

Q1 2022

Heimstaden



Perioden i korthet

321 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

48,5%

Belåningsgrad

7,9 miljarder

Resultat, SEK

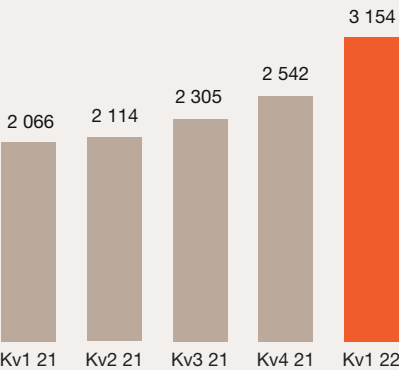
3,0x

Räntetäckningsgrad

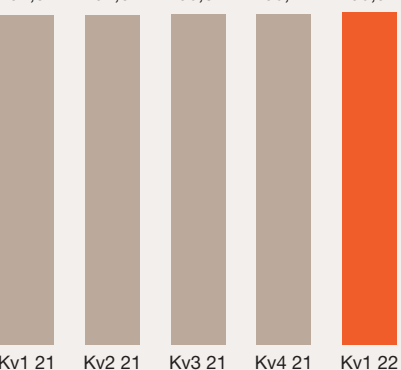
- Allianz Real Estate investerade 7,9 miljarder SEK i Heimstaden Bostads svenska portfölj som köptes från Akelius och bildade ett joint venture.
- Heimstaden Bostad återbetalade Akelius-transaktionens brygglånefinansiering.
- Vässat klimatmålen och åtagit en investering på nästan 7 miljarder SEK för att minska utsläpp av växthusgaser med 42% till år 2030.
- Heimstaden Bostad stärkte sin närvaro i Storbritannien och Sverige genom att förvärva bostadsprojekt med 464 bostäder i Edinburgh och 806 bostäder i Jönköping.

Se sidan 44 för definitioner av alternativa resultatmått.

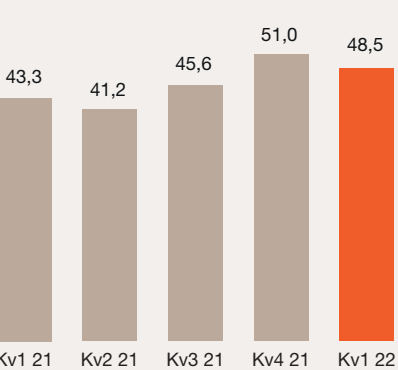
Hyresintäkter
miljoner SEK



Reell ekonomisk uthyrningsgrad
%



Belåningsgrad
%



		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Finansiellt					
Hyresintäkter	miljoner SEK	3 154	2 542	2 066	9 027
Tillväxt mot föregående år	%	52,7	43,4	38,0	36,8
Driftnetto	miljoner SEK	1 973	1 433	1 246	5 575
Överskottsgrad	%	62,6	56,4	60,3	61,8
Periodens resultat	miljoner SEK	7 929	5 686	3 723	19 003
Investeringar	miljoner SEK	2 260	1 654	1 318	5 439
Portföljstatistik					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	321 223	305 668	179 519	305 668
Bostäder	Antal	150 442	149 948	114 041	149 948
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%	98,5	98,1	97,6	97,8
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,6	3,3	1,6	2,5
Kreditvärden					
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel	3,0x	3,2x	3,0x	3,2x
Belåningsgrad (LTV)	%	48,5	51,0	43,3	51,0
Nettoskuld / Totala tillgångar	%	41,6	43,9	38,6	43,9

Stark prestation trots turbulenta tider

Rysslands attack på det ukrainska folket påverkar oss alla. Även om kriget kastar en stor skugga, värmer det att se uppslutningen inom Heimstaden för det ukrainska folket. Genom A Home for a Home agerade vi snabbt och donerade 1,5 miljoner EUR till SOS Barnbyars katastroffond. Våra fantastiska kollegor i Tjeckien arbetade dygnet runt för att tillhandahålla hundratals möblerade bostäder till flyktingar. Detta följdes av liknande initiativ på resterande marknader. Det här är vad Friendly Homes handlar om, och det gör mig stolt att tillhöra ett bolag som gör vad det kan för att ge stöd i en krissituation.

Efter fjolårets starka tillväxt är vi som det näst största bostadsfastighetsbolaget i Europa väl positionerade för framtiden, i linje med vår långsiktiga strategi om att utöka portföljen och vårt operativa fotavtryck på fundamentalt starka marknader. Vi har en skalbar plattform i tio länder där vi tillhandahåller 150 000 Friendly Homes till över 300 000 kunder.

Den makro- och geopolitiska situationen har också orsakat ökade energikostnader och inflation, med operativa och finansiella konsekvenser i flera sektorer. Ändå upplever vi den lägsta vakansnivån i vår portfölj på flera år, och vi ser en fortsatt stark efterfrågan på hyresbostäder i länderna vi verkar.

Vi har ytterligare vässat våra klimatmål genom att inkludera scope 3-utsläpp som omfattar energianvändningen från kunder. Målet ligger i linje med Parisavtalet och efter slutförandet av vårt joint venture med Allianz i januari, har vi åtagit oss att avsätta nästan 7 miljarder SEK till att minska våra växthusgasutsläpp med 42% till 2030.

Fastän det råder turbulenta tider är förutsättningar för att växa verksamheten fortfarande goda. Vi följer och analyserar situationen noggrant medan vi fokuserar på kärnverksamheten om att leverera enastående service till våra kunder tillsammans med starka finansiella och operativa resultat.

Patrik Hall, CEO Heimstaden



A Home for a Home

När vi går in i det andra året av vårt partnerskap med SOS Barnbyar har vi lanserat 2022 års programportfölj med förstärkt fokus på strategiskt stöd för systemförändringar och resultatbaserad ledning.

Portföljen är inriktad på program för familjestärkande och social integration för att förhindra att barn separeras från sina familjer, eller när de har det, att kunna minimera stigmatiseringen av att växa upp utan föräldravård. Vi stödjer också SOS Barnbyars operativa förmåga genom att investera i digitalisering för att öka datakvalitet och analyshastighet, vilket möjliggör bättre planering och snabbare respons.

I våra lokala program är vårt mål att maximera effekten genom att använda våra unika tillgångar och expertis. Tillsammans med myndigheter och SOS tittar vi till exempel på nya modeller för att stödja ungdomar som lämnar alternativ vård och utsatta mammor, genom att kombinera tryggheten i ett hem med stöd av utbildad personal.



Portföljens höjdpunkter

55 000	25	15	27	130
barn får hjälp	länder	lokala gemensamma program	globala SOS program	2022 års donation: 130 miljoner SEK

Heimstaden Bostads klimatmål: Att höja ribban

År 2021 lanserade vi ambitiösa klimatmål. Under första kvartalet vässade vi klimatmålen ytterligare och har åtagit oss en total investering på nästan 7 miljarder SEK för att minska våra utsläpp av växthusgaser med 42% till år 2030.

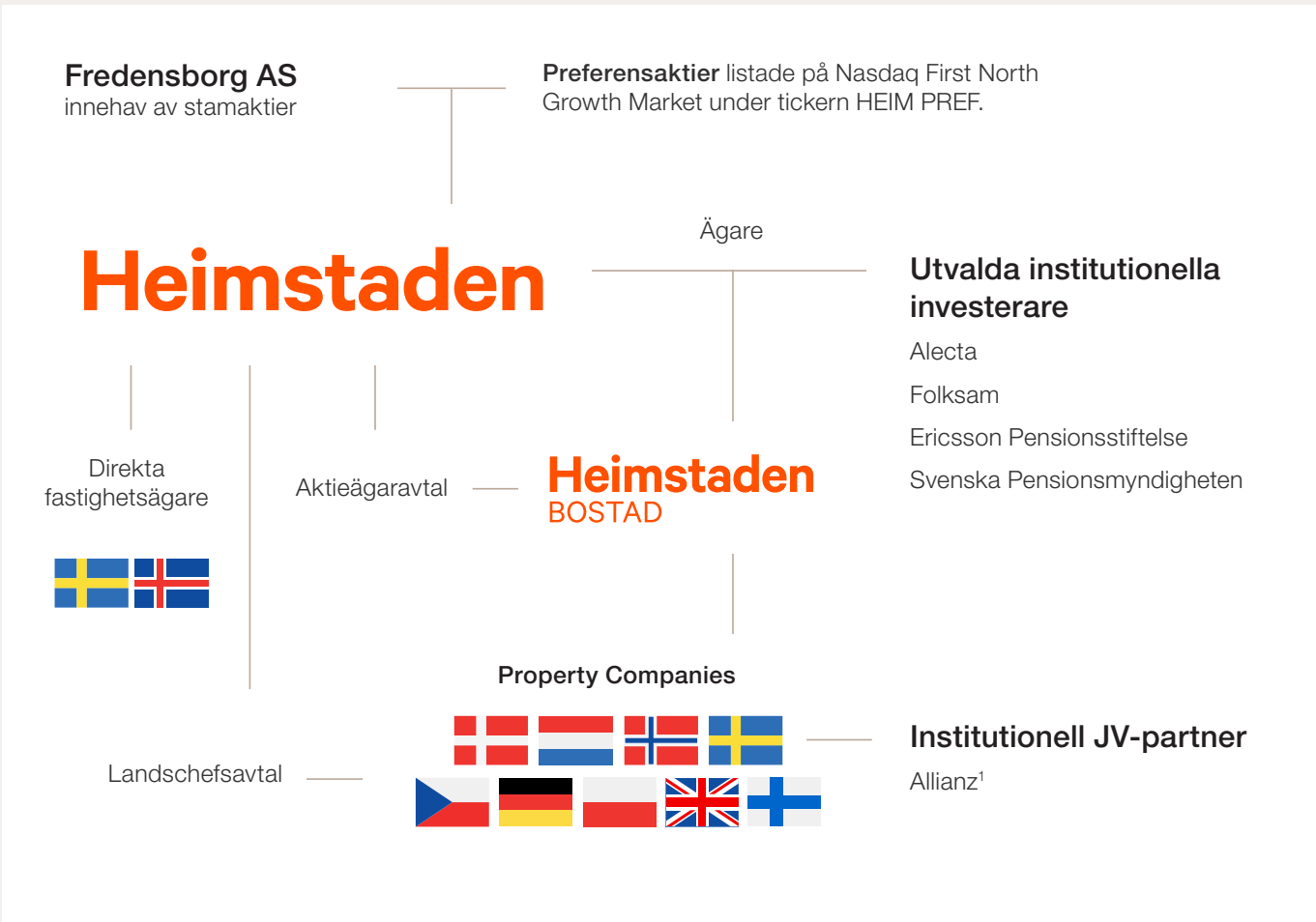
Utvalda höjdpunkter från vår klimatkarta:

- Utfall för intensitetsenergi per kvm förbättrades i alla länder förutom Tyskland, där har vi nyligen byggt en energiorganisation som kommer att fokusera på energiförbättringar.
- Byte av gamla gaspannor i Tyskland, vilket leder till en energireduktion på upp till 30% per fastighet.
- Byte ut alla oljetankar till effektiva naturgaspannor i Nederländerna.
- Färdigställde isoleringsprojekt som berör 1 400 lägenheter i Tjeckien, vilket resulterar i en energireduktion på cirka 9 500 GJ/år.

“Förutom de två scope av direkta och indirekta utsläpp som vi täckte i våra tidigare mål, inkluderar vi nu ett tredje scope med energireduktion från hyresgäster och år 2025 kommer +70% av varorna vi köper att komma från leverantörer som har vetenskapsbaserade mål. Efter att ha ändrat basåret från 2019 till 2020, har vi satt ett minskningsmål på 42% enligt kraven i Science Based Targets Initiative för att vara i linje med Parisavtalet.”

Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer

Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden är en industriell investerare som äger Heimstaden Bostad tillsammans med långsiktiga institutionella investerare som delar Heimstadens filosofi för hållbara investeringar. Heimstaden är även förvaltare över Heimstaden Bostad, förutom Tjeckien och tidigare Akelius-portföljen, vars förvaltningsbolag ägs av Heimstaden Bostad. Fastighetsbolagen är helägda av Heimstaden Bostad, med undantag för Island som ägs av Heimstaden.

¹ Via ett joint venture äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska beståndet.



Maridalsveien 128,
Oslo Norge

Kvartalsöversikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. För information om Heimstadens fristående finansiella rapporter, se sidorna 46–49. Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 24,1% till 3 154 miljoner SEK (2 542), främst till följd av förvärvet av Akelius portföljer som slutfördes den 1 december 2021. Serviceintäkterna ökade till 331 miljoner SEK (234), främst relaterat till högre uppvärmningskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (3,3%) jämfört med sam- ma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 63% (56%) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,5% (98,1%), exklusive 1,7% (1,4%) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknads- relaterad vakans.

Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas ökade med 58 miljoner SEK på grund av säsongvariation, främst kopplat till högre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar des- sa kostnader marginalen olika. Se not 3 för mer information.

Reparation- och underhållskostnader inklusive koncernelimineringar min- skade med 25 miljoner SEK. Kostnaden för fastighetsförvaltning min- skade med 45 miljoner SEK.

Investeringar och reparation & underhåll

Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 279 miljoner SEK (1 210), motsvarande 0,40% av verkligt värde (0,40%), medan investeringar i fas- tigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, ökade till 0,39% av verkligt värde (0,24%). Det beror på ett större antal forward funding projekt under uppförande. Läs mer om investeringar på sidan 11.

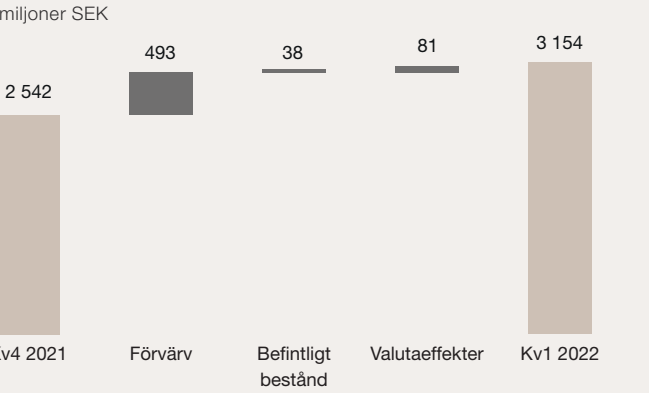
miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021	2021
Resultaträkningsposter			
Kostnader för reparationer och underhåll ¹	262	297	823
Balansräkningsposter			
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	698	552	1 878
Moderniseringar	319	361	1 041
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 243	741	2 520
Investeringar	2 260	1 654	5 439

¹ Exklusive koncernelimineringar, se Not 3.

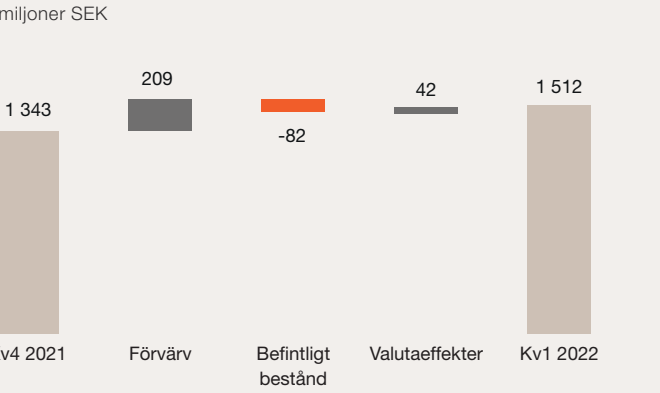
Driftnetto

Driftnettot ökade med 37,7% till 1 973 miljoner SEK (1 433), vilket result- erade i en överskottsgrad om 62,6% (56,4%), främst kopplat av förvärv i förra kvartalet och positiv påverkan av säsongvariationerna i energikost- nader.

Inkomstutveckling



Kostnadsutveckling



Värdeförändring på förvaltningsfastigheter¹

	Kv1 2022		Kv4 2021	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	1,0	1 008	4,3	3 847
Tyskland	4,9	3 513	0,2	144
Danmark	2,0	1 350	1,8	1 063
Nederländerna	3,6	987	5,3	1 303
Norge	5,4	1 091	-0,4	-82
Tjeckien	5,4	994	4,0	637
Island	2,4	114	6,9	270
Finland	9,5	144	1,7	60
Storbritannien	8,8	90	1,7	16
Summa/Snitt	3,0	9 292	2,5	7 259

¹ För mer information kring värdeförändringar, se Not 7.

Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 9 292 miljoner SEK (7 259), vilket motsvarar 3,0%. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 2,95%, ned från 3,09% föregående kvartal.

Räntekostnader

Räntekostnaderna ökade till 692 miljoner SEK (586) och den genomsnit- tliga räntan uppgick till 1,4% (1,3%), främst på grund av att brygggläne- faciliteten ersattes med långsiktig finansiering. Per balansdagen var räntesäkringsgraden 76% (77%). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskade till 3,0x (3,2x).

Utländsk valuta

Heimstaden är exponerat för valutakursfluktuationer i EUR, DKK, NOK, CZK, PLN, GBP, ISK. Valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av Heimstadens dotterföretag resulterade i ett övrigt totalresultat om 2 022 miljoner SEK (1 707), som delvis motverkades av valutakursförluster om 718 miljoner SEK (vinst 300), främst hänförligt till låneportföljen i utländsk valuta. Se not 6 för mer information.

Kassaflöde

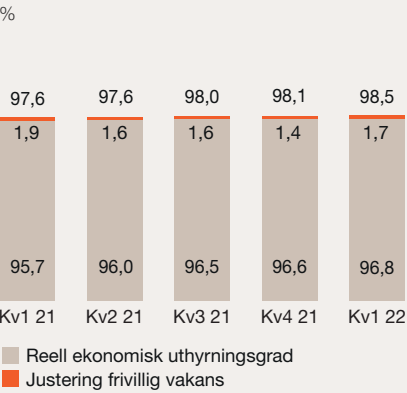
miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021
Löpande verksamheten	80	2 147
Investeringsverksamheten	-4 924	-81 065
Finansieringsverksamheten	3 165	77 627
Valutaeffekter	300	1 148
Nettoförändring	-1 379	-142
Ingående balans	20 488	20 629
Utgående balans	19 109	20 488

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelse- kapital uppgick till 1 167 miljoner SEK (-1 648). Rörelsekapitalet minskade med 1 087 mijoner SEK (3 795), vilket resulterade i nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 80 miljoner SEK (2 147).

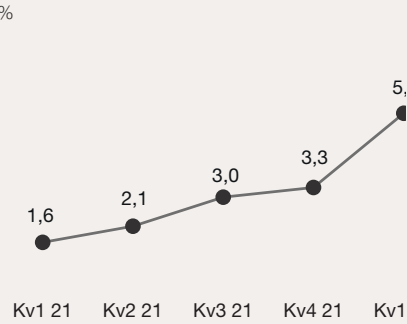
Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -4 924 miljoner SEK (-81 065) och inkluderade förvärv om 161 miljoner SEK (81 659) och in- vesteringar i förvaltningsfastigheter på 2 260 mijoner SEK (1 670).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 3 165 miljoner SEK (77 627), vilket innefattade utdelning till innehav utan bestämmande in- flytande om 11 504 miljoner SEK (0), inga hybridobligationer (9 081), samt kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande om 18 444 mil- joner SEK (20 347).

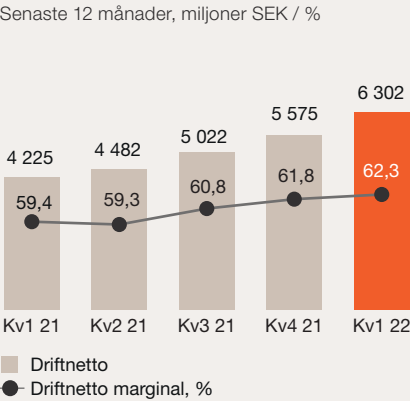
Reell ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd



Driftnetto och överskottsgrad



Förvaltningsfastigheter

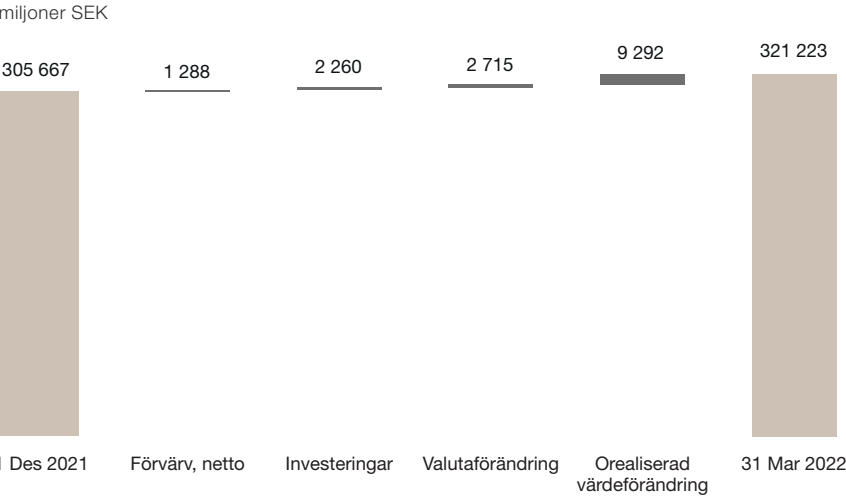
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade till 321 miljarder SEK från 306 miljarder SEK den 31 december 2021, främst till följd av en orealiserad värdeförändring om 9,3 miljarder SEK. Portföljen omfattar 150 442 bostäder på nio marknader. Bostäder utgjorde 93 % av verkligt värde och 61 % av hyresintäkterna härrör från reglerade marknader.

Värderingen av Heimstadens fastighetsbestånd görs kvartalsvis av oberoende externa värderingsbolag. Se not 3.1 i Årsredovisningen för 2021 för mer detaljer.

Väsentliga transaktioner

- Bildande av joint venture med Allianz färdigställdes den 19 januari.
- Ett aktieöverlåtelseavtal har tecknats för 38 fastigheter inklusive 806 bostäder och 21 nya vindslägenheter under uppförande till ett värde av 1,7 miljarder SEK i Jönköping, Sverige. Transaktionen avslutades den 1 april.
- Förvärv av ett forward funding bostadsprojekt med 464 bostäder i Edinburgh. Transaktionen värderades till 1,5 miljarder SEK och slutförandet av byggnationen är planerad till mitten av 2024.

Värdeutveckling



Förvaltningsfastigheter



Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Verkligt värde /kvm, SEK	Bostäder, antal	Bostäder, %	Reglerade intäkter, %	Reell ekonomisk uthyrningsgrad,%
Sverige	99 996	32 123	43 419	91,0	100,0	99,2
Tyskland	74 844	44 164	25 387	92,1	100,0	98,2
Danmark	69 243	38 036	18 437	95,1	18,1	99,0
Nederländerna	28 668	27 267	13 314	98,3	66,0	99,7
Norge	21 341	97 583	4 411	85,1	0,0	95,7
Tjeckien	19 529	7 513	42 695	95,8	32,0	96,4
Island ¹	4 830	32 022	1 678	100,0	0,0	98,8
Storbritannien	1 659	72 011	60	88,4	0,0	98,9
Finland	1 111	20 438	1 041	95,4	0,0	95,2
Polen ²	-	-	-	-	-	-
Summa	321 223	30 007	150 442	92,9	61,0	98,5

¹ Fastigheter på Island ägs till 100% av Heimstaden AB.
² Investeringar i Polen görs genom forward purchase och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän nyckelfärdiga leveranser. Se not 7 för mer information.

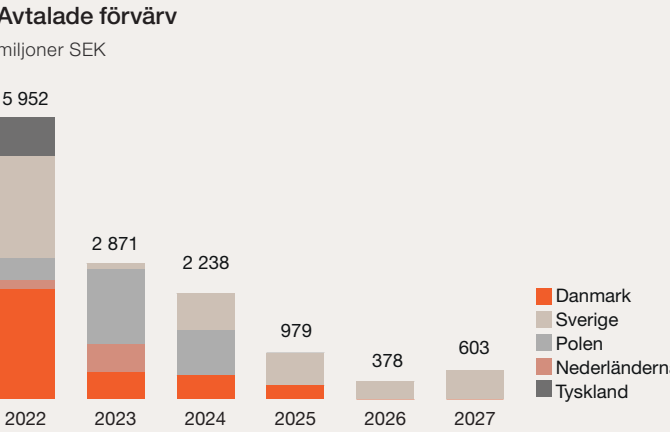
Signerade förvärv

Heimstaden expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter. I slutet av perioden uppgick Heimstadens pipeline av avtalade förvärv till 13,0 miljarder SEK och bestod av 8 457 lägenheter.

Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward funding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett senare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

I en forward funding gör Heimstaden investeringar under hela utvecklingsfasen, baserat på milstolpar för konstruktion, men tar inte på sig själva utvecklingsrisken. För att mildra motpartsrisken utför vi grundlig due diligence och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 31 mars 2022 hade Heimstaden forward funding med ett totalt utestående investeringsåtagande om 5,6 miljarder SEK. Heimstadens totala pipeline av avtalade förvärv, inklusive befintliga fastigheter och nybyggnationer, uppgick till 13,0 miljarder SEK. Se not 13 för mer information.



Sverige

100 miljarder
Förvaltningsfastigheter, SEK

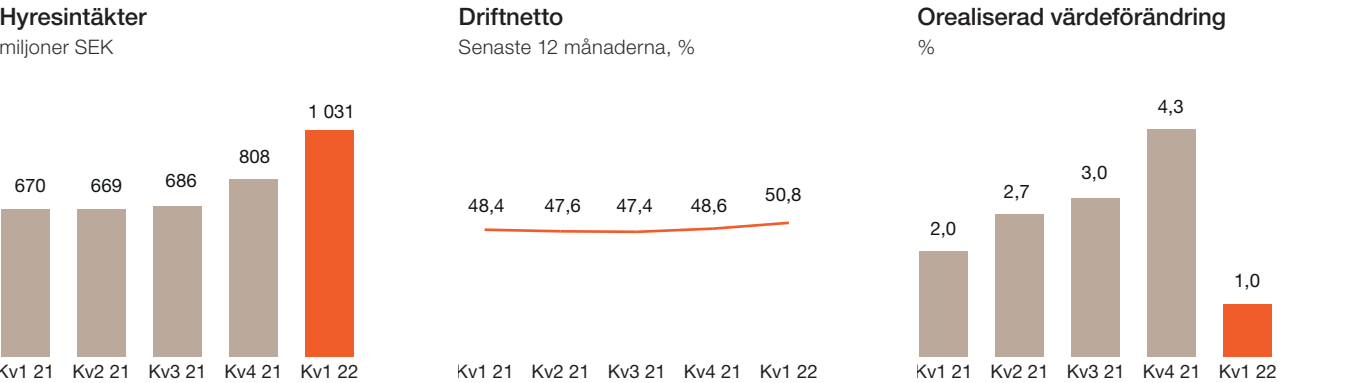
0,1 miljarder
Förvärv, SEK

1 031 miljoner
Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna uppgick till 1 031 miljoner SEK (808), en ökning med 27,6%. Driftnettot ökade med 72,8% till 541 miljoner SEK (313), drivet av helkvartalseffekt från förvärvet av Akelius under förra kvartalet samt säsongsmässigt lägre energikostnader, vilket resulterade i en överskottsgrad om 52,5% (38.7%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 3,0% (2,5%) och det jämförbara beståndet utgjorde 65% (93%) av hysesintäkterna.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	1 031	808	670	2 834
Driftnetto	miljoner SEK	541	313	293	1 376
Överskottsgrad	%	52,5	38,7	43,7	48,6
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	3,0	2,2	2,5	2,5
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,2	99,4	99,1	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	99 996	97 646	52 092	97 646
Värdeförändring	miljoner SEK	1 008	3 847	1 010	7 994
Investeringar	miljoner SEK	1 109	841	412	2 539
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,9	3,3	2,9



Tyskland

74,8 miljarder
Förvaltningsfastigheter, SEK

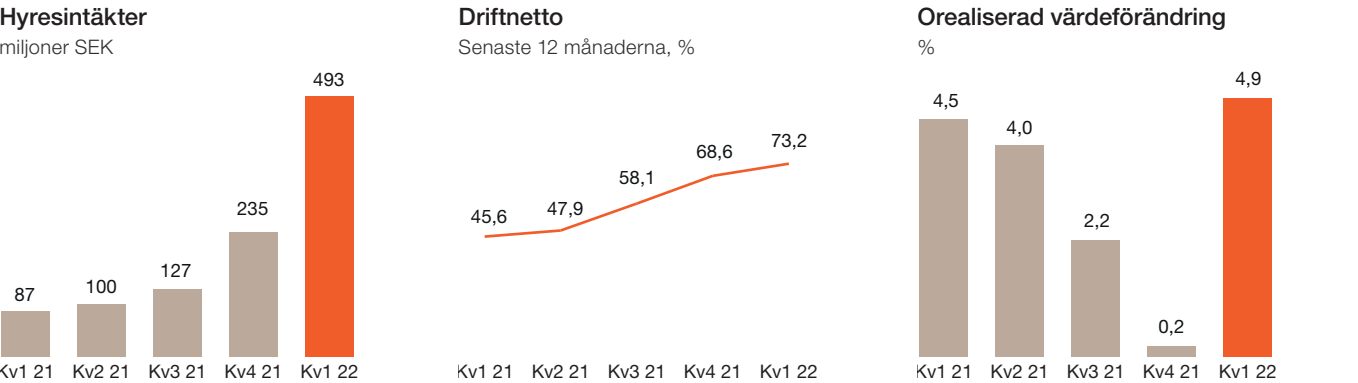
0,0 miljarder
Förvärv, SEK

493 miljoner
Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna ökade till 493 miljoner SEK (235) till följd av helkvartalseffekt av förvärv som genomfördes under förra kvartalet. Driftnettot ökade med 110,2% till 367 miljoner SEK (174), vilket resulterade i en överskottsgrad om 74,4% (74,2%). Den reella ekonomiska uthyrningsgraden ökade 0,1% under kvartalet drivet av nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 24,9% (-13.0%), positivt påverkat av avskaffning av tillfällig frysning av hyrorna i Berlin i första kvartalet 2021. Det jämförbara beståndet utgjorde 23% (4%) av hysesintäkterna.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	493	235	87	550
Driftnetto	miljoner SEK	367	174	47	379
Överskottsgrad	%	74,4	74,2	53,7	69,0
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	24,9	18,8	-13,0	3,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,2	98,1	98,8	98,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	74 844	70 650	14,347	70 650
Värdeförändring	miljoner SEK	3 513	144	624	1 754
Investeringar	miljoner SEK	133	154	0	188
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,3	2,6	2,0	2,6



Danmark

69,2 miljarder

0,3 miljarder

728 miljoner

Förvaltningsfastigheter, SEK

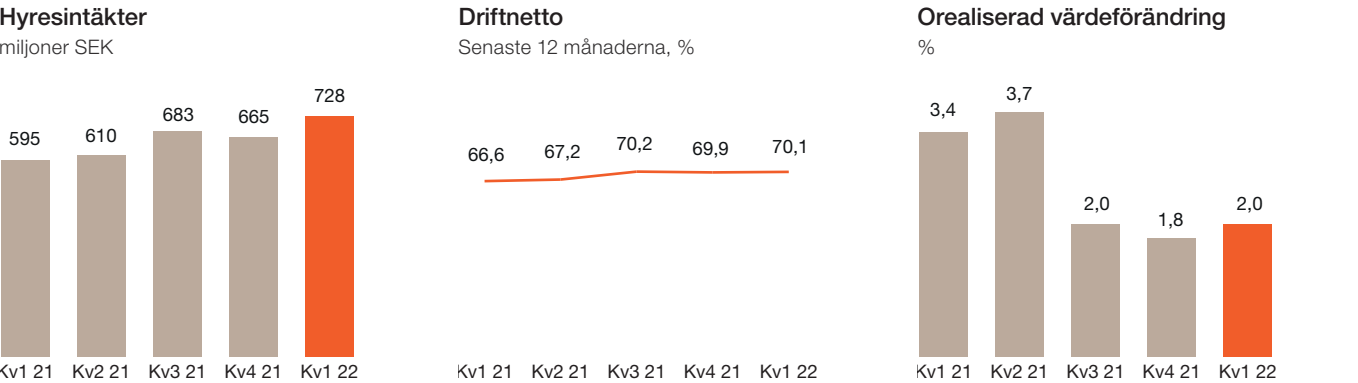
Förvärv, SEK

Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna uppgick till 728 miljoner SEK (665), en ökning på 9,5%, till följd av helkvartalseffekt av förvärv som genomfördes under förra kvartalet. Driftnettot ökade med 12,7% till 507 miljoner SEK (450), vilket resulterade i en överskottsgrad om 69,6% (67,6%). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparations- och underhållskostnader samt kostnadsbesparingar från nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 6,9% (1,0%) och det jämförbara beståndet utgjorde 56% (59%) av hysesintäkterna.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	728	665	595	2 553
Driftnetto	miljoner SEK	507	450	409	1 784
Överskottsgrad	%	69,6	67,6	68,7	69,9
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	6,9	4,9	1,0	2,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,0	99,2	97,2	98,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	69 243	66 636	55 032	66 636
Värdeförändring	miljoner SEK	1 350	1 063	1 790	6 033
Investeringar	miljoner SEK	452	-183	358	917
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,5	3,5	3,9	3,5



Nederländerna

28,7 miljarder

0,0 miljarder

299 miljoner

Förvaltningsfastigheter, SEK

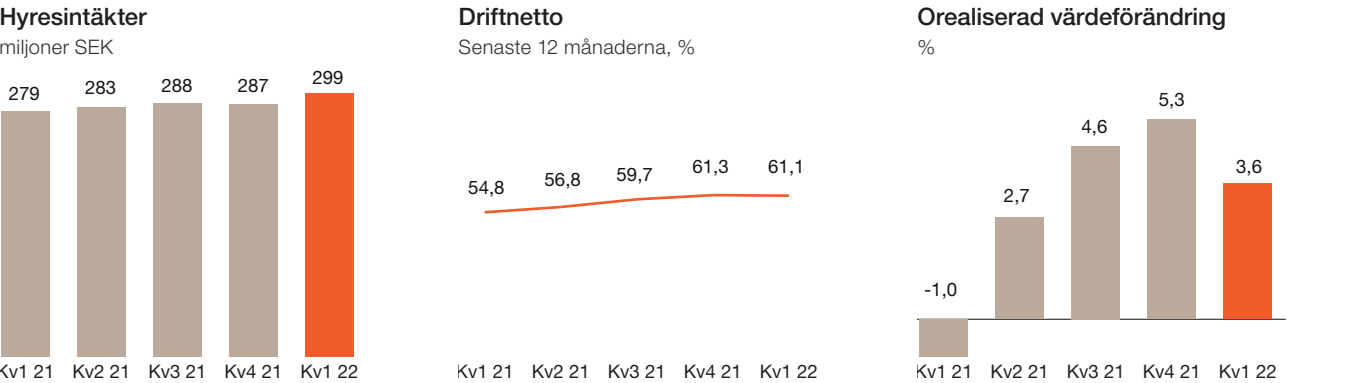
Förvärv, SEK

Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna ökade med 4,3% till 299 miljoner SEK (287). Driftnettot ökade med 10,8% till 181 miljoner SEK (163), vilket påverkats av en stabil kostnadsmassa men ökade intäkter, vilket resulterade i en överskottsgrad om 60,5% (56,9%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 3,7% (2,7%) och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (78%) av hysesintäkterna.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	299	287	279	1 137
Driftnetto	miljoner SEK	181	163	170	696
Överskottsgrad	%	60,5	56,9	61,0	61,3
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	3,7	3,0	2,7	3,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,6	99,3	99,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	28 668	27 324	23 686	27 324
Värdeförändring	miljoner SEK	987	1 303	-243	2 831
Investeringar	miljoner SEK	141	230	115	644
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,0	2,9	3,5	2,9



Norge

21,3 miljarder

0,0 miljarder

179 miljoner

Förvaltningsfastigheter, SEK

Förvärv, SEK

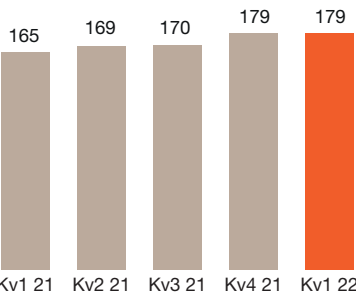
Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna uppgick till 179 miljoner SEK (179). Driftnettot ökade med 6,1% till 105 miljoner SEK (99), på grund av lägre reparations- och underhållskostnader, vilket resulterade i en överskottsgrad om 58,8% (55,6%).

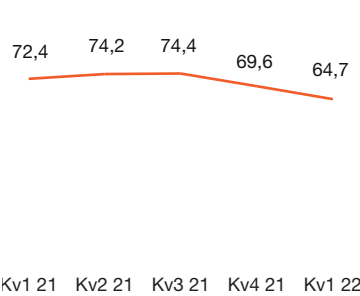
Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 4,1% (-1,3%) och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av hysesintäkterna.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	179	179	165	682
Driftnetto	miljoner SEK	105	99	130	475
Överskottsgrad	%	58,8	55,6	78,7	69,6
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,1	3,7	-1,3	1,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,7	96,6	92,5	94,5
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	21 341	18 952	18 999	18 952
Värdeförändring	miljoner SEK	1 091	-225	744	294
Investeringar	miljoner SEK	83	178	45	315
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,6	2,8	2,7	2,8

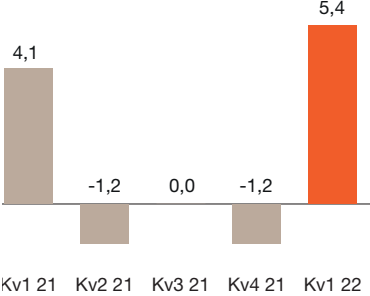
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Tjeckien

19,5 miljarder

0,0 miljarder

320 miljoner

Förvaltningsfastigheter, SEK

Förvärv, SEK

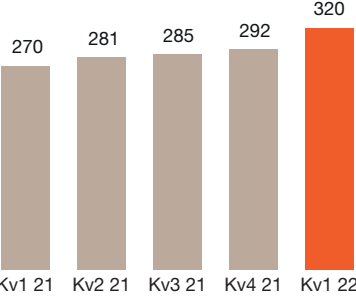
Hysesintäkter, SEK

Hysesintäkterna uppgick till 320 miljoner SEK (292), vilket motsvarar en ökning om 9,7%, drivet av högre marknadshyror.

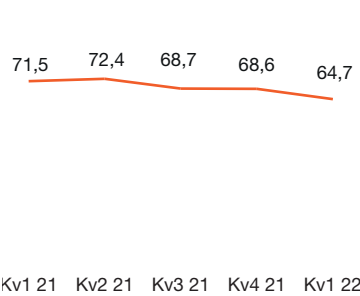
Driftnetto var ökade till 224 miljoner SEK (179), vilket resulterade i en överskottsgrad om 70,1% (61,5%). Den förbättrade överskottsgraden är hänförlig till stabila fastighetsförvaltningskostnader med ökade hysesintäkter.

		Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021	2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	320	292	270	1 127
Driftnetto	miljoner SEK	224	179	197	773
Överskottsgrad	%	70,1	61,5	72,9	68,6
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	6,5	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	96,4	95,5	95,6	95,3
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	19 529	17 932	14 913	17 932
Värdeförändring	miljoner SEK	994	637	456	2 182
Investeringar	miljoner SEK	93	196	61	502
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,6	4,9	5,2	4,9

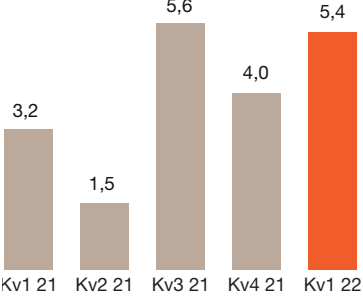
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Island

4,8 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,0 miljarder

Förvärv, SEK

68 miljoner

Hysesintäkter, SEK

Heimstaden gjorde sina första förvärv på Island under 2021 av 1 654 bostäder från moderbolaget Fredensborg AS. Fastighetsbeståndet ägs direkt av Heimstaden och är huvudsakligen beläget i och runt Reykjavik.

Hysesintäkterna uppgick till 68 miljoner SEK (60). Driftnetto om 42 miljoner SEK (36) resulterade i en överskottsgrad om 61,9% (59,5%).

		Kv1 2022	Kv4 2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	68	60
Driftnetto	SEK m	42	36
Överskottsgrad	%	61,9	59,5
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,8	97,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	4 830	4 494
Värdeförändring	miljoner SEK	114	270
Investeringar	miljoner SEK	9	60
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,3	4,3



Reykjavik, Iceland

Finland

1,1 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,0 miljarder

Förvärv, SEK

35 miljoner

Hysesintäkter, SEK

Heimstaden Bostad gjorde sina första investeringar i Finland i 2021, med två förvärv bestående av 351 bostäder och 705 kvm kommersiella ytor. Förvärven är belägna centralt i Helsingfors innerstad och i Lahti.

Hysesintäkterna uppgick till 35 miljoner SEK (11). Driftnetto var 8 miljoner SEK (7) vilket resulterade i en överskottsgrad om 24,4% (58,7%), påverkad av uppstartskostnader. Fastighetsportföljen hade 90 miljoner SEK (16) i realiserad värdeförändring under perioden.

		Kv1 2022	Kv4 2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	35	11
Driftnetto	miljoner SEK	8	7
Överskottsgrad	%	24,4	58,7
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,2	98,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	1 111	1 014
Värdeförändring	miljoner SEK	90	16
Investeringar	miljoner SEK	0	10
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	5,4	5,8



Helsinki, Finland

Polen

Heimstaden Bostad gjorde sitt första förvärv i Polen i december 2020, följt av ytterligare förvärv i 2021. I maj 2021 utökade Heimstaden Bostad sin portfölj med ett förvärv om 3,1 miljarder SEK bestående av ett nybyggnadsprojekt på 2 496 bostäder utbrett på fem av de största städerna i Polen: Warszawa, Krakow, Wroclaw, Poznan och Gdansk - ekonomiska nav i sina regioner och Polens mest befolkade och välmående områden.

Alla förvärv i Polen är strukturerade som forward purchase-kontrakt och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän de färdigställs. Per 31 Mars 2022, hade Heimstaden Bostad en pipeline om 3 839 bostäder till ett värde av 5,7 miljarder SEK i Polen.

Nybyggnationsportfölj:



Storbritannien

Heimstaden Bostad etablerades i Storbritannien under 2021 med förvärvet av nybyggnadsprojektet Soho Wharf, i Birmingham för 1,9 miljarder SEK. Under första kvartalet 2022 förvärvade Heimstaden Bostad ytterligare ett bostadsprojekt med 464 bostäder i Edinburgh för 1,5 miljarder SEK. Färdigställande är planerat till mitten av 2024. Utvecklingen ligger i förnyelseområdet Bonnington, 2 km norr om Edinburghs centrum, dit det kommer att anslutas med spårvagn från 2023.

Per 31 mars 2022 redovisas investeringskostnader om 1 659 miljoner SEK i balansräkningen som förvaltningsfastigheter.

Nybyggnationsportfölj:



Finansieringsöversikt

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

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden

I slutet av perioden hade Heimstaden 11 903 miljoner SEK i icke-säkerställda obligationer och 7 374 miljoner SEK i utestående hybridobligationer, samtliga noterade på Nasdaq Stockholm.

Se sidorna 46-49 f för mer information om Heimstadens skuldinstrument och fristående finansiella rapporter.

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad emitterade seniora icke-säkerställda obligationer uppgående till 20 757 miljoner EUR med en löptid på två till sju år, varav majoriteten användes för att återbetala det återstående beloppet av brygglånefinansieringen som tillhandahölls i samband med förvärvet av Akelius.

I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 86 480 miljoner SEK i icke-säkerställda obligationer och 33 666 miljoner SEK i utestående hybridobligationer som är noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs.

För mer information rörande Heimstaden Bostads skuldinstrument se www.heimstadenbostad.com.

BB+

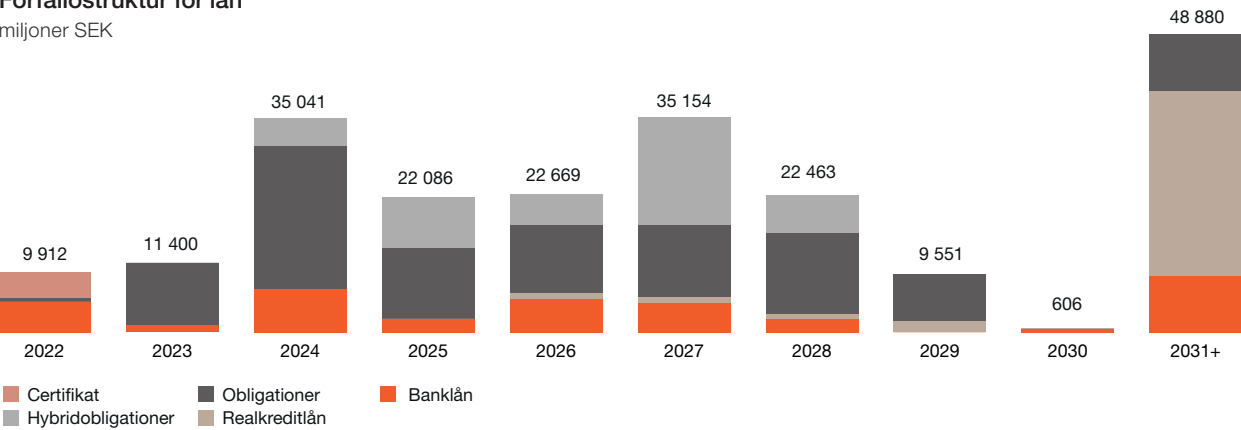
Fitch kreditrating av Heimstaden

BBB

S&P och Fitch kreditrating av Heimstaden Bostad

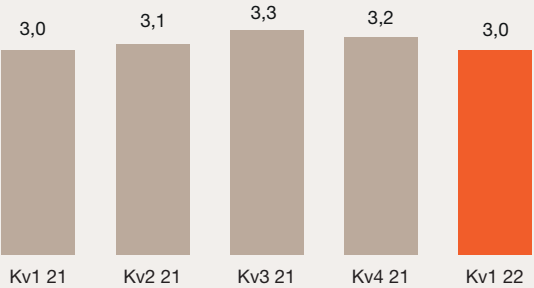
Förfallostruktur för lån

miljoner SEK



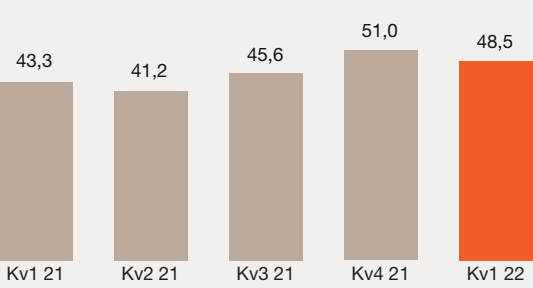
Räntetäckningsgrad (ICR)

multipl



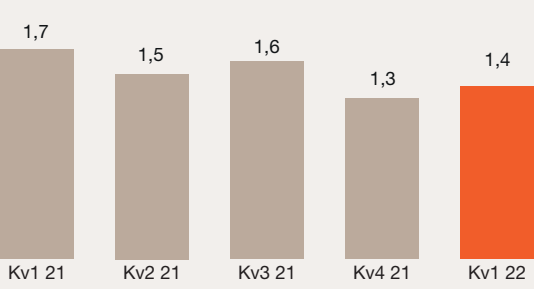
Belåningsgrad (LTV)

%



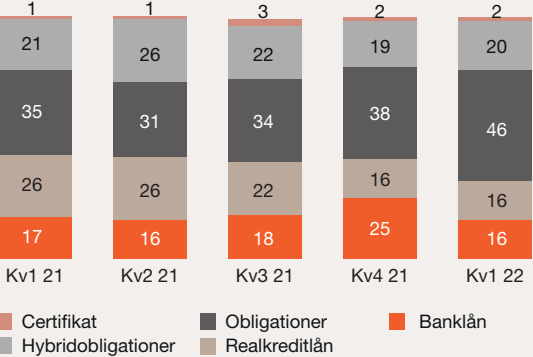
Genomsnittlig ränta

%



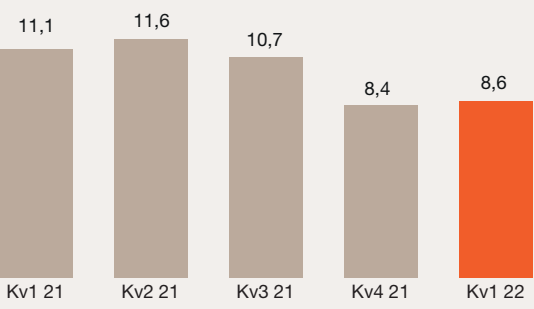
Finansieringskälla

%



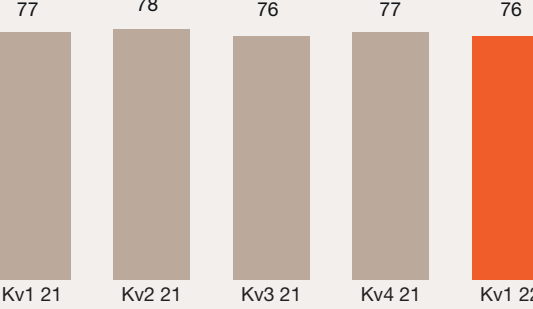
Genomsnittlig löptid för lån

år



Räntesäkring

%



Delårsrapport och noter

Innehåll

Koncernredovisning i sammandrag

- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital
- Kassaflödesanalys

Noter till delårsrapporten

- 1 Redovisningsprinciper
- 2 Närstående
- 3 Segmentsredovisning
- 4 Hyresintäkter
- 5 Övriga intäkter och kostnader
- 6 Utländsk valuta
- 7 Förvaltningsfastigheter
- 8 Immateriella anläggningstillgångar
- 9 Andelar i intressebolag och joint ventures
- 10 Exploateringsfastigheter
- 11 Finansiella tillgångar och skulder
- 12 Värdering till verkligt värde av finansiella instrument
- 13 Eventualförpliktelser och åtaganden
- 14 Händelser efter rapportperiodens slut

Moderbolagets finansiella rapporter i sammandrag

- Resultaträkning
- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital
- Kassaflödesanalys

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	Kv1 2022	Kv1 2021
Hyresintäkter	3, 4	3 154	2 066
Serviceintäkter	3, 4	331	190
Fastighetskostnader	3	-1 512	-1 010
Driftnetto¹		1 973	1 246
Centrala administrationskostnader		-160	-87
Övriga rörelseintäkter	5	205	0
Övriga rörelsekostnader	5	-91	-23
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	9	27	-3
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		1 953	1 133
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		9 305	4 380
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		-13	48
Driftsresultat		11 245	5 561
Ränteintäkter		69	10
Räntekostnader på räntebärande skulder		-692	-362
Valutakursdifferenser		-718	-511
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		421	123
Övriga finansiella kostnader		220	-81
Resultat före skatt		10 544	4 749
Inkomstskatt		-346	-151
Uppskjuten skatt		-2 270	-875
Periodens resultat		7 929	3 723
Övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till årets resultat	6	2 022	2 518
Totalresultat		9 951	6 241
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		4 307	2 177
Innehav utan bestämmande inflytande		3 622	1 546
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets stamaktieägare		5 540	3 682
Moderbolagets preferensaktieägare		29	12
Innehav utan bestämmande inflytande		4 381	2 548
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		132 040 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		58 593 750	2 343 750
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		41	274

¹ Exklusive resultat från exploateringsfastigheter.

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	2022-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	7	321 223	305 668
Immateriella anläggningstillgångar	8	16 723	16 604
Maskiner och inventarier		307	228
Börsnoterade aktieinvesteringar	12	8 482	5 765
Finansiella derivatinstrument	11, 12	546	190
Övriga finansiella anläggningstillgångar	9	3 935	3 073
Summa anläggningstillgångar		351 217	331 528
Exploateringsfastigheter	10	864	846
Hyses- och kundfordringar		233	207
Övriga finansiella omsättningstillgångar		1 633	1 681
Finansiella derivatinstrument	11, 12	335	250
Förskottsbetalningar		1 073	724
Likvida medel		19 109	20 488
Summa omsättningstillgångar		23 246	24 195
Summa tillgångar		374 463	355 724
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		163 358	147 093
Räntebärande skulder	11	167 842	148 193
Leasingskulder	11	1 560	853
Finansiella derivatinstrument	11, 12	255	0
Uppskjutna skatteskulder		25 667	23 252
Övriga långfristiga finansiella skulder		887	878
Summa långfristiga skulder		196 211	173 176
Räntebärande skulder	11	7 211	28 313
Leasingskulder	11	73	38
Leverantörsskulder		676	691
Övriga kortfristiga skulder		4 636	4 078
Finansiella derivatinstrument	11, 12	1	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 297	2 329
Summa kortfristiga skulder		14 894	35 455
Summa eget kapital och skulder		374 463	355 724

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Valutaom- räkningsre- serv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 969	76 166
Periodens resultat	-	-	241	-	9 929	10 170	8 833	19 003
Övrigt totalresultat	-	-	-	2 159	-	2 159	1 482	3 640
Summa totalresultat	-	-	241	2 159	9 929	12 329	10 315	22 643
Nyemission	18	1 107	-	-	-	1 125	27 479	28 604
Utdelning	-	-	-241	-	-1 082	-1 323	-2 513	-3 836
Emission av hybridobligationer	-	-	3 579	-	-	3 579	20 235	23 814
Emissionskostnad	-	-34	-72	-	-	-105	-203	-309
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	12	12
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 074	3 266	-	-1 082	3 276	45 010	48 285
Eget kapital 2021-12-31	95	7 540	7 374	-221	27 013	41 801	105 294	147 093
Ingående balans 2022-01-01	95	7 540	7 374	-221	27 013	41 801	105 294	147 093
Periodens resultat	-	-	119	-	4 189	4 307	3 622	7 929
Övrigt totalresultat	-	-	-	1 262	-	1 262	760	2 022
Summa totalresultat	-	-	119	1 262	4 189	5 570	4 381	9 951
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	131	131
Nyemission	-	-	-	-	-	-	10 387	10 387
Utdelning ²	-	-	-119	-	-29	-148	-11 946	-12 094
Emissionskostnad	-	-36	0	-	-	-36	-	-36
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	-	-	-	-	-209	-209	8 134	7 926
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-36	-119	-	-238	-393	6 576	6 183
Eget kapital 2022-03-31	95	7 504	7 374	1 041	30 963	46 978	116 381	163 358

¹ Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estate investering i Heimstaden Bostads portfölj i Sverige, med fastigheter som nyligen köpts av Akelius.

² SEK 10 387 miljoner i utdelning avräknades mot teckningskursen vid nyemission.

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021
Löpande verksamheten		
Resultat före inkomstskatt	10 544	4 749
<i>Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:</i>		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9 292	-4 425
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-421	-123
Finansnetto	720	415
Övriga justeringar	367	660
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar	-550	-225
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-537	307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	832	1 358
Betald ränta	-375	-474
Erhållen ränta	12	–
Betald inkomstskatt	-389	-153
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	80	731
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-161	-13 653
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 260	-1 364
Försäljning av exploateringsfastigheter	10	–
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-87	1 495
Inköp av maskiner och inventarier	-17	–
Transaktioner med intressebolag och joint ventures	-50	–
Inköp börsnoterade aktieinvesteringar	-2 360	-131
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	–	48
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-4 924	-13 605
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	21 336	8 349
Amortering av lån	-24 672	-1 834
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	986	-43
Utdelning till preferensaktier	-29	-12
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	7 926	5 080
Likvid från emission av hybridkapital	–	8 073
Återbetalningar på hybridkapital	-561	-318
Lösen av räntederivat	230	–
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-78	-50
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	3 165	19 244
Periodens kassaflöde	-1 679	6 370
Likvida medel vid periodens början	20 488	10 906
Valutakursförändring i likvida medel	300	65
Likvida medel vid periodens slut	19 109	17 342

Noter till delårsrapporten

1. Redovisningsprinciper

Information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Grund för upprättande

Heimstadens koncernredovisning har upprättats enligt de EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Dessa finansiella rapporter innehåller inte all information och alla upplysningar som krävs i årsredovisningen och bör läsas tillsammans med koncernens årsredovisning per den 31 december 2021. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna som har använts är samma som föregående räkenskapsår.

På grund av avrundning kan det förekomma att de siffror som presenteras genom dessa finansiella rapporter inte summerar exakt till de totala summorna.

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Per balansdagen fanns det inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar publicerade av IASB som förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbolagets finansiella rapporter.

2. Närstående

Under Kv1 2022 erhöll Heimstaden Bostad AB en avtalad ersättning från Fredensborg AS hänförligt till försäljningen av fem norska fastigheter till Oslo Kom-mun i 2021, se not 8.4 i Årsredovisningen för 2021 för mer information. Inga övriga transaktioner med närstående utöver löner och ersättningar har betalats till ledningen och styrelsen under 2022.

3. Segmentsredovisning

Koncernenen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska om-råden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Heimstaden har identifierat åtta redovisningssegment: Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Island. Finland, Polen och Storbritannien ingår i segment Öv-rigt, med anledning av att dessa individuellt inte motsvarar 10 procent eller mer av de totala intäkterna, för samtliga rörelsesegment. Se även Not 7 verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

Kv1 2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hysesintäkter ¹	1 031	493	728	299	179	320	68	37	0	3 154
Serviceintäkter	11	143	0	0	5	172	0	1	0	331
Summa intäkter	1 042	635	729	299	184	491	68	38	0	3 485
Direkta fastighetskostander	-235	-81	-23	0	-16	-169	-3	-5	2	-530
Reparationer och underhåll	-103	-35	-30	-32	-19	-34	-5	-2	27	-234
Fastighetsskatt	-24	-15	-36	-33	-3	-2	-5	0	0	-117
Övrigt	-42	-48	-28	-19	3	-16	-3	-15	2	-166
Fastighetsförvaltning	-97	-90	-106	-34	-43	-46	-10	-8	-31	-465
Summa fastighetskostnader	-501	-268	-222	-118	-78	-267	-26	-31	0	-1 512
Driftnetto	541	367	507	181	105	224	42	6	0	1 973
Driftnetto, %	52,5	74,4	69,6	60,5	58,8	70,1	61,9	17,6	0	62,6

Kv1 2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hysesintäkter ¹	670	87	595	279	165	270	–	–	0	2 066
Serviceintäkter	11	30	0	0	4	144	–	–	0	190
Summa intäkter	681	117	595	279	170	414	–	–	0	2 256
Direkta fastighetskostander	-159	-24	-19	–	-11	-143	–	–	1	-355
Reparationer och underhåll	-68	-14	-24	-33	-17	-25	–	–	19	-161
Fastighetsskatt	-15	-3	-33	-32	-3	-2	–	–	0	-87
Övrigt	-41	-17	-27	-13	-12	-16	–	–	2	-125
Fastighetsförvaltning	-106	-13	-84	-31	4	-31	–	–	-21	-282
Summa fastighetskostnader	-388	-71	-187	-109	-40	-217	–	–	1	-1 010
Driftnetto	293	47	409	170	130	197	–	–	1	1 246
Driftnetto, %	43,7	53,7	68,7	61,0	78,7	72,9	–	–	0	60,3

¹ Hysesintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

4. Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021
Bostäder	2 886	1 885
Kommersiella lokaler	227	157
Garage och parkeringsplatser	42	24
Summa hyresintäkter	3 154	2 066

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021
Bostäder	318	179
Kommersiella lokaler	13	11
Summa serviceintäkter	331	190

5. Övriga intäkter och kostnader

Övriga rörelseintäkter består främst av återföring av Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland avseende rörelseförvärvet av Aelius portföljen under 2021, uppgående till 178,3 miljoner SEK.

Under Kv1 2022 kostnadsfördes 34 miljoner SEK i donationer till SOS barnbyar. Se sida 5 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

6. Utländsk valuta

Växelkurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden har utvecklats enligt följande:

Bas 1 lokal valuta till 1 SEK

Land	Valutakod	Stängningskurs		Genomsnittskurs	
		2022-03-31	2021-12-31	Kv1 2022	Kv1 2021
Tjeckien	CZK	0,4241	0,4123	0,4254	0,3882
Danmark	DKK	1,3898	1,3783	1,4081	1,3603
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	10,3374	10,2502	10,4772	10,1173
Norge	NOK	1,0645	1,0262	1,0548	0,9857
Polen	PLN	2,2216	2,2298	2,2707	2,2274
Storbritannien	GBP	12,2199	12,1986	12,5264	-
Island	ISK	0,0728	0,0695	0,0729	-

Specifikation övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterade till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder.

miljoner SEK Land	Valutakod	Kv1 2022	Kv1 2021
Tjeckien	CZK	404	336
Danmark	DKK	241	427
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	544	500
Norge	NOK	735	1 255
Polen	PLN	-6	-
Storbritannien	GBP	-2	-
Island	ISK	105	-
Summa		2 022	2 518

7. Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 321 223 miljoner SEK (305 668) vid kvartalets slut. I detta värde ingår orealiserad värdeökning i Kv1 2022 om 9 292 miljoner SEK (4 380). Uttryckt i procent, är den orealiserade värdeförändringen 3,0% (2,5) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederlän- derna	Norge	Tjeckien	Island	Storbritan- nien	Finland
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2021-12-31	305 668	97 645	70 651	66 636	27 324	18 951	17 932	4 494	1 019	1 014
Förvärv under perioden	620	79	0	272	0	0	0	0	268	0
Avyttringar	-10	-3	-4	0	-2	0	0	0	0	0
Tomträtter	678	159	-2	0	0	519	0	2	0	0
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	1 017	447	87	193	141	25	68	9	47	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 243	662	46	259	0	58	25	0	193	0
Valutaförändring	2 715	0	553	533	217	697	510	211	-13	7
Verkligt värde efter transaktioner	311 930	98 989	71 331	67 893	27 681	20 250	18 534	4 716	1 515	1 021
Värdeförändring	9 292	1 008	3 513	1 350	987	1 091	994	114	144	90
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2022-03-31	321 223	99 996	74 844	69 243	28 668	21 341	19 529	4 830	1 659	1 111

Fördelning per kategori

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederlän- derna	Norge	Tjeckien	Island	Storbritan- nien	Finland
Bostadsfastigheter	310 800	93 670	74 841	67 966	28 668	20 248	19 340	4 782	173	1 111
Förvaltningsfastigheter under uppförande	8 512	5 877	0	1 148	0	0	0		1 486	0
Mark- och byggrätter	470	152	0	129	0	0	188		0	0
Tomträtter	1 440	297	2	0	0	1 093	0	48	0	0
Totalt	321 223	99 996	74 844	69 243	28 668	21 341	19 529	4 830	1 659	1 111

Bolagets avtal i Polen är upplagda som terminsköp (avtal under förutsättning att arbetet färdigställs) och överlåtelsen av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen om 1 847 miljoner SEK redovisas under lång- respektive kortfristig övriga finansiella anläggningstillgångar.

8. Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill uppgår till 16 642 miljoner SEK och härrör huvudsakligen från förvärvet av Akelius fastighetsportföljer i Sverige, Tyskland och Danmark som slutfördes i december 2021. För mer detaljerad information se not 3.2 i Årsredovisningen för 2021.

9. Andelar i intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	Andel i %	Hyresintäkter	Fastighets- kostnader	Finansiella poster, netto	Orealiserad värdeförändring	Periodens resultat	Heimstadens andel av periodens resultat
Rosengård Fastighets AB	25	39	-25	-3	0	8	2
Magnolia Projekt 5222 AB	50	0	0	0	32	32	16
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	50	0	-1	-9	-4	-13	-6
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	53	2	-2	0	6	5	3
A Place To A/S	50	10	-6	-1	31	26	13
Gamlebro AB	50	4	-4	-1	0	-1	0
Byggrätt Norr AB	19	0	0	0	0	0	0
A21 Taastrup ApS	50	0	0	0	0	0	0
Atriet A/S	50	0	0	0	0	0	0
Høje Tåstrup A21 ApS	50	0	0	0	0	0	0
Udviklingsselskabet af 31. oktober A/S	50	0	0	0	0	0	0
Summa		54	-39	-14	65	57	27

Balansräkning för intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	Totalt (100%)		Heimstadens innehav	
	2022-03-31	2021-12-31	2022-03-31	2021-12-31
Tillgångar	5 339	5 210	2 127	2 076
Eget kapital	1 969	2 759	697	1 103
Skulder	3 369	2 450	1 430	972

10. Exploateringsfastigheter

miljoner SEK	2022-03-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	846	1 292
Investeringar	-	62
Valutaförändring	31	85
Omklassificering till anläggningstillgångar	-	-127
Avyttringar	-	-464
Återförd nedskrivning/nedskrivning	-13	-2
Utgående anskaffningsvärde	864	846

11. Finansiella tillgångar och skulder

Heimstaden är exponerad mot ett flertal riskfaktorer. Ytterligare beskrivning finns på sidorna 38-39 i Årsredovisningen för 2021.

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 kan komma att påverka koncernen och kriget leder också till ökad osäkerhet i den internationel-la ekonomin. Kriget har lett till högre råvarupriser, el, gas och bränsle i hela Europa och koncernen utvärderar för närvarande hur invasionen kommer att påverka koncernens operativa resultat.

Per balansdagen uppfyllde Heimstaden alla de finansiella villkoren (kovenanter). Bolagets hybridobligationer, om 41 040 miljoner SEK, klassificeras som eget kapital och ingår därför inte i specifikationerna för räntebärande skulder i tabellerna nedan.

Räntebärande skulder

	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
miljoner SEK				
Företagsobligationer	103 624	0%	59	-
Realkreditlån	34 787	100%	20	-
Banklån	37 635	86%	21	25 488
Summa	176 047	38%	100	25 488
Förutbetalda kostnader	-994			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	175 052			

Förändringar i räntebärande skulder

	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Summa
miljoner SEK					
Ingående balans 2022-01-01	87 991	89 273	-758	891	177 397
Amortering låneskuld	-6 089	-17 952	-	-17	-24 058
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	21 207	130	-	733	22 069
Valutaeffekt på lån	516	971	-	26	1 513
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	-	-	-236	-	236
Utgående balans 2022-03-31	103 624	72 422	-994	1 633	176 685

31 mars 2022

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	miljoner SEK	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %	miljoner SEK	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	72 544	41	1,29	56 124	32	2,00
1-2	11 793	7	1,81	18 721	11	0,48
2-3	14 670	8	0,68	23 592	13	0,33
3-4	18 982	11	1,61	19 473	11	1,58
4-5	14 139	8	2,38	14 245	8	2,37
>5 år efter balansdag	43 918	25	1,24	44 025	25	1,24
Summa	176 047	100	1,38	176 180	100	1,41

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgick till: 1,94 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till: 2,09 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	miljoner SEK	Andel %	miljoner SEK	Andel %
0-1	6 448	4	0	0
1-2	24 165	14	8 842	35
2-3	23 344	13	13 944	55
3-4	21 673	12	0	0
4-5	20 353	12	2 703	11
>5 år efter balansdag	80 064	45	0	0
Summa	176 047	100	25 488	100

Genomsnittlig löptid för lån: 8,63 år

Finansiella instrument

År	Förfall räntederivat			
	Typ	miljoner SEK	Andel %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar fast	5 460	15	0,12
1-2	Betalar fast	17 868	50	0,19
2-3	Betalar fast	11 419	32	0,05
3-4	Betalar fast	491	1	0,50
4-5	Betalar fast	106	0	1,53
>5 år efter balansdag	Betalar fast	106	0	1,53
Summa		35 451	100	0,14

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

År	Förfall valutaswappar			
	Typ	miljoner SEK	Andel %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar rörlig	0	0	0
1-2	Betalar rörlig	5 624	100	2,41
>2 år efter balansdag	Betalar rörlig	0	0	0
Summa		5 624	100	2,41

¹ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

12. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

miljoner SEK	2022-03-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 482	8 482	5 765	5 765
Finansiella derivatinstrument	881	881	440	440
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 935	3 935	2 313	2 313
Kundfordringar	233	233	207	207
Övriga finansiella fordringar	1 633	1 633	1 681	1 681
Likvida medel	19 109	19 109	20 488	20 488
Summa tillgångar	34 273	34 273	30 893	30 893
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	167 842	163 067	148 193	148 611
Leasingskulder	1 633	1 633	891	891
Övriga långfristiga finansiella skulder	887	887	878	878
Kortfristiga räntebärande skulder	7 211	7 211	28 313	28 313
Leverantörsskulder	676	676	691	691
Övriga skulder	4 636	4 636	4 078	4 078
Finansiella derivatinstrument	256	256	6	6
Summa skulder	183 140	178 365	183 050	183 468

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per 31 mars 2022:

miljoner SEK	Fair value measurement using			
	Summa	Kvoterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	9 363	8 482	371	510
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	371	-	371	-
Forward purchase kontrakt	510	-	-	510
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 482	8 482	-	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-256	-	-256	-
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	-154	-	-154	-
Ränteswappar	-102	-	-102	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Orealiserad värdeförändring av börsnoterade aktieinvesteringar uppgår till 358 miljoner SEK och presenteras under övriga finansiella poster i resultaträkningen. Inga överföringar av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under perioden och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under perioden januari till mars 2022.

13. Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter

Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad, har tecknat avtal för att köpa och bygga förvaltningsfastigheter där överlåtelse kommer att ske efter balansdagen. Den 31 mars 2022 finns det investeringsåtaganden relaterade till dessa avtal, vilka uppgår till 13,0 miljarder SEK mellan 2022 och 2028, se tabell nedan.

Investeringar

Den 31 mars 2022 hade Heimstaden Bostad avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 5 596 miljoner SEK.

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

miljoner SEK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summa
Investeringsskyldigheter	5 952	2 871	2 238	979	378	603	-	13 020

14. Händelser efter rapportperiodens slut

Vid Heimstadens årsstämma den 7 april 2022 beslutades att bemyndiga styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier för tiden intill årsstämman 2023 genom emission av ordinarie aktier, preferensaktier eller preferensaktier av serie B, eller en kombination, mot kontant betalning, med avsättning för apport eller kvittning eller på annat sätt med villkor. Utöver detta beslutades även om en ändring av bolagsordningen, i syfte att införa ett nytt slag av preferensaktier, preferensaktier av serie B.

Den 8 april emitterade Heimstaden 500 miljoner SEK i obligationer utan säkerhet med en treårig löptid under det nyligen inrättade EMTN-programmet. Obligationerna kommer att löpa med en årlig rörlig ränta på STIBOR tre månader plus 4,75 %. Nettolikviden kommer att användas för att återbetala delar av det utestående lånet i Heimstaden AB:s bryggfinansiering i samband med förvärvet av Akelius portföljer i Sverige, Danmark och Tyskland.

Heimstaden Bostad stärkte sin närvaro i Polen genom förvärv av ett bostadsprojekt med 400 lägenheter i Warszawa. Transaktionen är strukturerad som ett nyckelfärdigt forward funding förvärv, där Heimstaden Bostad inte bär någon direkt utvecklingsrisk. Färdigställande är planerat till mitten av 2024.

Heimstaden Bostad stärkte sin närvaro i Finland genom förvärv av 2 009 bostäder i Oulu, Jyväskylä och Lahti. Transaktionen värderades till 223 miljoner EUR och slutfördes den 25 april.

Moderbolagets resultaträkning

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021	R12
Intäkter från förvaltningstjänster	237	85	581
Administrativa kostnader	-129	-65	-376
Rörelseresultat	108	20	205
Ränteintäkter	1	1	5
Räntekostnader	-204	-59	-474
Övriga finansiella poster, netto	-61	78	-383
Resultat efter finansiella poster	-157	40	-646
Inkomstskatt	0	0	0
Periodens resultat	-157	40	-646

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021	R12
Periodens resultat enligt resultaträkning	-157	40	-646
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat	-157	40	-646

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	2022-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	20 360	20 352
Fordringar på koncernbolag	198	199
Summa anläggningstillgångar	20 559	20 551
Fordringar på koncernbolag	13,995	16 267
Övriga kortfristiga fordringar	181	206
Likvida medel	2,453	483
Summa omsättningstillgångar	16 629	16 956
Summa tillgångar	37 188	37 507
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	20 902	21 206
Räntebärande skulder	15 927	15 830
Skulder till koncernbolag	175	175
Summa långfristiga skulder	16 101	16 005
Skulder till koncernbolag	0	80
Leverantörsskulder	109	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	200
Summa kortfristiga skulder	185	296
Summa eget kapital och skulder	37 188	37 507

Moderbolagets förändringar i eget kapital

SEK million	Aktie- kapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	78	729	3 867	13 706	18 380
Periodens resultat	-	-	241	-690	-449
Totalresultat	-	-	241	-690	-449
Nyemission	18	1 107	-	-	1 125
Utdelning	-	-	-241	-1 082	-1 323
Emission av hybridobligationer	-	-	3 579	-	3 579
Emissionskostnad	-	-34	-72	-	-105
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 074	3 266	-1 082	3 276
Eget kapital 2021-12-31	95	1 802	7 374	11 934	21 206
Ingående balans 2022-01-01	95	1 802	7 374	11 934	21 206
Periodens resultat	-	-	119	-275	-157
Totalresultat	-	-	119	-275	-157
Utdelning	-	-	-119	-29	-148
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-119	-29	-148
Eget kapital 2022-03-31	95	1 802	7 374	11 630	20 902

Moderbolagets kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2021
Löpande verksamheten		
Resultat före inkomstskatt	-157	40
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Finansnetto	203	58
Övriga justeringar	61	-78
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	24	-42
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-13	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-118	25
Betald ränta	-220	-59
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-102	-34
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 650
Amortering av lån	0	-120
Utdelning till preferensaktier	-29	-12
Utbetalda lån till dotterbolag	0	-3 151
Återbetalning lån från dotterbolag	2 216	0
Emission av hybridkapital	0	-58
Återbetalningar på hybridkapital	-119	0
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	2 068	309
Periodens kassaflöde	1 966	275
Likvida medel vid periodens början	483	3 002
Valutakursförändring i likvida medel	2	114
Likvida medel vid periodens slut	2 453	3 391

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

Malmö den 27 april 2022

Patrik Hall VD	Ivar Tollefsen Ordförande	John Giverholt Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot	Vibeke Krag Styrelseledamot
-------------------	------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

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

Revisorns granskningsrapport

Detta är en översättning från det engelska originalet.

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455
Till styrelsen för Heimstaden AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden AB (publ) per 31 mars 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningsslagen.

Malmö den 27 april 2022
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

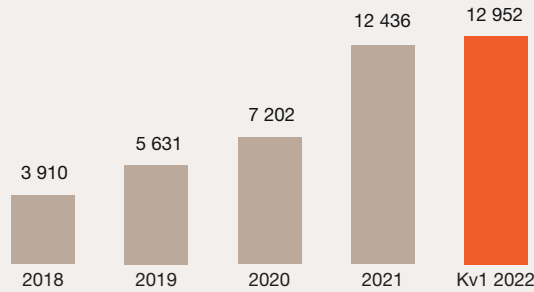
Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 mars 2022. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

miljoner SEK	
Hyresintäkter	12 952
Serviceintäkter	1 134
Fastighetskostnader	-5 705
Driftnetto	8 381
Bolagets administrationskostnader	-640
Resultat före finansiella poster	7 742
Räntekostnader på räntebärande skulder	-2 642
Resultat	5 100
Driftnetto, %	64,7
Räntetäckningsgrad	2,9

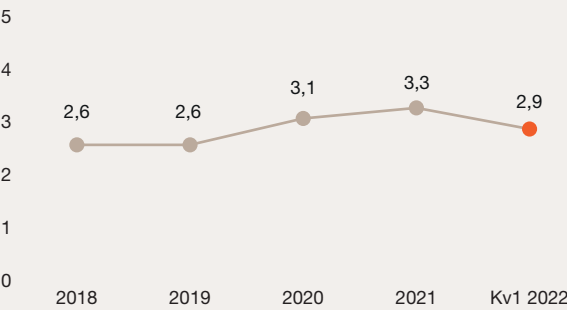
Intjäningsförmåga hyresintäkter

miljoner SEK



Intjäningsförmåga ICR

multipl



Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstaden.com

Nettobelåningsgrad (LTV)

Nettobelåningsgrad är ett vedertaget mått på hävstång och risk i fastighetsbranschen. Detta nyckeltal belyser Heimstadens förmåga att hantera finansiella skulder med tanke på verkligt värde på dess förvaltningsfastigheter.

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021
Räntebärande säkerställda skulder	67 122	66 695	51 401
Räntebärande icke säkerställda skulder	107 930	109 811	43 733
Likvida medel	19 109	20 488	17 342
Räntebärande skulder, netto	155 943	156 018	77 792
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	321 223	305 668	179 519
LTV, netto %	48,5	51,0	43,3

Nettoskuld/totala tillgångar

Det här måttet är ett villkor (kovenant) under Heimstaden Bostads EMTN-program

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021
Räntebärande skulder, netto	155 943	156 018	77 792
Summa tillgångar	374 463	355 724	201 697
Nettoskuld/totala tillgångar, %	41,6	43,9	38,6

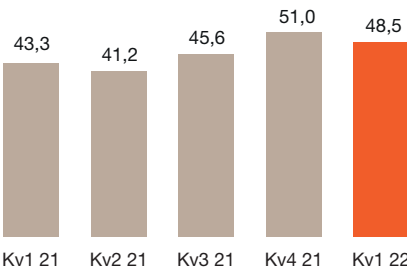
Räntetäckningsgrad (ICR)

Räntetäckningsgraden är ett mått som används i branschen för att fastställa i vilken grad Heimstadens kostnader för räntor och lån täcks in av rörelseresultatet. Dessutom erbjuder det här måttet ytterligare transparens i fråga om det kassaflöde som är tillgängligt efter uppfyllda låneförpliktelser.

miljoner SEK rullande 12 månader	Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021
Resultat före finansiella poster	3 972	3 152	4 068
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 232	-
Finansiella intäkter	212	162	95
Resultat före finansiella poster inkl. finansiella intäkter	6 238	5 546	4 163
Finansiella kostnader	2 055	1 725	1 408
ICR	3,0	3,2	3,0

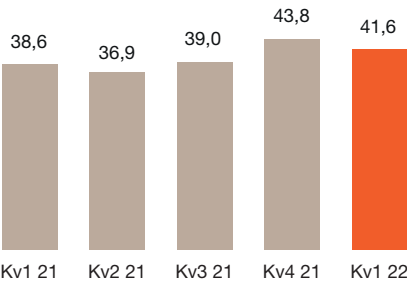
Nettobelåningsgrad

%



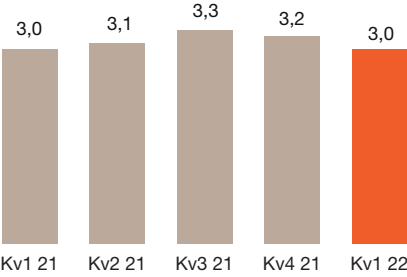
Nettoskuld/totala tillgångar

%



Räntetäckningsgrad

multipl



Värde i miljoner SEK om inget annat anges.

Bostäder

	Kv1 2022	Kv4 2021
Verkligt värde på bostadsfastigheter	298 414	282 437
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	321 223	305 667
Bostäder, %	92,9	92,4

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

	Kv1 2022 ¹	Kv1 2021 ²
Hyresintäkter innevarande år	1 989	1 363
Hyresintäkter föregående år	1 883	1 341
Hyresintäktsstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,6	1,6

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2020 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

Överskottsgrad

	Kv1 2022	Kv1 2021
Hyresintäkter	3 154	2 066
Driftnetto	1 973	1 246
Överskottsgrad, %	62,6	60,3

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	Kv1 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 933	2 402
Ekonomisk vakans	-95	-73
Hyresintäkt från lägenheter	2 838	2 329
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	97,0

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

	Kv1 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 933	2 402
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-45	-47
Justerad teoretisk hyresintäkt	2 888	2 355
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,1

Soliditet inklusive aktieägarlån

	Kv1 2022	Kv4 2021
Eget kapital	163 358	147 094
Summa tillgångar	374 463	355 724
Soliditet, %	43,6	41,4

Kapitaltäckningsgrad

	Kv1 2022	Kv4 2021
Eget kapital	163 358	147 094
Summa skulder	211 105	208 630
Kapitaltäckningsgrad, %	43,6	41,4

Substansvärde (NAV)

	Kv1 2022	Kv4 2021
Eget kapital	163 358	147 094
Uppskjuten skatteskuld	25 667	23 252
NAV	189 026	170 345

EBITDA

Rullande 12 månader	Kv1 2022	Kv4 2021
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	3 972	3 152
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 232
Avskrivningar	6	5
Justerad EBITDA	6 032	5 389

Skuld/EBITDA

Rullande 12 månader	Kv1 2022	Kv4 2021
Räntebärande skulder	138 926	118 947
Justerad EBITDA	6 032	5 389
Justerad Skuld/EBITDA	23,0	22

NAV per stamaktie

	Kv1 2022	Kv4 2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	46 964	41 840
Preferenskapital	2 227	2 227
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 374	7 341
Uppskjuten skatteskuld	12 673	10 281
Eget kapital exklusive preferenskapital	50 036	42 554
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	132 040 000	132 040 000
NAV per stamaktie	379	322

Belåningsgrad säkerställda lån

	Kv1 2022	Kv4 2021
Räntebärande säkerställda skulder	67 122	66 695
Summa tillgångar	374 463	355 724
Belåningsgrad säkerställda lån, %	17,9	18,7

Heimstaden AB Fristående Finansiella Nyckeltal

I det här avsnittet presenterar vi Heimstaden AB:s kassaflöden, skulder och resultatmått fristående.

Presentationen av denna information är avsedd som ett komplement och skall inte betraktas som en ersättning för IFRS, eller som att den följer dessa standarder.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

miljoner SEK	2022-03-31	2021-12-31	2021-03-31
Rörelseintäkter ¹	581	8 482	287
Rörelsekostnader ¹	-376	-312	-240
Rörelseresultat¹	205	117	47
Utdelning på preferensaktier av serie A	434	277	277
Utdelning på stamaktier ²	1 809	1 636	1 636
Utdelning på preferensaktier av serie B	1 007	553	553
Utdelningar från Heimstaden Bostad	3 250	2 465	2 465
Justerade intäkter	3 455	2 582	2 512
Räntekostnader ¹	-474	-361	-141
Justerade intäkter efter räntekostnader	2 982	2 221	2 371
Betalning på hybridobligationer	-301	-241	-244
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	2 681	1 980	2 127

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2022-03-31	2021-12-31	2021-03-31
Justerade intäkter	3 455	2 582	2 512
Räntekostnader ¹	-474	-361	-141
Räntetäckningsgrad	7,3	7,1	17,9
Betalning på hybridobligationer	-301	-241	-244
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar	4,5	4,3	6,5

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).
² Omfattar endast del som skett via kontant utdelning och ej utdelning som avräknats mot teckningskursen vid nyemission.

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: preferensaktier av serie A ("Pref A"), preferensaktier av serie B ("Pref B") och stamaktier. Pref A-aktier ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05% av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på Pref B-aktier är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av Pref A-aktier och Pref B-aktier har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: <https://www.heimstadenbostad.com/articles-of-association>.

Skulder och relevanta tillgångar

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021
Räntebärande säkerställda skulder ¹	1 666	1 622	198
Räntebärande icke säkerställda skulder ¹	16 830	16 709	7 733
Räntebärande skulder	18 496	18 331	7 931
Likvida medel ¹	-2 788	-980	-3 640
Räntebärande skulder, netto	15 708	17 351	4 292
Heimstaden Bostads substansvärde	185 738	182 241	104 761
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	42 202	34 510	21 863
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	143 536	147 732	82 898
Heimstadens andel av kapital, %	45,6	41,04	45,3
Heimstadens andel av kapital	65 383	60 624	37 525
Förvaltningsfastigheter ¹	5 380	5 083	622
Relevanta tillgångar	70 763	65 707	38 147

¹ Skillnader i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	Kv1 2022	Kv4 2021	Kv1 2021
Räntebärande skulder, netto	15 708	17 351	4 292
Relevanta tillgångar	70 763	65 707	38 147
Nettobelåningsgrad, %	22,2	26,4	11,3

Likviditetsreserver

miljoner SEK	Kv1 2022
Likvida medel ¹	2 788
Outnyttjade kreditlöften	1 000
Summa	3 788
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	-557

¹ Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade).

Fristående finansieringsöversikt

Fristående finanspolicy

	Policy	Kv1 2022
Nettobelåningsgrad	≤30	22,2
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	≥2.0	7,3
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel	≥1.5	4,5

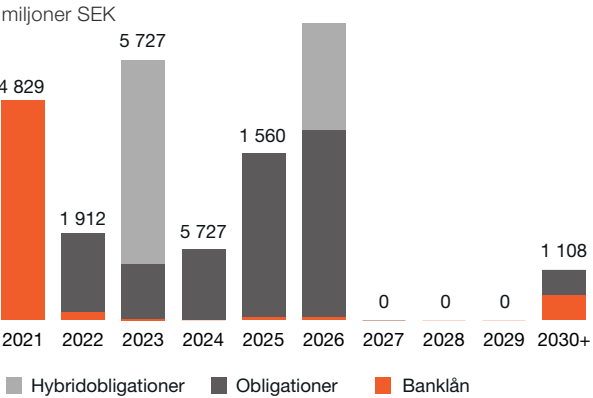
Per 31 mars 2022 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 11 903 miljoner SEK, noterade på Nasdaq Stockholm

Valuta	Belopp (miljoner SEK)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum
SEK	1 750	Rörlig	Stibor 3m + 325 baspunkter	2019-05-23	2023-05-31
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 330 baspunkter	2020-10-15	2024-01-15
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 400 baspunkter	2020-10-15	2025-10-15
EUR	350	Fast	425 baspunkter	2021-02-26	2026-03-09
EUR	400	Fast	437 baspunkter	2021-09-02	2027-03-06

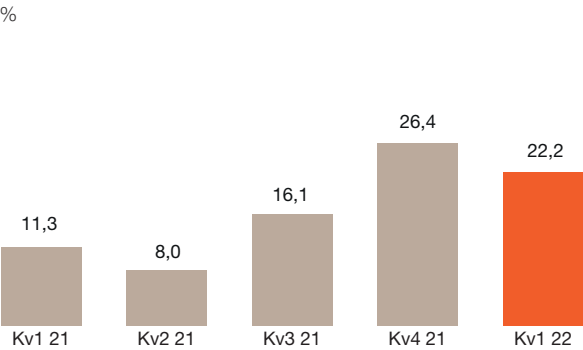
Per 31 mars 2022 hade Heimstaden utestående hybridobligationer om 7 374 miljoner SEK med evig löptid, noterade på Nasdaq Stockholm

Valuta	Belopp (miljoner SEK)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum
SEK	4,500	Floating	Stibor 3m + 590 baspunkter	2019-04-04	2024-11-10
EUR	300	Fixed	675 bps	2021-10-15	2027-01-15

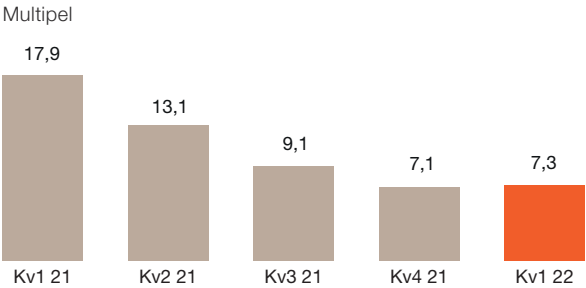
Förfalloprofil för lån



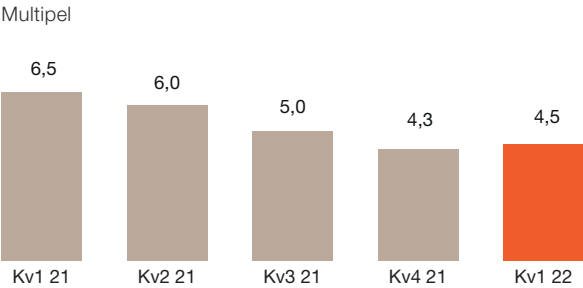
Nettobelåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad



Kontaktpersoner:

Arve Regland, CFO, +47 47 90 77 00, arve.regland@heimstaden.com
Thomas Hvitstein, Investor Relations, +47 90 70 24 52, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl. 07:00 CET den 28 April 2022.

Delårsrapporten för andra kvartalet 2022 kommer att publiceras den 19 August 2022.

Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556670-0455
+46 40 660 20 00, www.heimstaden.com