



Perioden i korthet

- Etablerade ett joint venture med den danska utvecklaren Stadt A/S för ett bostadsprojekt på 3 000 bostäder i Århusområdet.
- Emitterat en obligation på 500 miljoner SEK och återbetalade bryggglånet med samma belopp.
- Försäljning av landsförvaltningsorganisationen till Heimstaden Bostad i juli.
- Förlängde avtalet med Heimstaden Bostad till år 2047 i juli.
- Heimstaden Bostad köpte 1 091 bostäder i Tyskland och 2 009 bostäder i Finland.

342 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

631 miljoner

Resultat, SEK

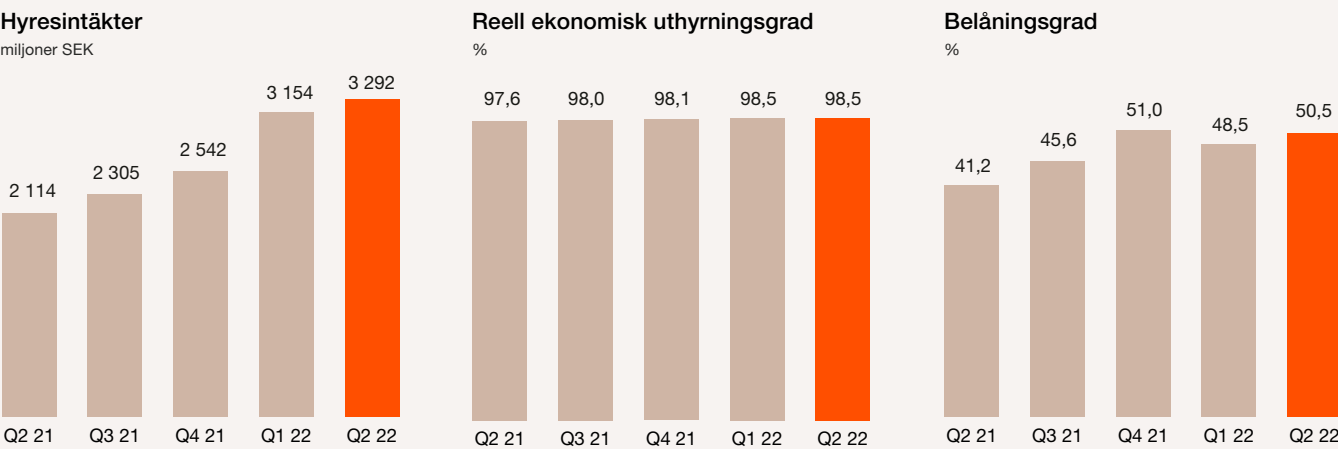
50,5%

Belåningsgrad

2,8x

Räntetäckningsgrad

Nyckeltal			Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
miljoner SEK							
Finansiellt							
Hysesintäkter	miljoner SEK		3 292	3 154	2 114	6 446	4 180
Tillväxt mot föregående år	%		55,7	52,7	28,0	54,2	32,8
Driftnetto	miljoner SEK		2 116	1 973	1 353	4 089	2 599
Överskottsgrad	%		64,3	62,6	64,0	63,4	62,2
Periodens resultat	miljoner SEK		631	7 929	4 574	8 560	8 297
Investeringar	miljoner SEK		2 271	2 260	1 409	4 531	2 400
Portföljstatistik							
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK		342 077	321 223	186 679	342 077	186 679
Bostäder	Antal		154 883	150 442	116 083	154 883	116 083
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%		98,5	98,5	97,6	98,5	97,6
Hysesintäkstillväxt i jämförbart bestånd	%		5,2	5,6	2,1	5,4	1,9
Kreditmått							
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel		2,8x	3,0x	3,1x	2,8x	3,1x
Belåningsgrad (LTV)	%		50,5	48,5	41,2	50,5	41,2
Nettoskuld / Totala tillgångar	%		44,7	41,6	36,9	44,7	36,9



Fortsätter leverera starkt resultat

De finansiella konsekvenserna av kriget har dominerat tidningsrubrikerna de senaste månaderna, med svårigheter som läggs på utmaningarna länder redan haft från pandemin. Centralbankerna höjer räntorna för att motverka inflationen men återigen visar bostadsfastigheter sig vara en motståndskraftig tillgångsklass.

Vårt stöd till ukrainska flyktingar fortsatte under kvartalet. Vi förser ca 400 ukrainska familjer med ett hem och vårt partnerskap med SOS Barnbyar hjälper flyktingar i och utanför Ukraina.

Ukraina är bland de största leverantörerna av byggmaterial till bostadssektorn och tillsammans med nedstängningen i Kina har detta lett till utmaningar i leveranskedjan och ökade kostnader.

De ökade kostnaderna har också lett till att nyproduktionsprojekt runt om i Europa ställts in. Då vi förvärvar nyckelfärdiga projekt åtar vi oss ingen direkt risk för att utveckla bostäderna. Vi är väl skyddade genom prestationsgarantier från våra motparter och påverkas därmed inte direkt av de ökade kostnaderna. På lång sikt kan utmaningarna leda till färre nya bostäder på marknaden och förvärra obalansen i utbud och efterfrågan, vilket kan öka priserna på bostadsfastigheter.

Högre räntor och volatilitet på kapitalmarknaden påverkar fastighetsbranschen. Utöver att noga följa den aktuella marknadsutvecklingen, förbereder vi oss i god tid inför skuldförfall med god tillgång till finansiering. Med en diversifierad förfalloprofil med begränsat förfall under ett givet år och särskilt de kommande 18 månaderna, är vi inte beroende av refinansiering på kapitalmarknaden. I juli genomförde Heimstaden Bostad framgångsrikt ett återköp på 868 miljoner EUR i hybridobligationer för en total köpeskilling om 649 miljoner EUR, fullt finansierat med eget kapital från befintliga aktieägare. Ersättningen av hybrider med nytt eget kapital stärker våra finansiella nyckeltal och är ett bevis på ägarnas engagemang för Heimstaden Bostad.

Marknaden för hyresbostäder har visat sig vara motståndskraftig i finansiella kriser och pandemier och anses av investerare vara en trygg sektor. Vår rekordhögga bebyggning i kombination med inflationsjusterade hyresintäkter är viktiga anledningar till det starka resultatet under andra kvartalet.

Vi har ett långsiktigt perspektiv och en ambition om att växa på marknaderna vi verkar i. Under rådande marknadssituation fortsätter vi bevaka marknaden noga, men är försiktiga med nya investeringar.

Med det förlängda avtalet mellan Heimstaden och Heimstaden Bostad som offentliggjordes i juli, har vi en robust långsiktig inkomstbas samtidigt som vi tillhandahåller en strategisk operativ plattform för Heimstaden Bostad. Detta stärker vår position som ledande investerare i och förvaltare av bostadsfastigheter i Europa.



Patrik Hall
VD Heimstaden



Höjdpunkter hållbarhetsarbete

Bostäder till ukrainska flyktingar

I Tjeckien ger vi över 400 ukrainska familjer en bostad med grundläggande bekvämligheter och hjälper dem att hitta jobb, skolor eller sjukvård.

Från fosterhem till ett självständigt hem

Genom A Home for a Home har de första ungdomarna som lämnar fosterhem flyttat in i våra bostäder i Norge, vilket gett dem trygghet och en stabil grund att inleda sitt vuxenliv på.

Kundundersökning

Vi har genomfört kundundersökningar på samtliga marknader vi verkar i för att få återkoppling på hållbarhetsfrågor rörande deras hem och bostadsområde – värdefullt för att ytterligare stärka vårt hållbarhetsarbete.

Bränsleskifte

Hittills under 2022 har vi i Tjeckien möjliggjort en minskning om 600 ton i växthusgasutsläpp genom ett bränsleskifte kopplat till uppvärmning i 600 lägenheter.

Digitalisering minskar värmeförbrukningen

Vi har installerat AI-styrssystem som kontrollerar och minskar värmeanvändningen med mer än 15% i sex byggnader i Norge. Totalt sett har vi installerat systemet i 50 fastigheter på marknaderna vi verkar.

Byte av värmesystem

I Tyskland byter vi ut äldre värmesystem i flera byggnader, med en förväntad minskning om 37% i växthusgasutsläpp i genomsnitt per byggnad.

Anette Konar Riple utsedd till Chef för social hållbarhet

“Jag är glad över att ta mig an den nya rollen som Chef för social hållbarhet. Genom A Home for a Home har vi bevisat att vi kan bilda starka partnerskap och skapa positiv påverkan långt bortom vår dagliga verksamhet. Jag ser fram emot att ytterligare stärka alla goda initiativ på Heimstadens marknader”

Anette Konar Riple
Chef för social hållbarhet



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. Fastighetsbolagen är helägda av Heimstaden Bostad, med undantag för Island som ägs av Heimstaden.



Kvartalsöversikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. För information om Heimstadens fristående finansiella rapporter, se sidorna 44-46. Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

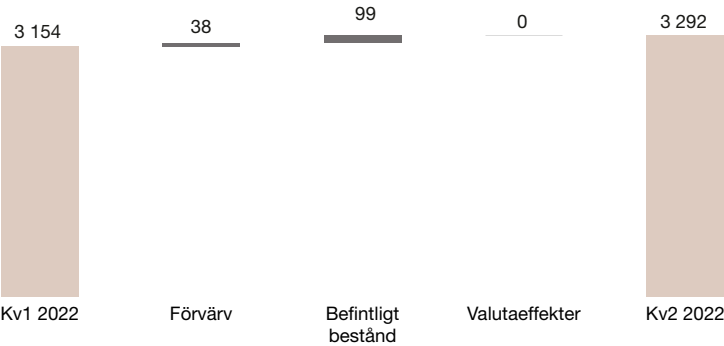
Hyresintäkterna ökade med 4,4% till 3 292 miljoner SEK (3 154), främst till följd av förvärv i Finland och Tyskland. Serviceavgifter som betalas av hyresgäster minskade till 240 miljoner SEK (331), främst relaterat till lägre uppvärmningskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,2% (5,6%) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 61% (63%) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad på 98,5% (98,5%), exklusive 1,8% (1,7%) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknadsrelaterad vakans.

Inkomstutveckling

miljoner SEK



Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas minskade till 335 miljoner SEK (530) på grund av säsongvariation, främst kopplat till lägre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika. Se Not 3 för mer information.

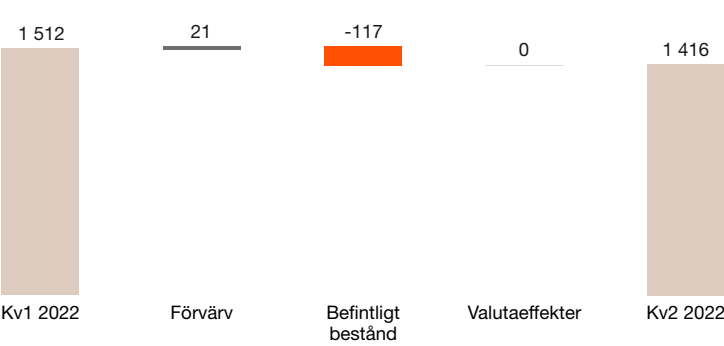
Reparation- och underhållskostnader inklusive koncernelimineringar minskade till 213 miljoner SEK (234). Kostnaden för fastighetsförvaltning ökade till 555 miljoner SEK (465).

Investeringar och reparation & underhåll

Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 574 miljoner SEK (1 279), motsvarande 0,48% av verkligt värde (0,40%), medan investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, minskade till 0,28% av verkligt värde (0,39%). Det beror på mindre aktivitet under sommaren på nybyggnationer. Läs mer om investeringar på sidan 8.

Kostnadsutveckling

miljoner SEK

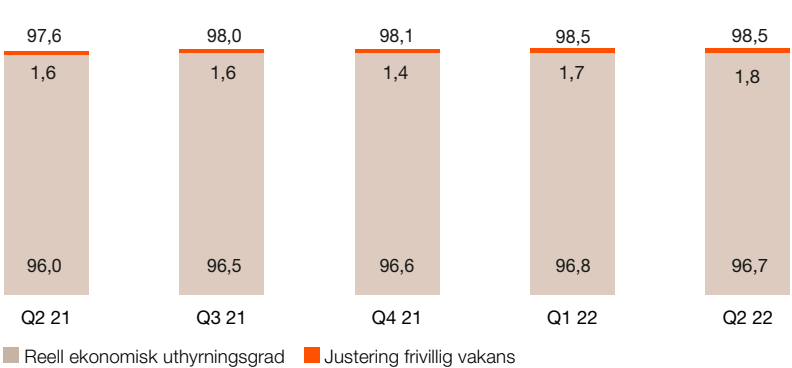


miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2022	6M 2022	6M 2021
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll ¹	238	262	500	350
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 071	698	1 768	1 022
Moderniseringar	265	319	584	495
Investeringar i befintligt bestånd	1 335	1 017	2 352	1 517
Balansräkningsposter				
Förvaltningsfastigheter under uppförande	936	1 243	2 179	883
Investeringar	2 271	2 260	4 531	2 400

¹ Exklusive koncernelimineringar, se Not 3.

Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Driftnetto

Driftnettot ökade med 7,2% till 2 116 miljoner SEK (1 973), vilket resulterade i en överskottsgrad om 64,3% (62,6%), främst kopplat till positiv påverkan av säsongsvariationerna i energikostnader och från förvärv.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter¹

miljoner SEK	Kv2 2022		6M 2022	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-0,2	-154	0,8	854
Tyskland	1,9	1 519	6,5	5 032
Danmark	0,6	455	2,5	1 805
Nederländerna	2,1	631	5,5	1 619
Tjeckien	4,9	990	10,3	1 984
Norge	1,1	234	6,8	1 325
Island	8,6	441	11,0	555
Finland	3,6	119	6,5	209
Storbritannien	4,2	86	12,2	230
Summa/Snitt	1,3	4 321	4,1	13 612

¹ För mer information kring värdeförändringar, se Not 7.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 321 miljoner SEK (9 292), vilket motsvarar 1,3%. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 2,95%, ned från 2,96% föregående kvartal.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade till 665 miljoner SEK (692) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,5% (1,4%). Per balansdagen var räntesäkringsgraden 77% (76%). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna minskade till 2,8x (3,0x).

Övriga finansiella poster

Övriga finansiella poster uppgick till -1 876 miljoner SEK (-175), främst till följd av realiserade värdeförändringar på noterade aktieinvesteringar. Se Not 12 för mer information.

Utländsk valuta

Heimstaden har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN, GBP och ISK. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat om 4 567 miljoner SEK (2 022), som delvis motverkades av valutakursförluster om 2 602 miljoner SEK (förlust 718), främst hänförligt till obligationer i utländsk valuta. Se Not 6 för mer information.

Kassaflöde

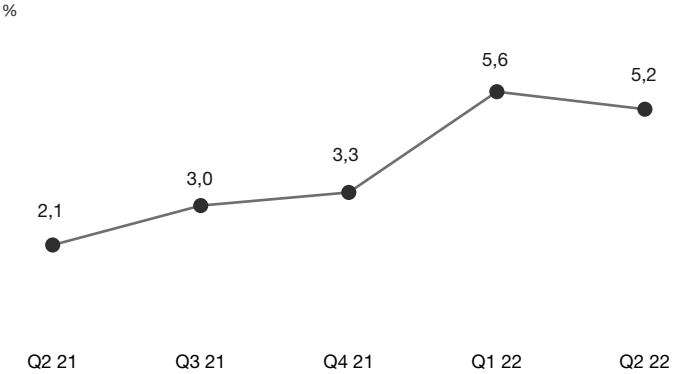
miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022	6M 2021
Löpande verksamheten	752	80	832	1 258
Investeringsverksamheten	-9 971	-4 924	-14 895	-18 747
Finansieringsverksamheten	-1 093	3 165	2 072	20 501
Valutaeffekter	369	300	669	94
Nettoförändring	-9 943	-1 379	-11 322	3 106
Ingående balans	19 109	20 488	20 488	10 906
Utgående balans	9 165	19 109	9 165	14 012

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 075 miljoner SEK (1 167). Rörelsekapitalet minskade med 323 mijoner SEK (-1 087), vilket resulterade i nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 752 miljoner SEK (80).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -9 971 miljoner SEK (-4 924) och inkluderade förvärv om 6 153 miljoner SEK (161) och investeringar i förvaltningsfastigheter om 2 271 miljoner SEK (2 260).

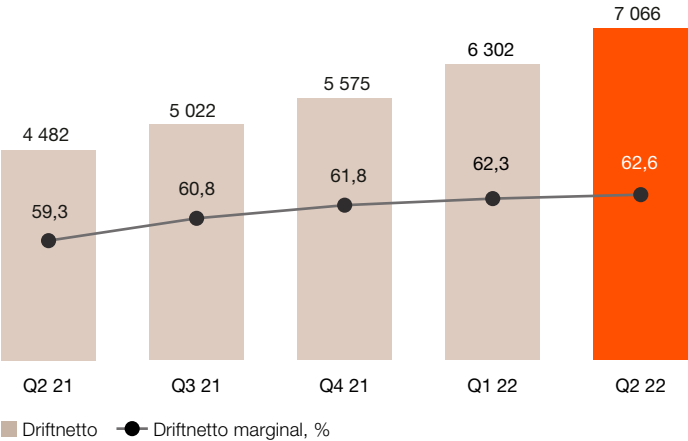
Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -1 093 miljoner SEK (3 165).

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd



Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade till 342 miljarder SEK från 321 miljarder SEK den 31 mars, främst till följd av förvärv om 8,0 miljarder SEK och valutaomräkningsdifferenser om 7,2 miljarder SEK. Portföljen omfattar 154 883 bostäder på nio marknader. Bostäder utgjorde 93% av verkligt värde och 58% av hyresintäkterna härrör från reglerade marknader.

Värderingen av Heimstadens fastighetsbestånd görs kvartalsvis av oberoende externa värderingsbolag. För mer information, se Not 3.1 i Årsredovisningen för 2021.

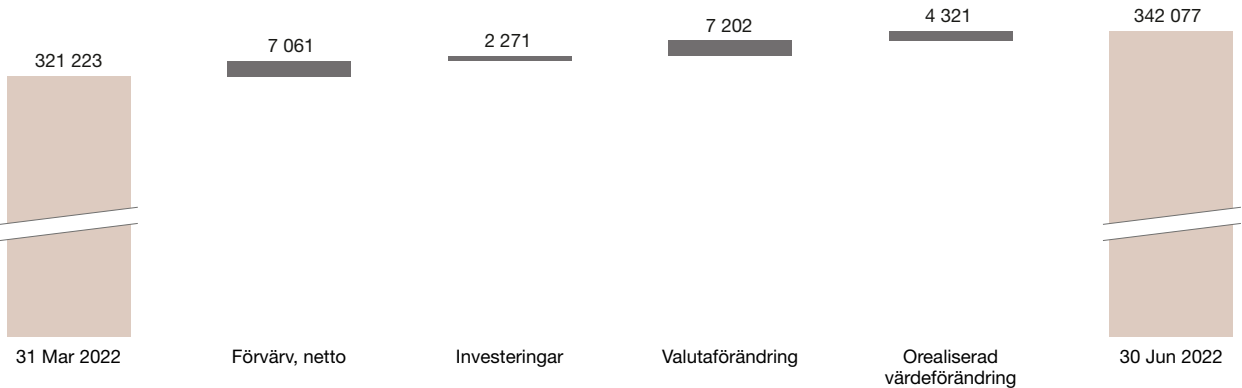
Väsentliga transaktioner

- Avslutat förvärv av 149 hyresreglerade bostäder i Emmeloord, Nederländerna. Transaktionen tecknades i september 2021 med ett totalt transaktionsvärde på 18,7 miljoner EUR.

- Avslutat förvärv av 513 bostäder i Hamburg, med ett totalt transaktionsvärde på 136,7 miljoner EUR.
- Förvärv av 126 bostäder i Berlin och Potsdam.
- Avslutat förvärv av 452 bostäder samt 100 utvecklingsfastigheter i Hamburg, med ett totalt transaktionsvärde på 80,3 miljoner EUR. Köpet tecknades i december 2021.
- 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.
- Förvärv av 2 009 bostäder i Oulu Jyväskylä och Lahtis i Finland. Transaktionen värderades till 217 miljoner EUR och slutfördes den 25 april.

Värdeutveckling

miljoner SEK



Signerade förvärv

Heimstaden expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter.

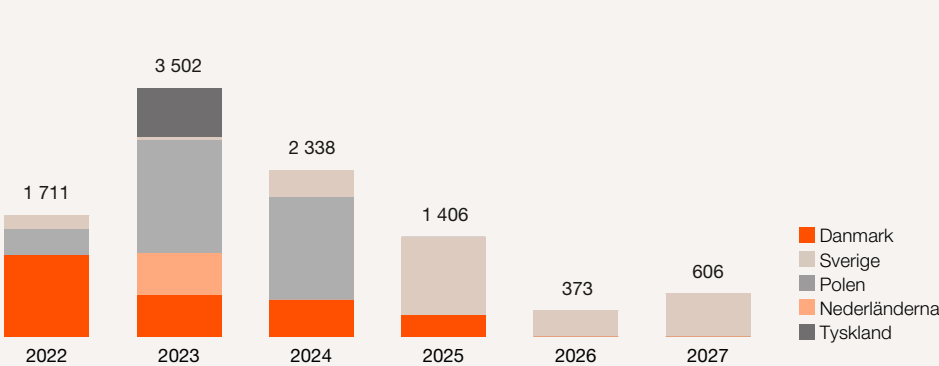
Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward funding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett senare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

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 Heimstaden grundlig due diligence och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 30 juni 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 9,9 miljarder SEK. Se Not 13 för mer information.

Avtalade förvärv

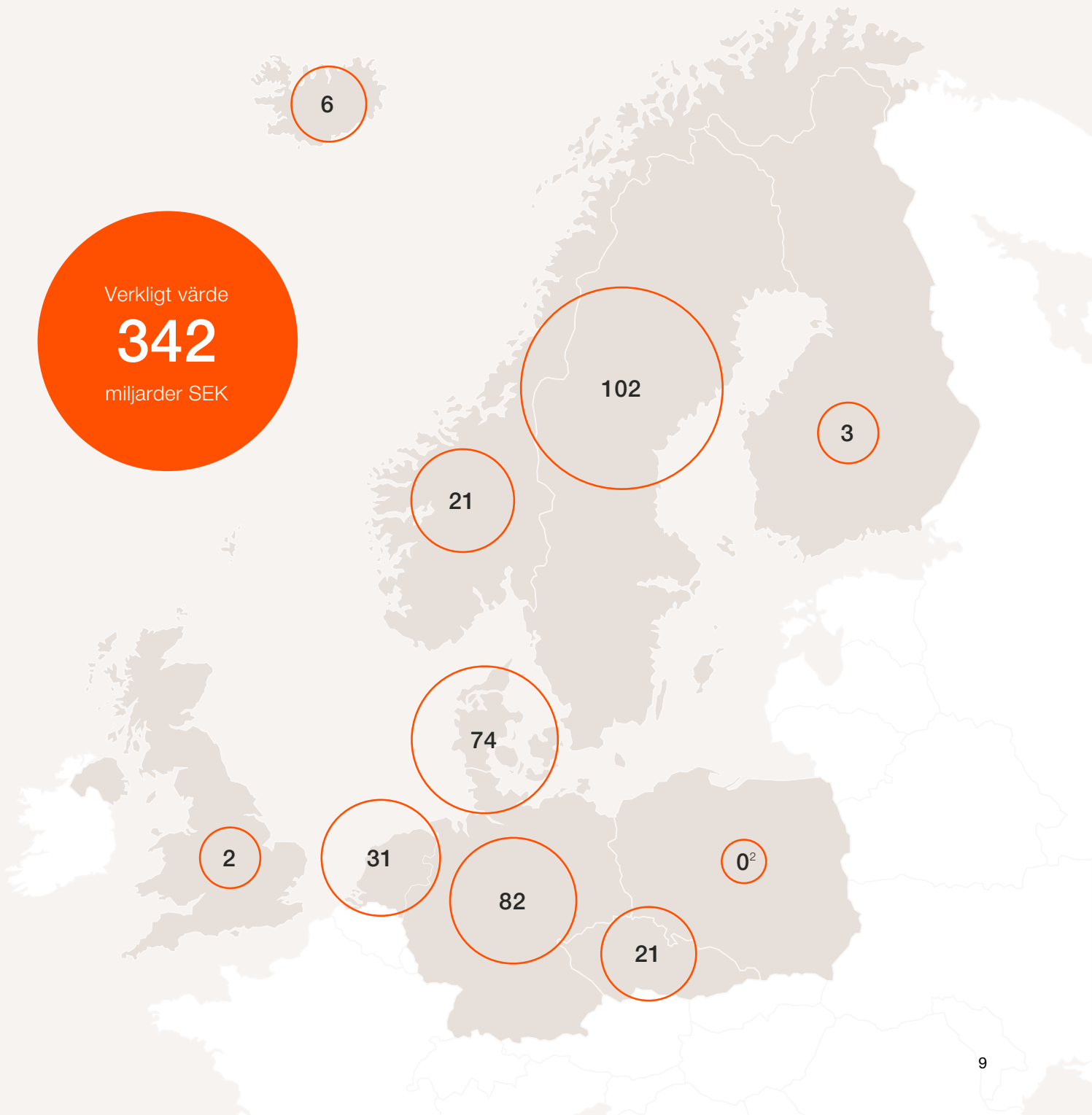
miljoner SEK



Förvaltningsfastigheter

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Verkligt värde /kvm, SEK	Bostäder, antal	Bostäder, %	Reglerade intäkter, %	Reell ekonomisk uthyrningsgrad,%
Sverige	102 152	32 389	44 087	90,8	100,0	98,9
Tyskland	82 115	46 317	26 514	92,0	100,0	98,5
Danmark	73 918	39 499	19 064	95,1	15,5	98,5
Nederländerna	30 798	29 025	13 466	98,2	65,6	99,5
Tjeckien	21 165	8 148	42 683	96,0	30,0	97,0
Norge	20 809	93 865	4 439	84,6	0,0	98,0
Island ¹	5 597	36 765	1 678	100,0	0,0	97,0
Finland	3 408	22 015	2 892	97,6	0,0	95,9
Storbritannien	2 116	72 642	60	88,5	0,0	97,9
Polen ²	-	-	-	-	-	-
Summa	342 077	31 136	154 883	92,9	58,3	98,5

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



Sverige

Hysesintäkterna uppgick till 1 129 miljoner SEK (1 031), en ökning med 9,5% från föregående kvartal. Driftnettot ökade med 10,4% till 597 miljoner SEK (541), drivet av säsongsmässigt lägre energikostnader samt förvärv som gjordes under kvartalet, vilket resulterade i en överskottsgrad om 52,9% (52,5%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,9% (3,0%) och det jämförbara beståndet utgjorde 61% (65%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	1 129	1 031	669	2 160	1 339
Driftnetto	miljoner SEK	597	541	370	1 138	663
Överskottsgrad	%	52,9	52,5	55,3	52,7	49,5
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,9	3,0	2,7	3,0	2,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,9	99,2	99,2	99,0	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	102 152	99 996	54 108	102 152	54 108
Värdeförändring	miljoner SEK	-154	1 008	1 378	854	2 388
Investeringar	miljoner SEK	1 082	1 109	584	2 191	995
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,7	3,3	2,7	3,3

102,2 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

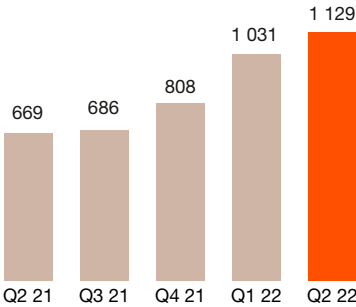
1,8 miljarder

Förvärv, SEK

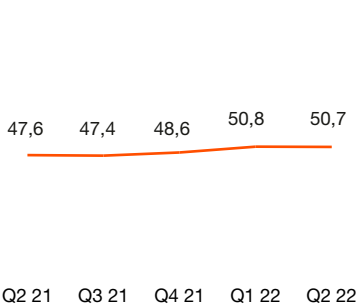
1 129 miljoner

Hysesintäkter, SEK

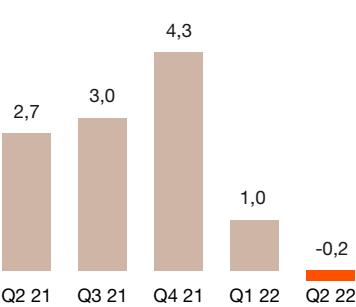
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Tyskland

Hyresintäkterna ökade till 501 miljoner SEK (493) till följd av effekt av förvärv under kvartalet. Driftnettot ökade med 5,1% till 385 miljoner SEK (367), vilket resulterade i en överskottsgrad om 76,8% (74,4%). Den reella ekonomiska uthyrningsgraden ökade 0,3% drivet av nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 8,0% (24,9%), föregående kvartal var positivt påverkat av avskaffning av tillfällig frysning av hyrorna i Berlin i första kvartalet 2021. Det jämförbara beståndet utgjorde 23% (23%) av hyresintäkterna.

82,1 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

2,6 miljarder

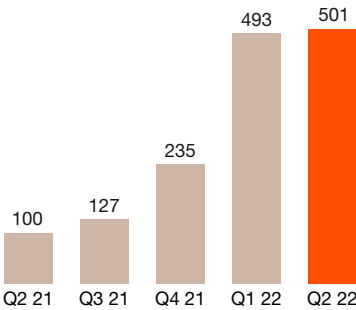
Förvärv, SEK

501 miljoner

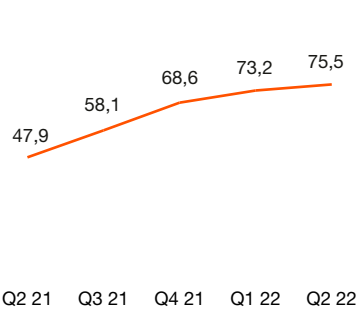
Hyresintäkter, SEK

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	501	493	100	994	187
Driftnetto	miljoner SEK	385	367	60	752	107
Överskottsgrad	%	76,8	74,4	59,8	75,6	57,0
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	8,0	24,9	5,4	15,7	-3,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,5	98,2	99,2	98,4	99,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	82 115	74 844	16 594	82 115	16 594
Värdeförändring	miljoner SEK	1 519	3 513	619	5 032	1 243
Investeringar	miljoner SEK	157	133	16	290	16
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,3	2,3	2,4	2,3	2,4

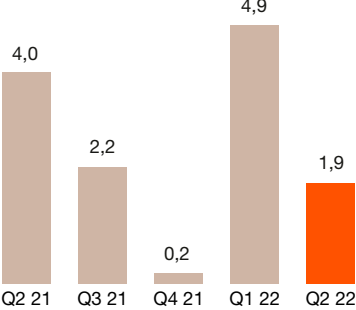
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Danmark

Hysesintäkterna ökade till 734 miljoner SEK (728). Driftnettot var i nivå med föregående kvartal på 507 miljoner SEK (507), vilket resulterade i en överskottsgrad om 69,1% (69,6%). Marginalen minskade något på grund av högre reparations- och underhållskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 6,2% (6,9%) och det jämförbara beståndet utgjorde 56% (56%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	734	728	610	1 462	1 204
Driftnetto	miljoner SEK	507	507	415	1 014	823
Överskottsgrad	%	69,1	69,6	68,0	69,6	68,3
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	6,2	6,9	0,4	6,6	0,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,5	99,0	97,6	98,8	97,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	73 918	69 243	57 160	73 918	57 160
Värdeförändring	miljoner SEK	455	1 350	1 973	1 805	3 763
Investeringar	miljoner SEK	193	452	445	644	804
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,5	3,5	3,8	3,5	3,8

73,9 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

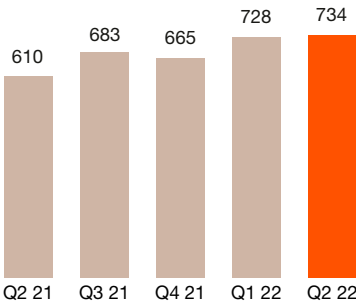
1,4 miljarder

Förvärv, SEK

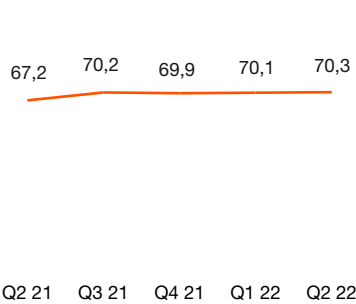
734 miljoner

Hysesintäkter, SEK

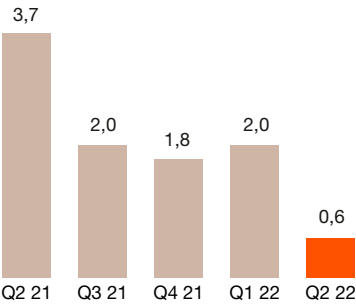
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Nederländerna

Hyresintäkterna uppgick till 300 miljoner SEK (299). Driftnettot ökade med 10,7% till 200 miljoner SEK (181), drivet av en förändrad beskattning i Nederländerna. Det resulterade i en överskottsgrad om 66,7% (60,5%).

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

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	300	299	283	599	562
Driftnetto	miljoner SEK	200	181	183	381	353
Överskottsgrad	%	66,7	60,5	64,4	63,6	62,7
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,2	3,7	4,6	3,0	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,5	99,7	99,6	99,6	99,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	30 798	28 668	24 185	30 798	24 185
Värdeförändring	miljoner SEK	631	987	641	1 619	398
Investeringar	miljoner SEK	191	141	168	332	283
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,8	3,0	3,3	2,8	3,3

30,8 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,2 miljarder

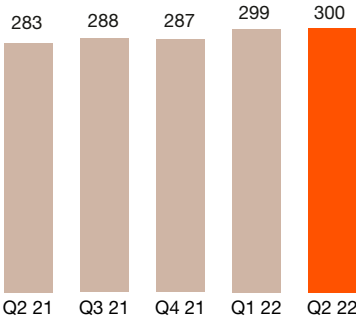
Förvärv, SEK

300 miljoner

Hyresintäkter, SEK

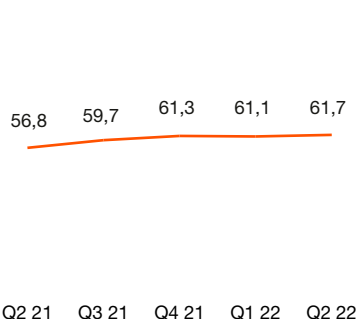
Hyresintäkter

miljoner SEK



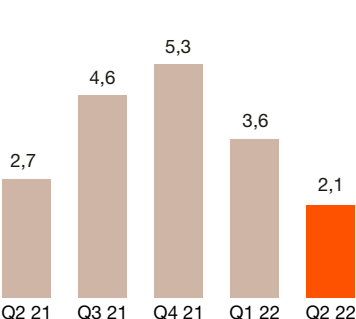
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Tjeckien

Hyresintäkterna uppgick till 330 miljoner SEK (320), vilket motsvarar en ökning om 3,2%, drivet av högre marknadshyror. Driftnettot ökade till 230 miljoner SEK (224), vilket resulterade i en överskottsgrad om 69,8% (70,1%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 7,9% (6,5%) och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	330	320	281	650	551
Driftnetto	miljoner SEK	230	224	198	454	394
Överskottsgrad	%	69,8	70,1	70,4	69,9	71,6
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	7,9	6,5	n/a	7,2	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,0	96,4	94,8	96,7	95,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	21 165	19 529	15 429	21 165	15 429
Värdeförändring	miljoner SEK	990	994	216	1 984	672
Investeringar	miljoner SEK	177	93	122	270	184
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,5	4,6	5,1	4,5	5,1

21,2 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,0 miljarder

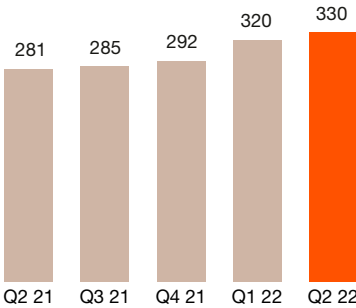
Förvärv, SEK

330 miljoner

Hyresintäkter, SEK

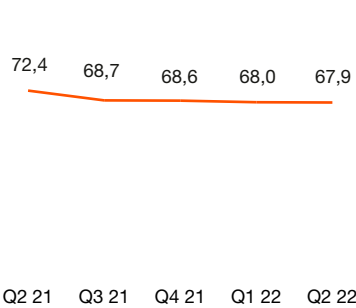
Hyresintäkter

miljoner SEK



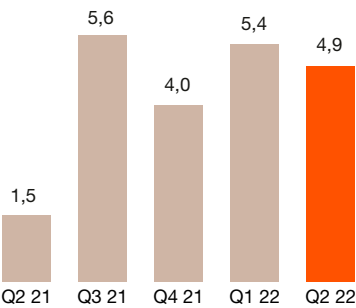
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Norge

Hyresintäkterna uppgick till 187 miljoner SEK (179).
Driftnettot ökade med 30,9% till 138 miljoner SEK (105),
på grund av lägre elkostnader, vilket resulterade i en
överskottsgrad om 73,5% (58,8%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 9,9% (4,1%)
och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av
hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	187	179	169	366	334
Driftnetto	miljoner SEK	138	105	139	243	270
Överskottsgrad	%	73,5	58,8	82,7	66,3	80,8
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	9,9	4,1	0,9	7,0	-0,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,0	95,7	92,9	96,9	92,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	20 809	21 341	18 843	20 809	18 843
Värdeförändring	miljoner SEK	234	1 091	-217	1 325	527
Investeringar	miljoner SEK	119	83	74	203	119
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8

20,8 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

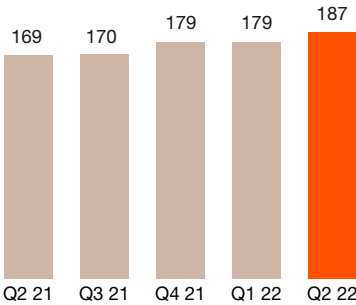
0,1 miljarder

Förvärv, SEK

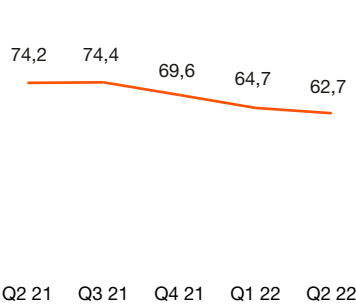
187 miljoner

Hyresintäkter, SEK

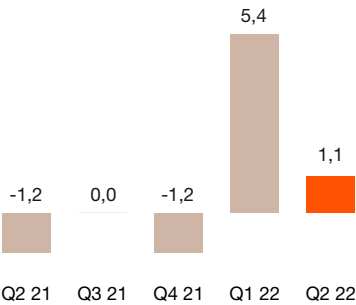
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Island

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.

Hyresintäkterna uppgick till 74 miljoner SEK (68). Driftnetto om 49 miljoner SEK (42) resulterade i en överskottsgrad om 66,4% (61,9%).

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	74	68	142
Driftnetto	miljoner SEK	49	42	91
Överskottsgrad	%	66,4	61,9	64,2
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,0	98,8	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	5 597	4 830	5 597
Värdeförändring	miljoner SEK	441	114	555
Investeringar	miljoner SEK	10	9	19
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,3	4,3	4,3

5,6 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,0 miljarder

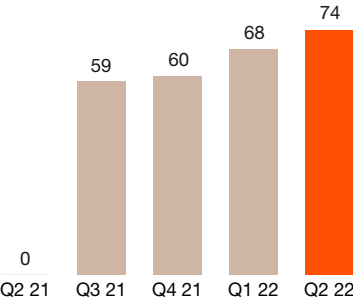
Förvärv, SEK

74 miljoner

Hyresintäkter, SEK

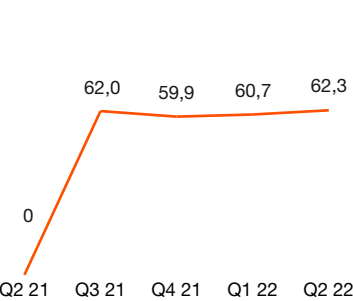
Hyresintäkter

miljoner SEK



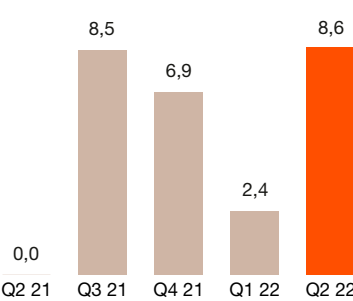
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Finland

Heimstaden Bostad gjorde sina första investeringar i Finland i 2021. Heimstaden Bostad fortsatte sin expansion i Finland under andra kvartalet 2022 med ett förvärv av 2 009 bostäder i Uleåborg, Lahti och Jyväskylä.

Hyresintäkterna uppgick till 44 miljoner SEK (25). Driftnetto var 25 miljoner SEK (8) vilket resulterade i en överskottsgrad om 56,6% (33,7%), där föregående kvartal var påverkad av uppstartskostnader. Fastighetsportföljen hade 119 miljoner SEK (90) i orealiserad värdeförändring under perioden.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	44	25	69
Driftnetto	miljoner SEK	25	8	33
Överskottsgrad	%	56,6	33,7	48,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,9	95,2	95,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	3 408	1 111	3 408
Värdeförändring	miljoner SEK	119	90	209
Investeringar	miljoner SEK	15	-	15
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,8	5,4	4,8

3,4 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

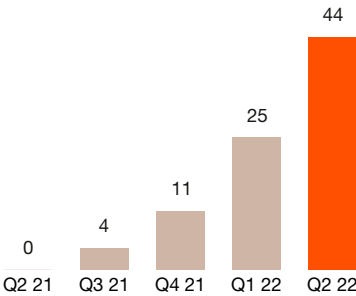
2,0 miljarder

Förvärv, SEK

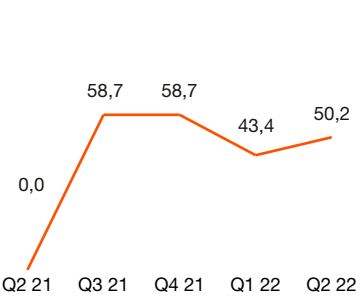
44 miljoner

Hyresintäkter, SEK

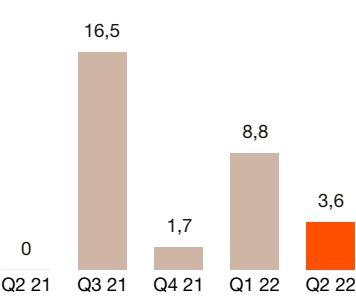
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



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.

Per 30 juni 2022 redovisas investeringskostnader om 2 116 miljoner SEK i balansräkningen som förvaltningsfastigheter.

2,1 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0,0 miljarder

Förvärv, SEK

2 miljoner

Hyresintäkter, SEK

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	2	2	4
Driftnetto	miljoner SEK	0	0	1
Överskottsgrad	%	13,3	21,9	16,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,9	98,8	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	2 116	1 659	2 116
Värdeförändring	miljoner SEK	86	144	230
Investeringar	miljoner SEK	327	240	568
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,5	4,5	4,5

Polen

Heimstaden Bostad gjorde sitt första förvärv i Polen i december 2020, följt av ytterligare förvärv i 2021. Under andra kvartalet 2022 ingick Heimstaden Bostad ett nyckelfärdigt forward funding förvärv av ett projekt med 400 lägenheter i Warszawa.

Alla förvärv i Polen är strukturerade som forward purchase-kontrakt och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän de färdigställs. Per 30 juni 2022, hade Heimstaden Bostad en pipeline om 4 250 bostäder till ett värde av 6,6 miljarder SEK i Polen.

Bostäder:

4 250

Årlig bruttohyresintäkt:

441,5 miljoner SEK

Kommersiell yta:

8 410 kvm

Färdigställande:

Kv3 2022-Kv1 2025



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 Heimstaden tillgång till framtida lånat kapital till attraktiva villkor.

Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden

Under kvartalet emitterade Heimstaden 500 miljoner SEK i en icke-säkerställd obligation noterad på Euronext Dublin, som användes för att återbetala på bryggglånet relaterat till Aelius-förvärvet.

I slutet av perioden hade Heimstaden 12 698 miljoner SEK i icke-säkerställda obligationer och 7 374 miljoner SEK i utestående hybridobligationer, noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Se sidorna 44-46 för mer information om Heimstadens skuldinstrument och fristående finansiella rapporter.

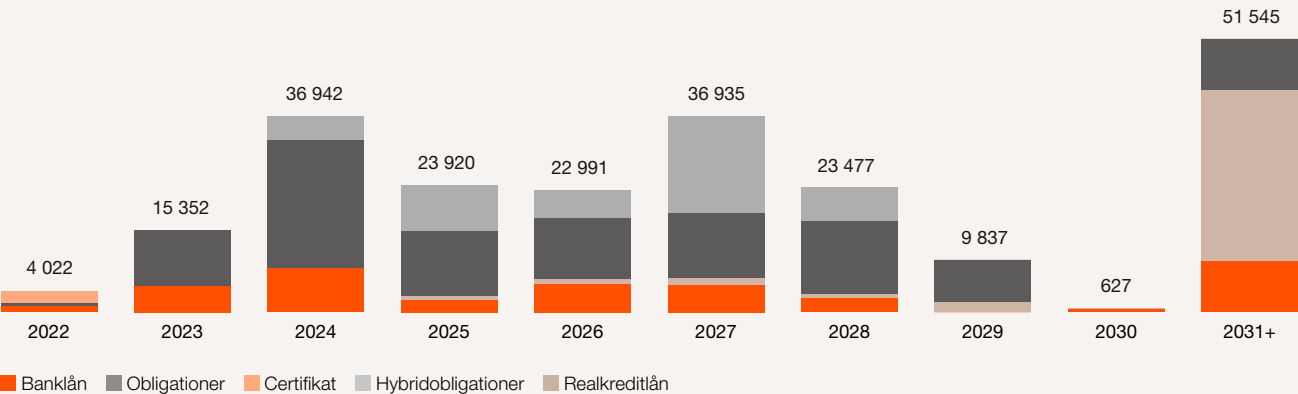
Kapitalmarknadsaktivitet – Heimstaden Bostad

I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 89 206 miljoner SEK i icke-säkerställda obligationer och 33 666 miljoner SEK i utestående hybridobligationer som är noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs.

Utestående hybridobligationer minskade till 25 404 miljoner SEK efter återköpet i juli.

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

Förfallostruktur för lån
miljoner SEK



BB+

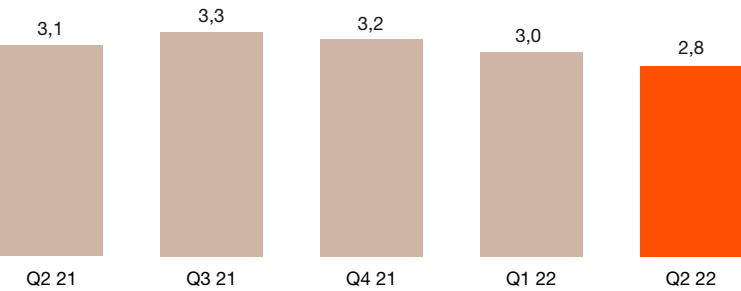
Fitch kreditrating
av Heimstaden

BBB

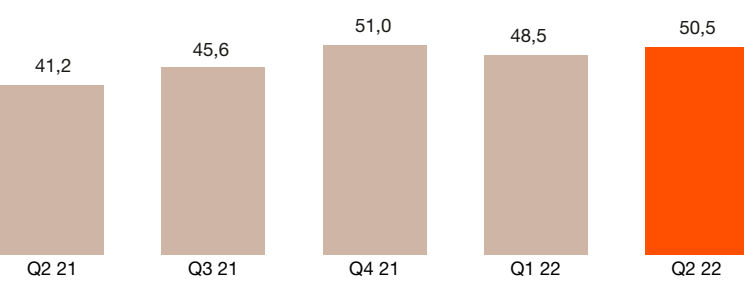
S&P och Fitch kreditrating
av Heimstaden Bostad

Kreditmått

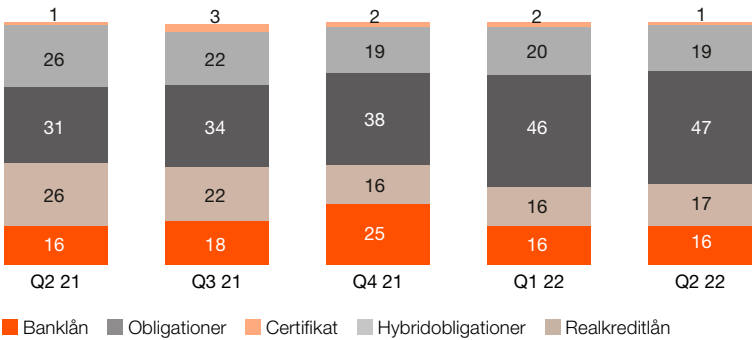
Räntetäckningsgrad (ICR)
multipel



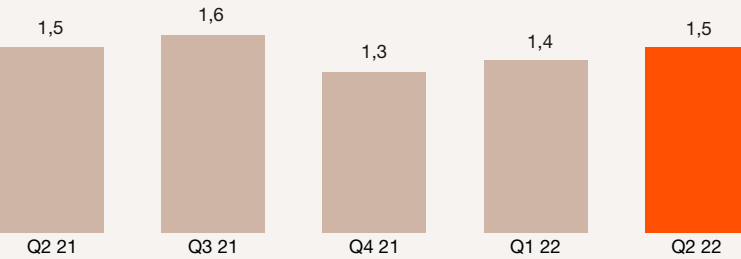
Belåningsgrad (LTV)
%



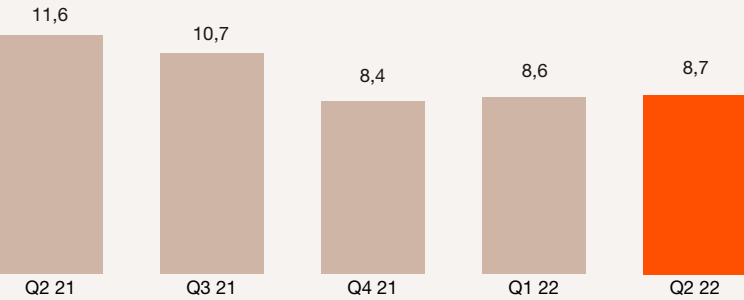
Finansieringskälla
%



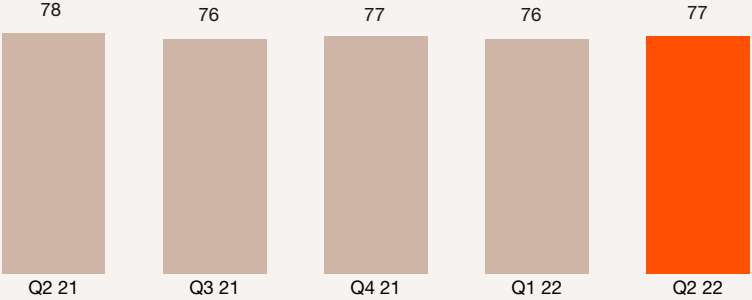
Genomsnittlig ränta
%



Genomsnittlig löptid för lån
år



Räntesäkring
%



Delårsrapport och noter

Koncernredovisning och noter	
Koncernens rapport över totalresultat	23
Koncernens balansräkning	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	25
Koncernens kassaflödesanalys	26
Noter till delårsrapporten	27
1. Redovisningsprinciper	27
2. Närstående	27
3. Segmentsredovisning	28
4. Hyresintäkter	30
5. Övriga intäkter och kostnader	30
6. Utländsk valuta	30
7. Förvaltningsfastigheter	31
8. Immateriella anläggningstillgångar	32
9. Andelar i intressebolag och joint ventures	32
10. Exploateringsfastigheter	32
11. Finansiella tillgångar och skulder	32
12. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument	34
13. Eventualförpliktelser och åtaganden	35
14. Händelser efter rapportperiodens slut	35

Moderbolagets finansiella rapporter och noter	
Moderbolagets resultaträkning	36
Moderbolagets rapport över totalresultat	36
Moderbolagets balansräkning	37
Moderbolagets förändringar i eget kapital	38
Moderbolagets kassaflödesanalys	39
Revisorns granskningsrapport	40
Intjäningsförmåga	41
Alternativa nyckeltal	42
Heimstaden AB Fristående Finansiella Nyckeltal	44

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	3, 4	3 292	2 114	6 446	4 180
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	3, 4	240	125	572	315
Fastighetskostnader	3	-1 416	-886	-2 928	-1 896
Driftnetto¹		2 116	1 353	4 089	2 599
Centrala administrationskostnader		-169	-93	-328	-180
Övriga rörelseintäkter	5	13	3	218	3
Övriga rörelsekostnader	5	-66	-28	-157	-51
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	9	-197	0	-170	-2
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		1 697	1 235	3 651	2 368
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	7	4 305	4 612	13 610	8 992
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter	7	-6	-8	-19	40
Driftsresultat		5 996	5 839	17 241	11 401
Ränteintäkter		-	13	68	33
Räntekostnader på räntebärande skulder		-665	-370	-1 358	-732
Valutakursdifferenser		-2 602	230	-3 320	-280
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		462	142	883	265
Övriga finansiella poster	12	-1 876	-175	-1 656	-256
Resultat före skatt		1 314	5 681	11 859	10 430
Inkomstskatt		-261	-170	-606	-321
Uppskjuten skatt		-423	-936	-2 693	-1 811
Periodens resultat		631	4 574	8 560	8 297
Övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till årets resultat	6	4 567	-1 028	6 589	1 490
Totalresultat		5 198	3 546	15 149	9 788
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-182	2 425	4 126	4 602
Innehav utan bestämmande inflytande		813	2 149	4 434	3 695
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets stamaktieägare		2 602	1 776	8 143	5 458
Moderbolagets preferensaktieägare		29	29	59	41
Innehav utan bestämmande inflytande		2 567	1 740	6 948	4 288
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		132 040 000	103 310 418	132 040 000	58 506 122
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st		58 593 750	24 519 231	58 593 750	13 492 749
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		61	17	60	91

¹ Exklusive resultat från exploateringsfastigheter.

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	7	342 077	305 668	186 679
Immateriella anläggningstillgångar	8	17 137	16 604	79
Maskiner och inventarier		334	228	226
Börsnoterade aktieinvesteringar	12	8 014	5 765	-
Finansiella derivatinstrument	11, 12	889	190	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	9	4 267	3 073	2 859
Summa anläggningstillgångar		372 718	331 528	189 843
Exploateringsfastigheter	10	835	846	1 054
Hyses- och kundfordringar		248	207	167
Övriga finansiella omsättningstillgångar		2 018	1 681	2 963
Finansiella derivatinstrument	11, 12	323	250	-
Förskottsbetalningar		1 016	724	337
Likvida medel		9 165	20 488	14 012
Summa omsättningstillgångar		13 605	24 195	18 533
Summa tillgångar		386 322	355 724	208 376

miljoner SEK	Not	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		167 813	147 093	105 147
Räntebärande skulder	11	174 316	148 193	86 662
Leasingskulder	11	1 087	853	706
Finansiella derivatinstrument	11, 12	114	-	268
Uppskjutna skatteskulder		26 699	23 252	7 310
Övriga långfristiga finansiella skulder		1 014	878	842
Summa långfristiga skulder		203 230	173 176	95 788
Räntebärande skulder	11	7 559	28 313	4 198
Leasingskulder	11	74	38	34
Leverantörsskulder		835	691	416
Övriga kortfristiga skulder		4 291	4 078	1 745
Finansiella derivatinstrument	11, 12	1	6	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 520	2 329	1 040
Summa kortfristiga skulder		15 279	35 455	7 442
Summa eget kapital och skulder		386 322	355 724	208 376

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Valuta- omräkningsreserv	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	0	2 159	1 482	3 640
Summa totalresultat	-	-	241	2 159	9 929	12 328	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	-	-	184	-	3 942	4 126	4 434	8 560
Övrigt totalresultat	-	-	-	4 076	-	4 076	2 514	6 589
Summa totalresultat	-	-	184	4 076	3 942	8 201	6 948	15 149
Nyemission	-	-	-	-	-	-	10 387	10 387
Emissionskostnad	-	-36	-	-	-	-36	-	-36
Utdelning ²	-	-	-184	-	-59	-243	-12 339	-12 582
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	107	107
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	-	-	-	-	-441	-441	8 135	7 694
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-36	-184	-	-500	-720	6 290	5 570
Eget kapital 2022-06-30	95	7 504	7 374	3 854	30 455	49 282	118 532	167 813

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	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Löpande verksamheten				
Resultat före inkomstskatt	1 314	5 681	11 859	10 430
<i>Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:</i>				
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 299	-4 607	-13 591	-9 032
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-462	-142	-883	-265
Finansnetto	743	635	1 463	1 050
Övriga justeringar	4 705	-288	5 072	251
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar	50	-216	-500	-441
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-373	252	-910	680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 678	1 315	2 510	2 673
Betald ränta	-661	-625	-1 035	-1 099
Erhållen ränta	9	-	21	-
Betald inkomstskatt	-275	-163	-664	-316
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	752	527	832	1 258

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6 153	-781	-6 314	-14 434
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 271	-995	-4 531	-2 359
Försäljning av exploateringsfastigheter	468	308	478	308
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-460	-1 804	-547	-309
Inköp av maskiner och inventarier	-19	-	-36	-
Transaktioner med intressebolag och joint ventures	-196	-68	-246	-45
Inköp börsnoterade aktieinvesteringar	-1 339	-1 772	-3 699	-1 901
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-	-31	-	-7
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-9 971	-5 142	-14 895	-18 747
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	6 069	5 019	27 405	13 368
Amortering av lån	-6 421	-10 162	-31 093	-11 996
Utbetald utdelning	-	-1 000	-	-1 000
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-24	-	-1 010	-42
Utdelning till preferensaktier	-29	-11	-59	-23
Likvid från nyemission	-	1 125	-	1 125
Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande	-232	-	7 694	5 079
Likvid från emission av hybridkapital	-	6 660	-	14 733
Återbetalningar på hybridkapital	-458	-188	-1 020	-506
Lösen av räntederivat	-	-65	230	-65
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	2	-122	-76	-172
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-1 093	1 257	2 072	20 501
Periodens kassaflöde	-10 312	-3 358	-11 991	3 012
Likvida medel vid periodens början	19 109	17 341	20 488	10 906
Valutakursförändring i likvida medel	369	29	669	94
Likvida medel vid periodens slut	9 165	14 012	9 165	14 012

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 Kommun i 2021, se not 8.4 i Årsredovisningen för 2021 för mer information.

Under Kv2 2022 förvärvade Heimstaden Bostad fastigheter för ett totalt transaktionsvärde om 157 miljoner SEK från bolag kontrollerade av Ivar Tollefsen.

Under Kv2 2022 såldes förvaltningsbolagen med tidigare Akelius och Residomo-anställda i Sverige, Tyskland, Danmark och Tjeckien från Heimstaden Bostad AB till Heimstaden AB. Transaktionspriset var 303 miljoner SEK.

Inga övriga transaktioner med närstående utöver löner och ersättningar har betalats till ledningen och styrelsen under 2022.

3. Segmentsredovisning

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna och dessa geografiska områden 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 Övrigt, med anledning av att dessa individuellt inte motsvarar 10% eller mer av de totala intäkterna för samtliga rörelsesegment. Se även Not 7 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

Kv2 2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hyresintäkter ¹	1129	501	734	300	330	187	74	36	-	3 292
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	20	138	-	-	75	6	-	1	-	240
Summa intäkter	1 148	640	734	300	405	193	74	37	-	3 532
Direkta fastighetskostnader	-151	-73	-23	-	-75	-4	-3	-6	1	-335
Reparationer och underhåll	-69	-35	-40	-30	-35	-25	-5	-	26	-213
Fastighetsskatt	-24	-13	-39	-21	-2	-3	-5	-2	-	-110
Övrigt	-111	-42	-30	-12	-15	2	-3	7	1	-204
Fastighetsförvaltning	-195	-92	-96	-37	-47	-25	-9	-13	-41	-555
Summa fastighetskostnader	-551	-255	-227	-100	-175	-55	-25	-15	-13	-1 416
Driftnetto	597	385	507	200	230	138	49	22	-13	2 116
Driftnetto, %	52,9	76,8	69,1	66,7	69,8	73,5	66,4	61,5	-	64,3

Kv2 2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hyresintäkter ¹	669	100	610	283	281	169	–	-	2	2 114
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	11	26	-	-	83	4	–	-	-	125
Summa intäkter	680	126	610	283	363	173	–	-	2	2 239
Direkta fastighetskostnader	-99	-13	-15	-	-80	-10	–	-	-	-219
Reparationer och underhåll	-62	-8	-32	-21	-31	-16	–	-	26	-145
Fastighetsskatt	-14	-3	-34	-32	-2	-3	–	-	-	-87
Övrigt	-49	-10	-32	-19	-17	-11	–	-2	-7	-148
Fastighetsförvaltning	-85	-32	-83	-29	-36	7	–	-1	-29	-288
Summa fastighetskostnader	-310	-67	-196	-101	-166	-34	–	-3	-11	-886
Driftnetto	370	60	415	183	198	139	–	-3	-8	1 353
Driftnetto, %	55,3	59,8	68,0	64,4	70,4	82,7	–	-	-	64,0

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

6M 2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hysesintäkter ¹	2 160	994	1 462	599	650	366	142	72	-	6 446
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	30	281	1	-	247	11	-	2	-	572
Summa intäkter	2 190	1 275	1 463	599	897	377	142	75	-	7 017
Direkta fastighetskostnader	-386	-154	-46	-	-244	-20	-6	-12	3	-865
Reparationer och underhåll	-172	-70	-70	-62	-69	-44	-10	-2	53	-447
Fastighetsskatt	-48	-28	-74	-53	-4	-6	-10	-3	-	-227
Övrigt	-154	-89	-57	-32	-32	6	-5	-9	2	-369
Fastighetsförvaltning	-292	-182	-201	-71	-93	-69	-19	-21	-71	-1 020
Summa fastighetskostnader	-1 052	-523	-449	-218	-442	-134	-51	-46	-13	-2 928
Driftnetto	1 138	752	1 014	381	454	243	91	28	-13	4 089
Driftnetto, %	52,7	75,6	69,4	63,6	69,9	66,3	64,2	39,3	-	63,4

6M 2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING										
Hysesintäkter ¹	1 339	187	1 204	562	551	334	–	-	2	4 180
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	22	56	1	-	227	9	–	-	-	315
Summa intäkter	1 361	244	1 205	562	778	343	–	-	2	4 495
Direkta fastighetskostnader	-259	-37	-34	-	-224	-21	–	-	1	-574
Reparationer och underhåll	-130	-22	-56	-54	-55	-33	–	-	45	-306
Fastighetsskatt	-28	-5	-67	-64	-4	-6	–	-	-	-174
Övrigt	-90	-27	-60	-32	-34	-23	–	-2	-6	-273
Fastighetsförvaltning	-191	-45	-166	-59	-67	10	–	-1	-49	-569
Summa fastighetskostnader	-698	-137	-382	-210	-383	-73	–	-3	-10	-1 896
Driftnetto	663	107	823	353	394	270	–	-3	-8	2 599
Driftnetto, %	49,5	57,0	68,3	62,7	71,6	80,8	–	-	-	62,2

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	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Bostäder	3 018	1 933	5 903	3 818
Kommersiella lokaler	230	156	457	313
Garage och parkeringsplatser	44	25	86	49
Summa hyresintäkter	3 292	2 114	6 446	4 180

Serviceavgifter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Bostäder	232	116	550	294
Kommersiella lokaler	9	9	22	21
Summa serviceavgifter som betalas av hyresgäster	240	125	572	315

5. Övriga intäkter och kostnader

I Kv1 2022 består övriga rörelseintäkter främst av återföring av Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland avseende rörelseförvärvet av Ake-lius portföljen under 2021, uppgående till 178,3 miljoner SEK.

Under Kv2 2022 kostnadsfördes 42 miljoner SEK i donationer till SOS barnbyar. Se sida 4 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		Stängningskurs		Genomsnittskurs	
Land	Valutakod	30 Jun 2022	31 Dec 2021	6M 2022	6M 2021
Tjeckien	CZK	0,4338	0,4123	0,4253	0,3917
Danmark	DKK	1,4425	1,3783	1,4081	1,3619
Island	ISK	0,0773	0,0695	0,0741	-
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	10,7305	10,2502	10,4762	10,1281
Norge	NOK	1,0369	1,0262	1,0500	0,9952
Polen	PLN	2,2877	2,2298	2,2618	2,2330
Storbritannien	GBP	12,5035	12,1986	12,4365	11,6433

Specifikation övrigt totalresultat

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

miljoner SEK					
Land	Valutakod	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Tjeckien	CZK	460	193	864	529
Danmark	DKK	1 360	-300	1 601	128
Island	ISK	156	-	261	-
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	3 055	-344	3 599	155
Norge	NOK	-521	-590	214	666
Polen	PLN	44	10	39	10
Storbritannien	GBP	12	2	10	2
Total		4 567	-1 028	6 589	1 490

7. Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 342 077 miljoner SEK (305 668) vid kvartalets slut. I detta värde ingår värdeökning i Kv2 2022 om 13 612 miljoner SEK (8 992). Uttryckt i procent, är värdeförändringen 4,1% (5,1) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Storbritannien	Finland	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2021-12-31	97 645	70 651	66 636	27 324	18 951	17 932	4 494	1 019	1 014	305 668
Förvärv under perioden	1 833	2 620	1 627	196	-	124	-	1 962	268	8 631
Avyttringar	-456	-4	-6	-5	-1	-6	-	-	-	-478
Tomträtter	85	-2	-	-	-	40	5	67	-	196
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 193	243	232	332	244	73	19	15	-	2 352
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	997	46	412	-	26	129	-	-	568	2 179
Valutaförändring	-	3 528	3 211	1 331	980	171	524	141	31	9 917
Verkligt värde efter transaktioner	101 298	77 083	72 113	29 179	19 181	19 484	5 042	3 198	1 886	328 464
Värdeförändring ¹	854	5 032	1 805	1 619	1 984	1 325	555	209	230	13 612
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2022-06-30	102 152	82 115	73 918	30 798	21 165	20 809	5 597	3 408	2 116	342 077

Fördelning per kategori

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Storbritannien	Finland	Totalt
Bostadsfastigheter	96 048	82 112	73 021	30 797	20 971	20 195	5 495	3 340	179	332 159
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5 639	-	763	-	-	-	52	-	1 937	8 391
Mark- och byggrätter	242	-	134	-	193	-	-	-	-	569
Tomträtter	223	2	-	-	-	615	51	67	-	958
Totalt	102 152	82 115	73 918	30 797	21 164	20 810	5 597	3 408	2 116	342 077

¹ Värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen består även av en realiserad del som inte återspeglas i tabellen ovan.

Bolagets avtal i Polen är upplagda som forward purchase (avtal under förutsättning att arbetet färdigställs) och överlåtelsen av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen per 30 juni 2022 om 2 336 miljoner SEK redovisas under lång- respektive kortfristig övriga finansiella anläggningstillgångar.

8. Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill uppgick till 17 035 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, %	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Finansiella poster, netto	Orealiserad värdeförändring	Periodens resultat 6M 2022	Heimstadens andel av resultat 6M 2022
							2022
Rosengård Fastighets AB	25	77	-50	-5	-	19	5
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	50	-	-1	-9	-23	-28	-14
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	53	7	-5	-	6	6	5
A Place To A/S	50	31	-23	-6	48	40	20
Övrigt	20-50	11	-14	-2	-414	-396	-186
Summa		126	-93	-22	-383	-359	-170

Balansräkning för intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	Totalt (100%)		Heimstadens innehav	
	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2022	31 Dec 2021
Tillgångar	5 677	5 210	2 256	2 075
Eget kapital	1 990	2 759	668	1 103
Skulder	3 687	2 450	1 587	972

10. Exploateringsfastigheter

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021
Ingående anskaffningsvärde	846	1 292
Investeringar	-	62
Valutaförändring	9	85
Omklassificering till övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-127
Avyttringar	-	-464
Återförd nedskrivning/nedskrivning	-19	-2
Utgående anskaffningsvärde	835	846

11. Finansiella tillgångar och skulder

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för olika risker. För ytterligare beskrivning av bolagets exponering och riskhantering, se 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 internationella ekonomin. Kriget har medfört högre råvarupriser, el, gas och bränsle i hela Europa och som följd har detta påverkat delar av vår verksamhet som hänför sig till driftskostnader.

Per balansdagen uppfyllde Heimstaden alla de finansiella villkoren (covenanter). Bolagets hybridobligationer, om 41 041 miljoner SEK, klassificeras som eget kapital och ingår därför inte i specifikationerna för räntebärande skulder i tabellerna nedan.

Räntebärande skulder

miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	105 272	-	58	-
Realkreditlån	37 815	100	21	-
Banklån	39 432	88	22	25 710
Summa	182 519	40	100	25 710
Förutbetalda kostnader	-644			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	181 875			

Förändringar i räntebärande skulder

miljoner SEK	Företags- obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing- skulder	Summa
Ingående balans 2022-01-01	87 991	89 273	-758	891	177 397
Amortering låneskuld	-6 144	-22 864	-	-38	-29 047
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	20 405	7 052	-	298	27 755
Valutaeffekt på lån	3 021	3 786	-	11	6 817
Övriga justeringar	-	-	114	-	114
Utgående balans 2022-06-30	105 272	77 247	-644	1 161	183 036

30 Jun 2022

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	miljoner SEK	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %	miljoner SEK	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	75 009	41	1,48	63 579	35	1,96
1-2	12 594	7	2,01	20 723	11	0,48
2-3	17 994	10	0,62	20 724	11	0,50
3-4	19 521	11	1,70	19 913	11	1,67
4-5	14 128	8	2,39	14 232	8	2,39
>5 år efter balansdag	43 273	24	1,28	43 273	24	1,28
Summa	182 519	100	1,48	182 444	100	1,47

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till: 3,29 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	miljoner SEK	Andel, %	miljoner SEK	Andel, %
0-1	6 849	4	-	-
1-2	29 549	16	10 181	40
2-3	19 478	11	8 443	33
3-4	24 088	13	4 292	17
4-5	19 802	11	2 794	11
>5 år efter balansdag	82 754	45	-	-
Summa	182 519	100	25 710	100

Genomsnittlig löptid för lån: 8,71 år

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		miljoner SEK	Andel, %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar fast	18 154	47	0,45
1-2	Betalar fast	16 628	43	-0,03
2-3	Betalar fast	3 545	9	0,21
3-4	Betalar fast	392	1	0,27
4-5	Betalar fast	104	-	1,53
>5 år efter balansdag	Betalar fast	-	-	-
Summa		38 823	100	0,22

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

År	Typ	Förfall valutaswappar		
		miljoner SEK	Andel, %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar rörlig	5 624	100	2,96
1-2	Betalar rörlig	-	-	-
>2 år efter balansdag	Betalar rörlig	-	-	-
Summa		5 624	100	2,96

¹ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

12. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

miljoner SEK	30 Jun 2022		31 Dec 2021	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 014	8 014	5 765	5 765
Finansiella derivatinstrument	1 212	1 212	440	440
Övriga finansiella anläggningstillgångar	4 267	4 267	2 313	2 313
Hyres- och kundfordringar	248	248	207	207
Övriga finansiella fordringar	2 018	2 018	1 681	1 681
Likvida medel	9 165	9 165	20 488	20 488
Summa tillgångar	24 923	24 923	30 894	30 894
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	174 316	159 641	148 193	148 611
Leasingskulder	1 161	1 161	891	891
Övriga långfristiga finansiella skulder	1 014	1 014	878	878
Kortfristiga räntebärande skulder	7 559	7 559	28 313	28 313
Leverantörsskulder	835	835	691	691
Övriga skulder	4 291	4 291	4 078	4 078
Finansiella derivatinstrument	114	114	6	6
Summa skulder	189 290	174 615	183 050	183 468

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per 30 juni 2022:

miljoner SEK	Värdering till verkligt värde med:			
	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:	9 226	8 014	680	532
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	21	-	21	-
Ränteswappar	659	-	659	-
Forward purchase kontrakt	532	-	-	532
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 014	8 014	-	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-114	-	-114	-
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	-9	-	-9	-
Ränteswappar	-105	-	-105	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder, värderingstekniker eller typer av input som har tillämpats i verkligt värde-värde-ringarna under perioden. Orealiserad värdeförändring av börsnoterade aktieinvesteringar uppgick till -1 534 miljoner SEK för sexmånader-perioden och -1 892 miljoner SEK för andra kvartalet 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 juni 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 30 juni 2022 finns det investeringsåtaganden relaterade till dessa avtal, vilka uppgår till 9,9 miljarder SEK mellan 2022 och 2028, se tabell nedan.

Investeringar

Den 30 juni 2022 hade Heimstaden Bostad avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 5 608 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	1 711	3 502	2 338	1 406	373	606	-	9 936

14. Händelser efter rapportperiodens slut

Den 1 juli slutförde Heimstaden försäljningen av förvaltningsorganisationen till Heimstaden Bostad. Transaktionsvärdet uppgick till 2,6 miljarder SEK och inkluderar bolag med 2 000 anställda i nio länder som sköter den lokala förvaltningen av Heimstaden Bostads fastigheter och centrala IT-tjänster. Samtidigt förlängdes avtalet med Heimstaden AB till år 2047.

Den 18 juli slutförde Heimstaden Bostad framgångsrikt ett återköp på 868 miljoner EUR av utestående hybridobligationer med en genomsnittlig rabatt på 25,2%, vilket var fullt finansierat av 6 885 miljoner SEK (649 miljoner EUR) i eget kapital från befintliga aktieägare.

Moderbolagets resultaträkning

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021	R12
Intäkter från förvaltningstjänster	173	98	410	183	656
Administrativa kostnader	-137	-73	-266	-138	-440
Rörelseresultat	36	25	144	45	216
Utdelning andelar i dotterbolag	182	-	182	-	182
Ränteintäkter	1	3	1	3	3
Räntekostnader	-169	-79	-336	-133	-564
Valutakursdifferenser	-301	5	-362	84	-586
Övriga finansiella poster, netto	-36	-8	-73	-13	-130
Resultat efter finansiella poster	-287	-54	-444	-14	-879
Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-287	-54	-444	-14	-879

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021	R12
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-287	-54	-444	-14	-879
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Totalresultat	-287	-54	-444	-14	-879

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	20 136	20 352	18 619
Fordringar på koncernbolag	198	199	202
Summa anläggningstillgångar	20 335	20 551	18 821
Fordringar på koncernbolag	14 672	16 267	4 339
Övriga kortfristiga fordringar	203	206	155
Likvida medel	1 999	483	4 209
Summa omsättningstillgångar	16 874	16 956	8 703
Summa tillgångar	37 209	37 507	27 525

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20 519	21 206	18 891
Räntebärande skulder	14 310	15 830	7 794
Skulder till koncernbolag	181	175	714
Summa långfristiga skulder	14 490	16 005	8 508
Räntebärande skulder	1 946	-	-
Skulder till koncernbolag	-	80	-
Leverantörsskulder	59	16	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194	200	100
Summa kortfristiga skulder	2 199	296	126
Summa eget kapital och skulder	37 209	37 507	27 525

Moderbolagets förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	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	-	-	184	-628	-444
Totalresultat	-	-	184	-628	-444
Utdelning	-	-	-184	-59	-243
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-184	-59	-243
Eget kapital 2022-06-30	95	1 802	7 374	11 248	20 519

Moderbolagets kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Löpande verksamheten				
Resultat före inkomstskatt	-287	-54	-444	-14
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Finansnetto	204	85	407	143
Övriga justeringar	301	-6	362	-84
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8	-11	16	-53
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	40	-40	27	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249	-26	367	-1
Betald ränta	-189	-27	-409	-86
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	60	-53	-42	-87

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	216	-	216	-
Nettokassaflöden från investeringsverksamheten	216	-	216	-
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	500	47	500	3 697
Amortering av lån	-497	-1	-497	-121
Utbetald utdelning	-	-1 000	-	-1 000
Utdelning till preferensaktier	-30	-12	-59	-24
Likvid från nyemission	-	1 125	-	1 125
Utbetalda lån till dotterbolag	-632	-	-632	-2 882
Återbetalning lån från dotterbolag	-	269	2 216	-
Likvid från emission av hybridkapital	-	570	-	570
Emission av hybridkapital	-65	-108	-184	-108
Återbetalningar på hybridkapital	-	20	-	-38
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-724	910	1 344	1 219
Periodens kassaflöde	-448	857	1 518	1 132
Likvida medel vid periodens början	2 452	3 391	484	3 002
Valutakursförändring i likvida medel	-6	-39	-4	75
Likvida medel vid periodens slut	1 999	4 209	1 999	4 209

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 18 Augusti 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 30 juni 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 årsredovisningslagen.

Malmö den 18 Augusti 2022
Ernst & Young AB

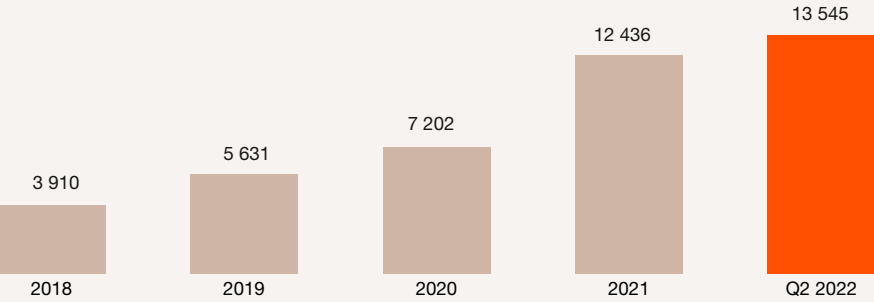
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

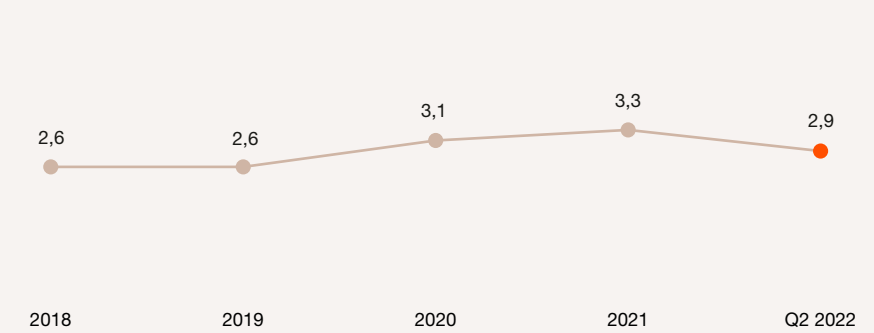
Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 30 juni 2022. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan 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	13 545
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	1 264
Fastighetskostnader	-6 088
Driftnetto	8 720
Bolagets administrationskostnader	-674
Resultat före finansiella poster	8 046
Räntekostnader på räntebärande skulder	-2 813
Resultat	5 233
Driftnetto, %	64,4
Räntetäckningsgrad	2,9

Intjäningsförmåga hyresintäkter
miljoner SEK



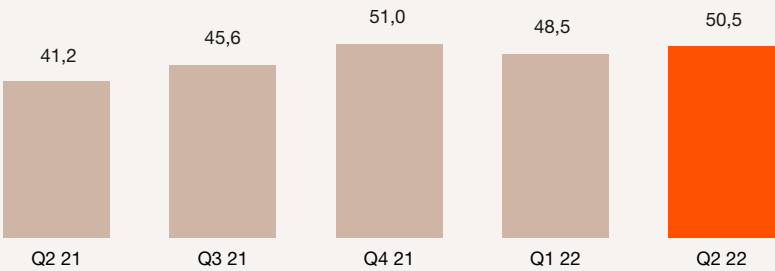
Intjäningsförmåga ICR
multipl



Alternativa nyckeltal

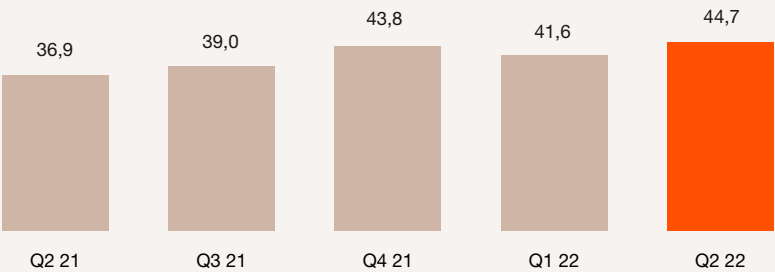
Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstaden.com

Nettobelåningsgrad (LTV)
%



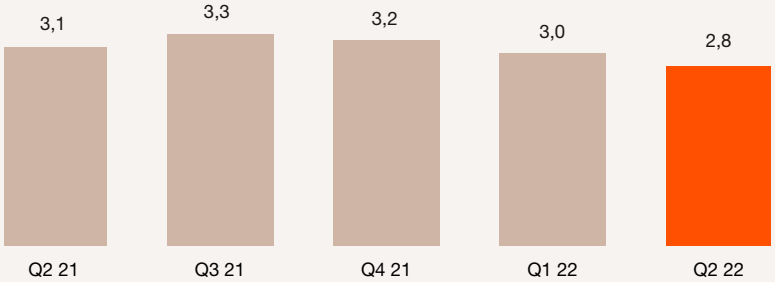
miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Räntebärande säkerställda skulder	72 444	67 122	51 302
Räntebärande icke säkerställda skulder	109 431	107 930	39 557
Likvida medel	9 165	19 109	14 012
Räntebärande skulder, netto	172 710	155 943	76 847
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	342 077	321 223	186 679
LTV, netto %	50,5	48,5	41,2

Nettoskuld / Totala tillgångar
%



miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Räntebärande skulder, netto	172 710	155 943	76 847
Summa tillgångar	386 322	374 463	208 376
Nettoskuld / Totala tillgångar, %	44,7	41,6	36,9

Räntetäckningsgrad (ICR)
multipel



miljoner SEK rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Resultat före finansiella poster	4 434	3 972	4 299
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 054	-
Finansiella intäkter	198	212	81
Resultat före finansiella poster inkl. finansiella intäkter	6 686	6 238	4 380
Finansiella kostnader	2 351	2 055	1 418
ICR	2,8	3,0	3,1

Värde i miljoner SEK om inget annat anges.

Bostäder		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Verkligt värde på bostadsfastigheter	308 511	282 437
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	332 159	305 667
Bostäder, %	92,9	92,4

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd		
	Kv2 2022 ¹	Kv2 2021 ²
Hyresintäkter innevarande år	1 997	1 384
Hyresintäkter föregående år	1 898	1 355
Hyresintäkstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,2	2,1

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2020 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

Överskottsgrad		
	Kv2 2022	Kv2 2021
Hyresintäkter	3 292	2 114
Driftnetto	2 116	1 353
Överskottsgrad, %	64,3	64,0

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	3 052	2 402
Ekonomisk vakans	-99	-73
Hyresintäkt från lägenheter	2 953	2 329
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	97,0

Reell uthyrningsgrad, lägenheter		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	3 052	2 402
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-45	-47
Justerad teoretisk hyresintäkt	3 007	2 355
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,1

Soliditet inklusive aktieägarlån		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	167 813	147 094
Summa tillgångar	386 322	355 724
Soliditet, %	43,4	41,4

Kapitaltäckningsgrad		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	167 813	147 094
Summa skulder	218 509	208 630
Kapitaltäckningsgrad, %	43,4	41,4

Substansvärde (NAV)		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	167 813	147 094
Uppskjuten skatteskuld	26 699	23 252
NAV	194 513	170 345

EBITDA		
Rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv4 2021
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	4 434	3 152
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 232
Avskrivningar	5	5
Justerad EBITDA	6 493	5 389

Skuld / EBITDA		
Rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv4 2021
Räntebärande skulder	161 680	118 947
Justerad EBITDA	6 493	5 389
Justerad Skuld / EBITDA	24,9	22,1

NAV per stamaktie		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	49 281	41 840
Preferenskapital	2 256	2 227
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 374	7 341
Uppskjuten skatteskuld	13 365	10 281
Eget kapital exklusive preferenskapital	53 016	42 554
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	132 040 000	132 040 000
NAV per stamaktie	402	322

Belåningsgrad säkerställda lån		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Räntebärande säkerställda skulder	72 444	66 695
Summa tillgångar	386 322	355 724
Belåningsgrad säkerställda lån, %	18,8	18,7

Heimstaden AB fristående finansiella nyckeltal

I det här avsnittet presenteras 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	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
Rörelseintäkter ¹	656	430	317
Rörelsekostnader ¹	-440	-312	-255
Rörelseresultat¹	216	117	61
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	3 466	2 582	2 526
Räntekostnader ¹	-564	-361	-192
Justerade intäkter efter räntekostnader	2 903	2 221	2 334
Betalning på hybridobligationer	-317	-241	-231
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	2 586	1 980	2 103

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
Justerade intäkter	3 466	2 582	2 526
Räntekostnader ¹	-564	-361	-192
Räntetäckningsgrad	6,1	7,1	13,1
Betalning på hybridobligationer	-317	-241	-231
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar	3,9	4,3	6,0

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	Kv2 2022	Kv4 2021	Kv2 2021
Räntebärande säkerställda skulder ¹	2 025	1 622	317
Räntebärande icke säkerställda skulder ¹	17 209	16 709	7 689
Räntebärande skulder	19 234	18 331	8 006
Likvida medel ¹	-2 440	-980	-4 768
Räntebärande skulder, netto	16 794	17 351	3 238
Heimstaden Bostads substansvärde	191 053	182 241	115 162
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	42 471	34 510	28 038
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	148 582	147 732	87 124
Heimstadens andel av kapital, %	45,9	41,0	45,7
Heimstadens andel av kapital	68 173	60 624	39 831
Förvaltningsfastigheter ¹	6 175	5 083	611
Relevanta tillgångar	74 348	65 707	40 443

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

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv4 2021	Kv2 2021
Räntebärande skulder, netto	16 794	17 351	3 238
Relevanta tillgångar	74 348	65 707	40 443
Nettobelåningsgrad, %	22,6	26,4	8,0

Likviditetsreserver

miljoner SEK	Kv2 2022
Likvida medel ¹	2 440
Outnyttjade kreditlöften	1 000
Summa	3 440
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	-865

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

Fristående finansieringsöversikt

Fristående finanspolicy

miljoner SEK	Policy	Kv2 2022
Nettobelåningsgrad	≤30	22,6
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	≥2,0	6,1
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel	≥1,5	3,9

Per 30 juni 2022 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 12 698 miljoner SEK, noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin

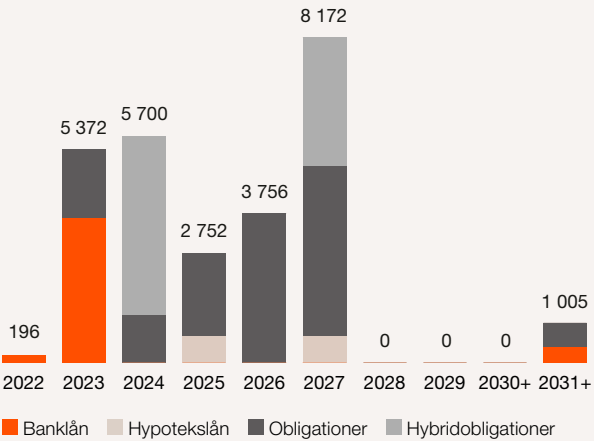
Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfalldatum
SEK	1 750	Rörlig	Stibor 3m + 325 baspunkter	23/05/2019	31/05/2023
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 330 baspunkter	15/10/2020	15/01/2024
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 400 baspunkter	15/10/2020	15/10/2025
EUR	350	Fast	425 baspunkter	09/03/2021	09/03/2026
EUR	400	Fast	438 baspunkter	06/09/2021	06/03/2027
SEK	500	Rörlig	Stibor 3m + 475 baspunkter	14/04/2022	14/04/2025

Per 30 juni 2022 hade Heimstaden utestående hybridobligationer om 7 374 miljoner SEK med evig löptid, noterade på Nasdaq Stockholm

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

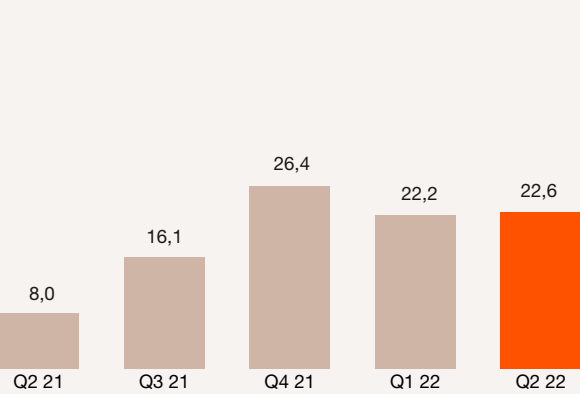
Förfalloprofil för lån

miljoner SEK



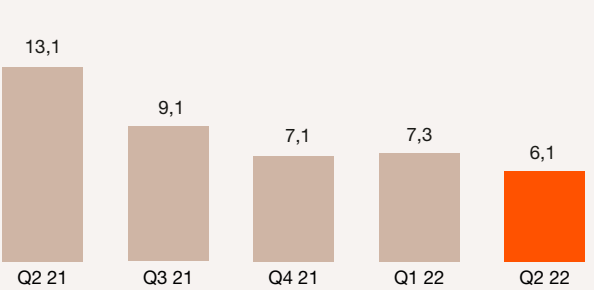
Nettobelåningsgrad

%



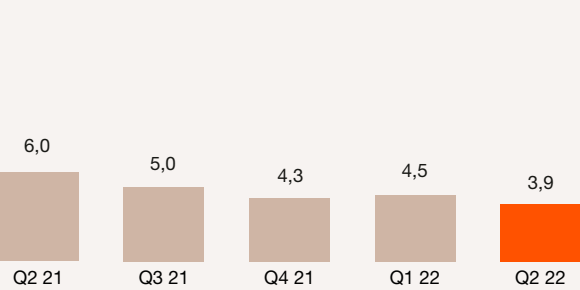
Räntetäckningsgrad

multipel



Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad

multipel



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. 08:00 CET den 19 Augusti 2022.

Delårsrapporten för tredje kvartalet 2022 kommer att publiceras den 25 Oktober 2022.

Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö

Organisationsnummer: 556670-0455

+46 40 660 20 00, www.heimstaden.com