	2 722 058
Långfristiga räntebärande skulder					27 882 167	11 572 499
Räntederivat			30 793	55 977		
Kortfristiga räntebärande skulder					3 053 667	3 206 909
Leverantörsskulder					131 187	86 724
Övriga skulder					588 568	125 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					311 430	211 451
Summa	1 955 620	1 822 660	30 793	55 977	31 967 019	17 925 130

Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Lång- och kortfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning och de långfristiga obligationerna gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.



Nedre gate 8, Oslo

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

tkr	2017		2016	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-425 357	-93 579	-314 266	-69 139
Bolagsförvärv	–	–	-6 750	-1 485
Årets förändring	22 135	4 870	-104 341	-22 955
Vid årets utgång	-403 222	-88 709	-425 357	-93 579
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter				
Vid årets ingång	5 569 389	1 225 266	3 065 523	674 415
Bolagsförvärv	96 919	21 322	118 437	26 056
Årets avskrivningar	89 416	19 672	75 123	16 527
Årets värdeförändring ¹⁾	2 677 879	589 133	2 315 843	509 486
Årets återläggning pga försäljning	-86 394	-19 007	-5 537	-1 218
Vid årets utgång	8 347 209	1 836 386	5 569 389	1 225 266
Räntederivat				
Vid årets ingång	-55 977	-12 315	-61 839	-13 605
Bolagsförvärv	–	–	-68 290	-15 024
Årets förändring	25 184	5 540	74 152	16 313
Vid årets utgång	-30 793	-6 774	-55 977	-12 315
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	–	–	25 127	5 528
Bolagsförvärv	–	–	12 146	2 672
Årets förändring	–	–	-37 273	-8 200
Vid årets utgång	–	–	–	–
Netto oppskjuten skatt				
Vid årets ingång	5 088 055	1 119 372	2 714 545	597 200
Bolagsförvärv	96 919	21 322	55 543	12 219
Året förändring	2 728 220	600 208	2 317 967	509 953
Vid årets utgång	7 913 194	1 740 903	5 088 055	1 119 372

¹⁾ Beloppet är justerat för negativ värdeförändring om -476 mkr, vilket ej påverkat förändring av oppskjuten skatt.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Personalkostnader	29 051	20 979
Upplupen ränta	22 407	13 991
Förutbetald hyra	208 770	112 796
Övriga poster	51 202	63 685
	311 430	211 451

Not 31 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

tkr	2016-12-31	Kassaflöde	2017-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	3 206 909	-153 242	3 053 667
Långfristiga räntebärande skulder	11 572 499	16 309 668	27 882 167
Summa räntebärande skulder	14 779 408	16 156 426	30 935 834

Not 32 Ställda säkerheter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	27 877 531	12 019 321
Pantsatta aktier i dotterföretag	8 687 151	4 527 001
	36 564 682	16 546 322

Not 33 Eventualförpliktelser

Utöver de i Not 16 angivna byggprojektkontrakten har koncernen har inga övriga utestående eventualförpliktelser per balansdagen.

Not 34 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg AS. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 11 i moderbolagets balansräkning.

Sammanställning över närståenderelationer

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

Heimstaden AB's nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 9 243 mkr (5 919).

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

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

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets 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 6. VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2017 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.



Not 35 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och under-tecknades av styrelsen och verkställande direktören 2018-03-23.

Den 12 januari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 2 bostadsfastigheter i Köpenhamn om 275 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 27 000 kvm och transaktionsvärder uppgår till cirka 900 miljoner dkr med tillträde 1 februari 2018.

Den 24 januari 2018 erhöll Heimstaden ett ovillkorat aktieägartillskott ifrån Fredensborg AS om 1 700 miljoner nkr.

Den 8 februari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 3 projekt-fastigheter i Köpenhamn till ett värde om cirka 1 185 miljoner dkr. Förvärvet omfattar cirka 34 000 kvm fördelat över 489 lägenheter. Tillträde sker i slutet av 2019.

Den 15 februari 2018 avtalade och tillträde Heimstaden en fastighet i Köpenhamn om 105 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 9 500 kvm och transaktionsvärder uppgår till cirka 340 miljoner dkr.

Den 27 februari 2018 avtalade Heimstaden om att utöka samarbetet i Heimstaden Bostad AB genom förvärv av det norska systerbolaget Fredensborg Eiendomsselskap AS samt omstrukturering av den danska portföljen. Transaktionen finansieras genom externt kapital via nyemission i Heimstaden Bostad AB samt via ovillkorat aktieägartillskott ifrån Fredensborg AS till Heimstaden AB.

Den 28 februari 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva ett byggprojekt i Burlöv omfattande 275 lägenheter. Transaktionen uppgår till 400 mkr och beräknas vara färdigställd 2019–2020.

Den 1 mars 2018 förvärvade Heimstaden ett systerbolag, Fredensborg Norge AS, ifrån sitt moderbolag Fredensborg AS. Fredensborg Norge AS förvaltar beståndet i Norge och all personal övergår till Heimstaden-koncernen. Köpeskillingen uppgick till ca 12 mNOK.

Den 20 mars 2018 avtalade Heimstaden om att förvärva 2 fastigheter i Trelleborg om 7 895 kvm fördelat på 80 lägenheter. Transaktionsvärdet uppgick till ca 61 mSEK och tillträde sker i maj 2018.



Not 36 Härledning av nyckeltal

Härledning av de nyckeltal som anses vara alternativa enligt ESMA:s riktlinjer.

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	2017-12-31	2016-12-31
Antal lediga/tomställda bostäder per balansdagen	410	93
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	30 139	19 704
Totalt antal bostäder per balansdagen	30 549	19 797
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	98,7%	99,5%

Andel bostadsyta på balansdagen, %	2017-12-31	2016-12-31
Bostadsyta per balansdagen	1 908 884	1 279 336
Lokalyta per balansdagen	219 732	178 223
Total yta per balansdagen	2 128 616	1 457 559
Andel bostadsyta på balansdagen, %	89,7%	87,8%

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2017	2016
Förvaltningsresultat	514 714	367 574
Återläggning:		
Finansiella kostnader		
- Räntebärande skulder	379 410	185 550
Finansiella kostnader		
- Räntebärande efterställda aktieägarlån	85 582	352 125
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader	979 705	588 337
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,6	3,2

Soliditet inklusive aktieägarlån, %	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	18 806 863	8 975 398
Räntebärande efterställda aktieägarlån	0	2 722 058
Eget kapital inklusive räntebärande aktieägarlån	18 806 863	11 697 456
Balansomslutning	52 642 508	28 205 610
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	35,7%	41,5%

Nettoskuld	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder	30 935 834	14 779 408
Kassa och bank	-1 393 139	-1 610 927
Nettoskuld	29 542 695	13 168 482

Belåningsgrad (LTV), %	2017-12-31	2016-12-31
Nettoskuld	29 542 695	13 168 482
Förvaltningsfastigheter	50 285 176	26 330 189
Belåningsgrad (LTV), %	58,8%	50,0%

Substansvärde på balansdagen, tkr	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital	18 806 863	8 975 398
Uppskjuten skatteskuld	1 740 903	1 119 372
Substansvärde	20 547 766	10 094 770

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, tkr	2017-12-31	2016-12-31
Substansvärde	20 547 766	10 094 770
Räntederivat	30 793	55 977
Substansvärde	20 578 559	10 150 747

DEBT/EBITDA, ggr	2017	2016
Tidsviktade räntebärande skulder	19 836 443	13 426 319
- Efterställda räntebärande aktieägarlån	0	-2 722 058
DEBT	19 836 443	10 704 262
Resultat före finansiella poster	973 942	560 827
Avskrivningar	1 658	1 451
EBITDA	975 601	562 278
DEBT/EBITDA, ggr	20,3	19,0

Eget kapital per preferensaktie, kr	2017-12-31	2016-12-31
Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget	375	375
Kvarvarande rätt till utdelning	5	5
Eget kapital per preferensaktie	380	380

Eget kapital per stamaktie, kr	2017	2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, tkr	8 928 244	7 501 705
Antal preferensaktier	2 343 750	2 343 750
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380
Preferenskapital, tkr	890 625	890 625

Eget kapital exklusive preferenskapital, tkr	8 037 619	6 611 080
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Eget kapital per stamaktie, kr	609	501

Resultat per stamaktie, kr	2017	2016
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets Stamaktieägare	1 526 890	1 757 038
Genomsnittligt antal stamaktier	13 204 000	13 204 000
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	116	133

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Övriga rörelseintäkter	2	82 198	34 276
Central administration	3,4	-63 903	-55 722
Resultat före avskrivningar		18 295	-21 446
Avskrivningar	5	-1 153	-1 009
Rörelseresultat		17 142	-22 454
Utdelning		–	753 000
Nedskrivning		-18 039	-7 228
Resultat från andelar i koncernföretag	6	1 983 537	2 874 729
Ränteintäkter och liknade resultatposter	7	3 094	1 753
Räntekostnader och liknade resultatposter	8	-65 329	-122 479
Finansnetto		1 903 263	3 499 774
Resultat efter finansiellt netto		1 920 404	3 477 320
Koncernbidrag	9	66 514	45 100
Resultat före skatt		1 986 918	3 522 420
Skatt		-2 717	–
Årets resultat		1 984 202	3 522 420

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 984 202	3 522 420
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	1 984 202	3 522 420

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	3 566	3 941
		3 566	3 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	11	3 980 156	1 250 277
Fordringar hos dotterbolag		–	1 001 700
Uppskjuten skattefordran		–	2 717
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 000	1 000
		3 981 156	2 255 694
Summa anläggningstillgångar		3 984 722	2 259 635
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 077	388
Fordringar hos dotterbolag		9 383 403	5 997 058
Övriga kortfristiga fordringar		61 619	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 465	9 174
		9 484 564	6 006 692
Kassa och bank		352 760	1 064 035
Summa omsättningstillgångar		9 837 324	7 070 727
SUMMA TILLGÅNGAR		13 822 046	9 330 362

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	13		
Aktiekapital		77 739	77 739
Fritt eget kapital			
Överkursfond		728 650	728 650
Balanserad vinst		5 236 128	1 860 933
Årets resultat		1 984 202	3 522 420
		7 948 979	6 112 003
Summa eget kapital		8 026 718	6 189 742
Långfristiga skulder			
Obligationslån	14	2 500 000	1 250 000
Skulder till dotterbolag	15	139 651	77 711
		2 639 651	1 327 711
Kortfristiga skulder			
Skuld koncernkonto	16	3 137 039	1 778 081
Leverantörsskulder		739	5 450
Övriga skulder		1 461	5 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 438	24 232
		3 155 677	1 812 910
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		13 822 046	9 330 362
Ställda säkerheter	20	–	–
Ansvarsförbindelser	21	3 942 076	228 285

Moderbolagets förändring eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	77 739	728 650	1 977 788	2 784 177
Utdelning, stamaktier			-69 980	-69 980
Utdelning, preferensaktier			-46 875	-46 875
Årets resultat			3 522 420	3 522 420
Eget kapital 2016-12-31	77 739	728 650	5 383 353	6 189 742
Utdelning, stamaktier			-100 350	-100 350
Utdelning, preferensaktier			-46 875	-46 875
Årets resultat			1 984 202	1 984 202
Eget kapital 2017-12-31	77 739	728 650	7 220 329	8 026 718

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 920 404	3 477 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-1 964 345	-3 619 492
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-43 941	-142 172
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 527	-1 419
Förändring av kortfristiga skulder		-16 191	5 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-151 660	-137 638
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		-	3 918 701
Förvärv dotterbolag		-2 747 779	-967 201
Förvärv/avyttring intressebolag		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-778	-1 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 748 557	2 950 126
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-147 224	-116 856
Erhållna lån från dotterbolag		-272 793	-3 671 395
Förändring räntebärande skulder	19	1 250 000	250 000
Förändring koncernkonto		1 358 958	1 158 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 188 941	-2 380 227
Årets kassaflöde		-711 275	432 262
Likvida medel vid årets början		1 064 035	631 773
Likvida medel vid årets slut		352 760	1 064 035
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		77 929	125 366
Erhållen ränta uppgår till		3 094	1 753

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not 1 i koncernen) med följande undantag och tillägg.

Uppställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två separata rapporter. Resultaträkning och balansräkning 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 Rapport över kassaflöden.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på koncernbolagets tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger koncernbolagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas till anskaffningsvärden.

Uppskjuten skatt

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

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensåtagande till förmån för koncernbolag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. I övrigt lämnas endast upplysning i not.

Räntederivat

Bolaget har valt att inte tillämpa IAS 39.

Räntederivat redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden och eftersom ingångna avtal avser byte av ränteflöden innebär detta att anskaffningsvärdet är noll.

Koncernkonto

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.

Koncernbidrag

Heimstaden redovisar enligt alternativregeln i RFR 2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Nya redovisningsprinciper

Inga nya redovisningsprinciper som påverkar moderbolaget har trätt ikraft år 2017. Kommande beslutade ändringar av redovisningsprinciper bedöms ha en begränsad påverkan på moderbolagets redovisning.

Koncernuppgifter

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

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

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets intäkter består 79,4 mkr (29,4) av ersättningar för utförda administrativa tjänster.

Not 3 Central administration

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, tkr	2017	2016
Revisionsuppdrag	765	940
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	143	350
Skatterådgivning	332	16
Övriga uppdrag	56	107
	1 296	1 413

Not 4 Personalkostnader

tkr	2017	2016
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	22	20
varav kvinnor	8	6

Löner, ersättningar m.m.

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

VD (styrelseledamot)

Grundlön	2 316	1 979
Förmåner	75	76
Pensionskostnader	577	446
	2 968	2 501

vVD (styrelseledamot)

Grundlön	2 135	1 960
Förmåner	134	135
Pensionskostnader	512	438
	2 781	2 533

Styrelseledamot, Ossie Everum

Styrelsearvode	250	250
	250	250

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	2 712	1 760
Förmåner	176	144
Pensionskostnader	663	343
	3 551	2 246

Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (335)

Övriga anställda:

Löner	16 688	13 487
Pensionskostnader	2 480	2 205
	19 168	15 692

Sociala kostnader	8 643	7 089
-------------------	-------	-------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	5	4
varav kvinnor	2	1

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 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 10 procent av bruttolönen.

Not 5 Avskrivningar

tkr	2017	2016
Inventarier	1 153	1 009
	1 153	1 009

Not 6 Resultat från andelar i koncernbolag

tkr	2017	2016
Vinst vid avyttring	1 983 537	2 874 729
	1 983 537	2 874 729

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2017	2016
Ränteintäkter moderbolag	–	–
Övriga ränteintäkter	3 094	1 753
	3 094	1 753

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2017	2016
Räntekostnader, räntederivat	52 675	72 818
Lösen räntederivat	7 843	46 650
Övriga finansiella kostnader	4 811	3 011
	65 329	122 479

Not 9 Koncernbidrag

tkr	2017	2016
Erhållna koncernbidrag	66 514	45 100
Lämnade koncernbidrag	–	–
	66 514	45 100

Not 10 Skatt

tkr	2017	2016
Aktuell skatt	–	–
Uppskjuten skatt	-2 717	–
	-2 717	–

Redovisat resultat före skatt	1 986 918	3 522 420
Skatt enligt gällande skattesats	-432 402	-774 932

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-6 694	-23 168
Ej skattepliktiga utdelning	–	165 660
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	436 378	632 440
	-2 717	0

Not 11 Inventarier

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 546	6 173
Årets investeringar	779	1 373
Utgående anskaffningsvärde	8 324	7 546
Ingående avskrivningar	-3 605	-2 597
Årets avskrivningar	-1 153	-1 009
Utgående avskrivningar	-4 758	-3 605
Bokfört värde vid årets slut	3 566	3 941

Not 12 Andelar i dotterbolag

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 250 277	1 360 870
Årets förvärv	16 593	100
Årets försäljning	–	-1 077 358
Lämnade tillskott	2 731 325	973 894
Nedskrivning	-18 039	-7 229
Utgående anskaffningsvärde	3 980 156	1 250 277



Specifikation av koncernens innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde, tkr
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	1 790
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10 000
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3 131
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	–
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	41 100
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	50
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	261
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	65
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	50
Heimstaden Danmark A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100	3 918 138
Heimstaden NPM A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	5 262
Heimstaden Invest AS	819 499 632	Oslo	1 000	100	110
					3 980 156

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Eget Kapital

tkr	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	77 739	6 112 003	6 189 742
Utdelning, preferensaktier		-46 875	-46 875
Utdelning, stamaktier		-100 350	-100 350
Årets resultat		1 984 202	1 984 202
Vid årets slut	77 739	7 948 979	8 026 718

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

Förslag till vinstdisposition

Överkursfond	728 649 810
Balanserad vinst	5 236 127 528
Årets resultat	1 984 201 736
	7 948 979 074

Ingen utdelning lämnas till stamaktierna.

Utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen. Till stämmans förfogande stående medel, 7 948 979 074 kr, ska således disponeras så att 20,00 kr per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna, totalt 46 875 000 kr. Återstående belopp, 7 902 104 074 kr, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5,00 kr per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara den 5 juli 2018, den 5 oktober 2018, den 5 januari 2019 och den 5 april 2019.

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

Not 15 Obligationslån

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	–	–
inom 2-5 år efter balansdagen	2 500 000	1 250 000
Senare än 5 år efter balansdagen	–	–
	2 500 000	1 250 000

Not 16 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

Not 17 Skuld koncernkonto

Beloppet består av negativt saldo på bankkonto som är kopplat till Heimstaden ABs koncernkonto.



Peter Holms Vej, Köpenhamn

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Personalkostnader	12 662	8 711
Upplupen ränta	–	15 376
Övriga poster	3 776	145
	16 438	24 232

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

tkr	2016-12-31	Kassaflöde	2017-12-31
Obligation	1 250 000	1 250 000	2 500 000
Förändring räntebärande skulder	1 250 000	1 250 000	2 500 000

Not 20 Ställda säkerheter

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	10 520
	0	10 520

Not 21 Eventualförpliktelser

tkr	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	3 942 076	228 285
	3 942 076	228 285

Not 22 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 98,4 procent av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg AS. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 11.

Sammanställning över närståenderelationer

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

Heimstaden ABs nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 9 243 mkr (5 919).

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

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

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets 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 4. VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2017 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen samt att utdelning lämnas till stamaktieägaren i enlighet med vad som följer nedan.

Till årsstämman förfogande står, kr:

Överkursfond	728 649 810
Balanserad vinst	5 236 127 528
Årets resultat	1 984 201 736
	7 948 979 074

Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande.

Ingen utdelning lämnas till stamaktierna.

Utdelning till preferensaktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen. Till stämman förfogande stående medel, 7 948 979 074 kr, ska således disponeras så att 20 kr per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna, totalt 46 875 000 kr. Återstående belopp, 7 902 104 074 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 2018, den 5 oktober 2018, den 5 januari 2019 och den 5 april 2019.

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 föreslagna utdelning

Styrelsen bedömer att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagsverksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Härvid har styrelsen tagit i beaktande bolagets och koncernens ekonomiska

situation enligt vad som framgår av den senaste årsredovisningen samt övriga för styrelsen kända och relevanta förhållanden.

Vid bedömningen av den föreslagna vinstutdelningens försvarlighet har styrelsen även tagit följande i beaktande. Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar cirka 1 procent av bolagets egna kapital efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2017. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i bolaget till cirka 58,1 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i bolaget att uppgå till cirka 57,9 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2017. För koncernen motsvarar den föreslagna vinstutdelningen cirka 0,2 procent av koncernens egna kapital enligt den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2017, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2017. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 35,7 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i koncernen att uppgå till cirka 35,7 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2017, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2017. Den föreslagna vinstutdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga och påverkar inte heller bolagets förmåga att på kort och lång sikt i rätt tid infria sina åtaganden. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Styrelsen bedömer vidare att bolagets och koncernens soliditet är god sett i relation till förhållandena inom den bransch där bolaget och koncernen verkar.

I den senast fastställda balansräkningen har inga tillgångar och/eller skulder värderats till verkligt värde i enlighet med 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och dess koncerns verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande även med beaktande av den föreslagna vinstutdelningen.

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 företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 23 mars 2018

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Ordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Ossie Everum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 58-59 respektive 52-57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 45-95 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 58-59 respektive 52-57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalre-

sultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheter redovisas till 50 285 mkr per den 31 december 2017. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad och därefter till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Heimstaden gör kvartalsvis en intern värdering samt vid varje årsskifte en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. En beskrivning av koncernens värdering avseende förvaltningsfastigheter finns i not 16, samt i avsnittet "Förvaltningsfastigheter" i not 1.

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.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för värdering av fastigheter. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för värdering vilken ligger till grund för bolagets redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter. Vi har också gjort jämförelser mot känd branschdata för att utvärdera rimligheten i de antaganden som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-44. 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 på fel.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 52-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Malmö den 23 mars 2018
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Peter Holms vej, København

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SVERIGE								
Mitt								
Falköping								
Hammarén 7	Eriksgatan 33	1963	8	0	4	376	0	376
Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1992	6	0	2	316	0	316
Sankt Jakob 18	Eriksgatan 29	1970	5	0	2	293	0	293
Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1960	6	0	2	400	0	400
Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	0	8	0	0	2 415	2 415
Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1973	6	0	3	393	0	393
Skogslinden 3	Idrottsgatan 39, Margaretagatan 34	1978	12	2	14	716	24	740
Skogslinden 4	Idrottsgatan 37, Margaretagatan 32	1976	8	1	14	712	18	730
Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45,47, 49	1965	24	5	30	2 022	24	2 046
Draken 8	Odengatan 31	1974	4	0	0	660	4	664
Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	10	1	2	570	10	580
Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	10	0	9	570	10	580
Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	10	0	4	570	10	580
Göken 12	Allégatan 9 & 11	1990	5	0	3	423	5	428
Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	5	1	3	312	5	317
Sankt Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	12	1	2	810	12	822
Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	6	7		434	6	440
Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	10	0	7	540	10	550
Skalbaggen 5	Danska Vägen 148	1954	10	1	10	540	10	550
Agaten 11	Petter Ryttnings Väg 20, Sigurd Kochs Gata 2	1962	15	1	13	880	51	931
Agaten 6	Sigurd Kochs Gata 4	1964	8	0	8	466	0	466
Apotekaren 2	Sankt Olofsgatan 9	1992	6	4	2	710	515	1 225
Avenboken 1	Idrottsgatan 49; Margaretagatan 44	1961	20	4	8	1 234	7	1 241
Avenboken 2	Idrottsgatan 47; Margaretagatan 42	1961	20	0	24	1 234	0	1 234
Bagaren 7	Nygatan 2, Trätorget 1 & 3, Östertullsgatan 3	1995	44	5	0	2 409	994	3 403
Byggmästaren 9	Odengatan 16	1959	29	1	22	2 240	100	2 340
Ejdem 14	Banérsgatan 1, Nils Ericsonsgatan 10	1962	41	1	18	2 236	69	2 305
Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1939	2	6	12	220	403	623
Guldsmeden 7	Ekmans Gränd 2 & 4, Storgatan 20	1987	6	7	37	468	1 067	1 535
Hovslagaren 16	Högarensngatan 9, Jakobsgatan 18	1960	36	3	15	2 082	87	2 169
Hytten 1	–	Tomtmark						
Muraren 15	Sigurd Kochs Gata 16, 18 & 20	1964	26	1	23	1 536	15	1 551
Muraren 3	Hwassgatan 7	1960	16	0	8	690	0	690
Muraren 4	Hwassgatan 5	1979	12		19	745	0	745
Muraren 5	Hwassgatan 3 A–B	1959	14	0	11	787	0	787
Oxeln 1	Wetterlingsgatan 24	1972	21	1	31	1 357	25	1 382
Sankt Olof 17	–	Tomtmark						
Sankt Olof 18	Sankts Olofsgatan 14, Sleipnergatan 5	1991	19	2	14	1 599	432	2 031
Spettet 1	Wetterlingsgatan 18	1952	24	2	22	1 308	54	1 362
Svanen 24	Danska Vägen 129 & 131	1970	15	0	17	1 099	0	1 099
Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7	1971	22	5	0	1 272	94	1 366
Trädgårdsmästaren 19	Högarensngatan 8	1989	14	0	0	1 018	0	1 018
Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 9 & 11	1969	32	0	67	2 020	0	2 020
Urd 3	Odengatan 19, Sankt Olofsgatan 19 & 21	1965	29	5	23	1 844	1 931	3 775
Vargen 1	Wetterlingsgatan 13	1975	22	1	33	1 441	10	1 451
Vargen 2	Dotorpsngatan 67	1975	17	2	4	1 163	43	1 206
Vargen 3	Wetterlingsgatan 13 F, G, H	1975	16	2	6	832	242	1 074
Vargen 4	Wetterlingsgatan 11 G, H	1977	18	2	6	1 130	521	1 651
Vargen 5	Wetterlingsgatan 11 A, B, I	1975	20	2	4	1 086	376	1 462
Vargen 6 & 8	Wetterlingsgatan 11 C, D, E	1976	21	4	33	1 503	43	1 546
Vargen 7	Wetterlingsgatan 11 F	1977	14	1	4	981	51	1 032
Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	8	4		532	0	532
Muraren 6	Gärdesgatan 18 A–B	1959	14	0	11	787	0	787
Anden 16	Banérsgatan 16	1949	5	1	0	568	135	703
Kemisten 1	Stora Torget 7, Trätorget 4, 6 & 8	1959	4	4	0	215	316	531
Skalbaggen 1	Scheelegatan 21	1957	10	3	6	748	108	856
Lejonet 2	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971	80	7	0	6 640	118	6 758

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Haninge								
Söderbymalm 3:515	Arkens väg 13-15	2015	89	0	55	5375	0	5 375
Söderbymalm 3:516	Arkens väg 26, 28	2015	133	0	90	8277	0	8 277
Huddinge								
Mangelboden 1	Småbrukets Backe 26, 30-74	2016	125	0	80	7516	0	7 516
Älgen 8	Prinsgatan 13	1957–1987	18	2	12	1 185	160	1 345
Katrineholm								
Asken 4	Bondegatan 12, Gersnäsgratan 7	1989	26	3	6	1 815	95	1 910
Aspen 12	Kyrkogatan 6, 8, 10	1968	21	2	6	1 702	119	1 821
Blåsippan 4	Fredsgatan 43	1912–1985	19	7	14	1 118	261	1 379
Blåsippan 8	Fredsgatan 41, Jungfrugatan 1-3	1948, 1965	84	2	46	5 778	414	6 192
Dahlia 10	Jägaregatan 13	1938–1979	12	3	10	912	82	994
Dahlia 9	Djulögatan 67	1950	9	3	9	595	620	1 215
Flundran 10	Tegnervägen 37	1946–1982	12	1	11	720	70	790
Flundran 15	Djulögatan 58	1966	12	1	12	886	199	1 085
Flundran 9	Tegnervägen 39	1970	12			924	0	924
Glasblåsaren 11	Vasavägen 36	1943–1984	8	2	5	304	12	316
Hajen 18	Jungfrugatan 21	1970	50	4	37	3 254	143	3 397
Hästhoven 13	Trädgårdsgatan 12–20, Jägaregatan 1-9, Fredsg 39, Jungfrug 8	1970	108	9	125	7 135	770	7 905
Ingenjören 21	Ölandsgatan 10	1944–1982	14	1	17	581	14	595
Ingenjören 22	Vasavägen 58	1945–1982	8	1	9	444	13	457
Kamelen 8	Hantverkarg 17–27, Tegnerv 20-24, Vasav 18–26, Linnév 25	1983–1986	148	4	46	9 824	79	9 903
Karpen 4	Linnévägen 32	1962	20	1	14	1 093	55	1 148
Kontoristen 10	Västgötagatan 27	1957	21	1	22	1 129	38	1 167
Laxen 3	Malmgatan 26	1948	12	1	2	939	120	1 059
Läraren 16	Västgötagatan 25	1952–1982	14	1	14	1 024	132	1 156
Läraren 17	Västgötagatan 23	1951–1986	22	3	19	1 030	88	1 118
Mörten 10	Tegnervägen 44, Linnévägen 45, Jägaregatan 21	1949	35	6	30	2 230	336	2 566
Näckrosen 17	Fredsgatan 13, 15, 17, Hantverkaregatan 4	1992	83	16	30	5 935	2 675	8 610
Oxen 9	Vingåkersvägen 6	1950–1986	18	4	9	1 228	248	1 476
Pilen 10	Lasstorpsgratan 4, Kapellgatan 15	1947–1983	20	3	10	1 216	170	1 386
Pilen 9	Nyängsgatan 8, Lasstorpsgratan 2	1947–1983	22	2	15	1 249	134	1 383
Rönnen 14	Bondegatan 25	1972	18	1		1 292	92	1 384
Siken 5	Tegnervägen 38, Jägaregatan 24, Linnévägen 43	1960, 1964	44	1	38	2 967	29	2 996
Sillen 4	Jungfrugatan 28	1939–1983	6	1	14	526	20	546
Skogsduvan 11	Ramsjögratan 4	1988	12	1	12	670	12	682
Skogsduvan 14	Forssjögratan 5	1985	10	1	3	535	30	565
Sädesårlan 1	Bergsgatan 11	1980	14	1	9	776	77	853
Sädesårlan 14	Floragatan 4	1990	16	2	15	789	100	889
Sädesårlan 2	Fixgatan 4	1947–1986	8	3	7	560	106	666
Vallmon 16	Djulögatan 59	1963	26		22	1 714	0	1 714
Vinrankan 2	Nyängsgatan 5	1949–1950	26	1	8	1 652	75	1 727
Vinrankan 3	Stensättersgratan 41	1950–1986	31	2	26	1 997	338	2 335
Vitsippa 11	Jägareg 2–6, Trädgårdsg 6-10, Sibeliusg 1–9, Malmg 3–7, Fredsg 33–35	1930–1970	362	23	199	23 237	1 763	25 000
Älgen 5	Linnévägen 7	1963	15		9	1 082	0	1 082
Älgen 6	Prinsgatan 15	1952–1980	18	2	7	1 168	103	1 271
Älgen 8	Prinsgatan 13	1957–1987	18	2	12	1 185	160	1 345

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Linköping								
Isrevyn 43, Isrännan 45		Tomtmark						
Isrevyn 44	Lantmannagatan 101A, C, 89, 93, 103, 97 A-B	1982–1983	26		0	2 015	216	2 231
Isrännan 1–44, Isrevyn 1–42	Lantmannagatan 3-90	1982–1983	158	5	201	9 896	0	9 896
Isrännan 46	Lantmannagatan 100 A-D, 102 A-D, 104, 106, 108, 110 A-B, 114 A-D, 116, 118 A-D, 120, 94 A-D, 96 A-D, 98 A-D	1983	46		0	3 490	231	3 721
Laken 4, Lagunen 1	Hovetorpsgatan 2-50, Hovetorpsgatan1, 3	1964	189	42	109	13 603	580	14 183
Ostfatet 1	Ryds Alle 1 A-N, 11, 13, 3, 5, 7, 9 A, 21	1967	467		139	10 082	216	10 298
Ostformen 10	Rydsvägen 166 A-B, 168 A-B, 170, 172 A-B, 174 A-B, 176 A-B, 178 A-B, 180 A-B, 182 A-B, 184, 186 A-B, 188 A-B, 190 A-B, 192 A-B	1969	96		68	8 189	161	8 350
Ostformen 11	Rydsvägen 152, 154 A-B, 156 A-B, 158 A-B, 160 A-B, 162 A-B, 164 A-B,	1969	48		38	4 175	76	4 251
Ostformen 6	Mårdtorpsgatan 17-23	1969	45		32	2 311	81	2 392
Ostformen 7	Mårdtorpsgatan 9-15	1969	45		32	2 311	103	2 414
Ostformen 8	Mårdtorpsgatan 1-7	1969	40		51	2 054	396	2 450
Norrköping								
Bokhållaren 2	Erikslundspan 9, Bredgatan 18–24, Sandgatan 19–21	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Järnstången 10		Tomtmark			92			
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37–43, Tunnbindaregatan 9–11	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Liljan 16 och 17	Nygatan 105, Drottninggatan 65	1929	18	10	21	1 909	657	2 566
Linjen 3	Idrottsgatan 31–61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Safiren 1	Vilbergsgatan 34–44, 48–50	1973	258	7	310	22 207	441	22 648
Safiren 2	Vilbergsgatan 55–125	1968	325	13	305	25 858	602	26 460
Smaragden 1	Vibergsgatan 55–125	1971	174	11	191	15 485	140	15 625
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A–M	1981	101	30	193	11 829	4 293	16 122
Stallet 5	Slottsgatan 130-136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7–15, De Geersgatan 67–73	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49–51, Hantverkaregatan 20	1959	22	8	21	1 134	2 149	3 283
Godvän 17	Nygatan 35	1960	29	0	15	1 913	0	1 913
Lybeck 24	Styrmansgatan 10, Trädgårdsgatan 49	1974	49	3	33	2 651	417	3 068
Nyckeln 3	Skolgatan 39, Ö Promenaden 24 A–B	1897/1974	23	0	0	1 485	0	1 485
Enen1, 2, 3	Kristinagatan 57, Nygatan 128, Generalsgatan 72	1973	99	6	?	4 368	697	5 065
Enen 4	Generalsgatan 74, Södra Promenaden 127	1896/1984	24	2	0	1 621	174	1 795
Enen 8	Kristinagatan 59, Södra Promenaden 123, 125	1896/1984	26	1	0	2 022	35	2 057
Röken 24	Källvindsgatan 29, Nygatan 39, 41 A-B	1947	35	4	0	2 312	215	2 527
Duvan 8	G:a Rådstugugatan 22 A–B,	1929/1991	16	2	25	1 564	88	1 652
Syrenbusken 9	Breda vägen 17 A–B, 19 A–B, Norralundsgatan 39–43, Blommelundsgatan 18 A–B	1952/1979	125	29	88	7 997	2 402	10 399
Åkerkroken 6	Lagergrensgatan 28–30	1943/1980	12	1	0	933	30	963
Vargen 5	Värmlandsgatan 3 A–B	1910/1982	20	0	0	1 040	0	1 040
Hallonbusken 5	Norralundsgatan 51–57	1948/1985	30	4	3	1 920	150	2 070
Skolan 9	Slåttergatan 52–68	1961/2014	70	5	70	4 598	197	4 795
Duvan 7	G:a Rådstugugatan 18-20, Trädgårdsgatan 2,	1933	45	13	22	2 412	3 712	6 124
Pelikanen 11, 16	Knäppingsborgsgatan 7, 7A, 7B, Drottninggatan 23–25	1920	43	15	0	3 458	1 714	5 172
Vattenkonsten 5	Flemingsgatan 30, Nya Rådstugan 21, Skepparegatan 2, 4	1910/1987	38	3	0	3 776	1 320	5 096
Steglitsan 6	Nelinsgatan 14	1969	14	2	0	1 641	256	1 897
Ruddammen 7	Nya Rådstugugatan 40	Tomtmark						
Svärdet 2	Trädgårdsgatan 20, Krstinagatan 10	1920/1980	15	8	0	1 647	1 930	3 577
Paraden 14	Prästgatan 5 B	1920	8	3	0	734	391	1 125
Stockholm								
Häftklammern 1	Vemdalsgatan 51-55	2015	227	2		13 509	292	13 801
Vattenfallet 10	Funäsgatan 34, 36, 38	2014	230	1		13 735	52	13 787

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Strängnäs								
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15–29, Flodins väg 52–62, Stenbyvägen 2–12	1988	118	1	163	9 419	62	9 481
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14	1	0	728	160	888
Blå Bandet 10	Källgatan 4-6, Trådgårdsgatan 5, 7 & 13	1900,1969/1980	26	13	22	2 124	1 607	3 731
Erikslund 3	Eskilstunavägen 24	1929/1969	4	0	3	235	0	235
Erikslund 9	Erikslundsvägen 3	1992	12	0	12	874	0	874
Erikslund 10	Erikslundsvägen 1	1991	12	1	11	874	132	1 006
Geväret 14	Erikslundsvägen 4	1929/1989	6	0	6	334	0	334
Helsingen 9	Kvarngatan 10, Norra Strandvägen 31	1991	17	0	14	1 355	0	1 355
Helsingen 10	Kvarngatan 8, Norra Strandvägen 29	1929/1992	5	0	0	585	0	585
Kopparslagaren 1	Hospitalgatan 2, Koppargränd 4	1986	12	0	6	781	0	781
Kungsberget 3	Klostergatan 4	1929/1940	6	0	4	639	0	639
Ladan 4	Nygatan 19	1929/1988	11	0	0	863	0	863
Ladan 7	Järnvägsgränd 15	1895/1950	10	3	9	852	363	1 215
Ladan 9	Nygatan 21	1929/1969	6	1	0	658	40	698
Ladan 11	Nygatan 19	2000	5	0	17	315	0	315
Linden 6	Dalsångsgatan 15	1946/1978	16	6	10	870	264	1 134
Munkbacken 1	Eskilsgatan 2 A	1941/1981	18	4	0	1 112	294	1 406
Smeden 1	Bondegatan 44, Larslundsvägen 44	1946/1970	41	10	13	2 299	536	2 835
Smeden 2	Larslundsvägen 6	1947/1967	27	7	20	1 194	136	1 330
Översten 1	Bisp Thomas väg 4, Kung Magnus väg 3	1945/1975	8	1	2	670	0	670
Rådmannen 3	Munkhagsgatan 5, Storgatan 10–12	1929	6	6	15	706	599	1 305
Gillesgården 1:46	Kantorstigen 10–30	1991	30	0	0	2 274	0	2 274
Gillesgården 1:59	Ringarstigen 17–25	1993	10	0	0	810	0	810
Gillesgården 1:60	Ringarstigen 14–22	1992	10	0	0	826	0	826
Gillesgården 1:61	Ringarstigen 10–12	1993	4	0	0	392	0	392
Merlänna 4:29	Rosenbergsvägen 3	1961	8	0	0	320	0	320
Merlänna 4:48		Tomtmark						
Åkers Styckebruk 1:467	Köpingevägen 8, Sågartorpsvägen 4–12	1992	12	0	0	920	0	920

Uppsala

Flogsta 13:1, 14:1, 15:1	Sernadersväg 1, 2, 3 A, 3 B, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	1969-1972	2 014	27	358	50 583	3 092	53 675
Flogsta 13:2-3, 15:2-5		Tomtmark		2				
Gamla Uppsala 108:1, 109:1, 110:2, 111–112:1, 113–114:1, 115–116:1	Fänrik Ståhlsg. 1-81, 2-62, Sandels g. 1-31, Sandels g. 4-6, Fänrik Ståhls g. 64-72, Lotta Svärds g. 1-25, Fänrik Ståhls gata 83-111, Fänrik Ståhls g. 74-90, Lotta Svärds g. 2-20, Sven Dufvasg. 1-31, Fänrik Ståhlsg. 113-135, Fänrik Ståhlsg. 92-96, Orvarsv.1-23, Sven Dufvas gata2-24, Fänrik Ståhlsg. 137-157	1988	282	9	255	22 706	1 164	23 870
Fjärdingen 28:6, Fjärdingen 28:7	Drottninggatan 8, Trädgårdsgatan 6, Drottninggatan 6	1929	2	14	7	226	1 487	1 713
Dragarbrunn 20:1	Kungsgatan 45–47, Vaksalagatan 14	1933/1980	18	7	0	969	821	1 790
Fålhagen 11:3	Salagatan 29 A–B	1910/1994	27	0	0	2 452	0	2 452
Fålhagen 11:5	Storgatan 28 A–B	1966	12	10	26	1 641	1 921	3 562
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47A-D, Vaksalagatan 14	1933/1988	3	24	17	372	2 414	2 786
MITT Summa			9 724	757	5 358	549 085	68 628	617 713

Norr

Gävle

Brynäs 65:14	Gullregngsgatan 2, 4 & 10, Staffansgatan 3, 5, 9, 11 & 13	1982	173	0	17	11 307	0	11 307
Brynäs 79:4	Hillmansgatan 22, 24 & 28, Hagtorngatan 1-9, 8-12	1947/1985	126	2	49	7 389	85	7 474
Brynäs 80:3	Fjärde Tvärgatan 55, Hagtorngatan 2,4, & 6	1956/1988	72	10	41	3 833	362	4 195
Brynäs 90:8	Staffansgatan	Tomtmark			85			
Norr 35:3	Kyrkogatan 31, Hattmakregatan 3	1959/1975	37	7	0	2 038	159	2 197
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	1951	19	0	4	1 223	0	1 223
Norrtull 32:4	Norra Köpmansgatan 27	1954/1959	25	2	10	1 280	50	1 330
Norrtull 32:8	Norra Rådmansgatan 26	1959/1968	28	1	0	2 424	49	2 473
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	1947/1959	15	0	0	1 038	0	1 038

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Luleå								
Hertsön 11:598, 11:599, 11:631, 11:632, 11:644, 11:645, 11:665, 11:666	Fluggsnappargränd 16–26, Rödhaakegränd 1–11, Blåmesgränd 15–25, Rådhaakegränd 15–25, Blåmesgränd 1–11, Domherregränd 2–12, Flugsnappegränd 2–12, Domherregränd 16–26	1975	217	3	147	15 998	348	16 346
Hertsön 11:704	Tjädergränd 1–11, Morkullegränd 16–26, Morkullegränd 2–12, Orrgränd 16–26, Orrgränd 2–12, Järpgränd 1–11, Järpgränd 15–25,	1975	217	2	157	16 153	1 580	17 733
Pennan 2	Röd kallens Väg 11–15	1958	77	3	35	6 261	636	6 897
Porsön 1:407	Porsögården 2–42	1900/1988	310	3	40	7 025	227	7 252
Tången 2	Edeforsgatan 2A–B, 4A–C, 6A–C, 8A–C, 10A–C, 12A–C, 14A–C, 16A–B, Norra Vretvägen 1A–B, 3A–C, 5A–B, 7A–C, Södra Vretvägen 9A–B, 11A–C, 13A–B, 15A–C	1951	282	13	191	17 016	590	17 606
Yxan 2 & 4	Vinkelgränd 1–7	1961	175	4	112	10 518	142	10 660
Skellefteå								
Anderstorpsgården 3	Anderstoprtsleden 1–5	1978/2009	46	6	62	1 371	6 484	7 855
Sörböle 16:49	Lövgränd 2, trädgränd 2–10, Frögatan 2–10	1960–1970	772	10	62	45 157	2 342	47 499
Myran 1	Bogårdsvägen 2:32	1972	177		167	11 396	0	11 396
Nattkvarteret 2	Anderstorpsgatan 8–16	1978/2000	154	11	602	8 145	4 865	13 010
Vårsådden 5	Skiftesgatan 2–96	1974/2014	188	0	190	11 969	0	11 969
Anderstorpsgården 4	Elevhemsgatan 3, 9, 11, 13	1970–1996	16	5	16	674	764	1 438
Umeå								
Flintan 4	Flintvägen 3A-C, 5A-C, 7A-C, 11A-C, 13A-C, 15A-C	1972	138	1	214	9 285	113	9 398
Flintan 5	Flintvägen 2A-D, 4A-D, 6A-D, 8-72	1972/1996	239	1	123	13 704	37	13 741
Gnejsen 95, 96, 97	Gnejsväge 1-47, Gnejsvägen 2-14, Kvartsvägen 5 -13	1971	463	3	368	27 741	262	28 003
Gnejsen 98	Tomtmark							
Flyttfågeln 6	Morkullevägen 16, Mariehemsvägen 21A-E, 21G-H, 21J, 23A-D, 25A-H, 25J-L	1968/1988/2003	241	1	225	16 277	608	16 885
Hönsfjädern 1	Mariehemsvägen 21-25, Morkullevägen 11	1990	19	0	21	1 477	0	1 477
Trandansen 1	Mariehemsvägen 15-19	1974	490	4	161	12 554	298	12 852
Norr summa			4 716	92	3 099	263 253	20 001	283 254
Skåne								
Klippan								
Drabanten 7	Torget 10	1946/1985	27	5		2 126	1 061	3 187
Drabanten 8	Storgatan 46 / Åbyplan	1950/1990	28	14		1 882	1 656	3 538
Drabanten 9	Storgatan 42,44 / Troggränd	1950/1990	8	13	18	704	1 001	1 705
Hemmet 3	Storgatan 84	1950/1995	10	4		512	30	542
Lyrn 16	Bruksgratan 11	1950/1995	31	3		1 766	0	1 766
Oden 17	Odengatan 5	1924/1974	0	3		0	646	646
Oden 3	Odengatan 3	1924/1995	3	1		325	70	395
Polstjärnan 2	Järnvägsgatan 6, Kapellgatan 1 A–B	1992	18		10	1 251	0	1 251
Fridhem 3	Generalsgatan 6–10	1991	17			1 207	0	1 207
Landskrona								
Banér 5	Skollallén 8	1980	8	2	0	718	86	804
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9	0	2	565	0	565
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12	0	1	584	0	584
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	20	699
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4	0	808	987	1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960–1965/1993	8	2	0	675	180	855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13–15, Östergatan 17	1972	14	8	0	1 178	1 015	2 193
Grönalund 21–24	St Norreg. 2, Östergatan 1–3	1929/1990	16	5	0	1 365	857	2 222
Hammaren 13	Trånggatan 20	1970	8	0	7	615	0	615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40	1 472
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A–B	1944/1987	21	2	0	1 283	33	1 316
Herkules 20	Viktoriagatan 4, Viktoriagatan 6	1945	18	7	0	1 486	225	1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 A–B	1946/1985	17	3	0	1 106	106	1 212
Herkules 4	Viktoriagatan 2	1940/1990	12	2	2	956	30	986

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Landskrona fortsättning								
Kung Karls Varv 25	Storg. 17, 19, 21, 23, N Långgatan 12, Drottningg. 17	1929/1982	19	2	0	1 986	335	2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogränd 4–14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	4	42	2 577	296	2 873
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	4	3	0	348	214	562
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	5	0	0	577		577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47–49	1992	22	0	14	1 624		1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1	0	517	57	574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15	0	0	879		879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A–B	1956	18	3	25	895	36	931
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1929/1950	11	2	7	701	125	826
Norra Roten 18	Rådhusorget 5, St Norreg. 3	1929/1975	7	5	0	800	400	1 200
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1929/1985	4	0	0	264	0	264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1929/1950	0	0	7	0		
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14	0	19	765		765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20	1 202
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6	0	0	450	0	450
Pallas 34	Viktoriagatan 3	1988	8	1	0	544	20	564
Pallas 48	Viktoriagatan 5	1945	8	0	2	585	0	585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1	0	568	20	588
St. Olof 19	Vasagatan 15 A–B	1954	26	1	0	1 570	90	1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1	0	524	10	534
Storken 1	Viktoriagatan 9	1978	8	1	0	470	20	490
Storken 26	Pilgatan 12–22 / Tranchellsg. 97–105 / Viktoriag. 21–27	1929/1977	81	2	0	5 869	100	5 969
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2	0	712	234	946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4	0	862	118	980
Torstensson 18	Karmelitergatan 11	1949	9	2	0	617	58	675
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	1929/1986	8	0	0	405		405
Tärnan 19	S. Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A–B	1962	15	1	17	998	64	1 062
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1929/1987	5	1	0	321	19	340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1929/1987	5	1	0	488	45	533

Lund

Ridfogden 1	Stiftsvägen 2-12	2003, 2006	157		158	11 163	0	11 163
Vildanden 13	Vildandsvägen 2-32	1964/1995	313	0	56	17 979	0	17 979

Malmö

Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62	0	0	1 775	0	1 775
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1	0	697	65	762
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11	0	0	776		776
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6	0	1 843	117	1 960
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 A–B	1949/1992	12	0	0	889	0	889
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22–24	1982	49	8	26	3 990	1 278	5 268
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13	0	0	966		966
Brasan 1	Hässleholmshg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26		0	1 262	0	1 262
Bredablick 3	Nydalav 1 A–C / V Hindbyv 5 A–E	2005	84	0	44	3 516	0	3 516
Brynjan 1	Solgatan 2	1910/1982	14	0	0	1 065	0	1 065
Brynjan 2	N. Bulltoftav. 39	1985	20	1	0	1 674	8	1 682
Brynjan 3	Floragången 3 A–B	1945/1986	15	0	0	1 154	0	1 154
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1950	18	2	0	1 173	158	1 331
Böljan 1, 2 och 6	Falkenbergsg. 6–8 / Simrishamnsg. 19–21 / Ystadsg. 20	1934/1980	61	2	0	5 140	82	5 222
Böljan 3	Simrishamnsg 23 / Falsterbogatan 27	1934/1985	23	2	0	1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24		0	2 041	0	2 041
David 38	Korsg. 4	1938/1978	10	2	0	510	382	892
Dolken 12	Floragången 6 A–B, 8 A–B	1941/1987	18	10	0	1 334	207	1 541
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A–B	1930	18	2	0	832	32	864
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28 A–B, 30	1934/1985	26	0	0	1 804	0	1 804
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5–7	1937/1986	27	0	0	2 038		2 038
Drömmen 10	Trelleborgsg. 25 / Lantmannag. 5	1937/1982	22	2	0	1 864	62	1 926
Ekot 10	Trelleborgsg. 2	1938/1984	28	1	0	2 318	51	2 369
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A–B	1938/1987	13	0	0	928	0	928
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A–B, Ängelholmshgatan 7A	1930/1980	22	1	0	1 367	132	1 499

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Malmö fortsättning								
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1904	18	8	0	1 961	761	2 722
Frey 1	Vårg 8 / Östervärnsg. 9	1937	33	4	0	2 169	243	2 412
Frey 6 and 7	Nobelvägen 90-92 / Vårgatan 14 A-C	1936	44	2	8	2 838	110	2 948
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1910/1979	8	1	0	609	0	609
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1948	11	8	0	760	238	998
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1953	31	4	4	1481	215	1 696
Hjälmarén 12	Dalslandsg 2 / Nobelv. 1	1982	43	5	22	3 273	620	3 893
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav. 41	1988	46	0	19	3 622	0	3 622
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 A-B	1935/1980	13	1	0	1 007	50	1 057
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idungsg. 75	1967/2014	38	7	47	2 778	757	3 535
Jagten 5	Simrishamnsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34	0	11	2 040	0	2 040
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	7	2	0	780	120	900
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö. Förstadsg 18	1909/1988	8	1	0	638	230	868
Kasper 28	Ö. Förstadsg 16 / Slussg. 17	1929/1983	82	3	0	3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13	Vattenverksvägen 5	1917/1982	20	1	10	1 350	132	1 482
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18	0	0	822	0	822
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1926/1990	19	0	0	1 031	0	1 031
Kråkan 30, 31 & 41	S Förstadsg. 88 A-B / S. Skolg. 43 A-B, 45 / Smedjeg. 1-3	1929/1980	58	16	0	5 806	1 591	7 397
Kråkan 32	Möllevångsg 29-31 / S. Skolg. 35-39	1980	85	9	61	7 608	2 430	10 038
Källan 12	Simrishamnsgatan 10 / Ängelholmmsgatan 14	1910/1982	14	10	0	1 043	773	1 816
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1-U3	1929/1970	20	0	0	1 044	0	1 044
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A-D	1906/1970	24	1	0	1 092	118	1 210
Källan 9	Simrishamnsgat. 16	1935/1975	22	5	0	979	204	1 183
Lennstrand 17	Ö Ansgarig. 71 / Högerudsgatan 73	1954	31	2	4	1 711	185	1 896
Ludvigsgro 1	Flensburgsg 4 / S. Förstadsg 126	1960	34	2	28	2 043	382	2 425
Ludvigsgro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1983	18	0	0	1 174	0	1 174
Ludvigsgro 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20	0	0	1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18 / Ivög. 8	1929/1980	16	1	0	1 332	30	1 362
Malmen 13	Möllevångsgatan 44-46	1970	38	5	63	3 312	1 487	4 799
Nestor 10	Sofielundsv 39 / Plantg. 4 / Södervärnsg. 2-4	1940/1988	104	6	0	8 216	488	8 704
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1920/1988	23	0	0	1 664	0	1 664
Notarien 2	S. Förstadsgatan 113 / Upplandsplan 14 A-C	1910/1977	29	6	0	1 628	232	1 860
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A-D	1947	24	1	2	1326	20	1 346
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A-C	1947	18	1	0	909	20	929
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1, 3, 5	1968	74	3	84	6 191	257	6 448
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61 D, 61 E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1	0	768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A-C	1945	22	0	0	991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12 / N. Rostorpsg 3	1939	12	0	0	639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1	0	572	30	602
Ryggen 5	Musketörsgatan 7 A-B	1947	17	2	0	1 085	58	1 143
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1935/1989	34	0	0	1 987	40	2 027
Skrået 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1931/1975	28	4	0	1 513	134	1 647
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A-B	1934/1978	16	0	0	1 077	0	1 077
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg. 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4-B	1945/1996	15	0	0	702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N. Rostorpsg 2 A-C	1943/1996	46	2	0	2 561	225	2 786
Smedjekullen 8	Smedjekullsgatan 16 A-C	1943/1996		0			0	0
Smedjekullen 8	Lundavägen 67 A-C	1934/1996		0			0	0
Smedjekullen 9	Smedjekullsg 14 / N. Rostorptg. 4	1938	9	0	0	588	0	588
Spännnet 1	Vattenverksvägen 37 A-C	1947	18	0	0	1010	0	1 010
Stacken 3	Nydalav 1 A-C / V. Hindbyv. 5 A-E	1959	96	6	54	5 729	172	5 901
Stacken 4	Nydalav 3 A-H / V. Hindbyv. 3 A	1959	95	5	44	5 735	261	5 996
Styrkan 15	Torekovsgatan 6 A-B	1944	12	0	0	696	0	696
Timglaslet 5	Simrishamnsgatan 32 A-B	1935/1981	12	0	0	924	0	924
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1935/1988	15	0	0	1 078	0	1 078
Uppland 6	Upplandsplan 7, 13	1930/1990	33	2	0	2 100	73	2 173
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A-C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36	0	0	1 769	0	1 769
Uret 5	Simrishamnsgatan 28 / Falkenbergsgatan 3 A-B	1933/1979-1980	20	0	0	1 564	0	1 564
Vågen 5	Falkenbergsgatan 7 A-C	1931/1987	27	1	0	2 219	70	2 289
Värjan 34	N. Bulltoftav. 35 / Solg 1-3	1930, 1940/1989	26	0	0	1 938	0	1 938
Värnhem 15	Lundavägen 5	1910/1978	18	2	0	1 457	131	1 588

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg-år /renov-år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Malmö fortsättning								
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A-C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4	0	1 632	307	1 939
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A-C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2	0	1 756	382	2 138
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1920/1985	24	0	0	1 701	0	1 701
Ången 5	Ystadsgatan 36	1936/1981	13	0	0	1 012	0	1 012
Ången 7	Hörbyg 4, Hässlehg 7-9	1937/1984	40	0	0	3 373	0	3 373
Österhus 1	Hagstorp sg 1-21 / Östergård sg 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9	0	3 304	1 311	4 615
Hyllie 161:21		Tomtmark						
Hyllie 165:60		Tomtmark						
Gillet 1	Bergsgatan 28 A-C, Kristianstadsgatan 3 A-B	1929/1986	16	2	0	1 203	230	1 433
Idet 2	Ystadsgatan 11	1929/1981	10	2	0	820	156	976
Jagten 1	Möllevångstorget 12 A-B, Simrishamnsgatan 1 A-E	1929/1978	17	5	0	1 446	460	1 906
Jagten 6	Södra Parkgatan 35 A-B, Ystadsgatan 10 A-D	1929/1966	25	3	0	1 420	263	1 683
Källan 1	Kristianstadsgatan 9 A-C, Ängelholmsgatan 12 A-B	1929/1973	21	2	0	1 502	234	1 736
Källan 10	Simrishamnsgatan 14	1936/1987	17	1	0	1 198	65	1 263
Skrået 2	Ystadsgatan 29	1932	22	0	0	1 052	0	1 052
Skrået 6	Falkenbergsgatan 12, Sofielundsvägen 28 A-B	1934	39	0	0	1 762	0	1 762
Timglaslet 1	Falkenbergsgatan 2 A-B, Kristianstadsgatan 29	1935/1979	27	0	0	1 916	0	1 916
Timglaslet 6	Falkenbergsgatan 4 A-B, Simrishamnsgatan 30	1931	28	2	0	1 634	67	1 701
Vågen 7	Ystadsgatan 14 A-B	1931/1979	16	0	0	1 000	0	1 000
Sälgen 3	Bokhållaregatan 36, Mäster Henriksgatan 12	1934/1965	20	2	0	1 250	92	1 342
Sälgen 4	Bokhållaregatan 34, St Knuts väg 13	1934	23	1	0	1 176	90	1 266
Vågen 4	Falkenbergsgatan 5, Simrishamnsgatan 17 A-B	1934/1979	32	2	0	2 119	20	2 139
Yrket 3	Falkenbergsgatan 11 A-B, Sofielundsvägen 26	1930/1990	26	0	0	2 220	0	2 220
Vidar 1	Hornsgatan 12, Lundavägen 17 A-D	2015	57	2	0	3 791	167	3 958
Folke 3	Drottninggatan 3, Fredriksbergsgatan 1	1988	23		0	2 125	2 015	4 140
Judith 1	Kornettsgatan 3 A-C, Kungsgatan 18 A-C	1898/70-tal	27		0	1 937	150	2 087
Von Conow 46	Djåknegatan 1A, Själbodgatan 2 A-C	1933	39		0	1 924	851	2 775
Gotthard 3	Östra Förstadsgatan 33	1931/1985	22		0	1 462	186	1 648

Svedala

Värby 57:1	Tomtmark
------------	----------

Trelleborg

Kloster 25	Klostergränden 10, Algatabn 71, 73, 75, 77	1986	5	1	3	359	426	785
Svanen 11	Järnvägsgatan 23-25	1989	24	0	24	1 981	0	1 981
Svanen 34	Östergatan 20-24, 20B, 26, Järnvägsgatan 19, 21 Hantverkaregatan 2, 4, 6	1935-1988	67	10	0	5 382	420	5 802
Valfisker mindre 17	Nygatan 24, 26 Flockergatan 6	1992	27	2	22	2 078	658	2 736
Merkurius 7	Klostergränden 3, 5, 7A, 7B, 9A, 9B, 9C, 9D, Gamla Torget 1 & 1A	1991	36	1	23	2 826	156	2 982
Vestrebrog 3	Västerg. 39, 41, 43, 45, 47, Östersjö g. 2 & 4, Strandgatan 60, 62, 64, 66, Västrebrogård 1, 3, 5	1992	93	3	72	6 941	851	7 792
Katten 29, 33, 48, 50	Västergatan 14 A-C, Västergatan 18, 20, 24, 26	1990	109	1	44	8 399	789	9 188
Vipan 13	Wemmenhögsgatan 19, Söderslätsgatan 14	1986	9	0	2	613	0	613
Östrebrog 25	Järnvägsg. 13 B, 15A, 15B, 17A, 17B Österg. 16A, 16B, 16C, 16D & 18 Hantverkareg. 1A, B, C	1993	129	2	106	9 608	34	9 642
Myran 28	Nygatan 56, 58 & 60, Östrebrogatan 4	1899, 1990	30	4	0	2 426	813	3 239
Kvadraten 71	Flockerg. 3-13, Evas gränd 1-3, Nygatan 18-22	1929, 1989	45	8	37	3 381	1 257	4 638
Triangeln 48	Ehrenbuschgatan 7 A & B, Peter Lundbergsgata 4	1990	20	0	12	1 520	0	1 520
Silverskatten 18	Västergatan 50-60	1990	20	1	25	1 534	6	1 540
Valfisker Större 46	Nygatan 32-34	1992	29	2	20	2 174	260	2 434
Spoven 26	Stä Gertrudsv 10 A & B, 12 A & B, Wemmenhögsg. 27, 29, 31, 33	1990	33	2	26	2 454	137	2 591

Ystad

Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/1983	22	5	0	2 131	807	2 938
Göken 7	Petrig 14-16, Regementsg 19-23, Mariag 11-15	1920/1982	59	0	0	3 737	0	3 737
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2	0	1 265	294	1 559
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1	0	1 150	32	1 182
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794
Tankbåten 1	Pantzargatan 13-23	1969	80	2	0	5 662	190	5 852
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6	0	0	545	0	545
Östman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Ystad fortsättning								
Boken 1	Oskarsgatan 3A-C	1945	18	2	10	1 397	179	1 576
Cronholm Norra 8	Föreningsg. 19, 21, 29, Regementsg. 24, 26, 28, 30	1988	26	2	8	1 702	82	1 784
Degeln 1	Götågången 116 A-C	1991	27	1	26	2 250	14	2 264
Haak Södra 10	Lilla Engelbrektsgatan 22	1958	13	1	26	802	0	802
Hedvig 16	Lilla Strandgatan 10 A-I	1990	12	0	13	784	0	784
Hildetorp 19	Sturegatan 1 & 3	1967	12	0	10	923	93	1 016
Hildetorp 21	Kapellgatan 12, 15 / Tegnérsgatan 11	1960	16	3	12	836	0	836
Håkan Mellersta 22	Sommargatan 5 A-B, Sommargatan 7, 9	1929	21	0	2	1 156	0	1 156
Lembke 22	Sturegatan 14 A-B, Tegnérsgatan 9 B	1960	16	0	12	892	0	892
Maria 5	Lilla Norregatan 26, 27	1958	19	2	14	1 077	98	1 175
Maria 6	Ingår i Maria 5	1958	21	1	17	1 605	21	1 626
Maria 7	Sladder 6 A, St. Norreg 21 A-G, St. Norreg. 23	1991	9	1	0	893	7	900
Moberg 12	Kofodssgatan 24 A-B	1950	11	0	12	781	10	791
Psilander 2	Tegnérsgatan 5 A-C	1950	13	2	6	790	46	836
Psilander 5	Lembkegatan 4 A-C	1500	12	1	8	699	28	727
Rosenhill 18	Malmövägen 5 A-D / Stenbocksgatan 1 A-F	1955	27	7	15	1 891	417	2 308
Sadeln 1	Adennerg 10 A-H, 12 A-G, 14 A-E	1982	69	6	73	5 970	4	5 974
Waldermar 5	Stortorget 6, Teppgränd 3 A-D	1965	5	6	6	584	1 030	1 614
Xestre 3	Skeppareg 10 A-H, Stora Västerg 31-33	1975	19	1	20	1 551	181	1 732
Xestre 4	Kiraregränd 2 C, Skeppareg 8, Stora Västerg 29	1967	15	1	17	1 046	92	1 138
Ystads-Björnen 2	Munkgatan 3 A-C	1943	18	1	0	1 044	10	1 054
Ägir 6	Bollhusgatan 7, Maria Munthes gata 4 A-C	1942	21	2	10	1 285	80	1 365
Änkehuset 2	Vintergatan 7 A-F, 9 A-N, 90	1994	41	2	0	1 991	479	2 470
Östman 3	Dragaregatan 14 A-B	1999	24	2	0	1 200	36	1 236
Knut 15	Snedgränd 2, 4, Stora Östergatan 11	1981	0	1	0	0	425	425
Christina 11	Sladder 1 D, Stora Norregatan 12 D	1948	11	3	8	644	243	887
Karna 5	Lilla Strandg 2 A-C, Långg. 2, 4, 4, Stortorget 12 C	1929	22	2	0	1 933	637	2 570
Falken 3	Mariagatan 10, Oskarsgatan 20	1920/1980	12	2	0	811	30	841
Gylfe 4	Blekegatan 9 A-B, Lilla Östergatan 49	1954/2008	20	3	7	971	73	1 044
Lundgren Södra 6	Jennygatan 9, Lilla Tobaksgatan 2 A-B	1905/1985	8	3	0	534	135	669
Östen 2	Bollhusgatan 10 A-B	1939	15	2	0	779	50	829
Östen 3	Bollhusgatan 12	1915/1980	7	0	0	550	0	550
Östen 4	Bollhusgatan 14, Tingsgatan 4	1907/1980	10	0	0	870	0	870
Boken 3	Oskarsgatan 7 A-C	1959/1980	27	4	15	1 667	93	1 760
Carl 1	Stora Östergatan 36, 38 A-C, Besökaregränd 2 A-F, 4	1900,1920/1988	17	6	0	1 318	799	2 117
Carl 4	Besökaregränd 6 A-G, 8 A-G, 10 A-F, Nattmans torg 1-3, Stallgatan 3, 5 A-G, 7 A-C, 9 A-C, 11 A-B	1986	49	2	0	3 892	11	3 903
Cedern 9	Regementsgatan 9	1910/1970	15	0	0	1 398	0	1 398
Christina 10	Klostergatan 7 A-B	1929/1988	12	0	0	1 065	0	1 065
Christina 12	Klostergatan 9 A-B, Sladder 1 A	1948/1988	21	1	0	1 154	13	1 167
Christina 13	Klostergatan 5 A-B	1947/1992	22	1	25	1 142	67	1 209
Edvinshem 2:41	Klintehusgatan 3 A-C	1985/2001	39	1	35	3 322	91	3 413
Gamla Staden 2:25 (Ziska)	Tobaksgatan 10	Arrende	0	0	52	0	0	0
Hvita Briggen 2	Västerleden 3-33, 45-75	1991	90	1	0	6 627	16	6 643
Karna 7	Långgatan 10-12, Stortorget 15, 14, Teatergränd 1	1907-1911/1986	62	11	0	5 384	1 244	6 628
Klintehus 1	Klintehusgatan 1, Västerportstorg 1 A-H	1849/1989	15	0	0	1 564	0	1 564
Magnus 46	Stora Östergatan 14, Apgränd 2 A-B, Trångsund 5	1913, 1930/1986	42	19	0	3 711	937	4 648
Änkehuset 1	Blekegatan 27 A-D, Vintergatan 11,	1940/1988	37	0	9	2 127	0	2 127

Örkellunga

Björnen 14	Ängelholmsgatan 11 A-B	1992	7	0		434	0	434
Eket 1:137	Vångavägen 2 A-C	1966	18	0		996	0	996
Fagerhult 1:380	Kungsvägen 41 A-F, 43 A-F	1990	12	0		864	0	864
Högvakten 1	Gästgivaregatan 4, 6, 8, 10	1992	15	0		1 227	0	1 227
Järnvägsstationen 1	Stockholmsvägen 2	1981		6			1178	1 178
Korgen 2	Sonnarpsvägen 20 A-G	1968	57	0	23	3 723	0	3 723
Korgen 5	Sunnerbogatan 5 A-C	1968	24	0		1 716	0	1 716
Staren 17	Liewensgatan 23 A-C	1992	5	0		344	0	344
Sländan 28	Hallandsvägen 19	1980	8			428	0	428
Sländan 33	Hallandsvägen 13, Valhallav. 7	1988	7	2		536	170	706
Västra Ringarp 8:86	Vedbyvägen 6	1970	13	1		876	169	1 045
Skåne summa			6 478	528	1 951	446 547	50 852	497 399

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Syd								
Göteborg								
Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2		Tomtmark						
Karlskrona								
Dockan 26	Skomakaregatan 35, 37	1988	14		9	1 046	0	1 046
Hogland 22	Ronnebygatan 42	1929/1998	21	16		1 595	2 321	3 916
Hogland 9	Norra Kungsgatan 9	1985	10	1		630	110	740
Sheldon 33	Ronnebygatan 21 A–C	1929/1980	28	7		2 267	501	2 768
Sheldon 34	Ronnebygatan 19	1929/1988	13	4		971	1 188	2 159
Stigbygeln 1	Riksvägen 40 A–C, 42	1987	21	5	12	1 744	295	2 039
Svarta Örn 1	Pukesgatan 12 A–B	1929/1978	12	1		658	10	668
Västanfläkten 2	Domarevägen 6 A–B	1944/1979	12		2	840	0	840
Ehnamark 1	Ö Prinsgatan 22	1930	13	2		2 035	91	2 126
Posse 18	Polhemsgatan 15 A–D, 17 A–B, 19 A–C, 21 A–C, 23 A–E	1990–1992	141	4	94	11 675	949	12 624
Loke 25	Ronnebygatan 53, Borgmästargatan 53	1929/1989	7	6	0	683	489	1 172
Tersmeden 13	Bredgatan 3 A–C	1939/1990	17	0	0	1 493	0	1 493
Wachtmeister 57	Arklimästaregatan 38, 40, 42, 44, 46, 46 A, 46 B , 46 C, Borgmästaregatan 7, 9, 11, 13, 15, Hantverkaregatan 2, 4, 6, 6 B, 8, 10	1988	119	54	160	8 006	15 195	23 201
Magistraten 5	Norra Kungsgatan 3 & Ronnebygatan 43	1929/1999	9	4	0	478	843	1 321
Urmakaren 56	Norra Kungsgatan 10–12	1953/1994	14	5	0	1 193	1 567	2 760
Östen 1	Muraregatan 2	1943/1980	4	1	0	328	20	348
Nordstjärnan 32	Ronnebygatan 52 A–E, Stora Möllebäcksgård 1	1930/2013	9	3	2	526	451	977
Skydraget 1&2	Snapphanevägen 12 A, 12 B , Snapphanevägen 10 A, 10 B	1942/1980, 1983	30	1	0	1 566	15	1 581
Sunnvinden 2&3	Gyllenstjärnas väg 10A, 10B, 12A, 12B	1944/1986	24	2	7	1 597	40	1 637
Hantverkaren 22	Hanverkaregatan 47, Hantverkaregatan 47 A, Hantverkaregatan 47 B	1942/1980	17	2	0	917	95	1 012
Kastbyn 1	Valhallavägen 8 A, 8 B, 8 C	1942/1984	15	1	0	762	60	822
Loke 24	Borgmästargatan 16, 18 / Ronnebygatan 49 / Rådhusgatan 11, 11 A, 11 B, 9, 13	1920, 1985, 2015	24	30	3	1 946	5 391	7 337
Nyckeln 3	Skolgatan 39, Ö. Promenaden 24 A–B	1897/1974	23	0	0	1 485	0	1 485
Ljungby								
Apotekaren 11	Skomakargränd 1–2	1988	20	0		1 440	0	1 440
Björklunden 6	Drottninggatan 13	1929/1986	27	0		2 249	0	2 249
Björklunden 9	Olofsg. 15 A–B, Kungsg. 15	1965	20	4		1 430	495	1 925
Dacke 13	Bergagatan 21, 23 / Drottninggatan 41–47	1990 och 1950	90	4		5 971	105	6 076
Drako 25	Norra Järnvägsgatan 12	1990	4	3		210	541	751
Gjutaren 12	Bolmstadsvägen 8 A–B, 10, 12–14	1957–1960–1967	38	2	9	2 427	79	2 506
Kvadraten 16	Strömgatan 9 A–B, 6 A–B	1953–1968	25	5	1	1 754	129	1 883
Mossen 2	Rönnäsvägen 18–72	1972	134	2	56	10 216	309	10 525
Månen 6	Eskilsgatan 1, N. Torggatan 8	1965		14			3 210	3 210
Näcken 1	Kungsgatan 17 A–B, 19	1970–1994	29	1	21	1 874	56	1 930
Odlaren 20	Gängesv 12 / Gjuterig 7	1990		49	1		12 037	12 037
Sländan 1	Bergag 16 / Hantverkareg 12	1957–1980	19	10	2	1 100	395	1 495
Solon 21	N. Järnvägsg 7 A–B, Ågårdsv. 14 A–C, Fogdeg. 20	1950–1967–1972	38	3	8	2 493	30	2 523
Södra Ljungkullen 4	Storgatan 1–3, / S. Torggatan 2–4, M. Ljungbergsvägen 12	1947–1955–1986	43	14		3 219	1 510	4 729
Trekanten 6	Strömgatan 2 A–C	1961–1962	48	2	4	2 707	40	2 747
Vinkelhaken 2	Drottninggatan 10 A–B, 12 A–B	1966–1974	28	2	8	1 989	144	2 133
Vråken 2	Strömgatan 18, 20, 28	1971	98	0	41	7 652	0	7 652
Björklunden 4	Storgatan 24	1964	16	1	12	1 175	60	1 235
Vallmon 2	Drottninggatan 35	1942	12		4	775	0	775
Vallmon 8	Drottninggatan 33	1967	20			1 380	0	1 380
Iris 3	Olstorpsgatan 14–16 A–B	1954	16	3	7	1 248	46	1 294
Tråden 2	Högarörsgatn 10–12	2006	28	0	0	1 236	0	1 236
Stenbacken Övre 5	Olofsgatan 5; Olofsgatan 7; Tvärgatan 1; Tvärgatan 1A; Tvärgatan 1B	1962	30	2	0	1 512	309	1 821
Kometen 5	Föreningsgatan 4, Kungsgatan 6 A–B	1958/2002	21	4	5	1 309	1 023	2 332
Stenbacken Nedre 10	Storgatan 6 & 8	1850–1960–1980	0	2	20	0	1 948	1 948

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Vetlanda								
Apollo 6 & 7	Ekstigen 12 & 14	1987	8	0		676	0	676
Björken 2	Långgatan 46	1986	8	0		580	0	580
Björnen 2	Älggatan 4	1986	7	3	1	367	80	447
Blixten 13	Stationsgatan 3–5	1955	23	3		1 308	842	2 150
Broby 4:144	Österdalsgränd 1–27	1990	14	0	1	1 068	0	1 068
Brogårdshemmet 7	Lasarettsgatan 44	1988	8	0		586	0	586
Bävern 4	Storgatan 39	1961	8	5	1	598	313	911
Falken 14	Nygatan 55	1990	0	1			365	365
Fasanen 7	Kyrkog. 2–6 / Nygatan 13–15	1957	42	3	23	2 634	20	2 654
Felsteget 8	Floragatan 3 / Nygatan 21	1987	16	0		1 010	0	1 010
Fenix 3	Vasagatan 62–64	1992	8	1		598	8	606
Gustav Adolf 7	Vasagatan 26	1989	4	0		312	0	312
Göken 12	Långgatan 18 A–C	1978	20	2	11	1 295	115	1 410
Kindbågen 1	Ringvägen 26–30	1953	33	0	13	1 860	0	1 860
Kitteln 1	W Petris väg 16 / Upplandav.	1957	25	4	13	1 613	183	1 796
Korsberga- Lönneberga 1:16	Stationsg. 1 Korsberga	1987	8	0		553	0	553
Korsberga- Lönneberga 1:35	Tovaholmsv. 5 Korsberga	1987	6	0	1	418	0	418
Laxen 10	Kullgatan 2	1952	6	0	1	324	0	324
Linne 7	Vasagatan 25	1991	5	0		353	0	353
Lunden 11	Vitalag. 5 / Spinnargr. 2	1957	22	8	13	1 278	925	2 203
Lunden 12	Kyrkogatan 7	1957	24	6		1 624	449	2 073
Lärkan 14	Smedjevägen 6	1989	4	2		273	60	333
Lärkan 7	Lärkgatan 5	1941/1985	8	0		447	0	447
Lättebo 1:2, 6:2–6:5, 6:7–6:8	Allegatan 16, 18, 20	1988	16	0		1 162	0	1 162
Lättebo 1:278-283	Hjortv. / Fasanv.	1991	12	0		892	0	892
Myresjö 1:24	Södrallidsg 1 / Bäckabyv. 6	1992	4	0		304	0	304
Myresjö 2:140	Nunnev. 2 A–B, 6 A–B, 27 A–B	1991	1	0		130	0	130
Norra Emigranten 13	Missionsg. 2	2001	32	0		2 256	0	2 256
Nydäld 15	Klostergatan 1–5	1986	22	0	20	1 712	0	1 712
Näktergalen 2	Missionsg. / Odengatan	1967	0	0			0	0
Orion 1	Kettilsgratan 4	1992	6	0		394	0	394
Orion 21	Vasag. 53 / Kettilsgr. 2 / Vinterg. 16	1989	16	0		1 203	0	1 203
Oxenstierna 7	Tomasgatan 33	1991	6	0		440	0	440
Renen 10	Vitalagatan 15	1966	48		48	3 581	139	3 720
Skede 5:19	Brännargårdsv. 2 Skede	1990	8	0		540	0	540
Stenkilen 3	Granvägen 5	1952	6	1	2	433	12	445
Stenkilen 4	Ringvägen 19	1986	10		0	609	20	629
Strutsen 4	Magasinsg.15 / Järnvägsgr.5	1929/1989	4	5		193	346	539
Stråket 1	Promenadstigen 1–7	1987	8	0		608	0	608
Svanen 16	Borgmästargatan 4 A-F	1986	6	0		391	0	391
Toppmurklan 1	Lasarettsgatan 27, 29, 31	1963	90	1	42	5 991	77	6 068
Toppmurklan 2	Lasarettsgatan 33, 35, 37	1965	72	0	26	4 719	0	4 719
Torvan 1	Nyhagsgatan 6 & 8	1991	15	2		934	735	1 669
Trekanten 1	Vitalag. 6	1932	4		0	260	265	525
Vaktein 2	Svärdsgatan 2	1988	9	0	6	730	0	730
Vasa 3	Kullgatan 36	1944/1986	6	0		515	0	515
Vasa 5	Vasagatan 40	1991	4	0		276	0	276
Vega 14	Tomasgatan 41 A–D	1985	4	0		248	0	248
Vega 15	Vasagatan 46	1993	0	1	1		500	500
Venus 17	Kyrkogatan 34–38	1966	36	2	28	2 836	170	3 006
Vildvinet 11	Kullgatan 38	1993	0	1			335	335
Vinkeln 5	Sköldgatan 2 A–F	1987	6	0		457	0	457
Älgen 14	Älggatan 1–5	1970, 2013, 2016	105	0		6 414	0	6 414
Älgen 16	Älggatan 11–13	1972	40	1	27	2 941	107	3 048
Ökna_Kvill 1:44	Södergatan 1 & 3	1988	8	0	1	600	0	600

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Värnamo								
Forsheda 3:167	Storgatan 33–35	1994	22	1	0	1 600	10	1 610
Pelikanen 2, 6-8	Ouchterlonygatan 2–28 / Storgatan 32–34	1992	75	16	46	5 543	2 813	8 356
Pelikanen 3	Storgatan 36 A–B	1991	12	4	25	987	740	1 727
Träsket 2	Parkgatan 7	1994	8	2	0	605	107	712
Lejonet 3	Storgatsbacken 19	1921, 1992	8	3	0	353	1 102	1 455
Vindruvan 21	Storgatsbacken 18 A -G, Myntgatan 11–15	1985	28	9	0	1 726	1 414	3 140
Värnet 10	Jönköpingsvägen 1, Pilgatan 1 A–F, Postgatan 2 A–C	1960	21	7	8	1 407	865	2 272

Växjö

Mjölner 16	Trädgårdsgatan 28	1993	16		7	955	0	955
Mjölner 18	Bäckaslövsvägen 2–6, S. Järnvägsgatan 27–41, Trädgårdsgatan 30–32	1989/1990	129	2	79	10 157	585	10 742
Mjölner 7	S. Järnvägsgatan 25, Wennerbergsgatan 2	2002	16		8	959	0	959
Idet 1	Stallvägen 1–27, Tuvanäsvägen 1–3,	1982	569	15	0	20 504	365	20 869
Jungfrulyckan 1	Raskens väg 1	1980	23	1	30	1 784	27	1 811
Klangen 17	Klangens väg 16, 28	1988	22	0	21	1 704	0	1 704
Klangen 18	Klangens väg 29–45	1988	24	2	64	1 908	18	1 926
Nergårds Anna 1	Klangens väg 13–27, Kulas väg 4–20	1980	48	0	64	3 796	0	3 796
Rasken 17	Blidens väg 2 A–B, 4–18	1980	25	0	30	1 899	0	1 899
Rasken 41	Frejdens väg 1–17, Blidens väg 7–19, Klangens väg 4	1980	68	4	82	5 357	64	5 421
Växjö 12.19	Plogvägen 103, 105, 107	1980	259	7	270	20 378	276	20 654
Syd summa			3 662	408	1 501	241 488	66 549	308 037

DANMARK

Köpenhamn								
Linde Alle	Linde Alle	2017	27	0	0	2 885	0	2 885
Frederikssundsvej 261–267	Frederikssundsvej 261–267	2007	22	0	0	2 043	0	2 043
Porcelænsbøden	Porcelænsbøden	2008	14	0	15	1 913	0	1 913
Nitvej	Nitvej	2005	40	0	0	3 296	0	3 296
Nimbusparken	Nimbusparken	1997	40	0	0	4 279	0	4 279
Mariendalsvej	Mariendalsvej	1995	25	0	0	2 019	0	2 019
Hostrups Have	Hostrups Have	1936	679	33	34	60 601	4 024,2	64 625
Bianco Lunos Allé	Bianco Lunos Allé 3 A–B & 5 A–B	1907	36	4	6	4 219	188	4 407
Flintholm I	Preben Kaas Vænge 1–3	2009	117	0	20	4 940	0	4 940
Havneholmen 48	Havneholmen 48–86	2009	127	0	120	11 975	0	11 975
Havneholmen 20-30	Havneholmen 20–30	2009	74	0	0	8 338	0	8 338
Zinkhuset	Amerika Plads 18–22	2007	23	0	0	2 285	0	2 285
Stævnen	Robert Jacobsen Vej 81–91	2009	36	0	0	3 635	0	3 635
Hjortholmen	Kenny Drews vej 1–27, Sluseholmen 20–26	2008	107	0	156	10 953	0	10 953
Lindholm	Kenny Drews Vej 31–87	2008	19	0	0	1 920	0	1 920
Sømarck	Peter Holms væg 14–25	2007	43	0	61	4 590	0	4 590
Øresundsterrasserne	Amager Strandvej 156–158	2014	114	1	122	11 688	130	11 818
Øresundstårnet	Øresundsvej 148–150, Krimsvej 1 B	2013	97	2	21	9 611	1 081	10 692
Ørestad	C.F. Møllers Alle/Ørestad	2007	3	0	0	304	0	304
Vester Voldgade	Vester Voldgade	1895	9	13	0	1 728	1 419	3 147
Krogsgade	Krogsgade	1886	17	4	0	2 551	981	3 532
Upsalagade	Upsalagade	1894	12	2	0	1 806	51	1 857
Ryesgade	Ryesgade 50 & Lundingsgade 3–11	1940	54	3	0	3 745	216	3 961
Teglhøls Alle	Teglhøls Alle 9 A–H	2006	35	0	0	3 202	0	3 202
Dyreholm	Dyreholm 1–7 & 2–22	2012	15	0	0	1 607	0	1 607
Æblelunden	Gyngemose parkvej	2008	50	0	0	4 320	0	4 320
Åkandehusene	Gyngemose Parkvej 10–24	2008	68	0	0	6 330	0	6 330
Søborg Bakke	Mørkhøjvej 231 A et al.	2016	36	0	0	4 552	0	4 552
Søterrasserne, Gyngemose Parkvej	Gyngemose Parkvej 1, 3, 5	2008	17	0	0	1 631	0	1 631
Kirsebærparken	Lily Brobergs vej 1–23, Poul Reumerts Vej 1–49	2009	15	0	0	1 979	0	1 979
Pontoppidanparken	Clara Pontoppidans Vej 14–22, Karin Nellemose Vej 1–5	2012	88	0	42	7 725	0	7 725
Brombærparken A	Ebbe Rodes Allé 1 et al.	2007	68	0	31	6 423	0	6 423
Brombærparken B	Ebbe Rodes Allé 2 et al.	2007	98	0	31	8 969	0	8 969
Bøgebakken	Bøgebakken	2006	23	0	0	3 068	0	3 068
Strandhaven	Strandhaven	2008	73	0	0	8 353	0	8 353
Köpenhamn summa			2 321	62	659	219 483	8 090,2	227 573

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Odense								
Flintebakken	Flintebakken 1–15 & 2–24	2012	20	0	0	2 280	0	2 280
Mørkmoselundsvej	Mørkmoselundsvej 1 A–G	2008	7	0	0	810	0	810
Bjerggårdsløkken	Bjerggårdsløkken 130 (et al.)	2007	107	0	0	9 861	0	9 861
Nørrebjerg Runddel	Nørrebjerg Runddel 210–302	2003	47	0	0	3 760	0	3 760
Hvenekildeløkken	Hvenekildeløkken 138–202	2005	48	0	0	3 000	0	3 000
Birkelunddalen	Birkelunddalen 2 A–14 E	2001	31	0	0	3 356	0	3 356
Sandkæret	Sandkæret 100–136	2003	26	0	0	2 294	0	2 294
Odense summa			286	0	0	25 361	0	25 361
Triangel								
Mandelhaven	Mandelhaven 2–124	2014	62	0	0	7 732	0	7 732
Holbergsparken	Holbergsvvej 8 ("Holbergsparken")	2017	66	0	0	7 732	0	7 732
Hørparken A	Mosevej 7 ("Hørparken")	2017	24	0	0	2 358	0	2 358
Hørparken B	Mosevej 7 ("Hørparken")	Tomtmark						
Hørparken C	Mosevej 7 ("Hørparken")	Tomtmark						
Triangeln summa			152	0	0	17 823	0	17 823
Sjælland								
Højvangsparken	Højvangsparken 46–80	2008	28	0	0	3 248	0	3 248
Kongevejen	Kongevejen 304 A (et al.)	2013	13	0	0	1 464	0	1 464
Spurvevænget	Spurvevænget 2–44	2013	22	0	0	2 378	0	2 378
Østre Fælled	Østre Fælled 1–195	2009	98	0	0	8 665	0	8 665
Diget & Højen	Diget 1–23 & Højen 2–49	2015	36	0	0	3 979	0	3 979
Smedebakken (A)	Smedebakken 2–160	2008	80	0	0	9 754	0	9 754
Smedebakken (B)	Smedebakken 1 & 5–15	2009	7	0	0	1 120	0	1 120
Gammelsøparken	Gammelsøparken 1–83 & 2–56	2009	70	0	0	6 640	0	6 640
Sjælland summa			354	0	0	37 248	0	37 248
Århus								
Lystrup vej I – A	Lystrup vej I	2017	37	0	0	2 855	0	2 855
Vosnæsparken	Vosnæsparken 2–130	2008	65	0	0	7 114	0	7 114
Pilevængen	Pilevængen	2017	38	0	0	4 443	0	4 443
Mosegårdsparken	Mosegårdsparken 47–96	2007	39	0	0	4 614	0	4 614
Århus summa			179	0	0	19 026	0	19 026
NORGE								
Oslo								
Gnr 41 / Bnr 247	Arnstein Arnebergs vei 30	1961/2015	56	0	32	2 336	0	2 336
Gnr 14 / Bnr 412	Riiser-Larsens vei 7	1957/2010	60	0	21	1 245	0	1 245
Gnr 49 / Bnr 306	Sønsterudveien 32	1967	68	0	64	2 512	0	2 512
Gnr 1 / Bnr 412	Bjørnemyrveien 29	1961	27	0	0	854	0	854
Gnr 1 / Bnr 413	Steinveien 1	1961	39	0	0	790	0	790
Gnr 132 / Bnr 132	Teisenveien 5E	1998	89	0	50	2 485	0	2 485
Gnr 123 / Bnr 927	Økernveien 149	1975	82	0	17	5 377	0	5 377
Gnr 209 / Bnr 66	Hegdehaugsveien 2	1868/2012	9	0	0	383	0	383
Gnr 209 / Bnr 127	Huitfeldts gate 51	1889	21	0	0	708	0	708
Gnr 214 / Bnr 245	Parkveien 4	1893/2014	62	0	0	1 480	0	1 480
Gnr 214 / Bnr 275	Pilestredet 57	1890/2009	30	1	0	1 280	220	1 500
Gnr 209 / Bnr 362	Sven Bruns gate 1	1895	13	0	4	797	0	797
Gnr 209 / Bnr 485	Sven Bruns gate 3	1880	9	1	0	339	180	519
Gnr 209 / Bnr 365	Sven Bruns gate 7	1880	30	0	0	756	0	756
Gnr 214 / Bnr 412	Vibes gate 11 – Næring	1893/2007	1	2	0	52	304	356
Gnr 214 / Bnr 39	Dronning Astrids gate 2	1988	92	0	26	1 471	0	1 471
Gnr 209 / Bnr 277	Parkveien 78	1950/2010	0	1	0	0	1896	1 896
Gnr 209 / Bnr 251, 253	Observatoriegata 13–15	1890/2016	24	0	0	1 369	0	1 369
Gnr 230 / Bnr 10	Borggata 12	1988/2010	10	0	2	260	0	260
Gnr 231 / Bnr 141	Gruegata 18	1956	27	0	0	1 135	0	1 135
Gnr 230 / Bnr 367	Urtegata 20–22	1874	32	3	0	1 664	390	2 054
Gnr 225 / Bnr 45	Christies gate 19	1937/2015	50	2	9	2 308	100	2 408
Gnr 218 / Bnr 95	Darres gate 3	1896/2015	35	1	0	1 690	100	1 790
Gnr 225 / Bnr 73	Dælenenggata 40	1937	72	0	0	3 845	0	3 845
Gnr 208 / Bnr 318	Iduns gate 4	1894	46	0	0	1 308	0	1 308
Gnr 227 / Bnr 248	Københavnsgata 3	1897/2013	28	0	0	1 726	0	1 726

Fastighetsförteckning 2017-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Oslo fortsättning								
Gnr 228 / Bnr 222	Nissens gate 3	1896	8	0	0	434	0	434
Gnr 83 / Bnr 247	Rødstuveien 15–23	1937	90	0	34	3 720	0	3 720
Gnr 227 / Bnr 340	Sannergata 23	1896	9	0	0	606	0	606
Gnr 225 / Bnr 272	Sannergata 32	1937	34	4	0	1 913	266	2 179
Gnr 228 / Bnr 574	Trondheimsveien 10	1885/2007	22	0	0	771	0	771
Gnr 83 / Bnr 193	Trondheimsveien 187–193	1938	41	0	0	2 123	0	2 123
Gnr 228 / Bnr 220	Nedre gate 8	1898	57	0	0	3 821	0	3 821
Gnr 77 / Bnr 100	Gunnar Schjelderups vei 33	1963/2008	97	0	0	2 103	0	2 103
Gnr 74 / Bnr 1	Gjerdrums vei 12	1901/2018	266	2	35	6 558	294	6 852
Gnr 225 / Bnr 117	Holsts gate 4	1887/1972	11	1	0	660	158	818
Gnr 225 / Bnr 298	Torshovgata 12	1902/2008	27	0	8	934	0	934
Gnr 219 / Bnr 236	Vøyensvingen 2	1933	19	0	0	1 232	0	1 232
Gnr 221 / Bnr 138	Maridalsveien 128	1966	59	0	18	2 360	0	2 360
Gnr 216 / Bnr 259	Fagerborggata 16	1975/2015	36	0	17	1 409	0	1 409
Gnr 208 / Bnr 211	Fredensborgveien 13	1900/2013	32	1	0	1 673	1180	2 853
Gnr 208 / Bnr 217	Fredensborgveien 22	1930	38	5	0	1 207	207,5	1 415
Gnr 47 / Bnr 251	Kirkeveien 166 B	1964/2010	109	0	24	2 268	0	2 268
Gnr 47 / Bnr 251	Kirkeveien 166 C	1964/2010	111	0	0	2 267	0	2 267
Gnr 47 / Bnr 300	Kirkeveien 166 D	1964/2008	109	0	23	2 229	0	2 229
Gnr 47 / Bnr 300	Kirkeveien 166 E	1964/2008	106	0	0	2 254	0	2 254
Gnr 216 / Bnr 164	Pilestredet 103	1894/2005	20	0	2	608	0	608
Gnr 216 / Bnr 232	Thereses gate 33	1938	0	2	0	0	316	316
Gnr 100 / Bnr 63	Stovner Senter	1975	172	0	0	7 064	0	7 064
Gnr 190 / Bnr 24, 25	Tunvegen 1–16	1998/2016	192	0	130	3 186	0	3 186
Oslo summa			2 677	26	516	89 570	5 611,5	95 181
KONCERNEN TOTALT			30 549	1 873	13 084	1908 883	219 732	2 128 615

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. Under 30 dagar före en finansiell rapport sker ingen kommunikation med finansmarknaden.

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 lättamt 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 företag.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-mars	27 april 2018
Årsstämma	27 april 2018
Halvårsrapport januari-juni	22 augusti 2018
Delårsrapport januari-september	26 oktober 2018
Bokslutskommuniké	februari 2019

se ir.heimstaden.com för information



Information om årsstämman 2018

Heimstaden AB (publ), org nr 5566700455, hälsar samtliga aktieägare välkomna till årsstämman fredagen den 27 april, 2018, kl. 10.00 på bolagets huvudkontor, Östra Promenaden 7 A i Malmö. Registrering sker från kl. 09.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 27 mars 2018 och kommer att finnas tillgänglig på ir.heimstaden.com/sv/arsstamma, senast den 23 mars 2018.

Fullständiga beslutsförslag som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, ir.heimstaden.com/sv/arsstamma, senast den 6 april 2018.

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 senast lördagen den 21 april 2018 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare således vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 20 april 2018).
- dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast måndagen den 23 april 2018 kl. 16.00

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per e-post: arsstamma@heimstaden.com
- per post: Heimstaden AB (publ)
Årsstämma 2018
Att: Carl-Fredrik Streiby
Östra Promenaden 7A
211 28 Malmö.
- på Heimstadens hemsida ir.heimstaden.com/sv/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande biträde (högst två stycken).

Ägarregistrering

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast lördagen den 21 april 2018. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare måste ombesörja sådan registrering senast fredagen den 20 april 2018).

Deltagande via fullmakt

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på ir.heimstaden.com/sv/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 och 0 kr per stamaktie, totalt 46 875 000 kr. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5,00 kr per utbetalningstillfälle.

Avstämningsdag

Då föreslagen utdelning till stamaktieägare är 0 kr föreligger det ingen avstämningsdag för stamaktierna. Skulle stämman besluta om utdelning föreslår styrelsen att såsom avstämningsdag för utdelning på stamaktier vara onsdag den 2 maj 2018 med beräknad utbetalningsdag måndagen den 7 maj 2018.

Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Den 5 juli 2018 med beräknad utbetalningsdag den 10 juli 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 juli 2018.
- Den 5 oktober 2018 med beräknad utbetalningsdag den 10 oktober 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 oktober 2018.
- Den 5 januari 2019 med beräknad utbetalningsdag den 9 januari 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 2 januari 2019.
- Den 5 april 2019 med beräknad utbetalningsdag den 10 april 2019, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 april 2019.

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

Heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer 556670-0455. Bolagets säte Malmö.
Tel. 040 - 660 20 00, Fax 040 - 660 20 01
www.heimstaden.com