

The background of the cover features a blurred photograph of a woman in a dark top, possibly in motion. Overlaid on this are various black silhouettes of tools, including a wrench, a hammer, a screwdriver, and a saw, scattered across the page.

HEIMSTADEN ÅRSREDOVISNING 2015



heimstaden

Innehåll

- 3** Presentation
- 4** Året i korthet
- 6** VD-ord
- 8** Vår affär
- 12** Drivkrafter och trender
- 14** Fastighetsmarknad
- 18** Affärsområden
- 28** Nordhalla
- 30** Projektutveckling
- 32** Transaktioner
- 34** Förvaltning
- 36** Hållbarhet
- 38** Medarbetare
- 40** Fastighetsvärdering
- 42** Finansiering
- 46** Riskhantering
- 50** Intjäningsförmåga
- 52** Preferensaktie

Finansiella rapporter

- 55** Förvaltningsberättelse
- 61** Rapport över totalresultat – Koncernen
- 62** Rapport över finansiell ställning – Koncernen
- 64** Rapport över kassaflöden – Koncernen
- 65** Noter – Koncernen
- 79** Resultaträkning – Moderbolaget
- 80** Balansräkning – Moderbolaget
- 82** Kassaflödesanalys – Moderbolaget
- 83** Noter – Moderbolaget
- 88** Styrelse och ledning
- 90** Årsredovisningens undertecknande
- 91** Revisionsberättelse

- 92** Fastighetsförteckning
- 97** Definitioner
- 98** Årsstämma
- 99** Kontaktuppgifter

Framsidesbild: Heimstaden, förvaltningskontor Malmö

Bakgrundsbild: Havneholmen, Köpenhamn

DETTA ÄR HEIMSTADEN

Vi är ett av Sveriges **största och ledande** bostadsfastighetsbolag.

Vi skapar värde genom att **förvärva, förvalta och förädla** bostadsfastigheter.

Vi erbjuder **trygga, trivsamma och centrala boenden** med service och bemötande i toppklass.

Vi finns i **tillväxtregioner** i Sverige samt i Köpenhamn.

- Fastigheter ägda av Heimstaden efter avtalade förvärv och försäljningar.
- Fastigheter ägda av Nordhalla efter avtalade förvärv och försäljningar samt förvaltade av Heimstaden.



ÅRET I KORTHET

Årets hyresintäkter ökade till **719 mkr** (471)

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till **99,6%** (99,5%)

Driftnettot ökade till **347 mkr** (242)

Finansnettot uppgick till **-146 mkr** (-144)

Förvaltningsresultatet ökade till **391 mkr** (112)

Värdeförändring i fastigheter uppgick till **1 122 mkr** (144)

Värdeförändring i derivat uppgick till **28 mkr** (0)

Årets resultat ökade till **1 718 mkr** (267)

Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till **150 mkr** (11)

Den 11 juni emitterade Heimstaden preferensaktier till ett värde om **750 mkr** på Nasdaq First North

Heimstaden har under året förvärvat **10** fastighetsportföljer och avyttrat **6** fastighetsportföljer

Styrelsen föreslår en utdelning om **5,30 kr** per stamaktie, totalt ca **70 mkr** (50), samt **20,00 kr** (20,00) per preferensaktie att utbetalas med **5,00 kr** (5,00) per kvartal

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 januari 2016 förvärvades **436** ägarlägenheter och **232** parkeringsplatser i Köpenhamn till ett värde om **1 400 mDKK**. Förvärvet omfattar **44 396 kvm** och tillträdde den 1 mars 2016.

Den 8 mars 2016 avyttrades de kvarvarande andelarna (50 procent) i CORHEI Fastighets AB till Castellum för **555 mkr**.

Den 8 mars 2016 förvärvades **303** ägarlägenheter i Köpenhamn till ett värde om ca **980 mDKK**. Förvärvet omfattar ca **29 000 kvm** och tillträde är planerat till slutet av april 2016.

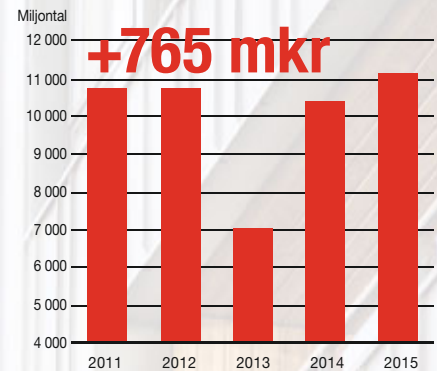
RESULTAT

Mkr	2015	2014
Hysesintäkter	719	471
Fastighetskostnader	-372	-229
Driftnetto	347	242
Central administration	-33	-39
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	12	17
Resultat från andelar i intressebolag	211	36
Finansnetto	-146	-144
Förvaltningsresultat	391	112
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 122	144
Värdeförändring räntederivat	28	0
Resultat före skatt	1 541	256
Skatt	176	11
Periodens resultat	1 718	267

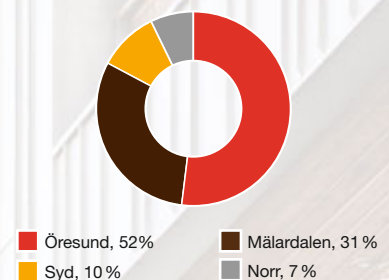
NYCKELTAL

	2015	2014
Uthyrningsbar area, kvm	627 238	701 759
Andel bostadsyta, %	86	66
Antal bostadslägenheter	7 676	6 565
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,5
Överskottsgrad, %	48,2	51,3
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,3	1,7
Soliditet, %	43,2	30,8
Belåningsgrad (LTV), %	54,2	58,4
Genomsnittlig ränta, %	1,9	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	6,3	5,4
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	33,0	7,6
Eget kapital på balansdagen, mkr	5 864	3 480
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	6 536	4 672
DEBT/EBITDA, ggr	12,4	16,4

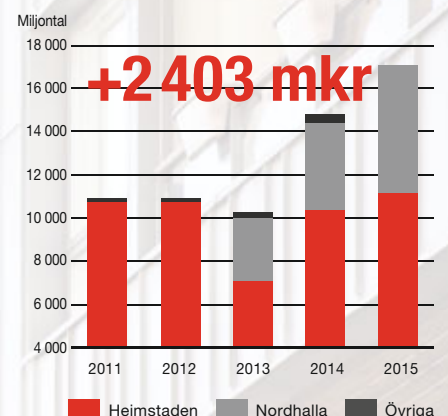
Heimstadens fastighetsvärde



Heimstadens area per geografisk marknad



Förvaltad fastighetsvärde



VI FORTSÄTTER VÅR SPÄNNANDE RESA

Det är med stolthet jag tittar tillbaka på vad vi på Heimstaden har uträttat under 2015, och då menar jag inte bara det finansiella resultatet, utan framför allt våra förvärv, våra samarbeten, vår utveckling av nya projekt och inte minst det arbete alla medarbetare lagt ner på att skapa trivsamma boenden åt våra hyresgäster.

Under året har vi enligt plan fortsatt vår expansion genom förvärv av bostadsfastigheter i svenska tillväxtorter som Norrköping, Karlskrona, Malmö, Lund, Gävle och Strängnäs. Vi tog också steget över sundet och gjorde vårt första förvärv i Köpenhamn, 128 ägarlägenheter på centrala Havneholmen. Detta kompletterades i början av 2016 med förvärv av ytterligare 739 ägarlägenheter i den danska huvudstaden. Förhoppningsvis kan vi på lite sikt växa till en ledande bostadsaktör även i Danmark.

Danskarnas känsla för arkitektur och vackra hus är något vi gärna tar till oss. Under 2015 har vi gjort investeringar i befintliga fastigheter i Sverige för att höja den estetiska upplevelsen och försöka återställa äldre fastigheters ursprungliga exteriöra skönhet. Resultatet är ofta slående och belöningen omedelbar, när spontan beröm ges till våra medarbetare. Vi har samtidigt fortsatt att fokusera på det absolut mest väsentliga, att ge våra hyresgäster en utmärkt service och ett bra boende samt tid för att stanna upp och lyssna på den enskilde hyresgästens behov. Delaktighet och lyhördhet är det som utmärker oss på Heimstaden i kontakten med våra kunder, det vill säga hyresgästerna.

Förädlingen av befintliga fastigheter är en central del i det löpande arbetet. En annan viktig del är initiativ för att lindra

bostadsbristen i Sverige. Vi har under året etablerat ett helt nytt bolag, Heimstaden Projektutveckling AB, som för löpande diskussioner om detaljplaneändringar med olika kommuner, i syfte att kunna förtäta befintliga bostadsområden och tillföra nya bostäder. Jag räknar med att vi inom ett par år har möjlighet att tillföra närmare 150 000 kvm nya bostäder på befintlig mark inom Heimstaden och våra intressebolag, och därmed kunna bidra till samhällsutvecklingen.

Heimstaden Projektutveckling ägs tillsammans med Aptare Fastigheter, som tillför marknadsledande kompetens inom bostadsproduktion. Att utveckla givande samarbeten och partnerskap är det som bäst skapar långsiktiga värden, oavsett område och projekt, och är en fortsatt prioriterad del i vår strategi. I slutet av 2015 ingick vi ett nytt partnerskap i Norrköping. Tillsammans med Ståhl Invest och Hyresbostäder i Norrköping AB ska vi i ett gemensamt ägt bolag utveckla klimatsmarta boenden genom att i Industrilandskapet förädla en gammal yllefabrik och bygga nya bostäder. Vi fortsätter alltså att satsa långsiktigt i Norrköping och i samarbete med starka lokala aktörer bidra till en positiv utveckling av olika stadsdelar. Den här typen av engagemang är något vi tittar på och diskuterar även i andra orter, bland annat här i Malmö.

Ett annat samägt bolag är Nordhalla Fastigheter. Tillsammans med de övriga delägarna Alecta, Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser, har vi under 2015 fortsatt att expandera portföljen genom fastighetsförvärv i Ljungby, Skellefteå och Trelleborg. Vi har dessutom ökat vårt ägande i bolaget.

Heimstaden AB har fått drygt tusen nya ägare, genom de preferensaktier som emitterades i juni till ett värde av 750 mkr. Vi tackar ägarna av preferensaktierna för det förtroende de gett Heimstaden och hoppas de vill fortsätta vara en del i vår utveckling.

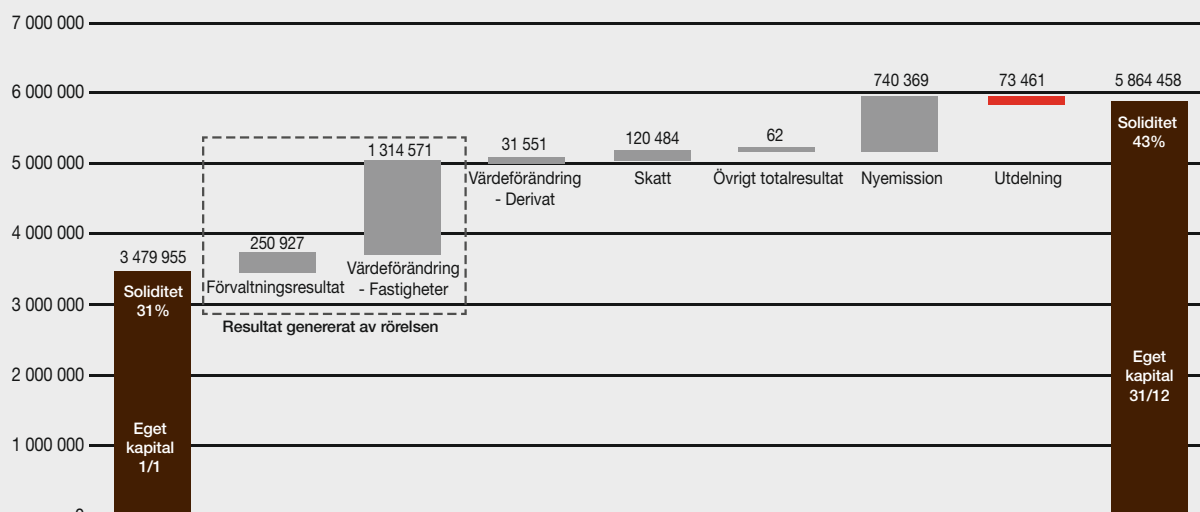
Heimstaden växer inte bara genom förvärv, projekt och nya samarbeten, vi växer även som organisation och har under året berikats med många nya motiverade medarbetare. Det är medarbetarnas samlade insats som gjort Heimstaden till vad det är idag, ett av Sveriges ledande bostadsbolag, och de viktiga steg som tagits under 2015 har skapat förutsättningar för en fortsatt framgångsrik och spännande resa tillsammans.



Patrik Hall, VD Heimstaden



Patrik Hall

Årets utveckling av Eget Kapital¹⁾

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

VÅR AFFÄR SKAPAR VÄRDEN FÖR AKTIEÄGARE, PARTNERS OCH HYRESGÄSTER

Vår vision är att bli Sveriges ledande ägare och utvecklare av uthyrda hem.

Med ledande menar vi;

- Att erbjuda våra hyresgäster trygga, trivsamma och centrala boenden med service och bemötande i toppklass.
- Att leverera marknadens mest attraktiva riskjusterade avkastning till aktieägare och investeringspartners.
- Att ha branschens mest nöjda, effektiva och motiverade medarbetare.
- Att ha ett företagsklimat som domineras av våra kärnvärden.
- Att vara förstavalet som samarbetspartner.

För oss omfattar uthyrning av hem inte endast att hyra ut den fysiska produkten bostad. Det som vanligen benämns bostad eller lägenhet är ett hem för den

som bor där, vilket kräver en förvaltning och en administration med fokus på engagemang och respekt.

*Vår vision är att bli
Sveriges ledande
ägare och utvecklare
av uthyrda hem.*

Affärsidé

Heimstaden ska skapa värde genom att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter i tillväxtregioner i Sverige och i Köpenhamnsregionen.

Ledord och kärnvärden

Heimstadens relationer och företagskultur ska präglas av lojalitet, delaktighet, lyhörd-

het och glädje. Därigenom bygger vi tillit och förtroende som leder medarbetarna i vardagen och som uppmuntrar till egna initiativ och kreativa lösningar. Detta visar oss vägen till affärsmässiga framgångar.

Med god kommunikation och klara mål är det lättare för alla medarbetare att dra åt samma håll och bidra till företagets framgång. Vi arbetar därför aktivt med våra kärnvärden, som ska återspeglas i allt vi gör och i varje kundkontakt.

- **Affärsmässighet** betyder att vi agerar ärligt och ansvarsfullt i varje situation, genom att ta initiativ, uppfylla våra åtaganden och ta ansvar för våra handlingar.
- **Respekt** betyder att vi är lyhörda, bryr oss om och hjälper våra medmänniskor.
- **Nytänkande** betyder att vi är aktiva i vårt kontinuerliga förbättringsarbete, genom att välkomna och bidra med nya idéer, oliktankande och handlingskraft.

Heimstadens investeringsfilosofi

vilar på ett antal enkla och tydligt mätbara variabler och trender.

I botten ligger vår syn på bostaden som produkt och dess egenskaper.

- Alla människor behöver en bostad.
- Boendet kan inte digitaliseras eller rationaliseras bort.
- Bostäder, i motsats till andra typer av kommersiella fastigheter, har inga större ombyggnads- eller anpassningskostnader efter avslutat hyresförhållande. Vilket skapar ett stabilt och förutsägbart kassaflöde.
- Bostäder idag ser i stort likadana ut som för 100 år sedan.
En stabil och långsiktig produkt.





Affärsmodell

Vi skapar långsiktiga värden för både aktieägare, investeringspartners och hyresgäster genom förvärv, förädling och utveckling samt genom aktiv förvaltning av våra fastigheter, både helägda och delägda.

Inför varje nytt förvärv väger vi noga fördelar mot eventuella nackdelar. Det är också viktigt att regionen präglas av tillväxt, låga vakanstal och framtidstro. Vi ska i största möjliga mån, mot bakgrund

av att vi driver vår verksamhet industriellt, sköta alla steg i affärsmodellen internt.

Våra kärnprocesser Analys och Transaktion, Projekt- och Fastighetsutveckling samt Fastighetsförvaltning samspelar när vi aktivt förvaltar fastighetsbeståndet, expanderar och optimerar portföljen samt förädlar och utvecklar enskilda fastigheter. På så sätt säkerställer vi att vi har bostadsfastigheter av hög kvalitet i lägen där efterfrågan är god.

Ett visst inslag av kommersiella fastigheter kommer att finnas som en del av vår portfölj. Detta då de portföljer och enskilda fastigheter som förvärvas inte alltid tillhör ett renodlat bostadssegment utan ofta har inslag av kommersiella ytor i bestånd och enskild fastighet.



1. *Analys och Transaktion* (*Investment Management*)

Transaktionsavdelningen arbetar kontinuerligt med att optimera och förfina fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i enlighet med strategin samt avyttra icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys och god marknadsnärvaro.

2. *Projekt- och Fastighetsutveckling* (*Asset Management*)

Utvecklingsverksamheten ökar värdet i beståndet genom att utveckla befintliga fastigheter samt exploatera mark och byggrätter.

Arbetet bedrivs i två delar:

- Projektutveckling av nybyggnation.
- Utveckling och förädling av befintliga fastigheter.

3. *Fastighetsförvaltning* (*Property Management*)

Egna duktiga och lokalt förankrade förvaltare och uthyrare bygger långsiktiga relationer till våra hyresgäster i enlighet med våra kärnvärden. Detta säkerställer att fastigheterna håller hög kvalitet och erbjuder attraktiva boenden.

STARKA TRENDER OCH DRIVKRAFTER GER HEIMSTADEN ÖKADE MÖJLIGHETER

Den nordiska fastighetsmarknaden påverkas av olika globala trender och drivkrafter. Genom att kapitalisera på dessa ökar Heimstaden förutsättningarna att behålla och stärka sin position på valda marknader och skapa långsiktig, lönsam tillväxt.



Demografi

Den demografiska utvecklingen har stor betydelse för bostadsmarknaden. I Norden har befolkningen sedan 1990 ökat med tre miljoner, motsvarande 13 procent, till cirka 26 miljoner i slutet av 2015. Enligt prognoser förväntas befolkningen i de nordiska länderna öka till cirka 31 miljoner 2050. I Sverige bedöms befolkningen enligt SCB öka från tio miljoner 2015 till drygt tolv miljoner 2050. Höga födelsetal, ökad invandring och längre livslängd är de främsta orsakerna till att befolkningen ökar. Utvecklingen bidrar till att efterfrågan på ändamålsenliga bostäder ökar nationellt, regionalt och lokalt.

Genom att ända ner på mikronivå studera befolkningstillväxten kan Heimstaden skapa bättre förutsättningar att expandera i orter och lägen som kommer att gynnas av denna tillväxt.



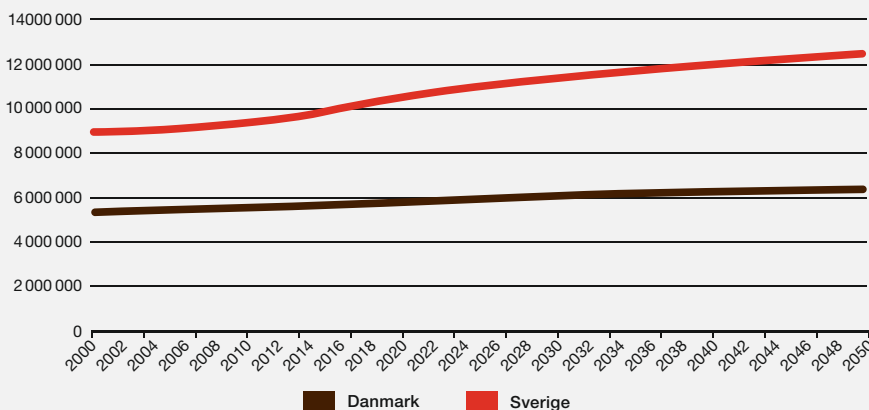
Urbanisering och befolkningstäthet

Urbanisering är ett globalt fenomen. De bakomliggande orsakerna varierar, men effekten är densamma. Tätorter, och primärt städer, växer på bekostnad av landsbygd när människor söker sig till platser med god tillgång på arbeten och samhällsservice. I Sverige och Danmark finns en stark urbaniseringstrend och i de större städerna råder

redan bostadsbrist. Antalet hushåll har under de senaste åren ökat snabbare än antalet nyproducerade bostäder. Denna trend har medfört att antalet personer per bostad ökat vilket i sin tur medfört att betalningsförmågan per bostad ökat.

Heimstaden gör noggranna analyser av urbaniseringstrender och utveckling av befolkningstäthet för de städer företaget vill etablera sig i eller redan är etablerat i. Genom rätt val av städer skapas en långsiktig värdeutveckling som överstiger den generella i landet och regionen.

Befolkningsutveckling 2000–2016 och prognos 2017–2050



Källa: SCB och Danmarks Statistik





Heimstaden, Malmö



Ekonomisk utveckling

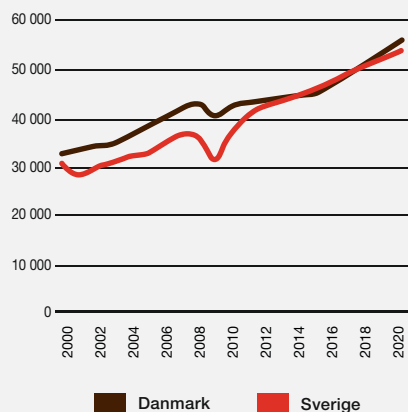
Den ekonomiska utvecklingen, på såväl global som nationell nivå, påverkar fastighetsmarknaden och hyresnivåerna. Högre BNP per capita ger möjlighet till löneökningar och därmed ökad betalningsförmåga. En starkare ekonomi har historiskt sett medfört högre hyror för bostäder i de länder och

primärt i de städer där den ekonomiska tillväxten är centrerad. Sverige är en solid ekonomi med BNP-tillväxt som under de senaste åren legat över snittet för OECD-länderna. Attraktiva arbetsmarknader har lett till arbetskraftsinvandring vilket skapat ett ökat behov av bostäder. I Sverige är dessutom det sociala skyddsnätet starkt, vilket medför att människor ofta

kan bo kvar i sin bostad även i ekonomiskt sämre tider.

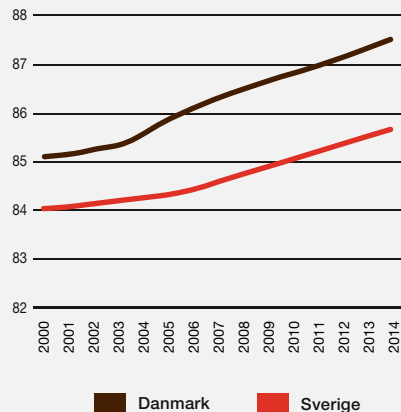
Genom att investera i bostadsfastigheter i starka och utvecklade ekonomier, såväl på makro- som mikronivå, skapar Heimstaden bättre förutsättningar för stabila intäkter och en långsiktig värdeökning.

BNP per capita, Euro



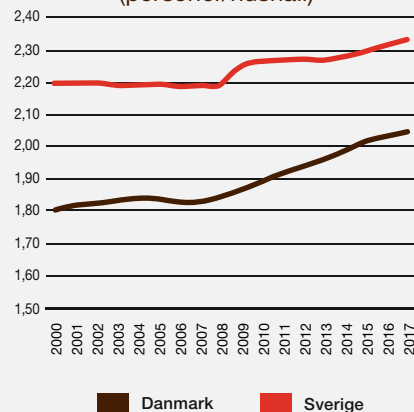
Källa: IMF, Eurostat, Konjunkturinstitutet

Urbaniseringsgrad



Källa: Världsbanken

Boendetäthet (personer/hushåll)



Källa: SCB och Danmark Statistik

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FORTSATT STARK FASTIGHETSMARKNAD



Fastighetsmarknaden präglades under 2015 av fortsatt god tillgång på kapital till låg kostnad, låga vakanser och stabila kassaflöden. I Sverige uppgick den totala transaktionsvolymen till 134 mdkr, vilket innebär att volymerna de senaste åren är i nivå med rekordåren 2005–2008.

Intresset för fastigheter i Sverige var återigen störst för storstadsregionerna, med drygt 50 procent av det investerade kapitalet. Även för regioner och städer med universitet och högskolor var intresset för fastighetsinvesteringar stort. Utländska investerare ökade sin andel av transaktionsvolymen från 15 till 28 procent under 2015, bland annat efter stora enskilda förvärv.

Lägre utbud av bostäder

Bostäder har under lång tid haft en stabil och god värdeutveckling och har under de senaste åren svarat för en relativt stor andel av transaktionerna på den svenska

fastighetsmarknaden. Under 2015 minskade dock bostadssegmentet sin andel. Heimstaden var den näst största bruttoköparen av bostäder i Sverige med förvärv för cirka 3 mdkr. Störst var Rikshem med förvärv till ett värde om cirka 3,7 mdkr. De största säljarna var Akelius och bostadsutvecklarna Magnolia.

Fortsatt bostadsbrist

Bristen på bostäder kombinerat med fortsatt hög befolkningstillväxt bidrar till att ytterligare öka intresset för bostadsfastigheter. De prognoser som presenterats över bostadsbyggandet i Sverige för de kommande åren ser inte ut att kunna

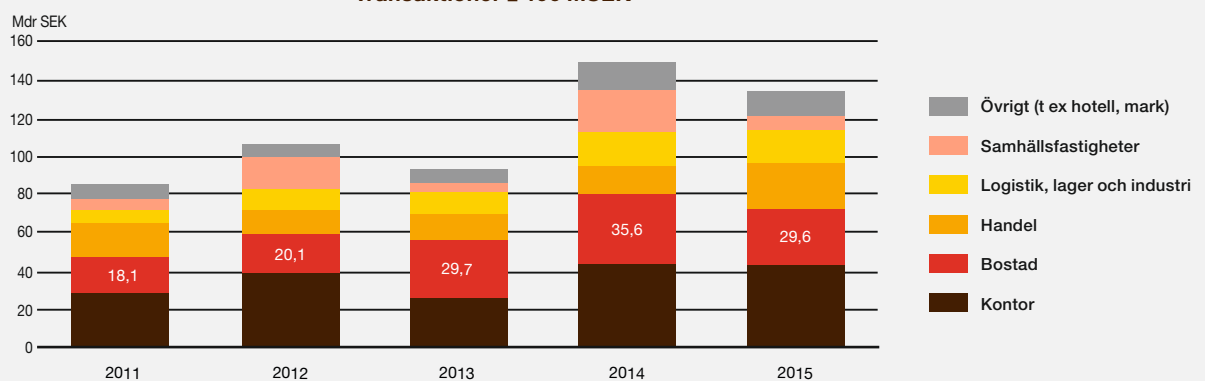
möta behovet av bostäder. Utifrån förväntad ekonomisk utveckling i omvärlden och i Sverige, talar det mesta för att även 2016 blir ett nytt bra år för fastighetsbranschen. Den låga inflationen håller nere de nominella räntorna och det finns en god köpkraft och betalningsförmåga i ekonomin. Samtidigt råder en fortsatt brist på högavkastande alternativ för investerare.

Rekordlåga räntenivåer

Fortsatt dämpade inflationsförväntningar, långt under Riksbankens inflationsmål om 2 procent, medförde att svenska marknadsräntor sjönk till nya rekordnivåer

Transaktionsvolym Sverige – segmentfördelning

Transaktioner ≥ 100 MSEK

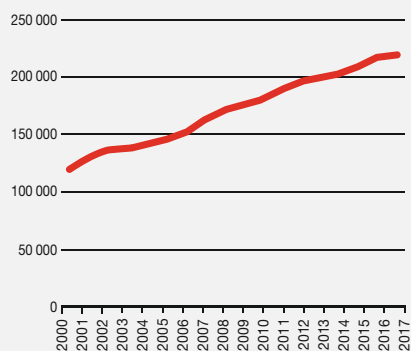


Källa: Newsec



Heimstaden, Malmö

Disponibel inkomst per capita, kr



Källa: Statistiska centralbyrån och Konjunkturinstitutet

5-årig swapränta



under 2015. Trots den ständiga oron över utvecklingen på privatbostadsmarknaden har Riksbanken signalerat att inflationsmålet har högsta prioritet. Reporäntan sänktes under året till -0,35 procent och tillgångsköpen av statsobligationer utökades. En första höjning av reporäntan har vid upprepade tillfällen skjutits på framtiden och förväntas nu ske tidigast 2017. Inflationen har primärt pressats ner av låga energipriser och arbetskraftsöverskott, samtidigt som ECB:s expansiva penningpolitik sätter press på Riksbanken att försvara en svagare kronkurs. Världens centralbanker fortsatte därmed, precis som under 2014, att ha påverkan på den globala ekonomin och de finansiella marknaderna.

Positiva ekonomiska utsikter

Sverige uppvisade en stabil ekonomisk utveckling under året med högre sysselsättningsgrad. BNP-tillväxten uppgick till 4,1 procent och inflationen (KPI) var 0,1 procent. Ekonomin förväntas fortsätta visa goda tillväxtsiffror de närmaste åren, driven av exporttillväxt och högre konsumtion hos hushållen. Utvecklingen bedöms även få stöd av en svag kronkurs och en investeringsledd konjunkturåterhämtning i OECD-länderna. Trots den förväntade ökningen av den ekono-

miska aktiviteten och en expansiv penningpolitik är inflationsförväntningarna fortsatt modesta och ligger över en treårsperiod på cirka 2,1 procent. De orosmoln vi ser ligger i omvärlden och då dessa givetvis påverkar både Sverige och Danmark följs dom noga.

Stark utveckling i Danmark

Även den danska ekonomin har utvecklats väl. Driven av inhemsk konsumtion och en expansiv bostadsmarknad, samt med stöd från konjunkturåterhämtningen i OECD, blev BNP-tillväxten 1,4 procent. På grund av valutapeggen mot euron är det finanspolitiken som står till buds för att dämpa den oro som Nationalbanken, precis som svenska Riksbanken, uttryckt för privatbostadsmarknaden. Inflationen (KPI) hamnade på 0,5 procent vilket är något högre än genomsnittet i euroområdet och anses bero på att Danmark historiskt legat något före i konjunkturcyklerna.

Fortsatt sjunkande långräntor

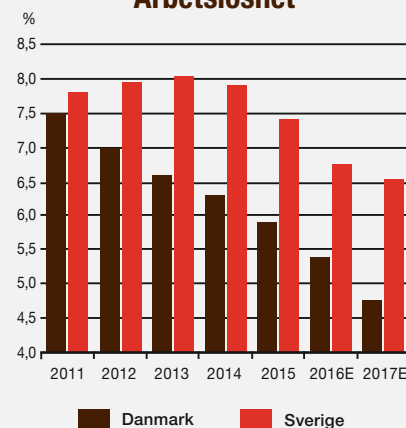
Den femåriga svenska swapräntan började året på låga 0,65 procent för att sedan, efter en makroekonomisk nervös vår och sommar med Greklandskris och indikationer på räntehöjningar i USA, sjunka till ännu lägre nivåer i slutet av

året. Den motsvarande danska swapräntan korrelerar precis som den svenska med euroräntorna och slutade året på 0,72 procent. De låga räntorna är en konsekvens av extremt låga inflationsförväntningar inte bara i Norden utan i hela euroområdet.

God tillgång till finansiering

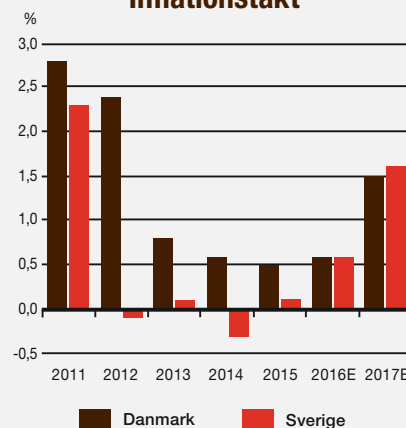
Bankerna var fortsatt positiva till nytulning till fastighetsbolag och den svenska marknaden för fastighetsfinansiering fungerade bra. Löptiderna har blivit längre och marginalerna låg på stabila och rimliga nivåer. Kostnaden för säkerställd finansiering (covered bonds) var stabil under 2015. Med sin attraktiva prissättning samt relativt låga refinansieringsrisk förväntas säkerställd finansiering för lång tid framöver vara den dominerande finansieringskällan för svenska fastighetsbolag. Den svenska marknaden för företagsobligationer (senior unsecured bonds) har däremot haft utmaningar, främst på grund av omallokeringar som lett till fondutflöden. För fastighetsbranschen fortsätter dock obligationer vara ett viktigt komplement till bankfinansiering.

Arbetslöshet



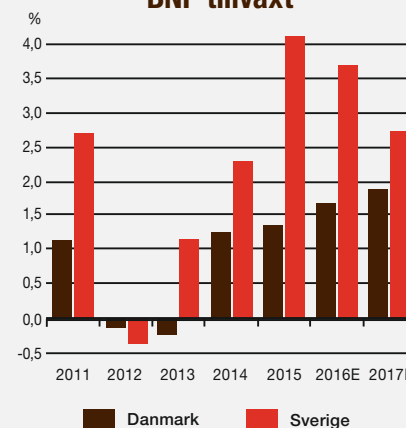
Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik och SEB

Inflationstakt



Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik och SEB

BNP tillväxt



Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik och SEB



Åkandehusene, Köpenhamn

VERKSAMHETEN I KORTHET

Totalt Heimstaden januari-december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 143	10 378
Hysesintäkter, mkr	719	471
Driftnetto, mkr	347	242
Överskottsgrad, %	48	51
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100	100
Antal fastigheter	257	226
Area, kvm	627 238	701 759



Lindholm, Köpenhamn

Öresund januari-december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	6 599	4 814
Hysesintäkter, mkr	370	305
Driftnetto, mkr	182	153
Överskottsgrad, %	49	50
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99	99
Antal fastigheter	172	157
Area, kvm	324 467	278 232



Ladan 9, Strängnäs

Mälardalen januari-december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	2 885	4 926
Hysesintäkter, mkr	287	126
Driftnetto, mkr	133	68
Överskottsgrad, %	47	54
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100	100
Antal fastigheter	48	61
Area, kvm	192 605	380 004



Björnen 5, Ronneby

Syd januari-december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	924	198
Hysesintäkter, mkr	23	20
Driftnetto, mkr	12	10
Överskottsgrad, %	52	50
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99	98
Antal fastigheter	24	7
Area, kvm	63 320	19 659

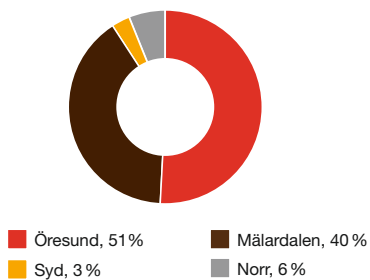


Gamla Uppsala

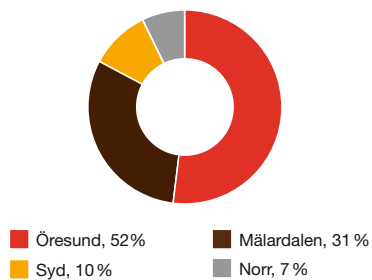
Norr januari-december

	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	735	440
Hysesintäkter, mkr	40	20
Driftnetto, mkr	20	11
Överskottsgrad, %	49	53
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	100	100
Antal fastigheter	13	1
Area, kvm	46 846	23 864

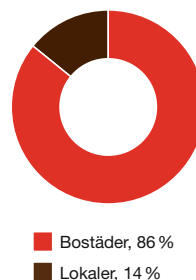
Hyresintäkter per segment



Area per segment



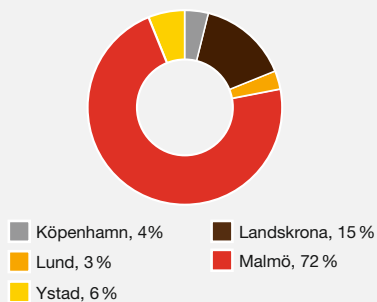
Area per fastighetskategori



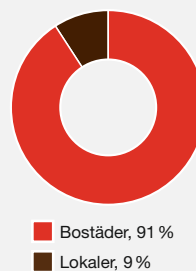
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per ort



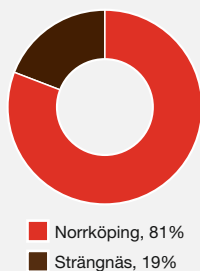
Area per fastighetskategori



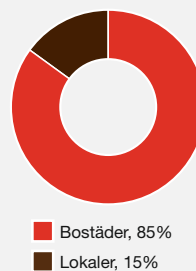
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



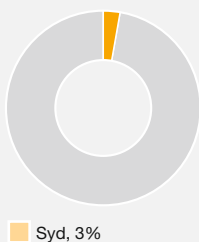
Area per ort



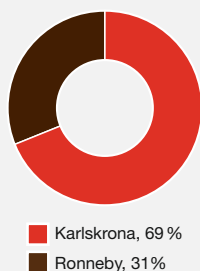
Area per fastighetskategori



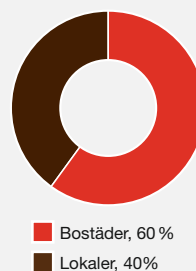
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per ort



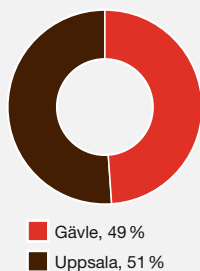
Area per fastighetskategori



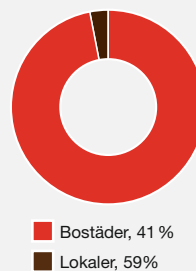
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area per ort



Area per fastighetskategori





Folkets Park, Malmö

Affärsområde

ÖRESUND

I svenskdanska Öresundsregionen bor ca 3,8 miljoner människor. Befolkningsmängden växer kraftigt och prognoserna pekar på en ökning med ca 390 000 personer fram till år 2030, motsvarande mer än ett nytt Malmö.

Regionen är en av Europas ledande universitetsregioner och näringslivet kan uppvisa spetskompetens inom bland annat medicin, biokemi, bioteknik och IT. Medicon Valley utvecklas på båda sidor Öresund och de två världsledande forskningsanläggningarna ESS och MAX IV i Lund väntas skapa tillväxt inom flera samhällsområden.

Infrastrukturen är väl utbyggd i hela Skåne. Över två miljoner personer når Köpenhamns flygplats inom 60 minuter

med kollektivtrafik. Pågatågstrafiken mellan Malmö och Trelleborg öppnade i december, med stora tidsvinster för pendlare som följd. Regionens avstånd till Tyskland och övriga Europa krymper från och med år 2028 då Ferhmarb Bält-tunneln, med i princip samma sträckning som färjelinjen Rødbyhavn–Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

En minst sagt het region

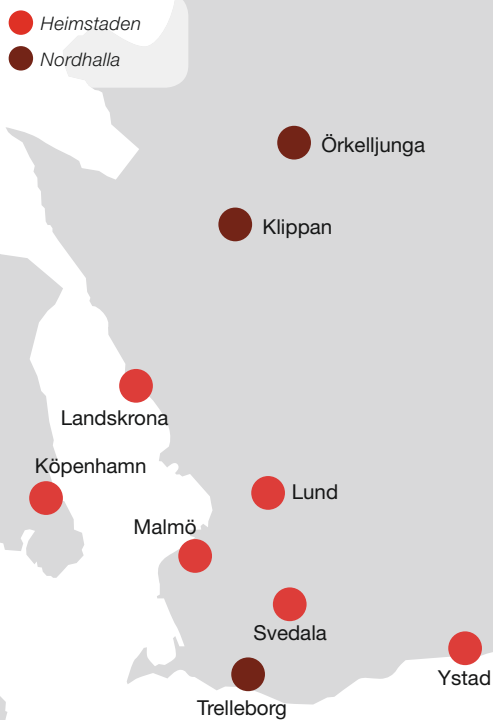
Affärsområde Öresund täcker in en minst sagt het region. Här råder mycket stor efterfrågan på alla typer av bostäder, även hyresrätter, vilket ger ett gynnsamt klimat för oss i vår roll som hyresvärd.

Vi har inga vakanser i regionen. Särskilt hårt är söktrycket i Malmö, där lediga lägenheter hyrs ut omedelbart. Inte heller

på övriga orter har vi några problem med uthyrningen, men det kan emellanåt krävas fler visningar än i Malmö.

Under 2015 genomfördes förvärv i Malmö och Trelleborg. Beståndet om 688 lägenheter i Trelleborg såldes senare under året vidare till vårt delägda intressebolag Nordhalla. Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts här även fortsatt genom Heimstaden Förvaltning.

Under 2015 förvärvades även vårt första bestånd i Danmark, 128 lägenheter i centrala Köpenhamn. Fokuseringen på Köpenhamn har fortsatt i 2016 med två förvärv av totalt 739 lägenheter.



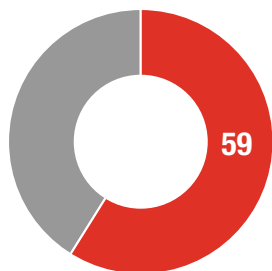
Antal fastigheter

172

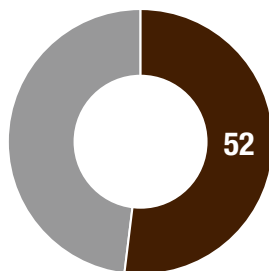
Antal lägenheter

4.292

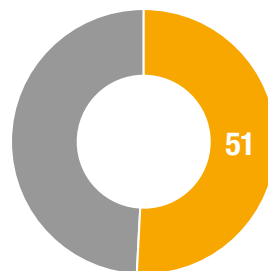
Andel Marknadsvärde



Andel Area



Andel Hyresintäkter



Förvaltnad egendom, Öresund

HEIMSTADEN

Fastigheter	172
Marknadsvärde	6 599
Hyresintäkter	370
Antal bostadslägenheter	4 292
Antal lokaler	344
Antal garage och p-platser	1 158
Bostadsyta, kvm	294 571
Lokalyta, kvm	29 896
Totalyta, kvm	324 467

Förvaltnad egendom, Öresund

NORDHALLA

Förvaltnad Fastigheter	36
Marknadsvärde	1 189
Hyresintäkter	32
Antal bostadslägenheter	996
Antal lokaler	89
Antal garage och p-platser	470
Bostadsyta, kvm	73 521
Lokalyta, kvm	11 788
Totalyta, kvm	85 309



Norrköping

Affärsområde

MÄLARDALEN

Mälardalen är en tillväxtmotor som står för hälften av Sveriges BNP. Regionen väntas ha den snabbaste tillväxten i landet de närmaste åren och därmed dra ifrån resten av Sverige. Mycket av styrkan kommer från Storstockholm, men med väl utbyggda kommunikationer och regional kollektivtrafik som exempelvis Svealandsbanan och Mälarbanan har också övriga orter del i tillväxten. Även omgivande regioner bidrar till och drar nytta av Mälardalens utveckling.

Strängnäs, där Heimstaden har lägenheter, är ett bra exempel på en dynamisk kommun i Mälardalen. En klassisk småstadsideal som med närhet till de större städernas möjligheter har sett invånarantalet stiga under lång tid.

I Östergötland är Norrköping Sveriges nionde största kommun med ca 135 000

invånare. Norrköping fortsätter att växa och har de senaste 25 åren genomgått en förvandling från utpräglad industristad till att kännetecknas av såväl kunskapsdrivet företagande som handel, logistik och basindustri. Centralt i staden finns Linköpings universitet representerat med 5 100 studenter på Campus Norrköping. Ännu bättre förutsättningar för Norrköping skapas med den planerade Ostlänken, som med höghastighetståg från Stockholm utvecklar persontrafiken ytterligare.

Vi har etablerat oss i Norrköping

Affärsområde Mälardalen har under året förändrats rent geografiskt. Dels för att vi har avyttrat fastighetsbestånden i Stockholm och Vaxholm, dels för att vi har etablerat oss i Norrköping i och med en affär med den lokala aktören Henry Ståhl Fastigheter.

Förvärvet i Norrköping omfattade både lägenheter och kommersiella lokaler, samtidigt som 25 medarbetare från Henry Ståhl följde med över till vår organisation. De kommersiella lokalerna avyttrades senare under året genom att av 50 procent av aktierna i CORHEI Fastighets AB såldes till Castellum. Resterande 50 procent av aktierna såldes till Castellum den 8 mars 2016..

För Norrköping har vi nu stora planer. Vi är en av åtta aktörer som ska utveckla hamnområdet Inre Hamnen, där vi har en tomt att bebygga. Dessutom planerar vi för förtätning i anslutning till våra fastigheter i stadsdelen Vilbergen.



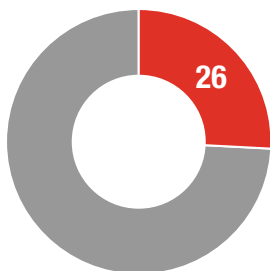
Antal fastigheter

48

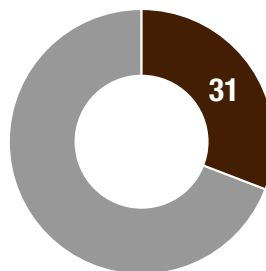
Antal lägenheter

2.147

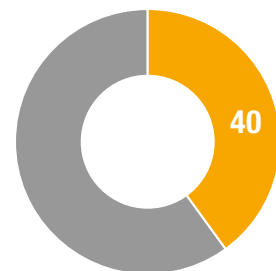
Andel Marknadsvärde



Andel Area



Andel Hyresintäkter



Förvalttad egendom, Mälardalen

HEIMSTADEN

Fastigheter	48
Marknadsvärde	2 885
Hyresintäkter	287
Antal bostadslägenheter	2 147
Antal lokaler	222
Antal garage och p-platser	2 013
Bostadsyta, kvm	164 546
Lokalyta, kvm	28 059
Totalyta, kvm	192 605

Förvalttad egendom, Mälardalen

NORDHALLA

Förvaltade Fastigheter	40
Marknadsvärde	2 167
Hyresintäkter	103
Antal bostadslägenheter	1434
Antal lokaler	122
Antal garage och p-platser	899
Bostadsyta, kvm	93 215
Lokalyta, kvm	9 792
Totalyta, kvm	103 007



Sommarfestival, Karlskrona

Affärsområde

SYD

I Småland och Blekinge bor ca 922 000 personer, eller nära tio procent av Sveriges befolkning. Läget är strategiskt med god närhet till såväl Öresundsregionen som Göteborg och Mälardalen.

Flera högre lärosäten i regionen skapar förutsättningar för näringslivet att nyrekrytera. Linnéuniversitetet har 31 000 studenter i Växjö och Kalmar. Högsolan i Jönköping har ca 10 000 studenter. Högskolecentrum Ljungby utvecklar utbildningar i samverkan med det regionala näringslivet. Blekinge Tekniska Högskola i Karlskrona och Karlshamn har drygt 5 000 studenter och en inriktning mot hållbar utveckling och tillämpad IT.

I Karlskrona finns en av Sveriges tio viktigaste hamnar och Ronneby flygplats trafikerar både Bromma och Arlanda. Vetlanda präglas av småländsk företag-

samhet och placerar sig ofta högt när landets näringslivsorganisationer rankar företagsklimatet i Sveriges kommuner. Framtida höghastighetståg mellan Stockholm och Malmö ger fortsatt goda förutsättningar för utvecklingen av södra Sverige.

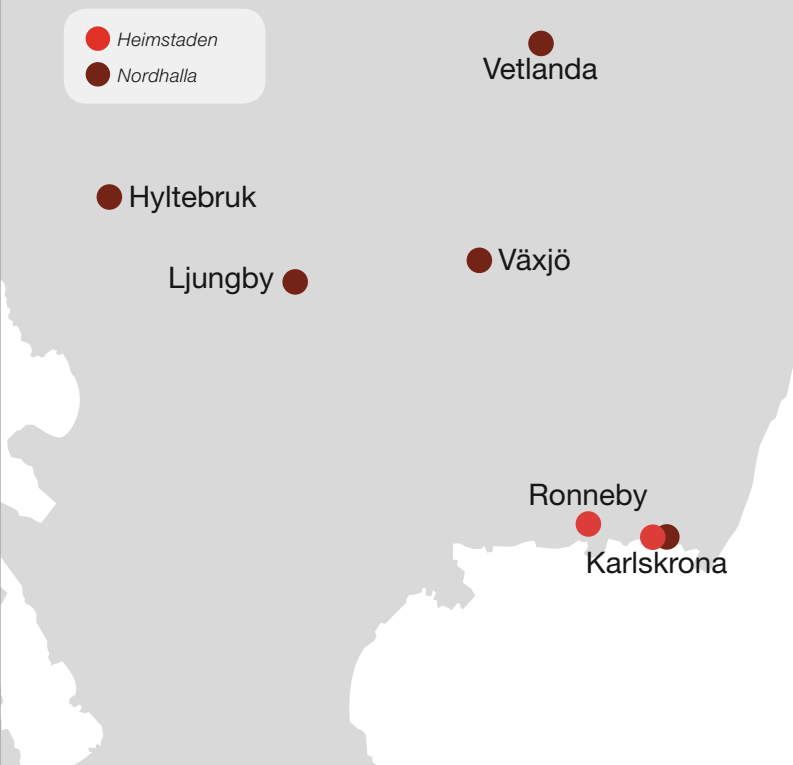
Ett större förvärv i Karlskrona

Syd är det av våra affärsområden som har varit stabilast under året, sett till hur orter och fastighetsbestånd har förändrats. Vi gjorde dock ett större förvärv i Karlskrona från CA-Fastigheter, omfattande både bostäder och centrala kommersiella lokaler. I samband med förvärvet följde en befintlig lokal organisation om åtta medarbetare med över till oss.

Syd är annars en region där vår närvaro geografiskt sett är ganska utspridd. Vi har inga vakanser men kan ibland få

arbeta lite hårdare för att hyra ut lediga lägenheter, exempelvis i Ronneby.

En stor del av förvaltningsuppdragen i regionen kommer från vårt delägda intressebolag Nordhalla.



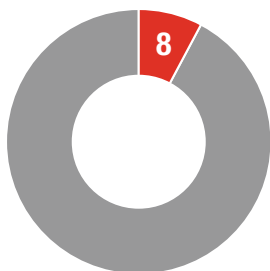
Antal fastigheter

24

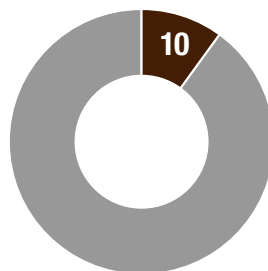
Antal lägenheter

584

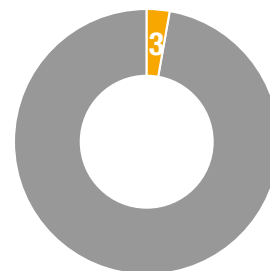
Andel Marknadsvärde



Andel Area



Andel Hyresintäkter



Förvaltnad egendom, Syd

HEIMSTADEN

Fastigheter	24
Marknadsvärde	924
Hyresintäkter	23
Antal bostadslägenheter	584
Antal lokaler	62
Antal garage och p-platser	356
Bostadsyta, kvm	37 700
Lokalyta, kvm	25 620
Totalyta, kvm	63 320

Förvaltnad egendom, Syd

NORDHALLA

Förvaltnad Fastigheter	101
Marknadsvärde	2 043
Hyresintäkter	176
Antal bostadslägenheter	2237
Antal lokaler	261
Antal garage och p-platser	771
Bostadsyta, kvm	158 225
Lokalyta, kvm	35 458
Totalyta, kvm	193 683



Stadsfesten i Skellefteå

Affärsområde

NORR

Uppsala är Sveriges fjärde största kommun med ca 207 000 invånare. 45 000 studenter sätter sin prägel på stadslivet och i mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter. Uppsala är Sveriges näst största järnvägsort räknat i antal passagerare, mycket tack vare den trafik som sker med Stockholms pendeltåg.

I Norrland visar samtliga fem län just nu upp en konjunktur som är starkare än normalt. Denna tidigare så råvaruberöende region har etablerat ett mer diversifierat näringsliv, med förutsättningar att bättre klara konjunkturcyklerna.

I Gävle kommun noterar man den största befolkningsökningen sedan 1970-talet. Högskolan i Gävle har 15 000 studenter

och inom kommungränserna finns ca 7 000 företag. Gävle har landets tredje största containerhamn och staden fungerar som ett logistiknav för samordning av olika transportslag.

I Skellefteå finns både Umeå Universitet och Luleå tekniska universitet representerade på Campus Skellefteå, tillsammans med bl.a. en yrkeshögskola.

Förvärv i Skellefteå och Gävle

Affärsområde Norr har vuxit under året och inkluderar numera även stora förvaltningsuppdrag i Skellefteå, där Heimstadens delägda intressebolag Nordhalla i april förvärvade lägenheter från det kommunala bostadsbolaget Skebo. Fastigheterna ligger väl samlade i två bostadsområden och sex personer anställdes lokalt i samband med förvärvet.

I Gävle gjorde vi under året ett förvärv som omfattade såväl lägenheter som medarbetare. För att skapa en ännu mer kostnadseffektiv organisation i Gävle vill vi gärna fortsätta växa i staden.

I både Skellefteå och Uppsala hyr vi ut studentbostäder, vilket gör att vår verksamhet på dessa marknader kännetecknas av större in- och utflyttningar två gånger om året.

Heimstaden
Nordhalla

Skellefteå

Gävle

Uppsala



Skellefteå kust

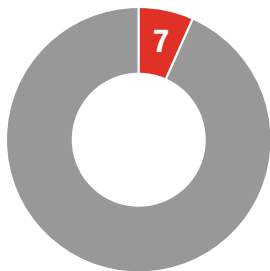
Antal fastigheter

13

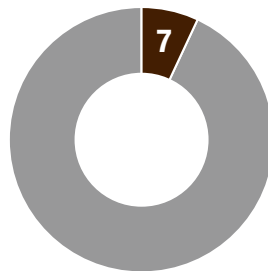
Antal lägenheter

653

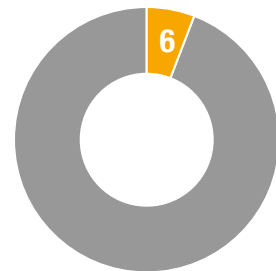
Andel Marknadsvärde



Andel Area



Andel Hyresintäkter



Förvalttad egendom, Norr

HEIMSTADEN

Fastigheter	13
Marknadsvärde	735
Hyresintäkter	40
Antal bostadslägenheter	653
Antal lokaler	14
Antal garage och p-platser	255
Bostadsyta, kvm	45 235
Lokalyta, kvm	1 611
Totalyta, kvm	46 846

Förvalttad egendom, Norr

NORDHALLA

Förvalttade Fastigheter	6
Marknadsvärde	702
Hyresintäkter	133
Antal bostadslägenheter	3163
Antal lokaler	56
Antal garage och p-platser	1251
Bostadsyta, kvm	116 652
Lokalyta, kvm	16 783
Totalyta, kvm	133 435

FORTSATT SNABB EXPANSION FÖR NORDHALLA FASTIGHETER

Nordhalla Fastigheter AB (Nordhalla) är ett intressebolag som bildades 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden och tre svenska pensionsaktörer; Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser.

Nordhallas grundtransaktion utgjordes av ett förvärv från Heimstaden som omfattade 4 523 lägenheter i Småland och Blekinge och Uppsala. Under 2014 gjorde bolaget tilläggsförvärv i Småland samt förvärvade 1 434 lägenheter i Katrineholm, även dessa från Heimstaden. Under 2015 utvecklades bolaget ytterligare genom förvärv i Ljungby, Skellefteå och Trelle-

borg med 28, 1 149 respektive 688 lägenheter. För 2016 är ytterligare förvärv avtalade i Skellefteå. Heimstaden Projektutveckling projekterar dessutom nybyggnation på ett flertal orter åt Nordhalla.

Viktig vision

Nordhallas vision är att erbjuda ett hem där hyresgästen upplever harmoni och trygghet och där familj och vänner umgås och hemmet utgör en livsnerv. Visionen är helt avhängig den produkt med tillhörande service som erbjuds hyresgästerna.

Långsiktigt fokus

Nordhallas affärsidé är att erbjuda välanpassade bostäder med bra standard, attraktiv prissättning och hög servicegrad. Det sker i ett fastighetsbestånd

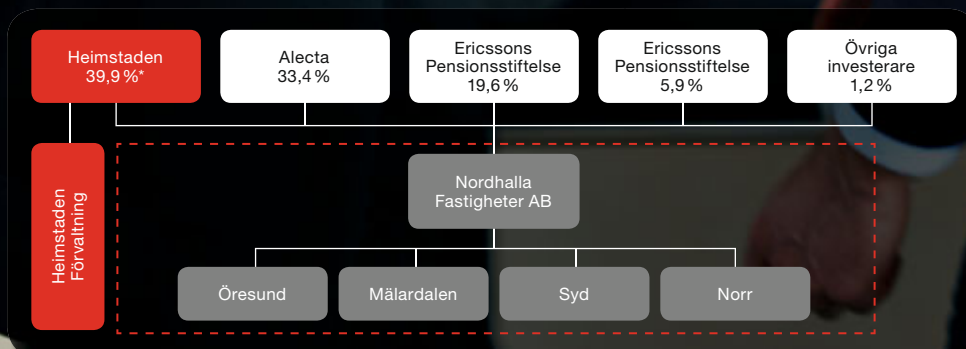
som underhålls och utvecklas långsiktigt och ansvarsfullt:

- i orter/regioner med stabil och positiv befolkningstillväxt samt med
- diversifierad arbetsmarknad
- i orter/regioner där potential finns att erhålla en stark ställning
- i centrala lägen i respektive ort
- i orter med långsiktig vakansgrad < 3 %
- med god teknisk standard

Nordhalla har ett managementavtal samt komplett förvaltningsavtal med Heimstaden, där Heimstaden ansvarar för ledning, kärnprocesser och stödfunktioner. Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts dagligen av Heimstaden Förvaltnings AB.

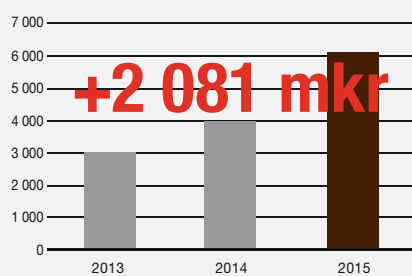


Balansräkning, Tkr	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningsfastigheter	6 101 128	4 019 286	2 967 700	–
Övriga anläggningstillgångar	10 000	16 667	–	–
Omsättningstillgångar	71 182	74 687	143 901	1 500
Summa tillgångar	6 182 310	4 110 640	3 111 601	1 500
Eget Kapital	1 103 415	482 946	327 709	1 000
Uppskjuten skatt	179 872	52 429	29 727	–
Räntebärande skulder, ägarlån	1 371 586	1 028 547	866 800	–
Räntebärande skulder, banklån	3 365 281	2 413 611	1 842 456	–
Räntederivat	60 054	69 865	3 505	–
Ej räntebärande skulder	102 102	63 242	41 404	500
Summa skulder	6 182 310	4 110 640	3 111 601	1 500

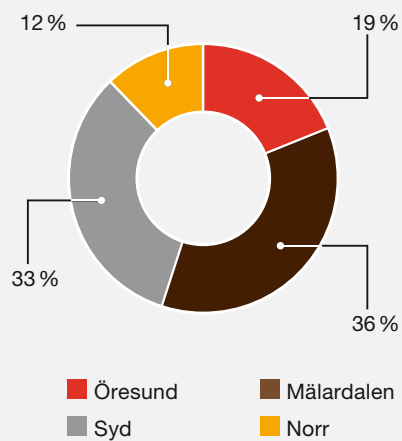


Heimstaden, Malmö

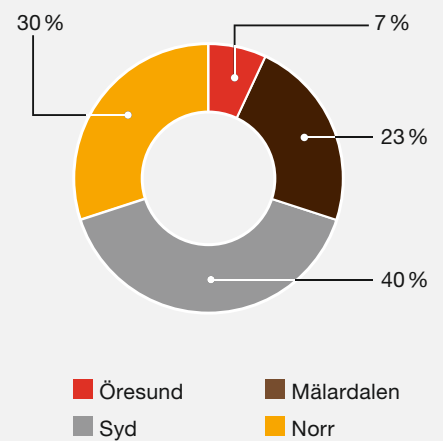
Förvaltningsfastigheter, mkr



Marknadsvärde per segment



Hyresintäkter per segment



SAMHÄLLSANSVAR OCH PROJEKTUTVECKLING SKAPAR MERVÄRDE

Tillsammans med arkitekter, stadsbyggnadskontor och bygg-entreprenörer har Heimstaden antagit utmaningen att bygga fler bostäder i Sverige.



För att möta efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har Heimstaden under året byggt upp en organisation för utveckling av bostadsprojekt. Som långsiktig ägare av bostadsfastigheter förfogar Heimstaden över omfattande kunskap om vilka produkter som efterfrågas och genom den nya organisationen kan koncernen ta kontroll över alla led i bostadsproduktionen, helt i linje med ambitionen. Målet är att skapa en projektportfölj av betydande storlek och värde.

Omfattande förberedelser

Fokus ligger främst på utveckling av befintligt bestånd men även markanvisningar och förvärv av projekt är viktiga delar. Beroende på varje projekts natur

kommer hyresrätter blandas med bostadsrätter eller äganderätter för att bygga det boende som efterfrågas och bedöms vara långsiktigt bäst. För att ett projekt ska bli framgångsrikt krävs att det är genomarbetat på flera plan, där allt från tydliga entreprenadavtal till detaljer om vilken betong som används vid gjutning av plattor har stor betydelse. Det handlar om att identifiera stadens behov och anpassa lösningen utan att göra avkall på arkitektonisk och invändig kvalitet.

150 000 kvm bostäder

Med den nya organisationen för projektutveckling ökar möjligheterna att utnyttja existerande byggbar mark samt projek-

tera nya bostadsområden i orter där Heimstaden redan är närvarande samt genom etableringar i helt nya tillväxtorter. För närvarande pågår arbete med detaljplaner för nyproduktion på befintlig mark, med möjlighet att på sikt producera nya bostäder om sammanlagt upp till 150 000 kvm. På den framtida agendan finns inte bara utveckling av byggrätter utan även förtätningsprojekt, ombyggnadsprojekt och vindsprojekt.

Viktig konkurrensfördel

Möjligheten att genomföra bostadsproduktion och möjligen långsiktigt äga det som produceras ses som en styrka och konkurrensfördel för Heimstadens kommande expansion.

Fakta Heimstaden Projektutveckling

- Möter behovet av nya bostäder
- Ger kontroll över hela produktionskedjan
- Stärker det egna varumärket
- Potential att utveckla 150 000 kvm byggrätter

PÅGÅENDE/KOMMANDE PROJEKT



Yllefabriken, Norrköping

Ägare: Gamlebro AB (Intressebolag)
Nyproduktion av ca 150 lägenheter (blandat hyresrätter och bostadsrätter) samt lokaler om ca 6 000 kvm. Byggstart under 2016 och inflyttning under 2018/2019.

Vidar 1, Malmö

Ägare: Heimstaden AB
Nyproduktion av 57 hyreslägenheter och 2 lokaler i bottenplan, 3791 kvm bostäder och 167 kvm lokalyta, totalt 3958 kvm. Inflyttning i januari 2016. Totalentreprenad med Peab.



Inre hamnen, Norrköping

Heimstaden är ett av åtta fastighetsbolag som har valts ut för att utveckla en helt ny stadsdel i Norrköping. Beräknad byggstart för etapp 1 är 2018, och i denna etapp är Heimstadens tilldelning 8 000 kvm, hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Bostads- och upplevelseutbudet ska vidgas genom att det kommer att byggas en ny innerstadsnära småbåtshamn, vackra stadskajer och kanaler. Hela Inre hamnen planeras vara fullt utbyggd 2028, när nya Ostlänken, höghastighetsjärnvägen som knyter Östergötland till Stockholm, tas i bruk. Området kommer då att innehålla cirka 2 000 nya bostäder.

STORT ANTAL TRANSAKTIONER MED FOKUS PÅ SVENSKA TILLVÄXTORTER

Heimstaden förvärvade tio bostadsbestånd under 2015 i främst medelstora städer i prioriterade regioner. Under 2016 ligger fokus på fortsatta förvärv av bostäder i tillväxtkommuner i Sverige samt i Köpenhamnsregionen i Danmark.



Transaktionsvolymen för fastigheter låg under 2015 på en fortsatt hög nivå i Sverige, där fastigheter till ett värde av cirka 134 mdkr omsattes. Det genomsnittliga transaktionsvärdet låg på cirka 450 mkr. De största nettoköparna var institutioner och börsnoterade fastighetsbolag medan fastighetsfonder var de största nettosäljarna.

Expansion av bostadspportföljen

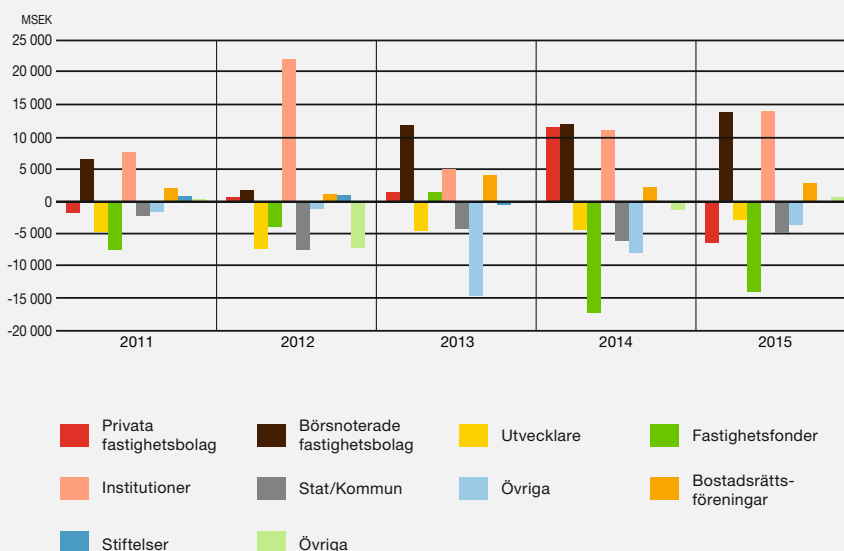
Även Heimstaden uppvisade en hög transaktionsaktivitet under 2015 med fokus på att expandera bostadspport-

följen. Totalt förvärvades tio stycken bestånd i framför allt medelstora städer i prioriterade regioner. Bland annat förvärvades bostadsfastigheter i Norrköping, Strängnäs, Karlskrona, Lund och Trelleborg. Beståndet i Trelleborg har därefter avyttrats till det delägda bolaget Nordhalla Fastigheter. Under året genomfördes även förvärv av kompletterande bestånd i Malmö. Dessutom påbörjades en satsning på Köpenhamnsregionen genom övertagandet av moderbolaget Fredensborg A/S fastigheter på Havneholmen i staden. Förutom försäljningen

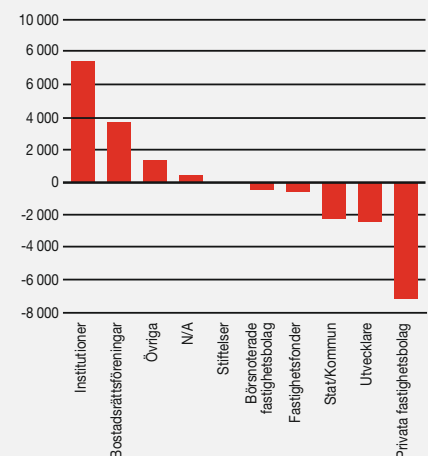
av fastigheterna i Trelleborg till Nordhalla genomfördes en större affär med Castellum. Dels sålde Heimstaden fastigheter i Örebro och Solna till Castellum, dels genomfördes en affär där Castellum gick in i ett delägarskap för de kommersiella fastigheter som ingick i det av Heimstaden förvärvade fastighetsbolaget CORHEI Fastighets AB i slutet av 2014.

Under 2016 ligger fokus på fortsatta förvärv av fastighetsbestånd i medelstora tillväxtkommuner i Sverige och i Köpenhamnsregionen i Danmark.

Nettotransaktioner



Nettotransaktioner bostäder 2015





Heimstaden, Malmö

Heimstadens fastighetstransaktioner 2015

Typ	Fastighet	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	Yrket 3	Malmö	Öresund	44
Förvärv	Paket (25 st)	Strängnäs	Mälardalen	305
Förvärv	Havneholmen	Köpenhamn	Öresund	618
Förvärv	Paket (16 st)	Trelleborg	Öresund	800
Förvärv	Paket (14 st)	Malmö	Öresund	449
Förvärv	Paket (4 st)	Gävle	Norr	249
Förvärv	Ridfogden 1	Lund	Öresund	280
Förvärv	Paket (3 st)	Norrköping	Mälardalen	118
Förvärv	Paket (14 st)	Karlskrona	Syd	701
Förvärv	Vidar 1	Malmö	Öresund	78
Summa förvärv				3 641
Försäljning	Paket (22 st)	Norrköping/Linköping	Mälardalen	1 950
Försäljning	Paket (5 st)	Solna/Örebro	Mälardalen	371
Försäljning	Paket (16 st)	Stockholm	Mälardalen	840
Försäljning	Paket (2 st)	Landskrona	Öresund	23
Försäljning	Vellinge Falsterbo 7:5	Falsterbo	Öresund	5
Försäljning	Paket (16 st)	Trelleborg	Öresund	940
Summa försäljning				4 129

GOD FÖRVALTNING ÄR NYCKELN TILL NÖJDA HYRESGÄSTER



Genom Heimstaden Förvaltnings AB arbetar Heimstaden långsiktigt med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastighetsbeståndet, för att i god tid upptäcka och åtgärda eventuella brister.

I de geografiska regionerna och affärsområdena Öresund, Syd, Mälardalen och Norr finns lokala förvaltningskontor som dels möter och har en dialog med hyresgästerna, dels ser till att såväl bostäder som övrig boendemiljö håller hög kvalitet

Boendepåverkan

Vi vet att många goda idéer om hur fastigheter och service ska utvecklas kommer från hyresgästerna själva. Därför strävar vi efter att ge våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka. I vissa fastigheter har det lett till självförvaltning, det vill säga lösningar där de boende sköter sådant som trappstädning och trädgårds-skötsel själva. Det är ett sätt för hyresgästerna att påverka både boendekostnad och närmiljö på ett bra sätt. Vanligtvis leder det också till ökad trygghet och minskat slitage.

Bosocial samordnare

För att ytterligare öka trivselen i våra områden har vi under året inrättat en helt ny tjänst i Affärsområde Öresund. Här arbetar numera en bosocial samordnare med

att fånga upp problem, önskemål eller behov i bostadsområdena. En viktig del i denna verksamhet är att erbjuda och engagera de boende i olika aktiviteter. Under året har vi genomfört utedagar, prova-på-cirkus, grillkvällar samt andra aktiviteter.

Kundtjänst och Mina Sidor

I Norrköping finns vår centrala kundtjänst. Kundtjänsten är en viktig funktion som vi vill fortsätta satsa på. Målet är att utveckla tjänsten så att hyresgästerna kan få hjälp med ännu fler ärenden direkt i telefon. Ett annat sätt att förenkla och förbättra för hyresgästerna är utvecklingen av webbfunktionen Mina Sidor. Där kan både bostadssökande och befintliga hyresgäster registrera sig och utföra ett antal tjänster. Dock har anslutningen hittills varit låg och endast ca 1 400 av våra 15 000 lägenheter använder sig av Mina Sidor. Det vill vi ändra på, så att istället det stora flertalet är anslutna och utnyttjar de möjligheter som tjänsten erbjuder. En nyanställd kommunikatör kommer bland annat att arbeta med tätare uppdateringar av både hemsida och innehållet på Mina Sidor.

NKI-undersökning ger vägledning

I valda orter kommer vi att genomföra en NKI-undersökning för att mäta hur hyresgästerna upplever vårt bemötande när de kontaktar oss. När resultatet är

sammanställt och utvärderat ska det användas för att förbättra vårt arbete över hela landet.

Nya system effektiviserar

2015 var ett händelserikt år då förvaltningsverksamheten påverkades direkt av Heimstadens transaktionsaktivitet och behövde röra sig i takt med både förvärv och avyttringar. Även 2016 blir intensivt då vi ska uppdatera såväl fastighetssystem som ekonomisystem och fakturahanteringssystem. Allt för att effektivisera och förenkla för både oss själva och för våra hyresgäster.

Exempel på större renoveringar 2015

Uppsala:
Fasadrenoveringar

Malmö:
Stambyten
Badrumsrenoveringar
Fönsterbyten

Landskrona:
Takbyte

Ystad:
Nya balkonger





Jagten 1, Malmö

FOKUS PÅ HÅLLBARHET MED EFFEKTIVARE FASTIGHETER

För Heimstaden handlar hållbarhet i grund och botten om att driva verksamheten utan onödig negativ påverkan på miljön. Det är viktigt för oss att hushålla med de begränsade resurser som finns, inte minst av respekt för kommande generationer.

I Heimstadens verksamhet är det framför allt fastigheternas energianvändning som kan bli effektivare och ge ett bidrag till det hållbara samhället. Den allra största delen av vår el- och värmeanvändning är naturligtvis nödvändig för att fastigheterna ska fungera och för att hyresgästerna ska vara nöjda. Men i varje fastighet går det alltid att göra något. Utmaningen ligger i att energieffektivisera och minska miljö-påverkan, samtidigt som vi ska uppnå rätt komfort i fastigheterna.

Små saker, stora resultat

Vi fokuserar särskilt på de små effektiviseringarna. De kan göras relativt enkelt och till en låg kostnad, men som ändå ger ett stort resultat genom sitt stora antal. Exempelvis har vi i Malmö visat att det i många fall går att minska energianvändningen med 5–10 procent, genom att trimma in befintliga anläggningar och se till att de fungerar som det är tänkt. Utöver dessa åtgärder genomför vi också många projekt där vi byter ut äldre in-effektiv utrustning mot ny energieffektiv teknik. För att kunna underhålla våra fastigheter på bästa sätt är en ny driftorganisation under uppbyggnad. Vi ska ha en drifttekniker i varje region samt en person som är styr- och regleransvarig för våra fastigheter. Tillsammans med erfarenheterna från Malmö ger den här förstärkningen stor potential för minskad energianvändning även i övriga landet.

Testa ny teknik

Vi har idag möjlighet att online följa upp energianvändningen för varje enskild fastighet, varje månad året runt. Det innebär att vi enkelt kan testa ny teknik i en fastighet, byta styrventil i en fjärrvärmeanläggning eller göra andra förbättringsåtgärder, och sedan se hur förändringen påverkar den faktiska energiförbrukningen.



Vid positiva resultat är det enkelt att gå vidare med samma förbättring i fler fastigheter. Förutom värmesystemen är även behovsstyrning av ventilation och belysning särskilt intressanta områden.

Förebyggande arbete

Ett mål är att bli ännu bättre på att arbeta förebyggande. Vi vill modernisera systemen innan de går sönder och hitta energitjuvarna på ett tidigt stadium. Inte minst

Äldre fastigheter kan vara upp till 40 procent mindre effektiva än nybyggda hus. Ett led i det förebyggande arbetet är också en tätare kommunikation med hyresgästerna. Med kunskap och medvetenhet kan de ofta minska sin energianvändning utan att försämra boendekvaliteten. Vi vill exempelvis ha hjälp med att få in serviceanmälan från våra hyresgäster om deras radiatorer skulle vara väldigt varma, vilket kan vara ett tecken på att termostaterna inte fungerar, om blandare eller toalettstolar läcker eller om det drar från fönstren.

Nya fastigheter

Även vid nybyggnationer finns kloka miljöval att göra. Till vår nya fastighet Vidar i Malmö som togs i bruk i januari 2016 använder vi modern teknik, vi har individuell mätning av varmvatten och all el kommer från ursprungsmärkt vattenkraft. Vårt projekt i Inre Hamnen i Norrköping planeras att byggas enligt Miljöbyggnad Silver, ett certifieringssystem baserat på svensk byggpraxis där särskilt stor hänsyn tas till energi, inomhusmiljö och material.

Ekonomiska skäl

Eftersom el och värme är en stor kostnad för alla fastighetsägare har miljöinvesteringar ofta potential att bli ekonomiskt lönsamma. Av alla energibesparande åtgärder som är möjliga att genomföra prioriterar vi dem som ger bäst resultat sett till den ekonomiska livscykelkostnaden och den miljöpåverkan som uppnås. På det sättet kan vårt hållbarhetsarbete också motiveras utifrån att det ger en effektivare förvaltning och skapar möjligheter att göra bättre affärer.



Lindholm, Köpenhamn

Utfört och pågående

Under året har vi gjort en mängd förbättringar och nyinstallationer.

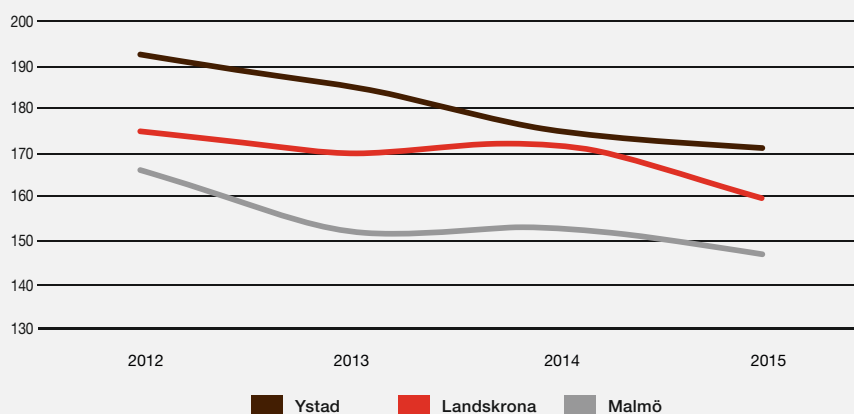
Några exempel:

- I Malmö och Katrineholm har vi bytt ut tolv respektive tre äldre fjärrvärme-centraler mot modern utrustning.
- I Strängnäs byter vi ut en oljepanna mot en bergvärmeanläggning vilket resulterar i minskade fossila koldioxidutsläpp.
- I Uppsala testar vi ett nytt styrsystem i en fastighet. Det nya systemet kan ta tillvara på och använda den värmelagring som sker i fastigheten. Eftersom testet

utförs i en av två identiska fastigheter får vi fram mycket värdefull jämförelsedata.

- I Landskrona har två fastigheter fått behovsstyrd effektiv ventilation.

Energianvändning (kWh per kvm)¹⁾



¹⁾ Utvalda orter där energibesparingsprojekt har genomförts.

Fakta fjärrvärmeanvändning

- Den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen i Ystad har under 2015 minskat med 7 % jämfört med 2014.
- Den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen i Malmö har under 2015 minskat med 4 % per kvm (BOA+LOA) och i Landskrona med 3 % per kvm (BOA +LOA) jämfört med 2014.

MEDARBETARE I STÄNDIG UTVECKLING

Heimstadens framgång är beroende av kompetenta och engagerade medarbetare. För att alla som arbetar hos oss ska trivas och vara motiverade ser vi ständigt över faktorer som vidareutbildning, personlig utveckling, arbetsmiljö, hälsa och trivsel. Vi vill vara en attraktiv och nytänkande arbetsgivare som tar ansvar och visar att vi är lyhörda för medarbetarnas behov.



Heimstadens ambition är att alla medarbetare ska vara i ständig utveckling och att vi ska få behålla dem i organisationen. Varje år har vi därför medarbetarsamtal, där ansvarig chef tillsammans med den enskilde medarbetaren går igenom arbetssituationen och upprättar en utbildningsplan. Inom Heimstaden Academy, som är en del av personalavdelningen, planeras och samordnas många utbildningsaktiviteter.

Möjligheter till utveckling

Det är det egna arbetsresultatet och intresset som avgör hur man vill utvecklas och gå vidare i karriären. Internrekrytering är naturligt hos oss och det är inte ovanligt att medarbetare under sin karriär byter arbetsuppgifter och tjänster inom organisationen. Att det finns möjlighet till nya eller varierade arbetsuppgifter gör att många medarbetare växer professionellt och bidrar till företagets utveckling.

Vi uppmuntrar därför också interna studiebesök och kunskapsutbyten mellan olika delar av organisationen.

Med hjälp av medarbetarundersökningar utvärderar vi verksamheten och ser vilka områden som bör prioriteras för att få nöjdare medarbetare. Under 2016 är det dags för en ny NMI-undersökning. Den senaste gjordes år 2013.

Jämställdhet och mångfald

Vi vill ha en jämn könsfördelning i företaget och ser mångfald som en styrka och förutsättning för vår utveckling. Därför ska villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter vara lika för alla inom hela organisationen, oberoende av kön, ålder, ursprung eller andra faktorer. Detsamma gäller vid nyrekrytering.

Hälsa och trivsel

Vi är övertygade om att friska och nöjda medarbetare gör ett bättre jobb. För att förebygga ohälsa och sjukskrivningar arbetar vi aktivt med friskvårdsfrågor och uppmuntrar våra medarbetare till träning och motion.

Vi har avtal med företagshälsovården Previa och samtliga medarbetare omfattas av såväl sjukvårdsförsäkring som olycksfallsförsäkring. Företagets engagemang inom friskvård och hälsa avspeglar sig i goda nyckeltal, där exempelvis sjukfrånvaron 2015 var så låg som 2,01 %.

God arbetsmiljö

Heimstaden prioriterar en stabil, hälsosam, säker och trygg arbetsmiljö där medarbetarna mår bra och känner samhörighet. Alla inom företaget ska kunna påverka sin arbetssituation och känna delaktighet i verksamheten och företagets utveckling. En arbetsmiljögrupp säkerställer att vi fortlöpande arbetar systematiskt med arbetsmiljön och strategiska frågor.

Varje ledare ansvarar för arbetsmiljön inom respektive enhet. Samtidigt har medarbetarna ett ansvar att själva bidra till en god arbetsmiljö och arbeta för ständiga förbättringar. Den viktigaste insatsen görs i vardagen genom att visa respekt för varandra och för den gemensamma arbetsmiljön.

Samarbete och gemenskap

Heimstadens geografiskt spridda verksamhet gör att många kollegor inte träffas i vardagen. För att underlätta samarbete och ge medarbetarna möjlighet att lära känna nya arbetskamrater, anordnar vi konferenser för hela eller stora delar av organisationen. Under året arrangerades en sådan under två dagar i Båstad, där vi bland annat gjorde samsarbetsövningar och fick tillfälle att umgås under lättsamma former. I slutet av året samlades även Heimstaden Förvaltnings AB till en tvådagarskonferens kring företagets kärnvärden och ledord. Sammanhållningen inom organisationen påverkas

också positivt av den internkommunikation som sker via intranät och nyhetsbrev.

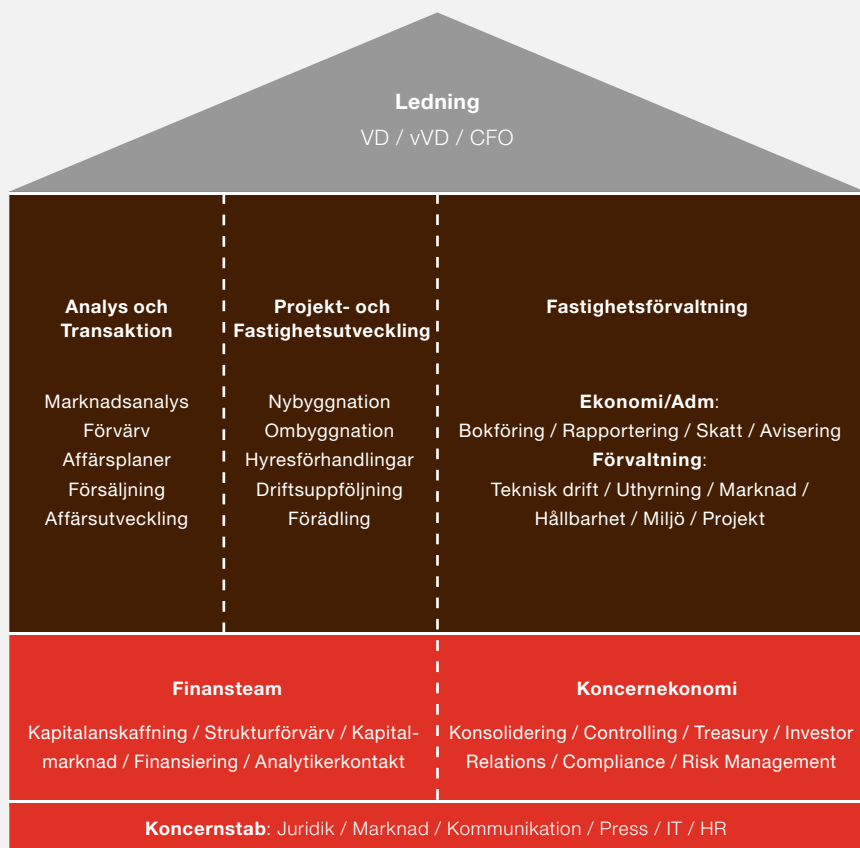
Kundorienterad organisation

Heimstadens organisation är uppbyggd för att ge stöd åt några utvalda värdeskapande kärnprocesser. Enheten för Analys och Transaktion, som har vuxit kraftigt under året, analyserar marknader och tänkbara förvärv samt beslutar om vilka fastigheter vi ska köpa respektive sälja. Inom Projekt- och Fastighetsutveckling anpassar, utvecklar och renoverar vi enskilda fastigheter i det befintliga beståndet. Heimstaden Förvaltning hyr ut lägenheter, har personal på plats och ser till att den dagliga driften fungerar. Därut-

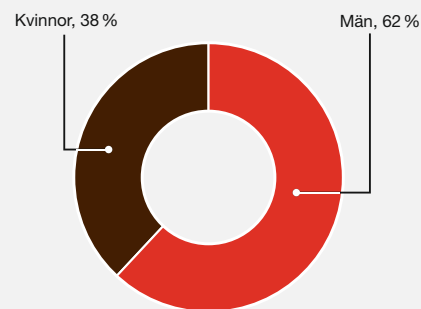
över består organisationen av koncernledning, koncernstab samt stödfunktioner i form av Finansteam och Koncernekonomi. Heimstadens huvudkontor ligger i Malmö och viss centraladministration och kundservice finns i Norrköping. Vi har förvaltningskontor på ett antal orter i Sverige, från Trelleborg i syd till Skellefteå i norr. Regionchefer finns i affärsområdena Norr, Mälardalen, Syd och Öresund. Vi ger stort utrymme för personliga initiativ och arbetar med delegerat ansvar och flexibilitet. Vi tror att affärsnyttan till stor del skapas lokalt, när självständiga enheter med stöd av våra stabsfunktioner får arbeta med beslutskraft nära hyresgästerna.



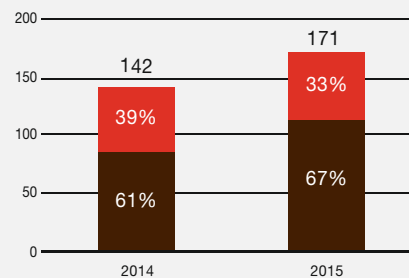
Organisationsstruktur



Fördelning medarbetare



Antal anställda



■ Tjänstemän ■ Kollektivanställda

HÖGRE VÄRDERING PÅ HEIMSTADENS VÄXANDE FASTIGHETSBESTÅND

Heimstadens fastigheter värderades till sammanlagt 11 143 mkr vid årsskiftet. Detta motsvarar en förändring om 765 mkr jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Heimstaden värderar sina fastigheter vid fyra tillfällen varje år. Vid årsskiftet genomförs en extern värdering av varje enskild fastighet, vilken sedan ligger till grund för bokslutet. Vid övriga kvartalsskiften görs en intern värdering av fastigheterna. Värderingen utgår från det senast fastställda externa marknadsvärdet korrigerat för faktisk driftnettoförändring och bedömd förändring av marknadens avkastningskrav för fastigheten. Avkastningskravet baseras på den bedömning av avkastningskrav för olika orter som Heimstaden inför varje kvartalsskifte genomför i samverkan med externt värderingsinstitut.

Heimstaden använder sig av följande definition för marknadsvärde:
"Det värde vid värdetidpunkten till vilket säljaren och den mest trolige köparen är beredda att genomföra en transaktion efter att fastigheten under en rimlig tid marknadsförts på en öppen marknad. Försäljning förutsätts ske på armslängds avstånd."

Underlag för värdering av förvaltningsfastigheter

För bostäder utgörs värderingsunderlaget av debiterad hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg såsom värme, vatten, elektricitet, men exklusive fastighetsskatt och

moms. Uppskattningen av drift- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader samt på den externa värderarens professionella kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. Det sistnämnda är en viktig del av värderingen då aktiva beslut samt ägarens organisation påverkar redovisad kostnad. Därför kan driftkostnaden i en värdering skilja sig, såväl positivt som negativt, från den redovisade kostnaden.



Kostnaderna varierar för varje individuell fastighet beroende på fastighetstyp, standard och funktion.

För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliserar" över värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter, bostadsrätter samt ägarlägenheter.

Metod för värdering av förvaltningsfastigheter

Värdering görs med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive fastighets driftnetto samt ortsprisanalys. Utifrån angivna/bedömda driftnetton (observerade hyresnivåer och en bedömning av långsiktiga vakanser samt driftkostnader) sker en simulering för kommande fem till tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas (inkl. nuvärde av en evighetskapitalisering år fem eller

Förändring bedömt marknadsvärde, Tkr

Marknadsvärde 2014-12-31	10 377 664
Försäljningar under året	-3 863 627
Förvärv och investeringar under året	3 789 551
Marknadsvärde efter transaktioner	10 303 588
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	615 331
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	224 355
Marknadsvärde 2015-12-31	11 143 273



David 38, Malmö

tio enligt nettokapitaliseringsmodellen). Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Följande antaganden har använts vid de enskilda värderingarna:

- Hyresutvecklingen sker i huvudsak i linje med förväntad inflationstakt, med beaktande av indexeringsnivån för varje kommersiellt kontrakt.
- Diskonteringsränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition.

Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter utgörs av fastigheter under uppbyggnad och av obebyggd mark. Projektfastigheterna värderas till anskaffningsvärde avseende fastigheter under uppbyggnad samt bedömt marknadsvärde avseende obebyggd mark.

Värdering av rörelsefastigheter

Som rörelsefastigheter avses kontors- och industrifastigheter som används till väsentlig del för eget bruk. Rörelsefastigheter värderas till anskaffningskostnad. Avskrivningar görs enligt komponentmetoden. Inga rörelsefastigheter fanns i portföljen vid bokslutsdagen.

Fastigheternas värde

Heimstadens fastigheter värderades till sammanlagt 11 143 mkr vid årsskiftet. Detta motsvarar en förändring om 765 mkr jämfört med samma tidpunkt föregående år. Hyreshöjningar och fortsatt driftoptimering har lett till ett ökat driftnetto. Under 2015 har avkastningskravet på bostadsfastigheter fortsatt att sjunka.

Läs mer under not 14.

Fastighetsvärde vid ändring av avkastningskrav, Tkr

0,75 procentenheter lägre avkastningskrav	13 592 003
0,50 procentenheter lägre avkastningskrav	12 664 251
0,25 procentenheter lägre avkastningskrav	11 855 137
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	11 143 273
0,25 procentenheter högre avkastningskrav	10 512 119
0,50 procentenheter högre avkastningskrav	9 948 685
0,75 procentenheter högre avkastningskrav	9 442 628

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, Tkr

2,00 procent högre driftnetto	11 365 944
1,50 procent högre driftnetto	11 310 276
1,00 procent högre driftnetto	11 254 608
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	11 143 273
1,00 procent lägre driftnetto	11 031 937
1,50 procent lägre driftnetto	10 976 269
2,00 procent lägre driftnetto	10 920 602

EN VÄL DIVERSIFIERAD FINANSIERING SKAPAR LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

Att äga, förvalta, utveckla och omsätta bostadsfastigheter förutsätter en god tillgång på kapital. Genom en väl diversifierad finansiering och ett fastighetsbestånd med hög kvalitet och stabila intäkter säkerställer Heimstaden tillgången på kapital till goda villkor.

Heimstadens finansverksamhet ska säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad i förhållande till vald risk samt ansvara för koncernens likviditet inom ramen för koncernens finanspolicy och långsiktiga riskhantering. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansavdelning. Avdelningens ansvar omfattar nyupplåning för förvärv och investeringar samt att ingå avtal för att säkerställa en ändamålsenlig ränteriskenivå. I moderbolaget finns en även Treasury-funktion som ska säkerställa en effektiv likviditets- och skuldförvaltning samt utöva kontroll av finansverksamheten.

En väl avvägd kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur, det vill säga relationen mellan eget och lånat kapital, har stor betydelse för Heimstadens verksamhet. Tillgången till långsiktigt kapital är en förutsättning för att

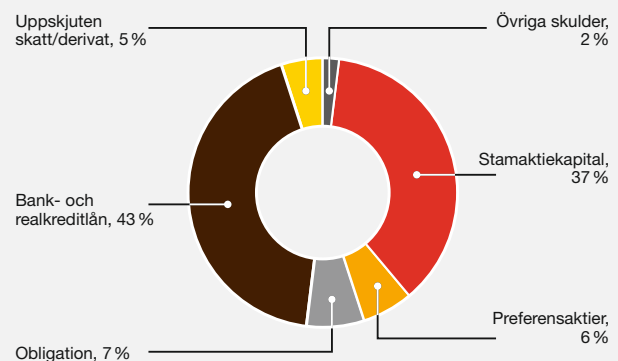
Heimstaden framgångsrikt ska kunna förvärva och förvalta fastigheter. Förändringar i kapitalstruktur påverkar verksamhetens finansiella risk och därför arbetar Heimstaden löpande och proaktivt för att säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur, vilket skapar goda förutsättningar för att långsiktigt bygga förtroende på marknaden. Enligt Heimstadens finanspolicy ska soliditeten uppgå till lägst 25 procent inklusive eventuella ägarlån.

Vid årsskiftet uppgick värdet av Heimstadens tillgångar till 13 570 mkr varav 5 864 mkr finansierades genom eget kapital och 7 706 mkr av skulder. Av de totala skulderna var 6 822 mkr räntebärande och 883 mkr icke räntebärande, varav 597 mkr avsåg uppskjuten skatt. Soliditeten uppgick till 43,2 procent (30,8). Belåningsgraden, nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde, uppgick till 54,2 procent (58,4).

Finansiella risker

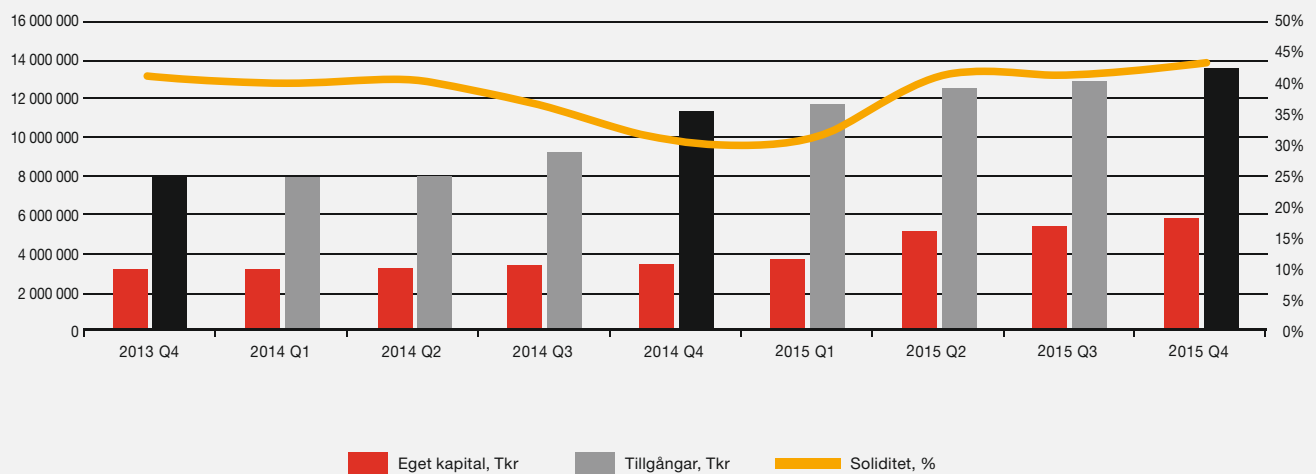
	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	75
Låneförfall (procent i enskilt år)	maximalt 40	20 (2019)
Begränsning enskild långgivare (procent)	maximalt 50	23
Ränterisk		
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,94
Räntesäkring (procent)	minst 25	26
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	minst 25	43
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Enligt resp covenant	3,3

Kapitalstruktur, 2015-12-31



Heimstaden, Malmö

Soliditet



Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 864 mkr (3 480). Förändringen förklaras av högre resultat samt nyemission av preferensaktier. Under perioden har 73 mkr lämnats i utdelning, varav 50 mkr på stamaktier och 23 mkr på preferensaktier.

Nyemissionen av 2 343 750 preferensaktier omfattade ett nominellt belopp om 12 mkr och överkurs om 738 mkr, totalt 750 mkr. Transaktionskostnaderna uppgick till 12,3 mkr och efter justering för uppskjuten skatt uppgick nettobeloppet i eget kapital till 740 mkr.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, nettot av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick vid årsskiftet till 597 mkr (815) och var till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen sedan föregående år beror främst på att aktier och fastigheter i Henry Ståhl Fastigheter AB delvis avyttrats till Castellum.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 6 822 mkr (6 426) varav 85 procent var säkerställda med pantbrev i fastigheter och 15 procent icke säkerställda. Under året har koncernens upplåning netto ökat med 396 mkr primärt relaterat till förvärv av bostäder i Sverige och Danmark. Efter avdrag för likvida medel har nettoskulden minskat med 17 mkr, till 6 039 mkr (6 056).

Av de räntebärande skulderna avsåg 1 000 mkr (1 000) icke säkerställd obligation, 2 178 mkr (1 497) avsåg finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del, 3 644 mkr (3 929), avsåg traditionella banklån.

Lånestruktur och finansiella risker

Behovet av extern finansiering medför att finansiella risker är en permanent del i Heimstadens löpande verksamhet och det årliga överskottet kan påverkas av förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler. Även regler och förutsättningar på kreditmarknaden kan ändras snabbt och påverka såväl ränterisk som möjligheten att erhålla och refinansiera krediter. Inom ramen för Heimstadens finanspolicy hanterar och kontrollerar finansverksamheten behovet av kapital med hänsyn till identifierade finansiella risker.

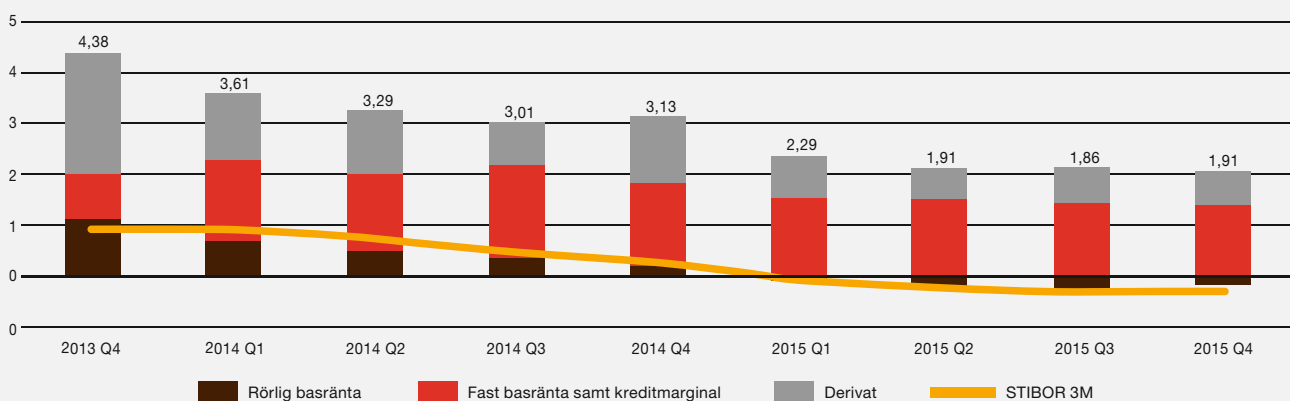
Finansieringsrisk

Heimstaden eftersträvar en långsiktig kapitalbindning och vid årsskiftet var låneportföljens genomsnittliga löptid 6,3 år (5,4). Samtidigt uppgick den största andelen låneförfall för ett enskilt år till 20 procent (22) med förfall 2019 (2019). För att minimera finansieringsrisken är det viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor. Vid slutet av 2015 hade Heimstaden lån hos nio olika långivare inklusive en utestående marknadsnoterad obligation som kompletterar den mer traditionella bankupplåningen.

Ränterisk

Merparten av Heimstadens räntebärande skulder utgörs av bilaterala kreditavtal och karaktäriseras av kort räntebindning och långfristig kapitalbindning. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad man önskar använder sig Heimstaden av räntederivat. Heimstaden använder sig av en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid, beroende på dels externa (markroekonomiska, sektorrelaterade), dels interna (företags-specifika) omständigheter. Målet är att finna en balanserad nivå på räntebindningen för att kunna optimera finansnettot och samtidigt skapa trygghet för bolagets intressenter. Räntesäkringsgraden får vid varje tidpunkt inte understiga 25 procent.

Genomsnittlig ränta, %



Vid årsskiftet uppgick räntebindningen inklusive derivat till 0,94 år (2,1) och räntesäkringsgraden var vid samma tidpunkt 26 procent (46).

Likviditetsrisk

Risken för att Heimstaden ställer in sina betalningar motverkas förutom av en solid kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde även av en stark likviditet. För att undvika att hamna i en situation där oförutsedda marknadsförändringar kan få en större negativ effekt på kassaflödet och därigenom försämra koncernens betalningsförmåga ska Heimstaden upprätthålla en balanserad likviditetsreserv. Vid utgången av 2015 uppgick den disponibla likviditeten till 783 mkr (369). Genom att dessutom arbeta med ett antal krediter av så kallad revolverande karaktär kan koncernen anpassa upplåningen vid varje tidpunkt och därigenom säkerställa en tillräckligt god likviditet. Disponibel likviditet inklusive dessa krediter uppgår till 1 289 mkr.

Heimstadens förmåga att täcka sina finansiella kostnader kan beskrivas genom det finansiella måttet räntetäckningsgrad. Det är vanligt förekommande i kreditavtal att en given miniminumnivå fastställs. Vid årsskiftet uppgick nyckeltalet till 3,3 (1,7).

Heimstaden arbetar med de största bankerna i Norden och begränsar därigenom risken för att en motpart inte lever upp till sina åtaganden.

Derivat

Som en del i hanteringen av bolagets ränterisk använder sig Heimstaden av räntederivat, huvudsakligen swappar. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Den realiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick vid årsskiftet till 26 mkr (0). Marknadsvärdet på den aktuella derivat-

portföljen uppgick till -74 mkr (-376). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 1 605 mkr (3 080) köpta, 0 mkr (1 107) sålda samt 100 mkr (100) köpta räntegolv. Utöver detta finns avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (800) vilka idag, mot bakgrund av räntetakets nivå, inte har något monetärt värde och därför inte ingår i nyckeltalsberäkningar.

Valuta

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 637 mkr (0) vilket medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Finansnetto

Finansiella intäkter uppgick under perioden till 26 mkr (23) och finansiella kostnader uppgick till -173 mkr (-167). Finansnettot påverkades av ökad lånevolym till följd av förvärvet av bostadsfastigheter i Norrköping i slutet av 2014, av fallande marknadsräntor och genom förfall/återköp av räntederivat med högre ränta än aktuell STIBOR 3M. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat minskade till 1,9 procent (3,1). Cirka 76 procent (64) av portföljen byter ränta inom ett år. En ökning av marknadsräntan med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader med cirka 41 mkr (39). En minskning av marknadsräntan med 1 procent ger cirka 11 mkr lägre räntekostnader. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ.

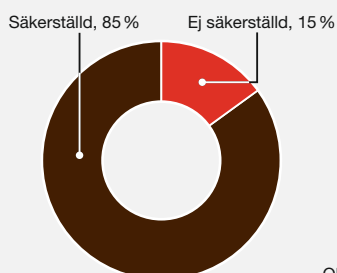
Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2014-12-31	6 425 518
Återbetalning lån	-3 182 896
Nyupplåning	3 590 366
Valutakursförändring	-11 080
Räntebärande lån 2015-12-31	6 821 909

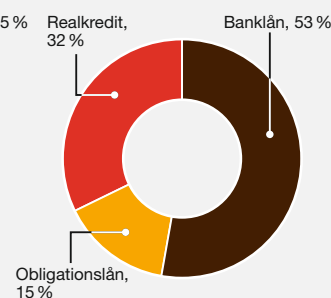
Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2014-12-31	-376 151
Realiserade derivat	275 950
Förändring av marknadsvärde	25 894
Marknadsvärde derivat 2015-12-31	-74 307

Andel säkerställd finansiering



Fördelning av räntebärande skulder



EN EFFEKTIV OCH FRAMGÅNGSRIK PROCESS FÖR RISKHANTERING

En central del i all framgångsrik affärsverksamhet är förmågan att kunna identifiera och bedöma hur olika risker påverkar verksamheten och därmed resultatutvecklingen. Heimstaden har en effektiv process för riskhantering med tydliga policys och strukturer, och med ett starkt fokus på riskspridning.

Nedan följer de viktigaste identifierade riskerna och Heimstadens hantering av dessa.

Risk för lägre hyresintäkter

Beskrivning av risk

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas resultatet. Risken för stora svängningar i vakanser och därmed bortfall av hyresintäkter ökar med en hög andel stora kunder. Dessutom kan en hög nyproduktion ge en negativ påverkan på hyresnivåer och/eller uthyrningsgrad. Sverige har idag en reglerad hyresmarknad för bostäder, med markant lägre svängningar i hyresnivåer jämfört med andra nordiska länder, där fri hyressättning råder. Ett starkt socialt skyddsnät säkerställer att boende även prioriteras i lågkonjunktur, vilket begränsar risken för vakanser. När det gäller kommersiella fastigheter är det främst efterfrågan på lokaler som styr hyresnivåerna, vilken i sin tur styrs av tillväxten på olika delmarknader.

Heimstadens hantering

Vid årsskiftet avsåg koncernens totala hyresintäkter 86 procent bostäder och 14 procent lokaler. På samtliga delmarknader är Heimstadens mål att äga centralt belägna bostäder, i områden där det normalt sett inte finns ledig byggbar mark. På de marknader där Heimstaden verkar råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde. Koncernens uthyrningsgrad för befintliga bostäder uppgick vid årsskiftet till 99,6 procent.

Risk för högre fastighetskostnader

Beskrivning av risk

Driftskostnader omfattar främst kostnader som är taxebundna såsom el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader omfattar åtgärder för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Kostnader för drift och underhåll är även föremål för säsongsvariationer. Exempelvis kan kalla och snörika vintrar ge högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Heimstadens hantering

Heimstadens avtal med hyresgästerna omfattar merparten av driftskostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Heimstaden arbetar även med planer för underhålls-

åtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. Kostnadseffektiv förvaltning är dessutom en viktig del för att snabbt kunna integrera förvärv. Då många säsongsvariationer är svåra att förutspå budgeterar Heimstaden utifrån ett statistiskt "normalår". Energi-kostnader säkras genom fastprisavtal som säkerställer kostnaden för hela eller delar av den totala förbrukningen på olika löptider.

Risk för lägre fastighetsvärden

Beskrivning av risk

Fastigheternas värde påverkas bland annat av löpande drift samt att underhåll genomförs, men framför allt av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Värdet på fastigheterna påverkas även indirekt av tillgång på och villkor för finansiering, samt av hur väl de utvecklas genom förädling, avtals- och kundstruktur. Dessutom påverkas värdet av yttre faktorer som behovet av bostäder och efterfrågan från större investerare.

Heimstadens hantering

Av Heimstadens fastighetsbestånd avser 86 procent bostäder. Den absoluta merparten återfinns i centrala lägen i orter med god tillväxt. Heimstadens fastigheter värderas löpande internt och externvärderas minst en gång per år. Vid förvärv görs en analys av den aktuella fastigheten för att bedöma marknadsvärdet samt framtida möjligheter och risker.







Risker vid investeringar

Beskrivning av risk

Vid förvärv finns risk för oförutsedda vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel olika skatter. Vid ny-, till- eller ombyggnadsprojekt finns risk för att de blir dyrare än beräknat eller försenade, vilket kan påverka såväl värdering som kassaflöde negativt. Projekten påverkas av att det finns nödvändig kompetens inom bland annat bygg- och projektledning, att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut erhålls och att entreprenader kan upphandlas till acceptabla villkor.

Heimstadens hantering

Inför alla förvärv av fastigheter och bolag görs en omfattande due diligence med

stöd av personer såväl internt som externt med relevant kompetens, och kalkyler görs för beräknad kostnad samt avkastning. I de egna utvecklingsprojekten ligger ansvaret på erfarna projektledare, och riskerna för kostnadsökningar och förseningar begränsas genom detaljerade avtal med entreprenörer och genom regelbunden uppföljning internt mot budget och tidplan.

Beroendet av nyckelpersoner

Beskrivning av risk

Heimstaden har haft en framgångsrik utveckling under de senaste åren där ett stort antal förvärv och försäljningar genomförts. En fortsatt positiv utveckling i företaget har en stark koppling till behållandet av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Företaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa lämnade koncernen.

Heimstadens hantering

Heimstaden arbetar aktivt för att rekrytera och behålla medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare. Den senaste medarbetarundersökningen, som genomfördes 2013, visade att Heimstaden hade en stark och positiv trend. Heimstaden arbetar även med löpande kompetensutveckling för medarbetarna och med ersättningar och incitament till konkurrenskraftiga nivåer.

Operationell risk

Beskrivning av risk

Operationell risk definieras som risken för förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat intern kontroll, administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller.

Heimstadens hantering

Heimstaden arbetar kontinuerligt med att minska de operationella riskerna genom god intern kontroll, moderna och ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling för medarbetarna samt god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller.

Ändrad lagstiftning och högre skatter

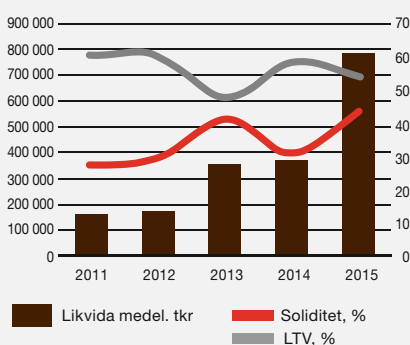
Beskrivning av risk

Verksamheten regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar, regelverk och myndighetsföreskrifter som om de förändras i ogynnsam riktning kan påverka verksamheten negativt. Dessutom kan förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, påverka förutsättningarna för verksamheten, resultatet och möjligheten att äga fastigheter.

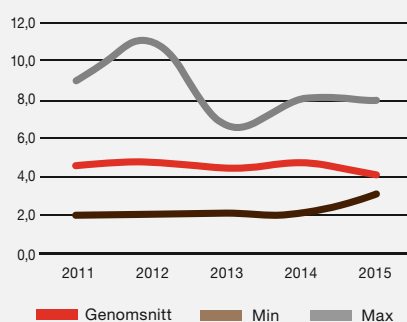
Heimstadens hantering

Heimstaden följer aktivt den politiska debatten på respektive marknad för att tidigt upptäcka och minimera risker. Rekryteringen av Moderaternas tidigare

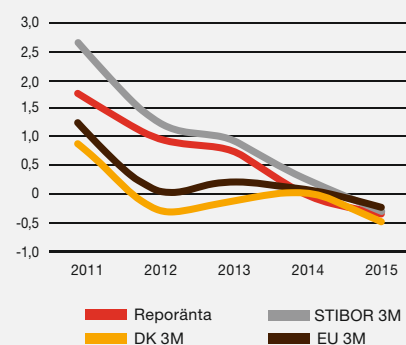
Finansiell stabilitet



Avkastningskrav i beståndet, %



Marknadsräntor, %



partisekreterare Kent Persson i rollen som utvecklingschef och avtalet med den tidigare bostadsministern Stefan Attefall som strategisk konsult stärker detta arbete. Båda kommer från den politiska sfären och har god kunskap om gällande och kommande lagstiftning. De följer den politiska debatten nära och kan tidigt flagga för eventuella ändringar som Heimstaden behöver anpassa sig till.

Finansiella risker

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en väl fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för ett bolag som Heimstaden. Den finansiella riskhanteringen sköts av finansavdelningen i enlighet med koncernens finanspolicy och riskerna omfattar likviditets-, ränte-, kredit- och prisrisk.

Likviditetsrisk

Beskrivning av risk

Med likviditetsrisk avses risken för att finansiering, vid förfall av existerande lån (refinansiering), inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Heimstadens hantering

Heimstaden har en attraktiv fastighetsportfölj, en balanserad belåningsgrad, en positiv prognos för framtida kassaflöden samt ett brett nätverk av finansiella institutioner som leverantörer av kapital.

Ränterisk

Beskrivning av risk

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Heimstadens upplåningskostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för bindningstider.

Heimstadens hantering

För hantering av risken använder sig koncernen av derivatinstrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar.

Kreditrisk

Beskrivning av risk

Kreditrisk avser risken för att Heimstadens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av räntesäkringsavtal samt vid utställda kreditavtal.

Heimstadens hantering

Heimstaden utvärderar löpande alla leverantörer avseende den finansiella delen av verksamheten, för att säkerställa att denna kreditrisk är begränsad. Då koncernen primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott,

vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

Prisrisk

Beskrivning av risk

Prisrisk avser risken att värdet på en tillgång (exklusive fastigheter, som behandlas ovan) förändras på ett ofördelaktigt sätt vid rörelser i tillgångspriserna.

Heimstadens hantering

Koncernens prisriskexponering begränsas genom de ramar som finanspolicyn ställer upp och Heimstaden får enligt denna endast använda bankkonton samt kortsiktiga marknadsnoterade instrument för placering av likviditet. Inom koncernen förekommer inga marknadsnoterade instrument med lång löptid.



Känslighetsanalys

Hysesintäkter	+/-1 procent	Effekt + 7 / -7 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procent	Effekt + 3 / -7 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Effekt + 4 / -4 mkr
Räntenivå skulder	+/-1 procent	Effekt + 41 / 11 mkr
Värdeförändring fastigheter	+/-5 procent	Effekt + 557 / -557 mkr

Känslighetsanalys

Variationer i olika riskfaktorer påverkar förvaltningsresultatet. Följande tabell visar effekten på förvaltningsresultatet i miljoner kronor:

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER ÅRETS FÖRVÄRV

Under 2015 har Heimstaden genomfört en rad framgångsrika förvärv och räntorna har fortsatt att sjunka. Det har gett bolaget en ökad intjäningsförmåga.

I tabellen nedan presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per balansdag för respektive kvartal under 2015. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål.

Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer. Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs på balansdagen i respektive kvartal under 2015 och dess finansiering varvid

aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter. Därmed är förvärvet av 739 ägarlägenheter i Köpenhamn den 4 januari 2016 respektive 8 mars 2016 inte med i intjäningsförmågan för kvartal 4 (per 2015-12-31).



Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, inte heller i posten Andel i intressebolags resultat.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader samt kostnader för administration. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument på balansdagen i respektive kvartal.

Aktuell intjäningsförmåga

Belopp i mkr	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31
Hyresintäkter	721	700	665	765
Fastighetskostnader	-351	-325	-311	-372
Driftnetto	370	375	354	393
Central administration	-42	-31	-30	-34
Övriga rörelseintäkter	62	50	50	53
Övriga rörelsekostnader	-59	-40	-40	-52
Andel i intressebolags resultat	75	66	56	46
Resultat före finansiella poster	406	421	390	406
Finansiella intäkter	37	20	20	20
Finansiella kostnader	-137	-125	-135	-209
Förvaltningsresultat	307	316	276	217

Nyckeltal

Överskottsgrad, %	51,4	53,6	53,3	51,3
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2	3,5	3,0	2,0



HEIMSTADENS PREFERENSAKTIE

Den 11 juni 2015 noterade Heimstaden AB en preferensaktie på Nasdaq First North Premier. Noteringen föregicks av en emission av 2 343 750 preferensaktier till teckningskursen 320 SEK per aktie, riktad till institutionella investerare i Sverige och utomlands och till allmänheten i Sverige.

Under året har Heimstadens preferensaktie betalats som högst i 315 SEK och som lägst i 269 SEK. Sista betalkurs 2015 var 273 SEK, vilket motsvarar en nedgång med 15 procent jämfört med teckningskursen. Börsvärdet för preferensaktien uppgick vid årsskiftet till 640 mkr. I genomsnitt har 3 831 preferensaktier omsatts per handelsdag sedan noteringen.

Genom emissionen har antalet aktier i Heimstaden AB ökat till 15 547 750, fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier, och antalet röster har ökat med 2 343 750 till

134 383 750. Detta motsvarar en utspädning om 17,8 procent av antalet aktier och 1,8 procent av antalet röster. Varje preferensaktie har en röst. Stamaktierna har ett röstvärde om tio röster per aktie.

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägdes vid årsskiftet av Fredensborg AS, som ägs av Ivar Tollefsen. Vid årsskiftet fanns 1 053 ägare av preferensaktier. 88 procent av ägandet i Heimstaden utgjordes av utländska ägare.

Utdelning och villkor för inlösen

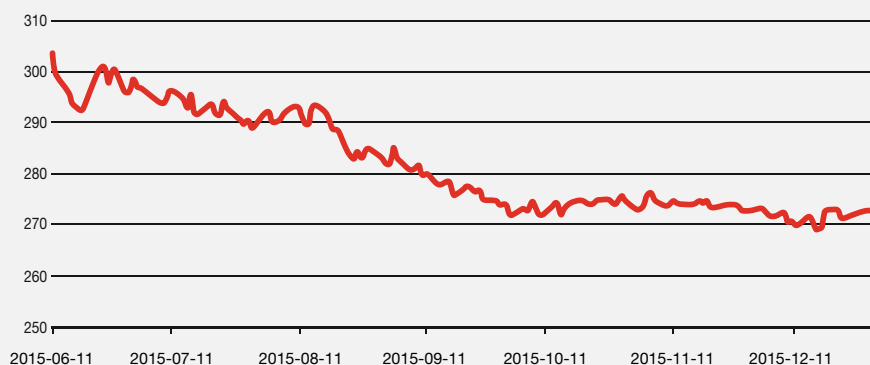
Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om

20 SEK per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5 SEK per aktie. Avstämningsdagar för utdelning är 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober. Mätt på sista betalkurs 2015, 273 SEK, motsvarar den årliga utdelningen en direktavkastning på 7,3 procent. Heimstaden AB kan, efter styrelsebeslut, inom tio år efter den initiala emissionen lösa in preferensaktierna till kursen 375 SEK, vilket är 37 procent över sista betalkurs 2015.



Heimstaden, Malmö

Aktiekurs



Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 5 juli 2016
- den 5 oktober 2016
- den 5 januari 2017
- den 5 april 2017

Föreslagen utdelning per preferensaktie är 5 kr per kvartal.

Nyckeltal

Data per aktie	2015 12 mån (Q4) jan-dec	2015 9 mån (Q3) jan-sept	2015 6 mån (Q2) jan-juni	2015 3 mån (Q1) jan-juni	2014 12 mån (Q4) jan-dec
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	176	141	172	264	404
Eget kapital per stamaktie, kr	377	338	327	5 535	5 271
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	380	–	–
Kurs preferensaktie (på balansdagen), kr	273,0	274,5	296,0	–	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), kr/aktie	10	5	–	–	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), mkr	23,5	11,7	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie (på balansdagen), %	7,3	7,3	–	–	–
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	13 204 000	660 200	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	2 343 750	0	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	9 629 876	8 425 410	5 996 513	660 200	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 354 880	1 021 635	349 620	0	0

10 största aktieägarna per 2015-12-31

Namn	Stamaktier	Preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,21	98,40
Ica-Handlarnas Förbund Finans AB	0	211 250	1,36	0,16
Danica Pension	0	123 442	0,79	0,09
Stift Karl Bjerkes Stipendiefond	0	80 313	0,52	0,06
BNY GCM Client Accounts (E) ILM	0	72 600	0,47	0,05
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	63 850	0,41	0,05
Carnegie Investment Bank AB	0	63 404	0,41	0,05
Aktie-Ansvar fonder	0	62 500	0,40	0,05
Atlant Fonder AB	0	62 500	0,40	0,05
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,40	0,05
Övriga ägare	0	1 341 391	8,63	1,00
Totalt	13 204 000	2 343 750	100,00	100,00



heimstaden

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, får härmed avlämna följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

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

- Analys och Transaktion
- Projekt och Fastighetsutveckling
- Fastighetsförvaltning

Till stöd för organisationen finns ett centralt finasteam, en koncernenhet för ekonomi/IR samt en koncernstab för Juridik och Kommunikation. Koncernledningen omfattar, inklusive den verkställande direktören, 3 personer.

Under andra kvartalet 2015 avyttrades 50 procent av aktierna i bolaget Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum, vilket utgör årets enskilt största enskilda transaktion för Heimstaden. Förvärvet behandlas under posten Goodwill samt Förvaltningsfastigheter. Bostadsfastigheter i Trelleborg har under året förvärvats i en bytestransaktion med Akelius där bolagets fastigheter i Stockholm avyttrades. Därefter har fastigheterna i Trelleborg avyttrats till Nordhalla. Heimstaden gjorde sitt första förvärv av lägenheter i Köpenhamn och har även förvärvat fastigheter i Strängnäs, Malmö, Gävle, Lund, Norrköping och Karlskrona.

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 719 072 Tkr (471 287), vilket är en ökning med ca 53 procent. Ökningen i intäkter är ett resultat av bland annat det stora fastighetsförvärvet som gjordes i Norrköping i slutet av 2014.

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en stabil hög nivå på 99,6 procent (99,5) för perioden. Vakansen förklaras till största del av naturlig omflyttning samt en mindre del av enstaka tomställda lägenheter till följd av tillfälligt tekniskt underhåll.

Då Karlskronafastigheterna förvärvades den 15 december 2015 bidrar de inte med någon andel i resultatet för 2015 i de konsoliderade siffrorna.

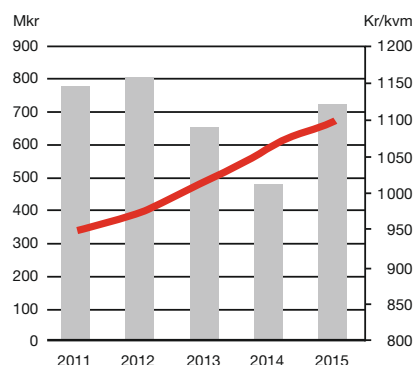
Fastighetskostnaderna ökade med närmare 62 procent under perioden och uppgick till -372 309 Tkr (-229 417). Detta beror primärt på förvärvet av bostadsfastigheter i Norrköping som gjordes i slutet av 2014.

Driftnettot uppgick under perioden till 346 763 Tkr (241 870). Överskottsgraden minskade till 48,2 procent (51,3).

Kostnaden för central administration minskade till -32 593 Tkr (-39 195).

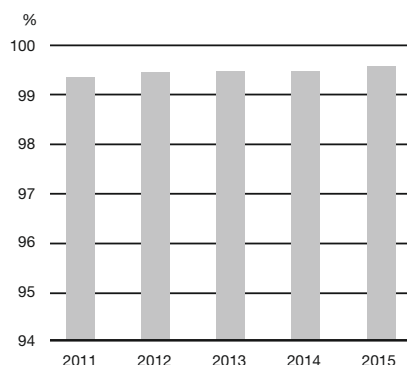
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad. Efter dom i Kammarrätten har Heimstaden utbe-

Hyresintäkter



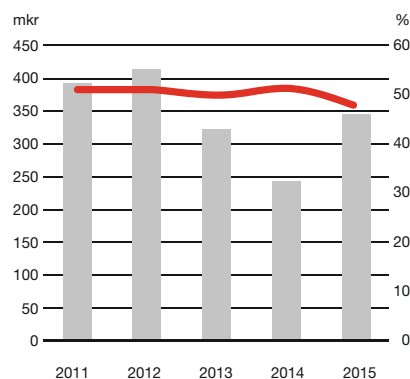
■ Hyresintäkter, mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Uthyrningsgrad (Bostäder)



■ Uthyrningsgrad, %

Överskottsgrad



■ Driftnetto, mkr
— Överskottsgrad, %

talat, och kostnadsfört, det sedan tidigare fristiga skattetillägget om 8 700 Tkr.

Finansiella intäkter uppgick under perioden till 26 397 Tkr (23 172) och finansiella kostnader uppgick till -172 440 Tkr (-166 835). Det försämrade finansnettot beror främst på ökad lånevolyum till följd av förvärvet av bostadsfastigheter i Norrköping. Utvecklingen dämpas dock av fallande marknadsräntor som genom koncernens räntesäkringsstrategi medfört en reducerad räntekostnad. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 1,9 procent (3,1). Ca 77 procent (64) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader med ca 41 000 Tkr (39 000), och minskar med ca 11 000 Tkr (39 000) vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ.

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 391 159 Tkr (112 445), en ökning med 247 procent. Ökningen förklaras primärt av det förbättrade resultatandelar från intressebolagen.

Per 31 december 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 839 686 Tkr (142 068), vilket motsvarar en värdeökning på 8,2 procent. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,16 procent, att jämföra med 4,73 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014. Tillsammans med den realiserade värdejusteringen på 282 300 Tkr som följd av transaktioner uppgick periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till 1 121 986 Tkr.

Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till 28 290 Tkr (-233). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -74 307 Tkr (-376 151). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 1 605 000 Tkr (3 080 000) köpta, 0 Tkr (1 107 070) sålda, samt 100 000 Tkr (100 000) köpta räntegolv. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 000 Tkr (800 000) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar.

Heimstadens räntebindningsperiod och räntesäkringsnivå är ett resultat av en intern räntesäkringsmodell och kan variera över tid beroende på externa (makroekonomiska, sektorrelaterade), såväl som interna (företagsspecifika) omständigheter. Bolagets ränte-

säkringsstrategi ska genom en väl avvägd utvärderingsmodell skapa trygghet hos bolagets intressenter och möjliggöra finansiering på attraktiva villkor samt säkra att bolagets finansiella åtaganden mot externa finansiärer uppfylls oberoende av ränteläge.

I koncernen redovisades en total skatt om 176 099 Tkr (10 843). Av skatten utgjordes 204 848 Tkr (11 076) av uppskjuten skatt och -28 749 Tkr (-233) av aktuell skatt. Nettot är en effekt av att uppskjuten skatt på årets värdeförändring motverkas av rörelseavyttringen av Henry Ståhl Fastigheter AB.

GOODWILL

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB 2014 utgjorde ett rörelseförvärv och har hanterats enligt IFRS 3. Goodwill uppkom huvudsakligen genom att uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknades enligt redovisningsmässiga regler till 22 procent av skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. I transaktionen mellan parterna värderades den uppskjutna skattekulden till ett lägre belopp. I samband med avyttringen av 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB avgår goodwill, då avyttringen avser en rörelsegrenavyttring.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2015 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 11 143 273 Tkr, jämfört med 10 377 664 Tkr vid årsskiftet 2014-12-31. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 839 686 Tkr (142 068) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs. förvärv och investeringar samt försäljningar. Värderingarna har utförts enligt samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Periodens förändring består primärt av löpande investeringar i inventarier.

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla och CORHEI Fastighets AB. Nordhalla bildades under 2013 genom att en fastighetsportfölj förvärvades från Heimstaden, som fortsätter förvaltningen av portföljen. CORHEI Fastighets AB tillkom som intressebolagsandel med 504 798 Tkr genom att Heimstaden avyttrade 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum koncernen, varpå Henry Ståhl Fastighets AB bytte namn till CORHEI Fastighets AB. Periodens förändring avser nyemission Nordhalla på 141 099 Tkr, avyttring av andelarna i Svensk Boligutleie 1 AS för 16 587 Tkr, förvärv av Gamlebro 6 509 Tkr, uppstart av Heimstaden Projektutveckling 2 500 Tkr samt resultatandelar på 211 002 Tkr.

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 257 853 mkr (48 165) tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån, 12 262 Tkr till Gamlebro varpå total utlåning till intressebolag uppgår till 576 393 Tkr (324 711) per 31 december 2015. Under perioden har även fordran på 18 432 Tkr återbetalats av HKS.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2015 till 597 202 Tkr (815 421) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen sedan årsskiftet beror primärt på att avyttring av aktier och fastigheter i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum. Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgår till 324 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 6 821 909 Tkr (6 425 518). Varav 85 procent är säkerställda med pantbrev i fastigheter och 15 procent är icke säkerställda. Sedan årsskiftet har koncernens upplåning netto ökat med 396 391 Tkr primärt relaterat till förvärv av bostäder i Sverige och Danmark. Med avdrag för likvida medel har netto-skulden minskat med 17 379 Tkr, till 6 038 954 Tkr (6 056 333).

Av räntebärande skulder, avser 1 000 000 Tkr (1 000 000) obligationer, 2 177 813 Tkr (1 496 812) avser finansiering baserad på realkreditobligationer och resterande del 3 644 096 Tkr (3 928 705) avser traditionella banklån. Icke dragna, men bekräftade, krediter i bank uppgår per bokslutsdagen till 505 719 Tkr.

Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 6,26 år (5,4). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 20 procent (22) och förfaller under 2019 (2019). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 0,94 år (2,1).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 5 864 458 Tkr (3 479 955). Förändringen hänförs till resultat under perioden samt nyemission. Under perioden har 50 000 Tkr lämnats i utdelning på stamaktier och 23 461 Tkr lämnats i utdelning på preferensaktier. Soliditeten uppgår till 43 procent (31).

Nyemissionen av 2 343 750 st nya preferensaktier uppgick till nominellt belopp om 11 719 Tkr samt övrigt tillskjutet kapital om 738 281 Tkr, totalt 750 000 Tkr. Transaktionskostnaderna uppgick till 12 348 Tkr och efter justering av uppskjuten skatt uppgick nettobeloppet i Eget Kapital till 740 369 Tkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 181 554 Tkr (77 164). Ökningen förklaras främst av förvärvet av bostadsfastigheter i Norrköping. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -1 555 Tkr (-22 241) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 179 999 Tkr (54 923).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -553 256 Tkr (-690 582). Det utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter samt förvärv av dotterbolag om 3 789 551 Tkr (-1 654 149), försäljning av fastigheter 3 625 201 Tkr (1 014 641) samt lån och andelar i intressebolag om -388 409 Tkr (-64 086). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -373 257 Tkr (-635 659).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 787 027 Tkr (646 253). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om -273 555 Tkr (-201 480), utdelning om -73 461 Tkr samt nyemission om 737 652 Tkr. Därtill har räntebärande skulder ökat med 396 391 Tkr (847 743). Kassaflödet uppgick till 413 770 Tkr (10 594) och likvida medel ökade till 782 955 Tkr (369 185) vid utgången av perioden.

FRAMTIDA UTVECKLING OCH RISKER

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet. Under 2015 har vi fortsatt vår expansion och eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom förvärv och utveckling av de projekt- och samarbetsmöjligheter vi har och försöker skapa. Heimstaden är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk. Den operationella risken begränsas genom att fastighetsportföljen är koncentrerad till bostadsfastigheter i orter med befolkningstillväxt. En stark hyresmarknad för bostäder reducerar risken för långsiktiga vakanser. Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor enligt finanspolicy. Tillgång till kapital hos ett stort antal kreditgivare ger en låg refinansieringsrisk.

MILJÖ

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget omfattar endast koncerngemensamma funktioner. Resultatet för året var 1 784 822 Tkr (-43 911). Vid utgången av året var moderbolagets egna kapital 2 784 177 Tkr (332 447).

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 4 januari 2016 avtalade Heimstaden om att förvärva 436 ägarlägenheter samt 232 parkeringsplatser i Köpenhamn om totalt 44 396 kvm. Säljare är en av Niam's fonder och köpeskillingen uppgår till ca 1 400 mdkr. Lägenheterna tillträdades den 1 mars 2016.

Den 8 mars 2016 avyttrades de kvarvarande andelarna (50 %) i CORHEI Fastighets AB till Castellum för 555 mkr.

Den 8 mars 2016 förvärvades 303 ägarlägenheter i Köpenhamn till ett värde om ca 980 mDKK. Förvärvet uppgår till ca 29 000 kvm och tillträde är planerat till slutet av april 2016.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Till årsstämman förfogande står, kr:

Balanserad vinst	192 966 838
Årets resultat	1 784 822 133
	1 977 788 971

Till stämman förfogande stående medel, 1 977 788 971 kronor, föreslås disponeras så att 20 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och 5,30 kronor per stamaktie utdelas till stamaktieägaren, totalt 116 856 200 kronor, varav 46 875 000 kronor utdelas till preferensaktieägarna och 69 981 200 kronor utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 1 860 932 771 kronor, ska överföras i ny räkning.

Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kronor per utbetalningstillfälle. Som avstämningsdagar ska i enlighet med bolagsordningen vara tisdagen den 5 juli 2016, onsdagen den 5 oktober 2016, torsdagen den 5 januari 2017 och onsdagen den 5 april 2017. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg tre bankdagar efter respektive avstämningsdag, således fredagen den 8 juli 2016, måndagen den 10 oktober 2016, onsdagen den 11 januari 2017 respektive måndagen den 10 april 2017.

Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare föreslås vara 3 maj 2016. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg tre bankdagar efter avstämningsdagen, således den 6 maj 2016.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen bedömer att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagsverksamhetens och koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av

bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Härvid har styrelsen tagit i beaktande bolagets och koncernens ekonomiska situation enligt vad som framgår av den senaste årsredovisningen samt övriga för styrelsen kända och relevanta förhållanden.

Vid bedömningen av den föreslagna vinstutdelningens försvarlighet har styrelsen även tagit följande i beaktande. Den föreslagna vinstutdelningen motsvarar cirka 4 procent av bolagets egna kapital efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2015. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i bolaget till cirka 54,4 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i bolaget att uppgå till cirka 53,3 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2015. För koncernen motsvarar den föreslagna vinstutdelningen cirka 2 procent av koncernens egna kapital enligt den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2015, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2015. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 43,2 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i koncernen att uppgå till cirka 42,7 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2015, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2015. Den föreslagna vinstutdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga och påverkar inte heller bolagets förmåga att på kort och lång sikt i rätt tid infria sina åtaganden. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Styrelsen bedömer vidare att bolagets och koncernens soliditet är god sett i relation till förhållandena inom den bransch där bolaget och koncernen verkar.

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

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Heimstaden tillämpar Årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen
Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisa-

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

Ägarförhållande

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge.

Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 600 st med 5 kr i kvotvärde, totalt 66 020 000 kr i stamaktiekapital.

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

Bolagsordning

Bolagets firma är Heimstaden AB och bolaget har sitt säte i Malmö. Bolaget är publikt (publ). Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom och fastighets-äggande bolag samt därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Vid årsstämman den 15 april 2015 fastställdes räkenskaperna för 2014 och styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015. Vidare beslöt årsstämman att lämna utdelning om 50 000 000 kr till aktieägaren och att styrelsen för tiden intill nästa ordinarie stämma ska bestå av tre ordinarie ledamöter. Årsstämman utsåg en revisor.

Den 8 maj 2015 avhölls en extra bolagsstämma. På stämman beslöts det att anta en ny bolagsordning, att bemyndiga styrelsen att emittera preferensaktier samt utse en fjärde styrelseledamot. Vidare beslöts det att välja nya revisorer.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2015 initialt bestått av tre ledamöter. Efter den extra bolagsstämman den 8 maj 2015 har styrelsen bestått av fyra ledamöter.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policys för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna.

Verkställande direktör och ledning

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

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. För verksamhetsåret 2015 har årsstämman utsett en revisor. Vid bolagets extra bolagsstämma den 8 maj 2015 valdes nya revisorer.

KONCERNEN I SAMMANDRAG 2011 – 2015

Tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkning					
Hysesintäkter	719 072	471 287	646 734	802 907	773 528
Driftkostnader	-372 309	-229 417	-331 525	-390 323	-381 376
Central administration	-32 593	-39 195	-42 594	-24 868	-25 754
Övriga rörelseintäkter och kostnader	12 030	17 398	19 499	10 288	20 725
Resultat från andel i intresseföretag	211 002	36 035	49 949	254	-126
Resultat före finansiella poster	537 202	256 108	342 063	398 258	386 997
Finansiella intäkter	26 397	23 172	21 671	13 190	5 693
Finansiella kostnader	-172 440	-166 835	-270 347	-336 160	-338 339
Förvaltningsresultat	391 159	112 445	93 387	75 288	54 351
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 121 986	143 719	-42 388	25 457	145 555
Värdeförändring räntederivat	28 290	-266	214 313	24 777	-226 623
Aktuell skatt	-28 749	-233	0	-24	-74
Uppskjuten skatt	204 848	11 076	102 177	80 571	31 118
Årets resultat	1 717 533	266 741	367 489	206 069	4 327
Övrigt totalresultat	61	0	0	0	0
Årets totalresultat	1 717 594	266 741	367 489	206 069	4 327
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	11 143 273	10 377 664	7 042 250	10 718 625	10 736 519
Övriga anläggningstillgångar	1 596 846	517 253	416 342	432 572	237 090
Omsättningstillgångar	830 181	418 717	380 686	190 981	191 647
Summa tillgångar	13 570 300	11 313 634	7 839 278	11 342 178	11 165 256
Eget Kapital	5 864 458	3 479 955	3 213 214	3 358 873	3 026 667
Uppskjuten skatt	597 202	815 421	450 766	579 388	667 833
Räntebärande skulder	6 821 909	6 425 518	3 724 108	6 623 043	6 645 493
Räntederivat	74 307	376 151	307 135	592 753	617 530
Ej räntebärande skulder	212 424	216 589	144 055	188 121	207 733
Summa skulder	13 570 300	11 313 634	7 839 278	11 342 178	11 165 256
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter på balansdagen	257	226	221	393	396
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	627 238	701 759	465 792	819 720	825 462
Antal bostadslägenheter på balansdagen	7 676	6 565	6 340	11716	11 818
Andel bostadsyta på balansdagen, %	86	66	90	86	86
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	655	442	642	822	815
Hysesintäkter per kvm, kr	1 099	1 067	1 008	977	949
Driftskostnader per kvm, kr	-569	-519	-506	-475	-468
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-469	-426	-421	-401	-396
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,5	99,5	99,5	99,4
Överskottsgrad, %	48,2	51,3	48,7	51,4	50,7
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Tkr	413 770	10 594	188 412	8 292	38 080
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,3	1,7	1,3	1,2	1,2
Belåningsgrad (LTV), % 1)	54,2	58,4	47,8	60,2	60,4
Soliditet %	43,2	30,8	41,0	29,6	27,1
Genomsnittlig ränta, %	1,9	3,1	4,4	4,8	4,9
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,9	2,1	1,5	2,9	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	6,3	5,4	1,0	1,9	2,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Tkr	6 535 967	4 671 527	3 971 115	4 531 014	4 312 030
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	116,3	184,6	115,9	197,2	219,6
DEBT/EBITDA, ggr	12,4	16,4	16,4	16,6	17,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	176	404	557	312	7
Eget kapital per stamaktie, kr	377	5 271	4 867	5 088	4 584
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	0	0	0	0
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	660 200	660 200	660 200	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	0	0	0	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	9 629 876	660 200	660 200	660 200	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 354 880	0	0	0	0

1) Justerad för lån i avyttrade men ej tillrädda fastigheter

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2015	2014
Hyresintäkter	3	719 072	471 287
Driftkostnader	4,6	-372 309	-229 417
Driftnetto		346 763	241 870
Central administration		-32 593	-39 195
Övriga rörelseintäkter	7	65 599	38 341
Övriga rörelsekostnader	16	-53 569	-20 943
Resultat från andel i intresseföretag		211 002	36 035
– varav förvaltningsresultat		70 562	11 449
– varav värdeförändringar		196 224	32 217
– varav skatt		-55 784	-7 631
Resultat före finansiella poster		537 202	256 108
Finansiella intäkter	8	26 397	23 172
Finansiella kostnader	9	-172 440	-166 835
Förvaltningsresultat		391 159	112 445
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	1 121 986	143 719
Värdeförändring räntederivat	11	28 290	-266
Resultat före skatt		1 541 434	255 898
Aktuell skatt	12	-28 749	-233
Uppskjuten skatt	12	204 848	11 076
Årets resultat		1 717 533	266 741
Övrigt totalresultat		61	–
Årets totalresultat		1 717 594	266 741
Årets totalresultat hänförligt till:			
Stamaktieägare		1 694 134	266 741
Preferensaktieägare		23 461	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		9 629 876	660 200
Resultat per stamaktie, kr		176	404
Ingen utspädningseffekt föreligger.			

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	13	0	23 680
Förvaltingsfastigheter	14	11 143 273	10 377 664
Materiella anläggningstillgångar	15	4 601	4 393
Andelar i intressebolag	16	1 007 952	158 630
Andra långfristiga värdepapperinnehav	17	1 500	1 500
Fordringar hos intressebolag	19	576 393	324 711
Andra långfristiga fordringar	20	6 400	4 339
Summa anläggningstillgångar		12 740 119	10 894 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrättsandelar	21	–	5 849
Kundfordringar	22	15 144	7 915
Övriga fordringar		9 298	15 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	22 784	20 676
Kassa och bank		782 955	369 185
Summa omsättningstillgångar		830 181	418 717
SUMMA TILLGÅNGAR		13 570 300	11 313 634

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

		Koncernen	
Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	24		
Aktiekapital		77 739	66 020
Övrigt tillskjutet resultat		728 650	–
Balanserat resultat inkl. årets resultat		5 058 069	3 413 935
Summa eget kapital		5 864 458	3 479 955
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättning för pensionsförpliktelser		–	304
Långfristiga räntebärande skulder	25	6 486 697	5 000 102
Räntederivat	26	74 307	376 151
Uppskjuten skatteskuld	27	597 202	815 421
Summa långfristiga skulder		7 158 206	6 191 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	335 212	1 425 416
Leverantörsskulder		49 486	49 821
Aktuella skatteskulder		25 490	–
Övriga skulder		29 012	34 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	108 436	132 363
Summa kortfristiga skulder		547 636	1 641 701
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		13 570 300	11 313 634

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	29	11 065 588	9 235 825
Ansvarsförbindelser	30	–	8 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	660 200	66 020	0	3 147 194	3 213 214
Årets resultat				266 741	266 741
Eget kapital 2014-12-31	660 200	66 020	0	3 413 935	3 479 955
Utdelning stamaktier				-50 000	-50 000
Nyemission, preferensaktier		11 719	728 650		740 369
Utdelning, preferensaktier				-23 461	-23 461
Årets resultat				1 717 594	1 717 594
Eget kapital 2015-12-31	15 547 750	77 739	728 650	5 058 069	5 864 458

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Koncernen	
	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 541 434	255 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 121 986	-143 719
Värdeförändring derivatinstrument	-28 290	266
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-209 605	-35 281
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 554	77 164
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 543	-21 106
Förändring av bostadsrättsandelar	5 849	5 079
Förändring av kortfristiga skulder	-3 861	-6 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 999 –	54 923
Investeringsverksamheten		
Förvärv och investeringar i fastigheter	-3 789 551	-183 997
Förvärv dotterbolag	–	-1 470 152
Övriga investeringar	1 564	–
Försäljning av fastigheter	3 625 201	1 014 641
Förvärv av andelar i intressebolag	-150 108	-10 830
Försäljning andelar i intressebolag	13 382	13 341
Förändring lån till intressebolag	-251 683	-66 597
Förändring av finansiella tillgångar	-2 061	13 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-553 256	-690 582
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	737 652	–
Utdelning	-73 461	–
Förändring räntebärande skulder	396 391	847 733
Lösen räntederivat	-273 555	-201 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	787 027	646 253
Årets kassaflöde	413 770	10 594
Likvida medel vid årets början	369 185	358 591
Likvida medel vid årets slut	782 955	369 185
Upplysningar om räntor		
Betald ränta uppgår till	180 082	179 905
Erhållen ränta uppgår till	26 194	23 172

Koncernens redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende år 2015 har godkänts för publicering enligt ett styrelsebeslut från den 11 mars 2016. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 29 april 2016.

Grunder för redovisningen

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

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som redovisas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt värde.

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

Det område där antaganden och bedömningar skulle kunna inne bära risk för justeringar i redovisade värde avseende tillgångar och skulder under framtida redovisningsperioder utgörs främst av värdering av förvaltningsfastigheter. Ändrade förutsättningar kan ge en väsentlig påverkan av koncernens resultat och finansiella ställning.

Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde.

Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen framgår av not 14.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därför endast den del av dotterbolagens kapital som har tillkommit efter förvärvet. Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet.

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

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

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

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

Samtliga bolagets förvärv under räkenskapsåret har klassificerats som tillgångsförvärv.

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

Koncernen omfattar förutom moderbolaget, de i moderbolagets not 11 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner, samt intressebolagen angivna i not 16.

Intäkter

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

Fastighetsförsäljningar redovisas när betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som princip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

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

Förvaltningsresultat

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

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen för- utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats.

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

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänförs sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänförs sig till avdrags-

gilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

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

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

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasgivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt kopplade till Heimstadens förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal.

Tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Heimstaden är leasetaagare. Dessa har betraktats som operationella leasingavtal och avser främst bilar och kontorsinventarier.

Ersättningar till anställda

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Heimstadens samtliga ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering av varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas årligen externa värderingar från värderingsföretag för samtliga fastigheter per årbokslutsdagen. Koncernen undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Värdeförändringar redovisas netto för samtliga fastigheter.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

I denna kategori redovisas räntederivat.

Räntederivat

Heimstaden använder derivat för att reducera ränteriskerna genom att upplåning till rörlig ränta växlas till fast ränta, och motsatt, genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar räntederivaten som finansiella instrument värderade till verkligt värde

via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen på kontraktsdagen till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivaten avser byte av ränteflöden där det initiala anskaffningsvärdet är noll.

Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser. Verkligt värde fastställs genom användande av allmänt vedertagna beräkningsmetoder som baseras på marknadsräntor noterade på bokslutsdagen för de olika löptiderna. Detta innebär att verkligt värde fastställs enligt värderingsnivå 2, IFRS 13.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Kassa och bank avser tillgodohavande i bank och redovisas till nominellt värde.

I denna kategori ingår långfristiga fordringar, kundfordringar, kassa och bank samt övriga finansiella fordringar.

Övriga finansiella skulder

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

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

Segmentredovisning

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

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod.

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder som har trätt ikraft år 2015 har inte medfört någon påverkan på Heimstadens finansiella rapportering.

Under 2015 har EU godkänt ett tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som träder i kraft 1 januari 2016. Ändringarna avser vägledning av väsentlighet, aggregering av poster, struktur på noter samt upplysningar om redovisningsprinciper och förväntas inte få någon väsentlig påverkan på Heimstaden.

Utöver ovanstående har även ett antal mindre förändringar gjorts av ett flertal rekommendationer varav förändringar i IAS 34 Delårsrapportering kan få effekt på Heimstaden. Ändringarna påverkar utformningen men inte innehållet i delårsrapporterna och träder i kraft den 1 januari 2016.

Not 2 Segmentredovisning

Segmentrapportering upprättas för koncernens geografiska områden. Heimstaden har identifierat fyra segment som utgörs av de geografiska områdena Öresund, Mälardalen, Syd och Norr. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

Tkr	Öresund	Mälardalen	Syd 2015	Norr	Koncernen totalt	Öresund	Mälardalen	Syd 2014	Norr	Koncernen totalt
Resultaträkning										
Hysesintäkter	370 015	286 506	22 754	39 797	719 072	305 096	146 622	19 569	–	471 287
Driftkostnader	-188 124	-153 159	-10 831	-20 195	-372 309	-151 823	-67 841	-9 753	–	-229 417
Driftnetto	181 891	133 347	11 923	19 602	346 763	153 273	78 781	9 816	0	241 870
Central administration ofördelat	–	–	–	–	-32 593	–	–	–	–	-39 195
Övriga intäkter och kostnader ofördelat	–	–	–	–	223 032	–	–	–	–	53 433
Finansnetto ofördelat	–	–	–	–	-146 043	–	–	–	–	-143 663
Förvaltningsresultat	181 891	133 347	11 923	19 602	391 159	153 273	78 781	9 816	0	112 445
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	419 906	633 281	25 004	43 796	1 121 986	90 784	42 746	10 184	–	143 719
Värdetförändring derivat ofördelat	–	–	–	–	28 290	–	–	–	–	-266
Resultat före skatt	601 797	766 627	36 927	63 398	1 541 434	244 057	121 527	20 000	0	255 898
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	6 599 253	2 885 200	924 320	734 500	11 143 273	4 814 864	1 369 400	197 000	3 996 400	10 377 664
Ofördelade tillgångar	–	–	–	–	2 427 027	–	–	–	–	935 970
Summa tillgångar	6 599 253	2 885 200	924 320	734 500	13 570 300	4 814 864	1 369 400	197 000	3 996 400	11 313 634
Eget kapital	–	–	–	–	5 864 458	–	–	–	–	3 479 955
Skulder till kreditinstitut	3 440 372	1 377 264	588 273	416 000	5 821 909	2 715 984	731 696	124 160	1 853 677	5 425 517
Obligationslån ofördelat	–	–	–	–	1 000 000	–	–	–	–	1 000 000
Övriga ofördelade skulder	–	–	–	–	883 933	–	–	–	–	1 408 162
Summa skulder och eget kapital	3 440 372	1 377 264	588 273	416 000	13 570 300	2 715 984	731 696	124 160	1 853 677	11 313 634
Investeringar i förvaltningsfastigheter	93 463	88 333	34	1 669	183 499	62 519	5 472	0	0	67 991

Not 3 Hyresintäkter

Tkr	2015	2014
Bostäder	577 063	427 659
Lokaler	129 102	37 490
Garage och p-plats	12 907	6 138
	719 072	471 287

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Bedömt kontraktsvärde 2016	Andel av värdet, %
2016	256	13 217	2
2017	168	20 661	3
2018	128	38 169	5
2019	72	16 738	2
2020-	18	4 854	1
Summa lokaler	642	93 639	13
Vakanta lokaler	127	9 373	1
Bostäder	7 676	620 553	84
P-plats och garage	3 782	16 367	2
Total	12 227	739 932	100

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3 till 5 år och är normal indexreglerade. Hyresavtal avseende bostäder, vilket utgår 84 procent av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.



Not 4 Driftkostnader

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

Driftkostnader, Tkr	2015	2014
Drift	224 014	133 562
Underhåll	80 690	52 916
Fastighetsskatt	17 229	9 293
Tomträttsavgäld	1 075	910
Fastighetsadministration	47 905	31 982
Avskrivningar	1 396	754
	372 309	229 417

Driftkostnader kr/kvm	2015	2014
Drift	342	302
Underhåll	123	120
Fastighetsskatt	26	21
Tomträttsavgäld	2	2
Fastighetsadministration	73	72
Avskrivningar	2	2
	569	519

Not 5 Central administration

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

Tkr	2015	2014
Revisionsuppdrag	1 100	751
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	446	60
Skatterådgivning	268	–
Övriga uppdrag	344	185
	2 158	996

Not 6 Personal

Tkr	2015	2014
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	168	102
varav kvinnor	63	37

Löner, ersättningar m m.

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

Styrelsens ordförande	–	–
VD		
Grundlön	1 893	1 805
Förmåner	81	93
Pensionskostnader	441	511
	2 415	2 409

Styrelseledamöter exkl VD

Grundlön	2 136	1 589
Förmåner	136	135
Pensionskostnader	293	275
	2 426	1 999

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	2 157	1 928
Förmåner	130	142
Pensionskostnader	433	458
	2 721	2 528

Till VD och styrelseledamöter har utgått rörlig ersättning om 0 (10 444).

Övriga anställda:

Löner	53 311	45 212
Förmåner	1 075	713
Pensionskostnader	6 049	2 552
	60 435	48 477

Sociala kostnader	20 434	16 770
-------------------	--------	--------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	4	3
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	4	4
varav kvinnor	1	–

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och anställd styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10 procent av bruttolönen.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Tkr	2015	2014
Vinst vid avyttring av bostadsrättsandelar	1 908	582
Externa förvaltningsuppdrag	53 805	32 775
Övriga intäkter	9 886	4 984
Summa övriga rörelseintäkter	65 599	38 341

Not 8 Finansiella intäkter

Tkr	2015	2014
Ränteintäkter moderbolag	–	496
Ränteintäkter intressebolag	24 119	17 849
Ränteintäkter övriga	2 278	4 827
	26 397	23 172

Not 9 Finansiella kostnader

Tkr	2015	2014
Räntekostnader intressebolag	–	0
Räntekostnader övriga	-174 790	-164 027
Övriga finansiella kostnader	2 350	-2 808
	-172 440	-166 835

Not 10 Värdeförändring fastigheter

Tkr	2015	2014
Försäljningsintäkt	4 145 928	1 046 702
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-3 863 627	-1 045 050
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	615 331	107 335
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	224 355	34 732
	1 121 986	143 719

Under 2015 har avkastningskravet på investerarmarknaden för bostadsfastigheter varit sjunkande i jämförelse med 2014. Även avkastningskravet för de små kommersiella delarna av Heimstadens bestånd har under 2015 varit något sjunkande. Hyreshöjningar och fortsatt driftsoptimering har lett till ett ökat driftnetto.

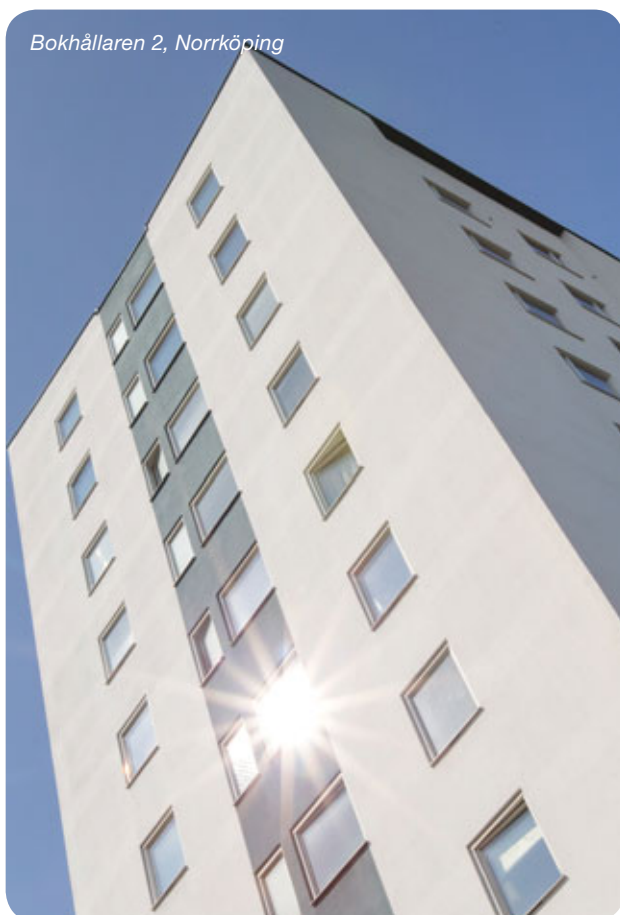
Not 11 Värdeförändring räntederivat

Tkr	2015	2014
Realiserad värdeförändring	2 396	-201 480
Orealiserad värdeförändring	25 894	201 214
	28 290	-266

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

Not 12 Skatt

Tkr	2015	2014
Aktuell skatt	-28 749	-233
Uppskjuten skatt	204 848	11 076
	176 099	10 843
Redovisat resultat före skatt	1 541 434	255 898
Skatt enligt gällande skattesats	-339 116	-56 298
Skatteffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	768	-53
Ej skattepliktiga intäkter	4	3
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	468 022	59 263
Andel i resultat från intressebolag	46 420	7 928
	176 099	10 843



Bokhållaren 2, Norrköping



Not 13 Goodwill

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	23 680	–
Rörelseförvärv	–	23 680
Årets avyttring	-23 680	–
	–	23 680

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgjorde ett rörelseförvärv och hanterades enligt IFRS 3. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas enligt redovisningsmässiga regler till 22 procent av skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. I transaktionen mellan parterna har den uppskjutna skatteskulden värderats till ett lägre belopp. I samband med avyttringen av andelar till Castellum har goodwillposten återlagts, då det initiala förvärvet har omklassificerats och hanterats som tillgångsförvärv.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	10 372 045	7 042 250
Förvärv	3 567 985	4 199 664
Investeringar	227 186	38 733
Försäljningar	-3 863 627	-1 045 050
Orealiserad värdeförändring	839 685	142 067
Utgående balans	11 143 273	10 377 664

Värderingsmodell

Vid behov görs justeringar avseende driftnetto och avkastningskrav. Huvudsakliga justeringar som gjorts i den interna värderingen avser avkastningskravet på fastigheter som ligger i lägen där den mest troliga köparen är en bostadsrättsförening. Avkastningskraven är då generellt något lägre.

Ortsprisanalys

Fastigheter värderas utifrån de observerade värden som försäljningsstatistiken innehåller. Analysen syftar till att jämföra mot jämförbara objekt vad avser typ, läge, ålder och kvalitet etc. för att få så hög träffsäkerhet som möjligt.

Kassaflödesvärdering

Denna baseras på fastigheternas driftnetto. Vid antagande av avkastningskravet tas hänsyn till varje fastighets riskpremie vilket innebär att ortsprisanalys inkluderas vid fastställandet av fastigheternas värde. Kassaflödet av bedömda driftsnetton för de kommande fem till tio åren tillsammans med en evighetskapitalisering av driftsnettot av återstående ekonomisk livslängd nuvärdesberäknas. Summan utgör en bedömning av fastigheternas värde.

Värderingshierarki

Det verkliga värdet av fastighetsbeståndet baseras på indata från nivå 2 och nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13 varmed värderingen klassificeras att ligga i nivå 3.

Antaganden

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

Antaganden om kassaflöde

Heimstadens fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostadsfastigheter där utvecklingen av hyresnivåerna är tämligen reglerad. Den långsiktiga hyres- och kostnadsutvecklingen är antagen att motsvara förväntad långsiktig inflationsnivå om ca 2,00 procent. Värderingen utgår ifrån en normaliserad nivå på drift och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, mellan 240 och 512 kr/m².

Antagande om avkastningskrav

Avkastningskravet baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och läge, areafördelning, teknisk standard och vem som är den mest troliga köparen etc.

+ 10 årig statsobligation	0,99 %
- Inflation	-2,00 %
+ Riskpremie	4,26% till 9,01 %
= Avkastningskrav	3,25% till 8,00 %

Heimstaden har genom sin transaktionserfarenhet en mycket god marknads- och fastighetskännedom varmed Heimstadens bedömning av vad marknadens avkastningskrav bör vara, tillsammans med motsvarande bedömning från den externa värderingen, skapar en stabil bedömning och analys.

Det genomsnittliga initiala avkastningskravet uppgick per bokslutsdagen till i genomsnitt 4,16 procent för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Öresundsregionen	3,98
Mälardalen	4,12
Syd	5,49
Norr	4,25
Genomsnitt	4,16

Känslighetsanalys

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

Nedan framgår en känslighetsanalys kopplat till ovan beskrivna väsentliga antaganden om avkastningskrav och driftnetto. Då hyresintäkter på bostäder är relativt hårt reglerade ligger den huvudsakliga risken för en driftnettoändring i kostnaderna. Observera att nedanstående känslighetsanalys är gjord enligt evighetskapitaliseringsmetoden och att ändringen av avkastningskrav samt driftnetto är i år 1.

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav, Tkr

0,75 – procentenheter lägre avkastningskrav	13 592 003
0,50 – procentenheter lägre avkastningskrav	12 664 251
0,25 – procentenheter lägre avkastningskrav	11 855 137
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	11 143 273
0,25 – procentenheter högre avkastningskrav	10 512 119
0,50 – procentenheter högre avkastningskrav	9 948 685
0,75 – procentenheter högre avkastningskrav	9 442 628

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, Tkr

0,75 – procent högre driftnetto	11 365 944
0,50 – procent högre driftnetto	11 310 276
0,25 – procent högre driftnetto	11 254 608
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	11 143 273
0,25 – procent lägre driftnetto	11 031 937
0,50 – procent lägre driftnetto	10 976 269
0,75 – procent lägre driftnetto	10 920 602

Driftnetto och avkastningskrav har en viss mån av samvariation. Primärt vad gäller fastigheter där mest troliga köpare är en bostadsrättsförening kan det uppkomma en samvariation varmed ett ökat driftnetto kan ge upphov till ett ökat avkastningskrav. För traditionella förvaltningsfastigheter finns ingen större samvariation.

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 11 143 273 tkr. Värdet inkluderar realiserad värdeökning för 2015 om 839 686 tkr (142 067). Uttryckt i procent är den realiserade värdeökningen 8,1 procent (1,4) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Segment	Fastighetsvärde, mkr	Andel, %
Öresundsregionen	6 599	59
Stockholm/Mälardalen	2 885	26
Småland/Blekinge	924	8
Östergötland	735	7
	11 143	100

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	19 225	11 347
Årets försäljning/utrangering	-8 533	-850
Årets bolagsförvärv	–	8 664
Årets investeringar	4 478	64
Utgående anskaffningsvärde	15 170	19 225
Ingående avskrivningar	-14 832	-9 128
Årets försäljning/utrangering	5 659	798
Årets bolagsförvärv	–	-5 748
Årets avskrivningar	-1 396	-754
Utgående avskrivningar	-10 569	-14 832
Utgående anskaffningsvärden	4 601	4 393

Not 16 Andelar i intressebolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	158 630	139 470
Årets investering	654 907	10 830
Årets avyttring	-16 587	-14 357
Utdelning	–	-13 348
Resultatandel	211 002	36 035
Utgående balans	1 007 952	158 630

Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, Tkr
Nordhalla Fastigheter AB	556864-0873	Malmö	237 969	39,90 %	448 661
CORHEI Fastighets AB	556050-0380	Norrköping	256 500	50,00 %	525 531
Heimstaden Projektutveckling AB	559001-2430	Malmö	10 000	50,00 %	1 947
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	400	40,00 %	6 509
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00 %	25 293
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00 %	10
					1 007 952

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2015 samt tillgångar och skulder per 2015-12-31, Tkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	440 378	458 801	6 182 312	5 078 897 ¹⁾
CORHEI Fastighets AB	96 032	41 466	2 177 413	1 244 749
Heimstaden Projektutveckling AB	176	-1 106	4 512	618
Gamlebro AB	1 353	-2 680	65 532	63 677
HKS Fastighets AB	–	49 931	63 498	264
HKS Bostäder AB	–	-2	163	–

¹⁾ Inklusive aktieägarlån



Gröna Lund, Landskrona

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 18 Fordringar hos moderbolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	-	-
Lämnade lån	-	157 874
Återbetalda lån	-	-157 874
Utgående balans	-	-
Utgående balans	-	-

Not 19 Fordringar hos intressebolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	324 711	258 114
Lämnade lån	270 114	66 597
Återbetalning lån	-18 432	-
Utgående balans	576 393	324 711

Bolag/Org.nr/Fordran

Nordhalla Fastigheter AB, 556864-0873	564 131	306 279
Gamlebro AB, 556791-3990	12 262	-
HKS Fastighets AB, 556784-6794	-	18 432
	576 393	324 711

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	4 339	15 039
Lämnade lån	5 465	2 312
Återbetalning lån	-3 404	-13 012
	6 400	4 339

Posten avser lämnade lån till bostadsrättsföreningar samt säljarrevers vid fastighetsförsäljning.

Not 21 Bostadsrättsandelar

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	5 849	10 928
Årets förvärv	-	843
Årets försäljning	-5 849	-5 922
Utgående balans	-	5 849

Not 22 Kundfordringar

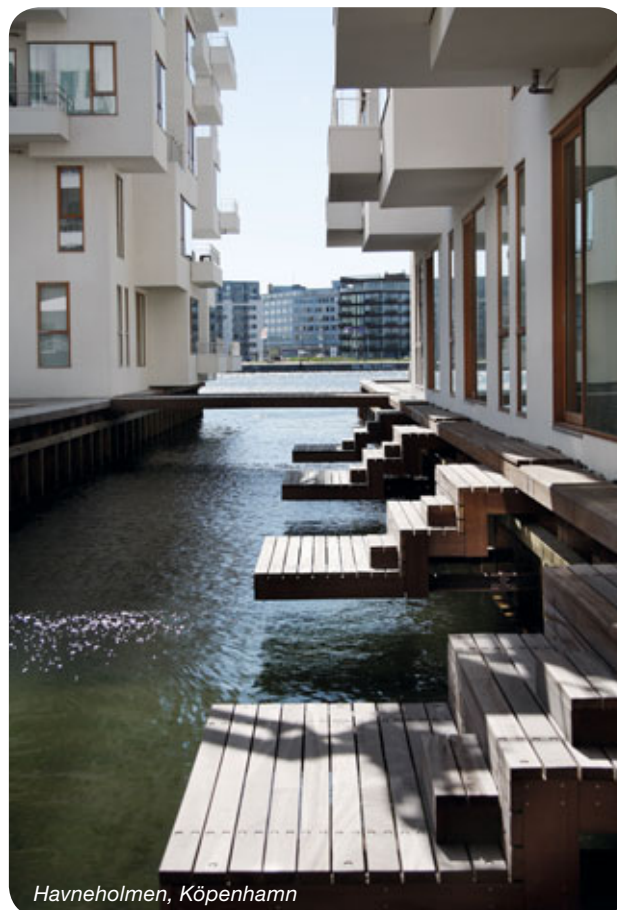
Kundfordringar uppgår per 2015-12-31 till 15,1 mkr (7,9). Heimstaden bedömer löpande förfallna fordringar. Fordringar där sannolikheten för att betalning inte kommer att erhållas bedöms som låg och hanteras som konstaterade förluster. Någon reservering för osäkra fordringar görs således ej utan antingen bedöms fordringarna till fullt värde eller som konstaterad förlust. Per 2015-12-31 uppgår förfallna fordringar till 1,2 mkr (1,5).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	613	-
Förutbetalda räntekostnader	13 351	13 148
Övriga poster	8 820	7 528
	22 784	20 676

Not 24 Eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i rapporten Förändring eget kapital, vilken följer närmast efter rapport över finansiell ställning.



Havneholmen, Köpenhamn

Not 25 Räntebärande skulder

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	335 212	1 425 416
inom 2-5 år efter balansdagen	4 811 309	3 670 204
Senare än 5 år efter balansdagen	1 675 387	1 329 898
	6 821 909	6 425 518

Tkr	2015	2014
	Lånebelopp	Lånebelopp
	Snittränta, % inkl marginal	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år*		
Inom 1 år efter balansdagen	5 242 076	4 130 518
inom 2-5 år efter balansdagen	1 329 833	1 545 000
Senare än 5 år efter balansdagen	250 000	750 000
	6 821 909	6 425 518
	1,91	3,1

* inkluderar finansiella derivatinstrument

2015-12-31	Kapitalbindning lån			Räntebindning inkl derivat ¹		
År	tkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	tkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1 år	335 212	4,9	1,02	5 242 076	76,8	1,28
1-2 år	1 063 747	15,6	1,15	734 833	10,8	5,39
2-3 år	1 297 327	19,0	1,03	95 000	1,4	5,90
3-4 år	1 361 195	20,0	2,51	250 000	3,7	2,16
4-5 år	1 089 040	16,0	0,85	250 000	3,7	2,41
5 år efter balansdag	1 675 387	24,6	0,80	250 000	3,7	2,64
Totalt	6 821 909	100,0	1,26	6 821 909	100,0	1,91

¹ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,27 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	0,94 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	6,26 år

FINANSIELL RISKHANTERING**Finansiella riskfaktorer**

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

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

MARKNADSRISK**Valutarisk:**

Heimstaden äger fastigheter i Danmark till ett värde av 637 mkr (0) vilket medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Prisrisk:

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

Ränterisker:

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

KREDITRISK

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

LIKVIDITETSRIKES

Med likviditetsrisk avses risken för att finansiering, vid förfall av existerande lån (refinansiering), inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Heimstaden har en attraktiv fastighetsportfölj, en balanserad belåningsgrad, en positiv prognos för framtida kassaflöden samt ett brett nätverk av finansiella institutioner som leverantörer av kapital.

Not 26 Räntederivat

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Tillgång	1 906	7 952
Skuld	-76 212	-384 103
Nettovärde derivat	-74 307	-376 151

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

Räntederivat, Tkr		2015-12-31			2014-12-31		
Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹⁾ , %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹⁾ , %	
Förfall, år							
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	125 000	7,8	2,4	485 000	15,7	3,5
inom 2-5 år efter balansdagen	Betalar fast	1 230 000	76,6	3,0	1 845 000	59,9	3,9
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	250 000	15,6	1,2	750 000	24,4	3,6
Summa köpta swappar		1 605 000	100,0	2,7	3 080 000	100,0	3,8
Inom 1 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	807 070	72,9	-1,2
Inom 2-5 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	300 000	27,1	-1,6
Senare än 5 år efter balansdagen	Tar emot fast	–	–	–	–	–	–
Summa sålda swappar		–	–	–	1 107 070	100,0	-1,3

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



Not 27 Uppskjuten skatteskuld

Tkr	2015		2014	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-366 518	-80 634	-145 990	-32 118
Bolagsförvärv	–	–	-40 000	-8 800
Årets förändring	52 252	11 495	-180 528	-39 716
Vid årets utgång	-314 266	-69 139	-366 518	-80 634
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter				
Vid årets ingång	4 431 982	975 036	2 495 492	549 008
Bolagsförvärv	-182 049	-40 051	2 048 583	450 688
Årets avskrivningar	27 671	6 088	23 988	5 277
Årets värdeförändring	1 121 986	246 837	143 719	31 618
Årets återläggning pga försäljning	-2 334 067	-513 495	-279 800	-61 556
Vid årets utgång	3 065 523	674 415	4 431 982	975 036
Räntederivat				
Vid årets ingång	-371 128	-81 648	-300 566	-66 125
Bolagsförvärv	–	–	-270 230	-59 451
Årets förändring	309 289	68 044	199 668	43 927
Vid årets utgång	-61 839	-13 605	-371 128	-81 648
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	12 113	2 665	–	–
Bolagsförvärv	–	–	11 623	2 557
Årets förändring	13 014	2 863	490	108
Vid årets utgång	25 127	5 528	12 113	2 665
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	3 706 449	815 419	2 048 936	450 766
Bolagsförvärv	-182 049	-40 050	1 749 976	384 996
Året förändring	-809 855	-178 167	-92 463	-20 341
Vid årets utgång	2 714 545	597 202	3 706 449	815 421

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Personalkostnader	15 197	17 439
Upplupen ränta	7 421	15 063
Förutbetalda hyra	50 308	69 998
Övriga poster	35 509	29 863
	108 436	132 363

Not 29 Ställda säkerheter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	6 050 988	6 805 082
Företagsinteckningar	–	2 200
Pantsatta aktier i dotterföretag	5 014 600	2 428 543
	11 065 588	9 235 825

Not 30 Ansvarsförbindelse

Heimstaden har haft en pågående skattetvist med Skatteverket avseende fastställande av skattemässiga underskott i ett bolag inom koncernen, vilken avslutades den 2 mars 2016 då Högsta Förvaltningsdomstolen inte gav prövningstillstånd. Avslaget har ingen resultat eller värdemässig påverkan.

Not 31 Närstående**Närståenderelationer**

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

Heimstaden äger även 39,9 procent av aktierna i Nordhalla Fastigheter AB som har tecknat ett managementavtal samt ett komplett förvaltningsavtal med Heimstadenkoncernen, där Heimstadenkoncernen ansvarar för ledning, finansiering samt daglig drift av bolagets fastigheter. Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av Heimstaden Förvaltnings AB.

Sammanställning över närståenderelationer

Vid räkenskapsårets utgång uppgick lånefordran till Fredensborg AS till 0 mkr (0). Under räkenskapsåret har Heimstaden erhållit 0 mkr (0,5) i ränta av Fredensborg AB. Heimstaden AB's nettofordran till dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2 425 mkr (-2 306). I perioden har Heimstaden Danmark A/S förvärvats ifrån Heimstadens moderbolag, Fredensborg AS. Bolagets fastighetsbestånd i Trelleborg har avyttrats till Nordhalla. Förvärven har gjorts till marknadsmässiga priser baserade på externa värderingar. Fredensborg AS har under året tilldelats 200 000 preferensaktier i Heimstaden i samband med nyemissionen. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avgångsvederlag, se not 6.

Not 32 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och under-tecknades av styrelsen och verkställande direktören den 11/3-2016.

Den 4 januari 2016 avtalade Heimstaden om att förvärva 436 ägarlägenheter samt 232 parkeringsplatser i Köpenhamn om totalt 44 396 kvm. Säljare var en av Niam's fonder och köpeskillingen uppgick till 1 400 mDKK. Förvärvet tillträdde den 1 mars 2016.

Den 8 mars 2016 avyttrades de kvarvarande andelarna (50 procent) i CORHEI Fastighets AB till Castellum för 555 mkr.

Den 8 mars 2016 förvärvades 303 ägarlägenheter i Köpenhamn till ett värde om ca 980 mDKK. Förvärvet omfattar ca 29 000 kvm och tillträde är planerat till slutet av april 2016.



Havneholmen, Köpenhamn

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	Moderbolaget	
		2015	2014
Övriga rörelseintäkter	2	9 138	6 700
Central administration	3,4	-41 600	-39 558
Rörelseresultat		-32 462	-32 858
Avskrivningar	5	-1 069	-396
Resultat före finansiellt netto		-33 531	-33 254
Utdelning från dotterbolag		3 521 636	–
Nedskrivning		-1 825 475	–
Resultat från andelar i koncernföretag	6	241 794	2 011
Ränteintäkter och liknade resultatposter	7	695	5 126
Räntekostnader och liknade resultatposter	8	-81 947	-45 744
Finansnetto		1 856 703	-38 607
Resultat efter finansiellt netto		1 823 172	-71 861
Koncernbidrag	9	-38 350	27 950
Resultat före skatt		1 784 822	-43 911
Skatt		–	–
Årets resultat		1 784 822	-43 911

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2015	2014
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 784 822	-43 911
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	1 784 822	-43 911

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

		Moderbolaget	
Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	3 576	455
		3 576	455
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	1 360 780	4 220 665
Andelar i intressebolag	12	–	13 382
Uppskjuten skattefordran		2 717	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000	1 000
		1 364 497	4 235 047
Summa anläggningstillgångar		1 368 073	4 235 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	42
Fordringar hos dotterbolag		3 112 147	1 561 886
Övriga kortfristiga fordringar		481	8 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 734	9 146
		3 120 362	1 579 757
Kassa och bank		631 772	5 120
Summa omsättningstillgångar		3 752 134	1 584 877
SUMMA TILLGÅNGAR		5 120 207	5 820 379

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

		Moderbolaget	
Belopp i Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		77 739	66 020
Fritt eget kapital			
Överkursfond		728 650	–
Balanserad vinst		192 966	310 338
Årets resultat		1 784 822	-43 911
		2 706 438	266 427
Summa eget kapital		2 784 177	332 447
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	1 000 000	1 000 000
Skulder till dotterbolag	17	687 097	3 867 504
		1 687 097	4 867 504
Kortfristiga skulder			
Skuld koncernkonto	18	620 057	601 703
Leverantörsskulder		1 511	778
Övriga skulder		1 436	725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	25 929	17 222
		648 933	620 428
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 120 207	5 820 379

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	20	439 920	394 647
Ansvarsförbindelser	21	5 464 800	3 838 830

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	66 020		310 338	376 358
Årets resultat			-43 911	-43 911
Eget kapital 2014-12-31	66 020		266 427	332 447
Utdelning, stamaktier			-50 000	-50 000
Nyemission, preferensaktier	11 719	728 650		740 369
Utdelning, preferensaktier			-23 461	-23 461
Årets resultat			1 784 822	1 784 822
Eget kapital 2015-12-31	77 739	728 650	1 977 788	2 784 177

KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Moderbolaget	
	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 823 172	-71 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 936 886	396
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-113 714	-71 465
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	9 656	-16 787
Förändring av kortfristiga skulder	10 151	-8 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 907	-96 467
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterbolag	1 502 834	–
Förvärv dotterbolag	-226 630	-1 681 601
Förvärv/avyttring intressebolag	13 382	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 190	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 285 396	-1 681 601
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	737 652	–
Utdelning	-73 461	–
Erhållna lån från dotterbolag	-1 247 382	324 148
Övriga erhållna lån	–	-13 348
Förändring räntebärande skulder	–	1 000 000
Förändring koncernkonto	18 354	219 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-564 837	1 530 292
Årets kassaflöde	626 652	-247 776
Likvida medel vid årets början	5 120	252 896
Likvida medel vid årets slut	631 772	5 120
Upplysningar om räntor		
Betald ränta uppgår till	75 736	44 327
Erhållen ränta uppgår till	695	5 126

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

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

Andelar i koncernbolag

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

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas till anskaffningsvärden.

Uppskjuten skatt

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

Ansvarsförbindelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensåtagande till förmån för koncernbolag. För redovisning

av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2, dvs borgensåtaganden redovisas inte som en avsättning utan som ansvarsförbindelser.

Räntederivat

Räntederivat redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden och eftersom ingångna avtal avser byte av ränteflöden innebär detta att anskaffningsvärdet är noll. Moderbolagets räntederivat har per 2015-12-31 ett negativt värde om 65 407 Tkr (91 429) vilket således ej är intaget i balansräkningen.

Koncernkonto

I enlighet med RedU 5 "Redovisning av gemensamt bankkonto i koncernen" redovisas tillgodohavande respektive skulder på koncernkonto som likvida medel respektive kortfristig skuld.

Koncernbidrag

Heimstaden redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

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

Det utländska moderbolagets koncernredovisning finns att tillgå hos Fredensborg AS, Møllerveien 4, 0180 Oslo, Norge, e-post: post@fredensborg.no

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Varken inköp eller försäljning har skett mellan moderbolaget och övriga koncernbolag under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Not 3 Central administration

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

Tkr	2015	2014
Revisionsuppdrag	1 100	751
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	446	60
Skatterådgivning	268	–
Övriga uppdrag	344	185
	2 158	996

Not 4 Personalkostnader

Tkr	2015	2014
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	21	9
Varav kvinnor	4	1
Löner, ersättningar m m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelseordförande	–	–
VD		
Grundlön	1 893	1 805
Förmåner	81	93
Pensionskostnader	441	511
	2 415	2 409
Styrelseledamöter exkl VD		
Grundlön	2 136	1 589
Förmåner	136	135
Pensionskostnader	293	275
	2 426	1 999
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön	966	600
Förmåner	90	62
Pensionskostnader	166	110
	1 222	772
Till VD, styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare har utgått rörliga ersättningar om 0 (10 444).		
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	9 669	4 322
Pensionskostnader	1 394	914
	11 063	5 236
Sociala kostnader	5 615	6 765
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	4	3
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	3	3
varav kvinnor	–	–

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Till VD har bolaget tecknat pensionsförsäkring med årlig premie om 10 procent av bruttolönen.

Not 5 Avskrivningar

Tkr	2015	2 014
Inventarier	1 069	396
	1 069	396

Not 6 Resultat från andelar i koncernbolag

Tkr	2015	2 014
Vinst vid avyttring	241 794	2 011
	241 794	2 011

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2015	2 014
Ränteintäkter moderbolag	–	493
Övriga ränteintäkter	695	4 663
	695	5 156

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2015	2 014
Räntekostnader, räntederivat	71 533	45 744
Lösen räntederivat	8 715	–
Övriga finansiella kostnader	1 699	–
	81 947	45 744

Not 9 Koncernbidrag

Tkr	2015	2 014
Erhållna koncernbidrag	34 650	27 950
Lämnade koncernbidrag	-73 000	–
	-38 350	27 950

Not 10 Inventarier

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 983	1 983
Årets investeringar	4 190	–
Utgående anskaffningsvärde	6 173	1 983
Ingående avskrivningar	-1 528	-1 132
Årets avskrivningar	-1 069	-396
Utgående avskrivningar	-2 597	-1 528
Bokfört värde vid årets slut	3 576	455

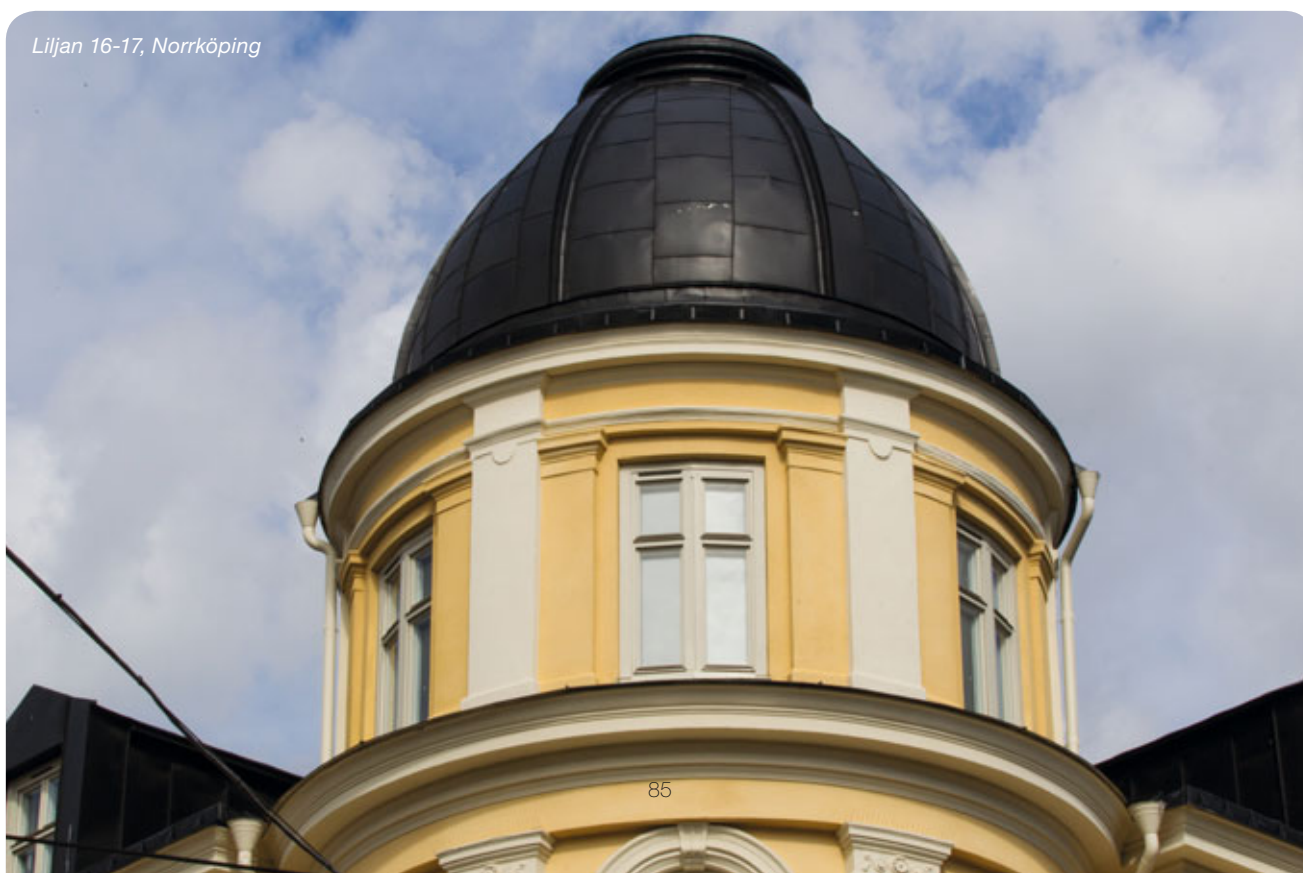
Not 11 Andelar i koncernbolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 220 665	2 539 064
Årets förvärv	990 654	1 681 601
Årets försäljning	-2 025 374	–
Lämnade tillskott	400	–
Nedskrivning	-1 825 475	–
Utgående anskaffningsvärde	1 360 870	4 220 665

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	1 790
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10 000
Heimstaden Öst & Väst AB	556728-7577	Malmö	1 000	100	114 100
Heimstaden Holding 2 AB	556723-7812	Malmö	1 000	100	608 696
Heimstaden Öresund AB	556720-9100	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3 131
Heimstaden Högaborg AB	556749-2052	Malmö	1 000	100	141 022
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	500
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	41 100
Heimstaden Lägenheter AB	556813-0321	Malmö	1 000	100	177 029
Heimstaden Höjden AB	556774-4569	Malmö	1 000	100	36 224
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	50
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	261
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	50
Heimstaden Lundavägen AB	556965-9971	Malmö	1 000	100	88
Heimstaden Fyrbåken AB	559001-2448	Malmö	500	100	50
Heimstaden Danmark AS	35852093	Köpenhamn	500 000	100	226 480
					1 360 870

Liljan 16-17, Norrköping



Not 12 Andelar i intressebolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 382	13 382
Årets försäljning	-13 382	-
Utgående anskaffningsvärde	-	13 382

Not 13 Fordringar hos moderbolag

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	-	-
Lämnade lån	-	157 874
Återbetalda lån	-	-157 874
Utgående balans	-	-

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Eget Kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	66 020		266 427
Nyemission, preferensaktier	11 719	728 650	-
Utdelning, preferensaktier			-23 461
Utdelning, stamaktier			-50 000
Årets resultat			1 784 822
Vid årets slut	77 739	728 650	1 977 788
Antal stamaktier	13 204 000		
Kvotvärde kr	5		
Antal preferensaktier	2 343 750		
Kvotvärde kr	5		

Not 16 Obligationslån

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	-	-
inom 2-5 år efter balansdagen	1 000 000	1 000 000
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-
	1 000 000	1 000 000

Not 17 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

Not 18 Skuld koncernkonto

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Personalkostnader	5 795	3 816
Upplupen ränta	18 263	12 052
Övriga poster	1 871	1 354
	25 929	17 222

Not 20 Ställda säkerheter

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	439 920	394 647
	439 920	394 647

Not 21 Ansvarsförbindelser

Tkr	2015-12-31	2014-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	5 464 800	3 838 330
	5 464 800	3 838 330

Not 22 Närstående**Närståenderelationer**

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

Heimstaden äger även 39,9 procent av aktierna i Nordhalla Fastigheter AB som har tecknat ett managementavtal samt ett komplett förvaltningsavtal med Heimstadenkoncernen, där Heimstadenkoncernen ansvarar för ledning, finansiering samt daglig drift av bolagets fastigheter. Den administrativa och tekniska förvaltningen sköts av Heimstaden Förvaltnings AB.

Sammanställning över närståenderelationer

Vid räkenskapsårets utgång uppgick lånefordran till Fredensborg AS till 0 mkr (0). Under räkenskapsåret har Heimstaden erhållit 0 mkr (0,5) i ränta av Fredensborg AB. Heimstaden AB's nettofordran till dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2 425 mkr (-2 306). I perioden har Heimstaden Danmark A/S förvärvats ifrån Heimstadens moderbolag, Fredensborg AS. Bolagets fastighetsbestånd i Trelleborg har avyttrats till Nordhalla. Förvärven har gjorts till marknadsmässiga priser baserade på externa värderingar. Fredensborg AS har under året tilldelats 200 000 preferensaktier i Heimstaden i samband med nyemissionen. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under perioden.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 98,4 procent av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avgångsvederlag, se not 6.



Venus 9, Landskrona

STYRELSE OCH REVISORER

*Ivar**Patrik**Magnus**Ossie*

STYRELSE

Ivar Tollefsen, född 1961*Styrelseordförande*

Innehav i bolaget: Indirekt innehav om 13 204 000 Stamaktier samt 200 000 Preferensaktier

Magnus Nordholm, född 1974*Vice VD & Styrelseledamot*

Innehav i bolaget: –

Patrik Hall, född 1965*VD & Styrelseledamot*

Innehav i bolaget: 900 preferensaktier

Ossie Everum, född 1950*Styrelseledamot*

Innehav i bolaget: –

Revisorer**Ernst & Young AB**

Ingemar Rindstig och Peter von Knorring

LEDNING



Från vänster till höger: Patrik, Maria, Magnus och Carl-Fredrik

LEDNINGSGRUPP

Heimstaden AB

Patrik Hall, född 1965
VD & Styrelseledamot

Magnus Nordholm, född 1974
Vice VD & Styrelseledamot

Carl-Fredrik Streiby, född 1975
CFO

Heimstaden Förvaltnings AB

Maria Petersson, född 1966
VD

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

Malmö den 11 mars 2016

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Ordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Ossie Everum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2016
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Heimstaden AB (publ). Org.nr. 556670-0455

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 55-90.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Heimstaden AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-59 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Norrköping den 11 mars 2016

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning 2015-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
MÄLARDALEN								
Norrköping								
Bokhållaren 2	Erikslundspan 9	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Gripen 9	Drottninggatan 40-44	1940	35	29	37	3 123	6 207	9 330
Järnstången 10			0	0	92	0	0	0
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37-43	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Liljan 16 och 17	Nygatan 105	1929	18	10	21	1 909	657	2 566
Linjen 3	Idrottsgatan 31-61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Safiren 1	Vilbergsgatan 34-44, 48-50	1973	258	7	310	22 207	441	22 648
Safiren 2	Vilbergsgatan 55-125	1968	325	13	305	25 858	602	26 460
Smaragden 1	Vibergsgatan 55-125	1971	174	11	191	15 485	140	15 625
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A-M	1981	101	30	193	11 829	4 293	16 122
Stallet 5	Slottsgatan 130-136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7-15	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49-51	1959	22	8	21	1 134	2 149	3 283
Godvän 17	Nygatan 35	1960	29	0	15	1 913	0	1 913
Lybeck 24	Styrmansgatan 10	1974	49	3		2 651	417	3 068
Nyckeln 3	Skolgatan 39	1897/1974	23	0	0	1 485	0	1 485
Summa			1 693	172	1 698	131 517	23 866	155 383
Strängnäs								
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15-29, Flodins väg 52-62, Stenbyvägen 2-12	1988	118		163	9 419	62	9 481
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14			728	160	888
Blå Bandet 10	Källgatan 4-6, Trädgårdsgatan 5, 7 & 13	1900,1969/1980	25	12	22	2 124	1 607	3 731
Erikslund 3	Eskilstunavägen 24	1929/1969	4	0	3	235	0	235
Erikslund 9	Erikslundsvägen 3	1992	12	0	10	874	0	874
Erikslund 10	Erikslundsvägen 1	1991	12	1	11	874	132	1 006
Geväret 14	Erikslundsvägen 4	1929/1989	6	0	6	334	0	334
Helsingen 9	Kvarngatan 10, Norra Strandvägen 31	1991	17	0	14	1 355	0	1 355
Helsingen 10	Kvarngatan 8, Norra Strandvägen 29	1929/1992	5	0	0	585	0	585
Kopparslagaren 1	Hospitalgatan 2, Koppargränd 4	1986	12	0	6	781	0	781
Kungsberget 3	Klostergatan 4	1929/1940	6	0	4	639	0	639
Ladan 4	Nygatan 19	1929/1988	11	0	0	863	0	863
Ladan 7	Järnvägsgatan 15	1895/1950	10	3	11	852	363	1 215
Ladan 9	Nygatan 21	1929/1969	6	1	0	658	40	698
Ladan 11	Nygatan 19	2000	5	0	17	315	0	315
Linden 6	Dalsängsgatan 15	1946/1978	16	6	10	870	264	1 134
Munkbacken 1	Eskilsgatan 2 A	1941/1981	18	4	0	1 112	294	1 406
Smeden 1	Bondegatan 44, Larslundsvägen 44	1946/1970	41	10	13	2 299	536	2 835
Smeden 2	Larslundsvägen 6	1947/1967	27	7	20	1 194	136	1 330
Översten 1	Bisp Thomas väg 4, Kung Magnus väg 3	1945/1975	9	0	2	670	0	670
Rådmannen 3	Munkhagsgatan 5, Storgatan 10-12	1929	6	6	3	706	599	1 305
Gillesgården 1:46	Kantorstigen 10-30	1991	30	0	0	2 274	0	2 274
Gillesgården 1:59	Ringarstigen 17-25	1993	10	0	0	810	0	810
Gillesgården 1:60	Ringarstigen 14-22	1992	10	0	0	826	0	826
Gillesgården 1:61	Ringarstigen 10-12	1993	4	0	0	392	0	392
Merlänna 4:29	Rosenbergsvägen 3	1961	8	0	0	320	0	320
Merlänna 4:48	Tomtmark							
Åkers Styckebruk 1:467	Köpingevägen 8, Sägartorpsvägen 4-12	1992	12	0	0	920	0	920
Summa			454	50	315	33 029	4 193	37 222

Fastighetsförteckning 2015-12-31

Fastighet	Adress	Byggg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
NORR								
Gävle								
Brynäs 65:14	Gullregnsgatan 2, 4 & 10, Staffansgatan 3, 5, 9, 11 & 13	1982	173	0	0	11 307	0	11 307
Brynäs 79:4	Hillmansgatan 22, 24 & 28, Hagtornsgatan 1-9, 8-12	1947/1985	126	2	0	7 389	85	7 474
Brynäs 80:3	Fjärde Tvärgatan 55, Hagtornsgatan 2,4, & 6	1956/1988	72	3	0	3 833	362	4 195
Brynäs 90:8								0
Summa			371	5	0	22 529	447	22 976
Uppsala								
Gamla Uppsala 108:1, 109:1, 110:2, 111-112:1, 113-114:1, 115-116:1		1988	282	9	255	22 706	1 164	23 870
Summa			282	9	255	22 706	1 164	23 870
SYD								
Göteborg								
Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2		Tomtmark						
Summa			286	25	189	18 205	1 454	19 659
Karlskrona								
Loke 25	Ronnebygatan 53, Borgmästargatan 53	1929/1989	7	4	0	683	489	1 172
Tersmeden 13	Bredgatan 3 A-C	1939/1990	25	0	0	1 493	0	1 493
Wachtmeister 57	Arklimästaregatan 38, 40, 42, 44, 46, 46A, 46B, 46C, Borgmästaregatan 7, 9, 11, 13, 15, Hantverkaregatan 2, 4, 6, 6B, 8, 10	1988	119		160	8 006	15 195	23 201
Magistraten 5	Norra Kungsgatan 3 o Ronnebygatan 43	1929/1999	9	4	0	478	843	1 321
Urmakaren 56	Norra Kungsgatan 10-12	1953/1994	14	3	0	1 193	1 567	2 760
Östen 1	Muraregatan 2	1943/1980	4	1		328	20	348
Nordstjärnan 32	Ronnebygatan 52 A-E, Stora Möllebäcksgård 1	1930/2013	9	3		526	451	977
Skydraget 1&2	Snapphanevägen 12A, 12B, Snapphanevägen 10A, 10B	1942/1980, 1983	30	1		1 566	15	1 581
Sunnavinden 2&3	Gyllenstjärnas väg 10A, 10B, 12A, 12B	1944/1986	24	1	7	1 597	40	1 637
Hantverkaren 22	Hantverkaregatan 47, Hantverkaregatan 47 A, Hantverkaregatan 47 B	1942/1980	17	2	0	917	95	1 012
Kastbyn 1	Valhallavägen 8 A, 8B, 8C	1942/1984	15	1	0	762	60	822
Loke 24	Borgmästargatan 16, 18, Ronnebygatan 49, Rådhusgatan 11, 11A, 11B, 9, 13	1920, 1985, 2015	25	17	0	1 946	5 391	7 337
Summa			298	37	167	19 495	24 166	43 661
Ronneby								
Björnen 4	Blasius Königsgatan 16-18	1945/1987	30	4	3	1 668	162	1 830
Björnen 5	Blasius Königsgatan 20-24	1944/1988	42	1	4	2 472	26	2 498
Brottaren 3	Blasius Königsgatan 21-23, Peder Holmsgatan 14-20	1945/1990	74	7	37	4 645	185	4 830
Fäktaren 9	Blasius Königsgatan 25, Skogsgårdsgatan 2	1945/1989	27	1	23	1 871	88	1 959
Illern 1 & 2	Blasius Königsgatan 26-28, 30	1945/1989	57	3	73	4 305	476	4 781
Löparen 3	Blasius Königsgatan 17-19, Peder Holmsg 10-12, Götgatan 19	1945/1991	56	9	49	3 244	517	3 761
Ronneby 24:12		Tomtmark						
Summa			286	25	189	18 205	1 454	19 659

Fastighetsförteckning 2015-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
ÖRESUND							
Köpenhamn							
Havneholmen 48-86	Havneholmen 48-86	2006-2009	128		121	12 072	0 12 072
Summa			128	0	121	12 072	0 12 072
Landskrona							
Banér 5	Skollallén 8	1980	8	2		718	86 804
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9		2	565	0 565
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12		1	584	0 584
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	20 699
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4		808	987 1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960-1965/1993	8	3		675	180 855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13 - 15 / Östergatan 17	1972	14	7		1 178	1 015 2 193
Grönlund 21-24	St Norreg. 2 / Östergatan 1-3	1929/1990	16	5		1 365	857 2 222
Hammaren 13	Tränggatan 20	1970	8		7	615	0 615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40 1 472
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	1944/1987	21	1		1 283	33 1 316
Herkules 20	Viktoriagatan 4, Viktoriagatan 6	1945	18	3		1 486	225 1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 AB	1946/1985	17	3		1 106	106 1 212
Herkules 4	Viktoriagatan 2	1940/1990	12	2	2	956	30 986
Kung Karls Varv 25	Storg. 17,19,21,23 / N Långgatan 12/ Drottningg 17	1929/1982	19	2		1 986	335 2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogrand 4-14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	3	43	2 577	296 2 873
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	4	4		348	214 562
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	7			577	577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47-49	1992	22		14	1 624	1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1		517	57 574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15			879	879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A-B	1956	18	3	25	895	36 931
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1950	11	2	7	701	125 826
Norra Roten 14	Stora Norregatan 17	1885/2008	6	4		621	252 873
Norra Roten 18	"Rådhusorget 5	1973	187	10	162	9 404	2 056 11 460
St Norreg. 3"	1929/1975	6	5		800	400	1 200
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1985	4			264	0 264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1950					
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14		19	765	765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20 1 202
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6			450	0 450
Pallas 34	Viktoriagatan 3	1988	8	1		544	20 564
Pallas 48	Viktoriagatan 5	1945	8		2	585	0 585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1		568	20 588
St. Olof 19	Vasagatan 15 A-B	1954	26	1		1 570	90 1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1		524	10 534
Storken 1	Viktoriagatan 9	1978	8			470	20 490
Storken 26	Pilgatan 12-22 / Tranchellsg 97-105 / Viktoriag 21-27	1929/1977	81	3		5 869	100 5 969
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2		712	234 946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4		862	118 980
Torstensson 18	Karmelitergatan 11	1949	9	2		617	58 675
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	1929/1986	8			405	405
Tranan 23	Bredgatan 7	1975	9			639	0 639
Tranan 26	Tranegatan 3	1947/1986	14	2		943	29 972
Tärnan 19	S.Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A-B	1962	15	1	16	998	64 1 062
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1987	5	1		321	19 340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1987	5	1		488	45 533
Summa			606	77	149	43 751	6 141 49 892
Lund							
Ridfogden 1	Stiftsvägen 2-12	2003, 2006	157		158	11 163	0 11 163
Summa			157	0	158	11 163	0 11 163

Fastighetsförteckning 2015-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Malmö							
Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62		1 775	0	1 775
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1	697	65	762
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11		776		776
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6	1 843	117	1 960
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 a-b	1949/1992	12		889	0	889
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22-24	1982	49	8	3 990	1 278	5 268
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13		966		966
Brasan 1	Hässleholmsg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26		1 262	0	1 262
Bredablick 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	2005	84	44	3 516	0	3 516
Brynjan 1	Solgatan 2	1910/1982	14		1 065	0	1 065
Brynjan 2	N Bulltoftav 39	1985	20	1	1 674	8	1 682
Brynjan 3	Floragången 3 A-B	1945/1986	15		1 154	0	1 154
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1950	18	2	1 173	158	1 331
Böljan 1, 2, 6	Falkenbergsg. 6-8/Simrishamnsg. 19-21/Ystadsg. 20	1934/1980	61	2	5 140	82	5 222
Böljan 3	Simrishamnsg 23 / Falsterbogatan 27	1934/1985	23	2	1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24		2 041	0	2 041
David 38	Korsg 4	1938/1978	10	2	510	382	892
Dolken 12	Floragången 6 A-B, 8 A-B	1941/1987	18	10	1 334	207	1 541
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A-B	1930	18	2	832	32	864
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28A,B, 30	1934/1985	26		1 804	0	1 804
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5-7	1937/1986	27		2 038		2 038
Drömmen 10	Trelleborgsg 25/Lantmannag 5	1937/1982	22	2	1 864	62	1 926
Ekot 10	Trelleborgsg 2	1938/1984	28	1	2 318	51	2 369
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A-B	1938/1987	13		928	0	928
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A-B, Ängelholmsgatan 7A	1930/1980	22	1	1 367	132	1 499
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1904	18	8	1 961	761	2 722
Frey 1	Vårg 8 / Östervärnsg 9	1937	33	4	2 169	243	2 412
Frey 6 och 7	Nobelvägen 90-92 / Vårgatan 14 A-C	1936	44	2	2 838	110	2 948
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1910/1979	8	1	609	0	609
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1948	11	8	760	238	998
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1953	31	4	1 481	215	1 696
Hjälmaren 12	Dalslandsg 2/Nobelv 1	1982	43	5	3 273	620	3 893
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav 41	1988	46		3 622	0	3 622
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 a-B	1935/1980	13		1 007	50	1 057
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idunsg 75	1967	38	7	2 778	757	3 535
Jagten 5	Simrishamnsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34		2 040	0	2 040
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	7	2	780	120	900
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö Förstadsg 18	1909/1988	8	1	638	230	868
Kasper 28	Ö Förstadsg 16 / Slussg 17	1929/1983	82	3	3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13	Vattenverksvägen 5	1917/1982	20	1	1 350	132	1 482
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18		822	0	822
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1926/1990	19		1 031	0	1 031
Krassen 1	Sallerupsvägen 147	1949	33	5	1 977	439	2 416
Kråkan 30, 31, 41	S Förstadsg. 88 A-B/S Skolg, 43 A-B,45/Smedjeg.1-3	1929/1980	58	16	5 806	1 591	7 397
Kråkan 32	Möllevångsg 29-31/S Skolg 35-39	1980	85	9	7 608	2 430	10 038
Källan 12	Simrishamnsgatan 10 / Ängelholmsgatan 14	1910/1982	14	10	1 043	773	1 816
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1-U3	1929/1970	20		1 044	0	1 044
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A-D	1906/1970	24	1	1 092	118	1 210
Källan 9	Simrishamnsgat. 16	1935/1975	22	5	979	204	1 183
Lennstrand 17	Ö Ansgarig. 71 Högerudsgatan 73	1954	31	2	1 711	185	1 896
Ludvigsgro 1	Flensburgsg 4 / S Förstadsg 126	1960	34	2	2 043	382	2 425
Ludvigsgro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1983	18		1 174	0	1 174
Ludvigsgro 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20		1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18, Ivög 8	1929/1980	16	1	1 332	30	1 362
Malmen 13	Möllevångsgatan 44 - 46	1970	38	5	3 312	1 487	4 799
Nestor 10	Sofielundsv 39/Plantg 4/Södervärnsg 2-4	1940/1988	104	6	8 216	488	8 704
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1920/1988	23		1 664	0	1 664
Notarien 2	S Förstadsgatan 113 / Upplandsgatan 14 A-C	1910/1977	29	6	1 628	232	1 860
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A-D	1947	24	1	1 326	20	1 346
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A-C	1947	18	1	909	20	929
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1,3,5	1968	74	3	6 191	257	6 448

Fastighetsförteckning 2015-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal	Antal		Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
			lägen- heter	Antal p-plats/ gararge	lokaler			
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61D, 61E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1		768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A-C	1945	22			991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12, N Rostorpsg 3	1939	12			639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1		572	30	602
Ryggen 5	Musketörgatan 7 A-B	1947	17			1 085	58	1 143
Skepparen 18	Gråbrödersgatan 1/ N Vallg 88/ Västerg 19	1929	11	10		652	615	1 267
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1935/1989	34			1 987	40	2 027
Skrået 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1931/1975	28	4		1 513	134	1 647
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A-B	1934/1978	16			1 077	0	1 077
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4-B	1945/1996	15			702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N Rostorpsg 2 A-C	1943/1996	46	2		2 561	225	2 786
Smedjekullen 8	Smedjekullsgatan 16 A-C	1943/1996						0
Smedjekullen 8	Lundavägen 67 A-C	1934/1996						0
Smedjekullen 9	Smedejkullsg 14 / N Rostorptg 4	1938	9			588	0	588
Spännet 1	Vattenverksvägen 37 A-C	1947	18			1010	0	1 010
Stacken 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	1959	96	6	54	5 729	172	5 901
Stacken 4	Nydalav 3a-h/V Hindbyv 3a	1959	95	5	44	5 735	261	5 996
Styrkan 15	Torekovsgatan 6 A-B	1944	12			696	0	696
Timglasen 5	Simrishamnsgatan 32 A-B	1935/1981	12			924	0	924
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1935/1988	15			1 078	0	1 078
Uppland 6	Upplandsgatan 7, 13	1930/1990	33	1		2 100	73	2 173
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A-C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36			1 769	0	1 769
Uret 5	Simrishamnsgatan 28, Falkenbergsgatan 3 A-B	1933/1979-1980	20			1 564	0	1 564
Vågen 5	Falkenbergsgatan 7 A-C	1931/1987	27	1		2 219	70	2 289
Värjan 34	N Bulltoftav 35/Solg 1-3	1930,40/1989	26			1 938	0	1 938
Värnhem 15	Lundavägen 5	1910/1978	18	2		1 457	131	1 588
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A-C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4		1 632	307	1 939
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A-C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2		1 756	382	2 138
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1920/1985	24			1 701	0	1 701
Ångdala 1	Korsörsvägen 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C	1952/1998	57	16	41	3 752	470	4 222
Ången 5	Ystadsgatan 36	1936/1981	13			1 012	0	1 012
Ången 7	Hörbyg 4, Hässlehg 7-9	1937/1984	40			3 373	0	3 373
Österhus 1	Hagstorpsg 1-21 / Östergårdsg 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9		3 304	1 311	4 615
Hyllie 161:21		Tomtmark						
Hyllie 165:60		Tomtmark						
Gillet 1	Bergsgatan 28 A-C, Kristianstadsgatan 3 A-B	1929/1986	16	2	0	1 203	230	1 433
Idet 2	Ystadsgatan 11	1929/1981	10	2	0	820	156	976
Jagten 1	Möllevångstorget 12 A-B, Simrishamnsgatan 1 A-E	1929/1978	17	5	0	1 446	460	1 906
Jagten 6	Södra Parkgatan 35 A-B, Ystadsgatan 10 A-D	1929/1966	25	3	0	1 420	263	1 683
Källan 1	Kristianstadsgatan 9 A-C, Ängelholmsgatan 12 A-B	1929/1973	21	2	0	1 502	234	1 736
Källan 10	Simrishamnsgatan 14	1936/1987	17	1	0	1 198	65	1 263
Skrået 2	Ystadsgatan 29	1932	22	1	0	1 052	0	1 052
Skrået 6	Falkenbergsgatan 12, Sofielundsvägen 28 A-B	1934	39	0	0	1 762	0	1 762
Timglasen 1	Falkenbergsgatan 2 A-B, Kristianstadsgatan 29	1935/1979	27	0	0	1 916	0	1 916
Timglasen 6	Falkenbergsgatan 4 A-B, Simrishamnsgatan 30	1931	28	1	0	1 634	67	1 701
Vågen 7	Ystadsgatan 14 A-B	1931/1979	16	0	0	1 000	0	1 000
Sälgen 3	Bokhållaregatan 36, Mäster Henriksgatan 12	1934/1965	21	2	0	1 250	92	1 342
Sälgen 4	Bokhållaregatan 34, S:t Knuts väg 13	1934	23	1	0	1 176	90	1 266
Vågen 4	Falkenbergsgatan 5, Simrishamnsgatan 17 A-B	1934/1979	32	2	0	2 119	20	2 139
Yrket 3	Falkenbergsgatan 11 A-B, Sofielundsvägen 26	1930/1990	26	0	0	2 220	0	2 220
Vidar 1	Hornsgatan 12, Lundavägen 17 A-D	2015	57	2	0	3 791	167	3 958
Summa			3 173	250	709	210 473	22 013	232 486
Svedala								
Värby 57:1		Tomtmark						0
Summa			0	0	0	0	0	0
Ystad								
Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/19--	22	5		2 131	807	2 938
Göken 7	Petrig 14-16, Regementsg 19-23, Mariag 11-15	1979	59	1		3 737	0	3 737
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2		1 265	294	1 559
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1		1 150	32	1 182
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794
Tankbåten 1	Pantzargatan 13-23	1969	80	2		5 662	190	5 852
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6			545	0	545
Östman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366
Summa			228	17	21	17 112	1 742	18 854
KONCERNEN								
TOTALT			7 676	642	3 782	542 052	85 186	627 238

Definitioner och ordlista

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrd bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

Räntabilitet på eget kapital före skatt, %

Resultat före skatt för rullande tolv månaders resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

DEBT/EBITDA, ggr

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

Eget kapital per stamaktie, kr

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



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie

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

ÅRSSTÄMMA 2016

Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, hälsar samtliga aktieägare välkomna till årsstämman fredagen den 29 april, 2016, kl. 10.00 på bolagets huvudkontor, Östra Promenaden 7 A i Malmö. Registrering sker från kl. 09.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 29 mars 2016 och kommer att finnas tillgänglig på www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 23 mars 2016.

Fullständiga beslutsförslag som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 8 april 2016.

På stämman behandlas de ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman samt ytterligare ärenden som framgår av kallelsen till årsstämman.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels senast lördagen den 23 april 2016 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken,
- dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast måndagen den 25 april 2016, helst före kl. 16.00.

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per e-post arsstamma@heimstaden.com
- per telefon 08-402 91 33
- per post till Heimstaden AB (publ)
Årsstämma 2016
c/o Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
- på Heimstadens hemsida www.heimstaden.com/arsstamma

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

Ägarregistrering

Aktieägare som har valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta på stämman. Sådan omregistrering måste vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast lördagen den 23 april 2016. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Deltagande via fullmakt

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.heimstaden.com/arsstamma. Om fullmaktsgivaren är juridisk person, ska registreringsbevis eller annan handling uppvisas som utvisar firmatecknarens behörighet.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 20 kr per preferensaktie och 5,30 kr per stamaktie, totalt 116 856 200 kr, varav 46 875 000 kr utdelas till preferensaktieägarna och 69 981 200 kr utdelas till stamaktieägaren. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5 kr per utbetalnings-tillfälle.

Avstämningsdag

Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslår styrelsen tisdagen den 3 maj 2016. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB fredagen den 7 maj 2016.

Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Den 5 juli 2016 med beräknad utbetalningsdag den 8 juli 2016, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 1 juli 2016.
- Den 5 oktober 2016 med beräknad utbetalningsdag den 10 oktober 2016, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 oktober 2016.
- Den 5 januari 2017 med beräknad utbetalningsdag den 11 januari 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 januari 2017.
- Den 5 april 2017 med beräknad utbetalningsdag den 10 april 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 april 2017.

FINANSIELL KALENDER 2016

Delårsrapport januari-mars	29 april 2016
Delårsrapport januari-juni	19 augusti 2016
Delårsrapport januari-september	28 oktober 2016
Bokslutskommuniké	17 februari 2017

YTTERLIGARE INFORMATION

HUVUDKONTOR Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Tel 040-661 15 00

REGIONSKONTOR

Öresund	Södra Skolgatan 39, 214 22 Malmö
Mälardalen	Drottninggatan 36, 601 77 Norrköping
Syd	Kungsgatan 32, 341 24 Ljungby
Norr	Frögatan 1, 931 55 Skellefteå

Växel	0770 - 11 10 40
Serviceanmälan	0770 - 11 10 50
Jourtelefon	010 - 470 52 52
Hyresadministration	040 - 660 62 64

Layout & produktion:	Kyoko Design www.kyokodesign.se
Foto:	Johan Persson www.johanpe.se Mika Stefan Hedner Per Åkerberg

Foto affärsområde:
Folkets Park, Malmö, foto: Apelöga
Norrköping, foto: Brita Nordholm
Norrköping, foto: Norrköpings kommun
Sommarfestival, Karlskrona, foto: Digitalfilm
Marinmuseet, foto: Digitalfilm
Stadsfesten i Skellefteå, foto: Patrick Degerman
Skellefteå kust, foto: Patrick Degerman



heimstaden

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