



Årsredovisning **2016**

Innehållsförteckning

- 1 2016 i korthet
- 2 VD-ord
- 4 Drivkrafter och trender
- 10 Vår affär
- 16 Transaktioner
- 18 Projekt- och fastighetsutveckling
- 20 Förvaltning
- 22 Våra regioner
- 34 Hållbarhet
- 36 Medarbetare
- 40 Fastighetsvärdering
- 42 Finansiering
- 46 Preferensaktie
- 48 Risker och riskhantering
- 52 Intjäningsförmåga

Finansiella rapporter

- 55 Förvaltningsberättelse
- 56 Rapport över totalresultat – Koncernen
- 58 Rapport över finansiell ställning – Koncernen
- 62 Rapport över kassaflöden – Koncernen
- 64 Noter – Koncernen
- 76 Resultaträkning – Moderbolaget
- 77 Balansräkning – Moderbolaget
- 79 Kassaflödesanalys – Moderbolaget
- 80 Noter – Moderbolaget
- 84 Bolagsstyrning
- 86 Styrelse och ledning
- 88 Årsredovisningens undertecknande
- 90 Revisionsberättelse
- 93 Definitioner

- 95 Fastighetsförteckning
- 106 Aktieägarinformation
- 108 Kontaktuppgifter

■ Finansiella rapporter avser formell års- och koncernredovisning. Sidorna 55-83 samt 86-94 har varit föremål för revision av bolagets revisorer.

Heimstaden AB är ett publikt bolag. Org.nr. 556670-0455.
Säte i Malmö, Sverige.

Årsredovisningen publiceras på svenska. Alla värden uttrycks i svenska kronor om inget annat anges. Kronor förkortas kr, tusen kronor tkr, miljoner kronor mkr och miljarder kronor mdkr. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år 2015 om inte annat uppges.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på ledningen i Heimstadens nuvarande förväntningar. Även om ledningen bedömer att förväntningarna som framgår av sådan framtidsinriktad information är rimliga, kan ingen garanti lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig vara korrekta. Följaktligen kan framtida utfall variera väsentligt jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Q1

Köpenhamn

- Utökning av beståndet i Köpenhamn genom två förvärv med sammanlagt 867 lägenheter.
- Etablering i Skellefteå genom förvärv av 204 lägenheter.

Q2

Nya orter

- Etablering i Luleå genom förvärv av 1 278 lägenheter.
- Etablering i Värnamo genom förvärv av 174 lägenheter.
- Komplettering av Malmöbeståndet genom förvärv av 50 lägenheter.

Q3

Heimstaden Bostad

- Sammanslagning av Heimstaden och Nordhalla (numera Heimstaden Bostad).
- Etablering i Växjö genom förvärv av 1 038 lägenheter.
- Komplettering av beståndet i Köpenhamn med 114 lägenheter.

Q4

Obligation

- Emitterat ytterligare 250 mkr i obligationer.
- Komplettering av bestånden i Ystad med 527 lägenheter, Köpenhamn med 105 lägenheter och Ljungby med 30 lägenheter.
- Påbörjat samarbete med MKB, Balder och Victoria Park om gemensamt fastighetsbolag samt byggandet av Culture Casbah.

Detta är Heimstaden

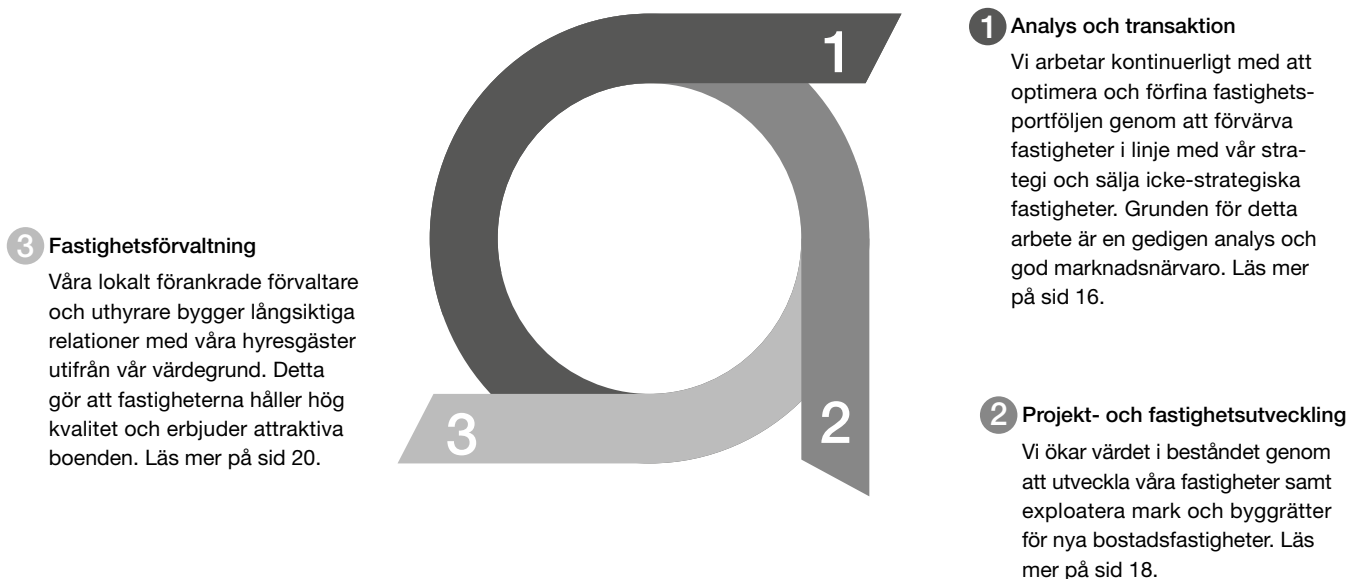
Heimstaden skapar långsiktiga värden för både aktieägare, investeringspartners och hyresgäster genom att förvärva, förädla och förvalta centralt belägna bostadsfastigheter i tillväxtregioner.

Genom att fokusera på vår kärnkompetens och den passion vi alla delar arbetar vi efter vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra hyresgäster genom omtänksamma boenden i Sverige och Danmark.

Fastighetsbeståndet hade i slutet av 2016 ett värde av 26 330 mkr. Med knappt 190 medarbetare fördelade över fem regioner har Heimstaden drygt 1,7 mdkr i hyresintäkter (enligt senaste intjäningsförmåga ¹⁾) och är sedan 2014 noterade på Nasdaq Stockholm via ett obligationslån och sedan 2015 noterade via en preferensaktie på First North Premium.

¹⁾ se sid 52

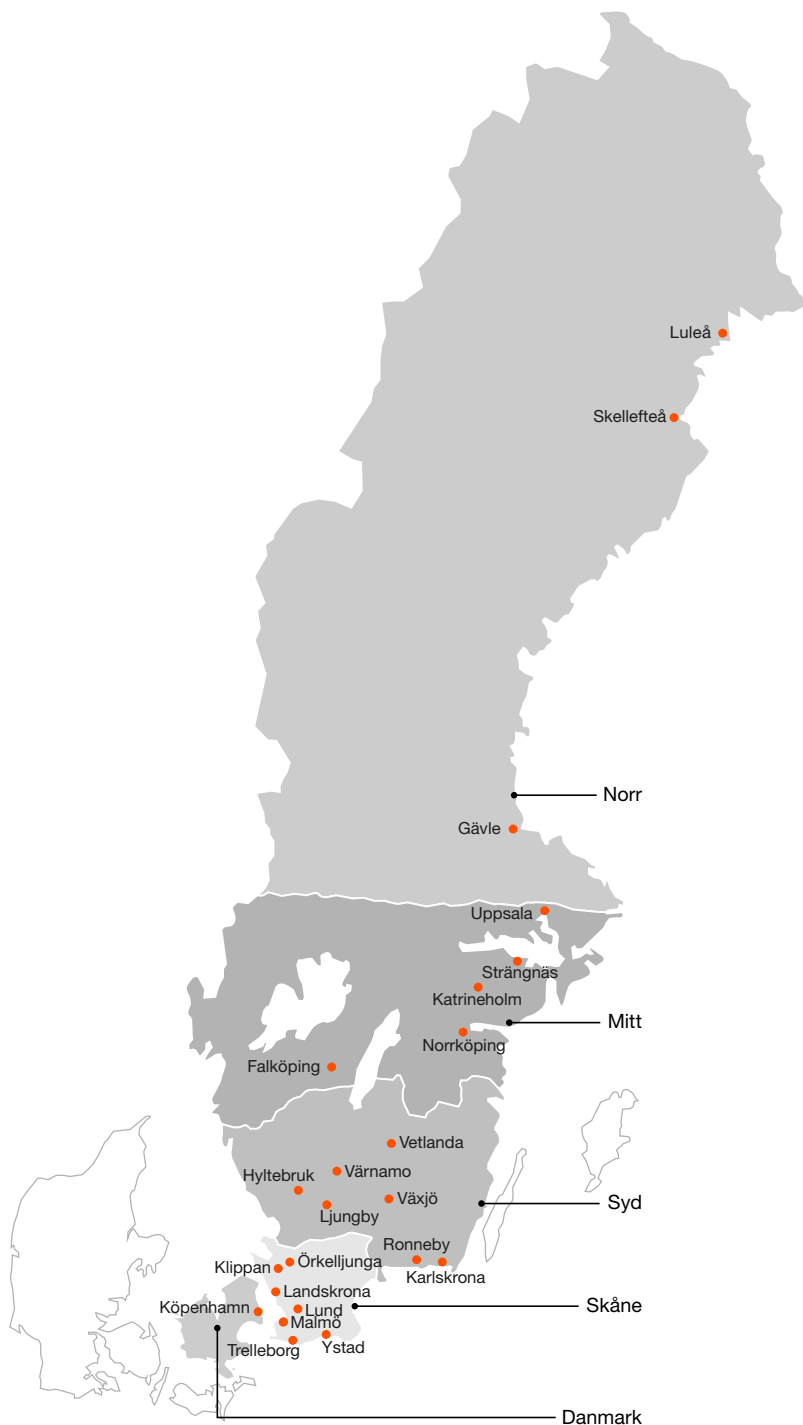
Heimstadens affärsmodell



Vår investeringsfilosofi

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

- Alla människor behöver en bostad.
- Boendet, till skillnad mot mycket annat, kan inte digitaliseras bort.
- Bostäder, i motsats till andra typer av kommersiella fastigheter, har inga större ombyggnads- eller anpassningskostnader efter avslutat hyresförhållande.
- Bostäder idag ser i stort likadana ut som för 100 år sedan. Det är en stabil och långsiktig produkt.



1 057

hyresintäkter, mkr

26 330

fastighetsvärde, mkr

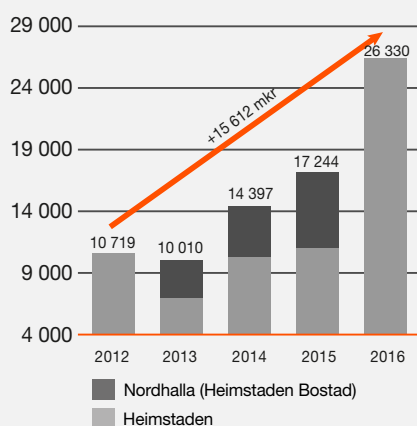
1 457 559

uthyrbar area, kvm

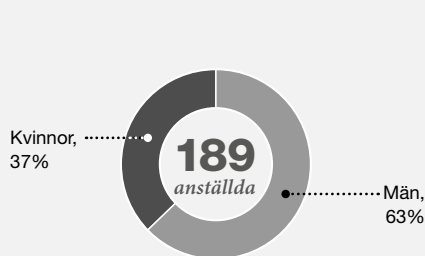
566

antal fastigheter

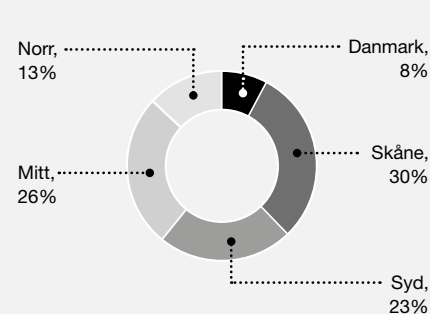
Fastighetsvärde utveckling 2012-2016, mkr



Fördelning medeltal anställda 2016



Fördelning av uthyrbar yta



2016 i korthet

Ännu ett steg mot en ledande position

- Den uthyrningsbara ytan passerade en miljon kvm.
- Hyresintäkterna ökade till 1 057 mkr (719).
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5 procent (99,6).
- Driftnettot ökade till 530 mkr (347) primärt beroende av nettoförvärv av nya fastigheter samt konsolidering av Heimstaden Bostad AB.
- Överskottsgraden ökade till 50,1 procent (48,2) väsentligen som följd av ett förändrat fastighetsinnehav med större andel i Köpenhamn.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 368 mkr (391).
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 2 316 mkr (1 122) mest till följd av lägre avkastningskrav.
- Årets resultat ökade till 2 215 mkr (1 718).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 7,60 kr (5,30) per stamaktie, samt 20,00 kr (20,00) per preferensaktie, totalt cirka 147 mkr (117).

Heimstaden fortsätter att växa

Under året förvärvade vi 92 fastigheter i sju orter och avyttrade sex fastigheter i Malmö och en i Trelleborg, Ystad och Vetlanda vardera. Nettoinvesteringarna i fastigheter ökade till 6 602 (165) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick vid årsskiftet till 1 457 559 kvm (627 238).

Strukturaffär gav Heimstaden Bostad

Genom sammanslagningen av vår svenska fastighetsportfölj med det av oss, Alecta, Sandvik och Ericsson samägda Nordhalla Fastigheter har vi tillsammans skapat Heimstaden Bostad, ett av Sveriges största bostadsbolag med fokus på hållbar och lönsam tillväxt.

Nyckeltal

	2016	2015	2014
Marknadsvärde fastigheter, mkr	26 330	11 143	10 378
Uthyrningsbar area, kvm	1 457 559	627 238	701 759
Andel bostadsyta, %	88	86	66
Antal bostadslägenheter	19 797	7 676	6 565
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,6	99,5
Överskottsgrad, %	50,1	48,2	51,3
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2	3,3	1,7
Soliditet, %	41,5	43,2	30,8
Belåningsgrad (LTV), %	50,0	54,2	58,4
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,9	3,1
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	1,3	0,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,5	6,3	5,4
Eget kapital på balansdagen, mkr	8 975	5 864	3 480
Substansvärde på balansdagen, mkr	10 095	6 462	4 295
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	10 151	6 536	4 672
DEBT/EBITDA, ggr	19,0	12,4	16,4
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	133	176	404



Ett ledande bostadsbolag med ett viktigt ansvar



Heimstaden fortsätter att växa och utvecklas. Från att ha fokuserat på förvärv och förvaltning i endast ett fåtal orter har vi på några år blivit ett av de största bostadsfastighetsbolagen i Sverige med fastigheter i över 20 orter. Vi har även etablerat oss på allvar i Köpenhamn samt förstärkt och etablerat nya verksamheter inom förädling och nyproduktion av bostäder.

Det är inte lätt att på dessa korta rader summera allt det som hänt och händer på Heimstaden. Efter ett 2015 där vi tog många viktiga steg i vår utveckling kan jag konstatera att vi accelererade denna med besked under 2016. Vi fortsatte att i hög takt förvärva centrala bostadsfastigheter i svenska tillväxtregioner och i Köpenhamn samtidigt som vi genomförde en sammanslagning av våra svenska fastigheter med det av oss och Alectas samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser ägda Heimstaden Bostad (f.d. Nordhalla). Genom vårt majoritetsägande i detta nya bolag har vi skapat ett av Sveriges absolut största bostadsbolag.

**”Med 19 797 lägenheter
i 566 fastigheter är vi
idag ett av de största
bostadsbolagen i Norden.”**

Tillväxt genom partnerskap

Under 2016 satte vi också igång med vår nyproduktion av bostäder. Vi har färdigställt 38 hyresrätter i Vetlanda, vi bygger i Ljungby och sätter snart spaden i marken i Skellefteå, Luleå, Norrköping, Växjö och Örebro. Med dessa satsningar blir vi en allt viktigare aktör och partner i kommuners fortsatta utveckling och tillväxt. Partnerskap präglar även flera andra av våra projekt. Till exempel i Norrköping där vi genom vårt intressebolag Gamlebro samarbetar med Ståhl Invest och Hyresbostäder i ombyggnaden av en centralt belägen gammal yllefabrik och här i Malmö, där vi tillsammans

med MKB Fastighets AB, Balder och Victoria Park förvärvar 1 660 lägenheter i Rosengård av MKB och planerar för det nya landmärket Culture Casbah. Vi ska göra vårt för att bidra till att göra Malmö till en än mer levande och intressant stad att bo i. Sedan tidigare äger vi 3 182 lägenheter i staden och vi fortsätter gärna att växa i Sveriges tredje största och den efter Köpenhamn näst största staden i Heimstadens portfölj.

Lokal och lyhörd organisation

Vi växer även på andra platser. Idag finns vi på sammanlagt 22 orter i Sverige samt i Köpenhamn. I ort efter ort sätter vi upp lokala förvaltningsorganisationer med egen personal som med omtanke och omsorg möter våra hyresgäster i syfte att skapa trivsamma och trygga boendemiljöer. Detta är en nyckelfråga för oss. Våra hyresgäster är ju våra kunder. Vi ska alltid vara lyhörda och flexibla och arbeta för att kunna erbjuda de bästa lösningarna. En sådan är vårt renoveringskoncept LYFTA. Det omfattar en successiv uppgradering av befintligt bestånd, både genom omfattande renoveringar av lägenheterna vid omflyttning och genom att lyfta fastigheternas exteriör och trapphus till en ny nivå. Konceptet rullas ut successivt i våra olika orter. Våra hyresgäster blir nöjda, och vi får ett bestånd som ökar i attraktivitet och värde.

Stark etablering i Köpenhamn

Det är bara lite drygt ett och ett halvt år sedan vi gjorde vårt första förvärv i den danska huvudstaden. Vi var redan då tydliga med att vi ville växa kraftigt i denna arkitektoniskt sköna och rofyllda cykelstad. Efter fem förvärv på tio månader äger vi idag 1 080 lägenheter



Havneholmen, København

i 20 fastigheter. Det är alltid en utmaning att växa snabbt på en ny marknad, men för oss är Köpenhamn mer som att börja umgås med sin granne, en ovanligt trevlig sådan. Även om det varit förenat med mycket arbete har vi på kort tid kunnat lyfta förvaltningen av våra fastigheter till den höga nivå vi ska leverera till våra hyresgäster. Dessutom kommer vi under 2017 påbörja vårt första nybyggnadsprojekt i staden. Urbaniseringen är minst lika stark i Köpenhamn som i våra svenska städer och behovet av nya bostäder är stort.

Ett viktigt och långsiktigt ansvar

Med 19 797 lägenheter i 566 fastigheter är vi idag ett av de största bostadsbolagen i Norden och med denna storlek följer ett ökat ansvar. Detta omfattar förstås dialogen med hyresgästerna, men också hur vi sköter våra fastigheter, vilket miljöavtryck vi lämnar och hur vi genom samarbete med olika intressenter kan hitta

lösningar som bidrar till samhällsutvecklingen i stort. Jag tror många av de saker vi gjort under 2016 visar hur vi tänker kring dessa frågor. Men det är bara början. Med en ny strategi, ny vision och nya långsiktiga mål på plats i organisationen är vi redo för nästa steg i vår utveckling. Vi ska ha en långsiktig och hög lönsamhet samt kvalitativ och hög tillväxt med marknadens mest nöjda kunder, medarbetare och samarbetspartners.

Patrik Hall, VD Heimstaden

Starka drivkrafter påverkar vår affär

När vi investerar i bostadsfastigheter gör vi det med utgångspunkt i ett antal starka trender och drivkrafter. Att kontinuerligt bevaka och bedöma styrkan i dessa trender har en stor påverkan på våra möjligheter att skapa lönsam tillväxt.

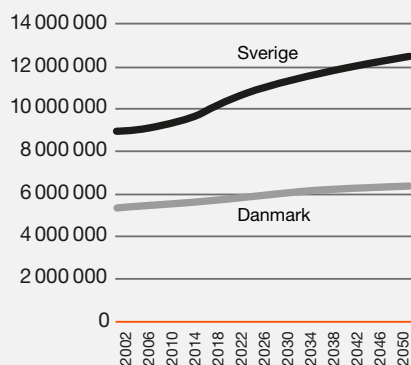
Befolkningstillväxt och urbanisering

I grund och botten är det antalet människor som bestämmer hur stort behovet av bostäder är. Norden har sedan en tid tillbaka haft en betydligt starkare befolkningstillväxt än andra delar av Europa. Under perioden 2016-2026 bedöms antalet invånare i Danmark och Sverige öka med sammanlagt 1,4 miljoner. Fortsatt höga födelsetal, invandring och längre livslängd är de främsta orsakerna till att befolkningen ökar. Den snabbaste befolkningstillväxten sker i städerna, och då inte enbart i storstäder utan i merparten av alla urbana områden som kan erbjuda god tillgång på arbeten och samhällsservice. Köpenhamn är en av de huvudstäder i Europa som bedöms ha den snabbaste befolkningstillväxten fram till 2022.

Så agerar vi

Befolkningsutvecklingen bidrar till att efterfrågan på ändamålsenliga bostäder ökar. Genom att ända ner på mikronivå studera befolkningstillväxt och urbaniseringstrender kan vi skapa bättre förutsättningar att expandera i orter och lägen som kommer att gynnas av denna tillväxt. Att välja städer där inflyttningstakten har förutsättningar att öka ger oss möjlighet att skapa en långsiktig värdeutveckling som överstiger den generella i landet och regionen.

Befolkningsutveckling 2000-2016 och prognos 2017-2050



Källa: SCB, Danmark statistik

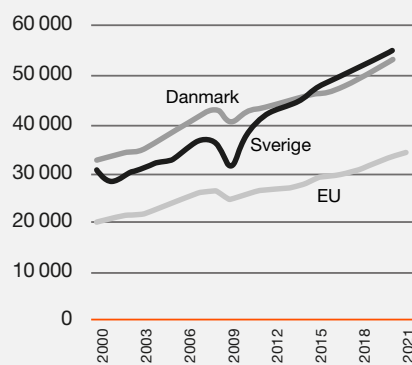
Ekonomisk utveckling

Den ekonomiska utvecklingen påverkar fastighetsmarknaden och hyresnivåerna. 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. Högre BNP per capita ger möjlighet till löneökningar och därmed ökad betalningsförmåga. Realinkomsterna, det vill säga inkomsten rensat för inflation, har ökat kraftigt i såväl Sverige som Danmark under de senaste 20 åren och utvecklingen bedöms fortsätta. I Sverige och Danmark är det sociala skydds nätet starkt, vilket medför att människor ofta kan bo kvar i sin bostad även i ekonomiskt sämre tider. I Danmark är den ekonomiska utvecklingen starkt knuten till Köpenhamnsregionen. Den goda ekonomiska utvecklingen i Norden är en anledning till att människor vill flytta till de nordiska länderna och på så sätt driver på befolkningstillväxten.

Så agerar vi

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

BNP per capita, Euro



Källa: IMF, Eurostat, Konjunkturinstitutet

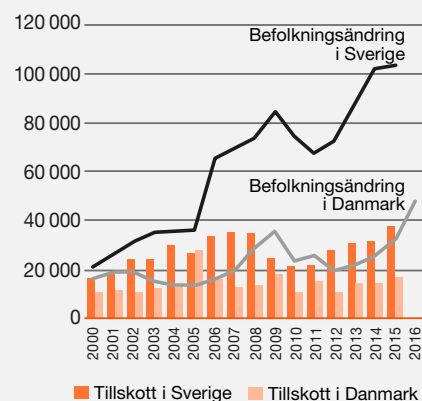
Utbudsunderskott

Under de senaste decennierna har det byggts för få bostäder i de svenska städerna för att kunna möta behovet. Det har lett till ett utbudsunderskott som tillsammans med stark sysselsättning och stigande realinkomster driver efterfrågan och priser på lägenheter och hus. För de kommande tio åren bedömer Boverket att det behövs 705 000 bostäder i Sverige, ett behov som nästan uteslutande rör städerna. Detta sätter press på kommunerna att se till att det finns mark och planer för att årligen kunna bygga över 70 000 bostäder. Under 2016 påbörjades dock 63 100 bostäder, vilket är den högsta nivån sedan början av nittioalet. Även i Köpenhamn råder bostadsbrist. Under perioden 2000-2006 byggdes många nya bostäder i staden vilket ledde till ett överskott och kraftiga prisfall strax före finanskrisen. Sedan dess har byggandet legat på en låg nivå samtidigt som befolkningen ökat och ekonomin stärkts. Detta har lett till ett underskott av bostäder de senaste åren och åter stigande priser.

Så agerar vi

Genom att analysera bostadssituationen i varje ort, såväl befintligt utbud som planerad nybyggnation, får vi en bra bild av om det kommer råda underskott eller överskott av bostäder under de kommande åren och på så sätt skapa rätt underlag för våra investeringsbeslut.

Bostadstillskott och befolkningsändring



Källa: SCB, Danmark statistik



Stapelbäddsparken, Malmö

Marknaden för bostäder i Sverige och i Danmark

Svensk makroekonomisk analys

Den starka tillväxten under 2015 till följd av räntesänkningar och finanspolitisk stimulans har fortsatt även under 2016. Till skillnad från 2015 har tillväxten under året drivits av andra faktorer än flyktingvägen och det låga ränteläget. Istället har den starka inhemska arbetsmarknaden, som drivit konsumtionen, samt expansivt bostadsbyggande fått större påverkan på den svenska ekonomin. Utvecklingen har framförallt gynnat tjänstesektorn, medan exportsektorn visar på lägre tillväxt. Den stora svenska exportsektorn väntas missgynnas ytterligare över tid av de protektionistiska valresultaten i det amerikanska valet och Brexitomröstningen. Arbetsmarknaden förväntas fortsätta att stärkas under de kommande åren. Trots en stark inhemsk tillväxt sätter en svag global tillväxt, och låg inflation hos Sveriges primära handelspartners, press på Riksbanken att bibehålla räntan på en låg nivå även under 2017. Newsec bedömer att reporäntan kommer att förbli -0,5 procent under 2017 och försiktigt höjas först under 2018 när inflationen börjar stiga. Den privata konsumtionen förväntas öka med 2,3 procent 2017.

Merparten av Sveriges kommuner visar tillväxt

Befolkningstillväxten visar på en tydlig regional urbanisering där inte bara Stockholm, Göteborg och Malmö växer utan även regionala städer visar på stark tillväxt. Även den svenska arbetsstyrkan växer.

Nybyggnationstakten har stigit i Sverige under de senaste åren och enligt Boverkets senaste prognos kommer det totala antalet färdigställda bostäder under 2017 sammanlagt uppgå till 67 000 stycken. Enligt Boverkets prognos behöver det emellertid byggas 88 000

bostäder per år fram till 2020 vilket riskerar att bostadsbristen ökar ytterligare trots tilltagande nyproduktion. Kapaciteten inom byggsektorn är idag ett stort hinder för ökat byggande och den höga aktiviteten driver därför upp priserna vilket kan hålla tillbaka byggandet av hyresrätter.

Dansk makroekonomisk analys

Den danska BNP-tillväxten var 1,3 procent 2014 och 1,0 procent 2015. Under 2016 landade den danska tillväxten på 0,9 procent. Den lägre tillväxttakten beror på en strukturell nedgång i utvinningsindustrin, andra sektorer går dock relativt stark. Exempelvis har industri-, tjänste- och byggsektorn bidragit positivt till tillväxten sedan 2013. Dessa sektorer är dessutom arbetskraftsintensiva vilket bidragit positivt till arbetsmarknaden. Sysselsättningen ökade med 1,5 procent under 2015 och med ungefär motsvarande siffra under 2016, arbetslösheten låg på 4,2 procent under de sista månaderna av 2016.

Tillväxten förväntas öka framöver till följd av en stark inhemsk efterfrågan, särskilt drivet av den privata konsumtionen. Utsikterna för den danska ekonomin är alltså goda vilket skapar utmaningar för den ekonomiskt förda politiken som varit väldigt expansiv under många år. Efter Brexit har dessutom inflödena av kapital ökat vilket tvingar danska centralbanken att påverka valutamarknaden. Eftersom den danska kronan är peggad till euron är skattepolitiken det främsta medlet för att påverka och hantera ekonomin.

Fastighetsmarknaden är på uppgång i hela Danmark även om den största prisökningen sker i storstadsområdena med tyngdpunkt på Köpenhamn. Detta beror till stor del på en övergripande ekonomisk återhämtning sedan finanskraschen, stigande inkomster och låga räntor. Denna utveckling antas fortsätta under de kommande åren. Även om de långa räntorna skulle öka och byggtakten håller i sig bedöms fastighetsmarknaden så pass stark att en fortsatt prisökning är att vänta.

Befolkningstillväxt

Både den svenska och den danska befolkningstillväxten har de senaste åren visat en positiv och stabilt uppåtgående trend. De senaste fem åren har Sveriges befolkning ökat med cirka en halv miljon invånare och den danska befolkningen har under samma period ökat med 166 000 personer. Denna trend ser ut att hålla i sig under överskådlig tid vilket skapar ett ökat behov av bostäder i de båda länderna.

Urbanisering

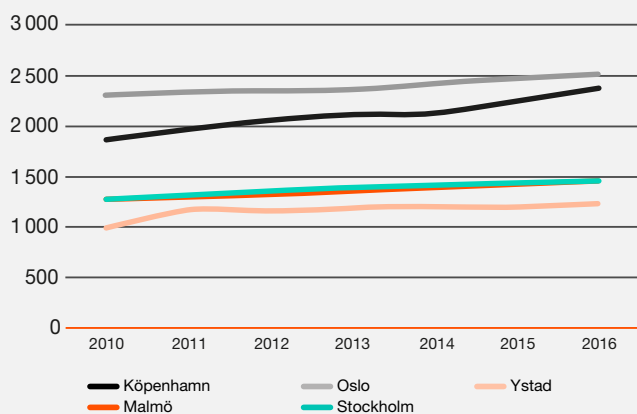
En tydlig urbaniseringstrend går att se i statistiken. För Danmarks del står Köpenhamn ensamt för en tredjedel av landets befolkningstillväxt de senaste fem åren och beräknas öka med ytterligare 100 000 invånare under de kommande tio åren. I Sverige är samma trend tydlig där tätorter, främst regionala städer, växer på landsbygdens bekostnad när befolkningen söker sig till platser med god tillgång på arbeten och samhällsservice.





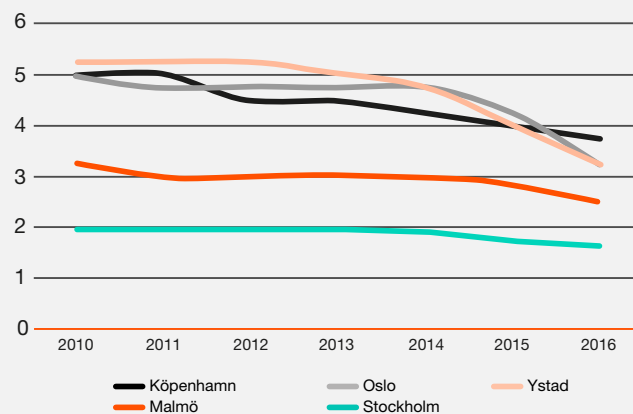
Stævnén, København

Snitthyra på bostäder (Prime), kronor/kvm/år



Källa: Newsec

Avkastningskrav bostäder (Prime), %



Källa: Newsec



Bostadsförsörjning

Behovet av bostäder är stort i både Sverige och Danmark. Låg byggnadstakt i kombination med urbanisering samt bristen på byggbar mark har skapat ett uppdämt bostadsbehov där efterfrågan på hyreslägenheter är större än utbudet. Detta avspeglas i bostadshyrorna i Danmark. I Köpenhamn har den genomsnittliga hyresnivån ökat med närmare 30 procent sedan 2010.

Under samma period har hyresnivåerna i Stockholm ökat med knappt 13 procent till följd av den hyresreglering som finns för hyreslägenheter i Sverige. Detta leder till att bostäderna inte nyttjas effektivt och till minskad rörlighet på marknaden då det saknas drivkraft att flytta från stora lägenheter med låg hyra i centrala lägen. En annan effekt är att bostadsproduktionen inte maximeras då byggkostnaderna och betalningsviljan motiverar en högre hyresnivå än den som råder idag. Hyresregleringen ser inte ut att upphöra under den närmsta tiden vilket tillsammans med byggsektorns begränsade kapacitet driver på bostadsbristen. Framförallt bristen på hyreslägenheter.

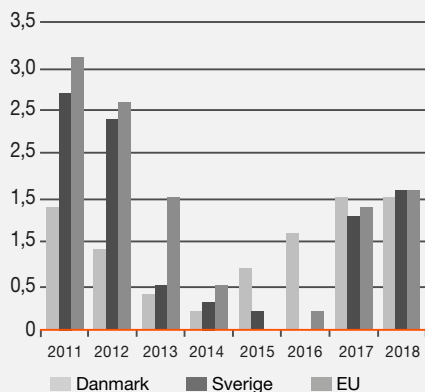
Delmarknader

Eftersom bostadsbristen i Sverige är utbredd och hyresregleringen håller nere hyresnivåerna finns det anledning till att dela in den nationella marknaden i olika delmarknader baserat på prognostiserade framtidsutsikter och aktuell direktavkastning.

I exempelvis Stockholm har direktavkastningen på bostäder minskat till cirka 1,7 procent att jämföra med Köpenhamn där direktavkastningen numera ligger strax under 4 procent.

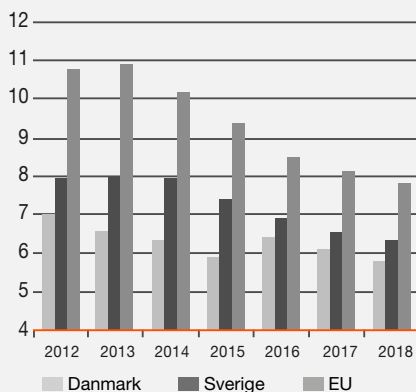
Det finns många andra delmarknader i Sverige som ger en betydligt högre direktavkastning än 1,7 procent men med likvärdig bedömd hyresutveckling. Exempelvis erbjuder de mest centrala delarna i Ystad en direktavkastning över 3,3 procent. För Danmarks del bedöms Köpenhamnsregionen som den region med bäst framtidsutsikter samtidigt som direktavkastningen kan mäta sig med många av de svenska delmarknaderna.

Inflationstakt (KPI), %



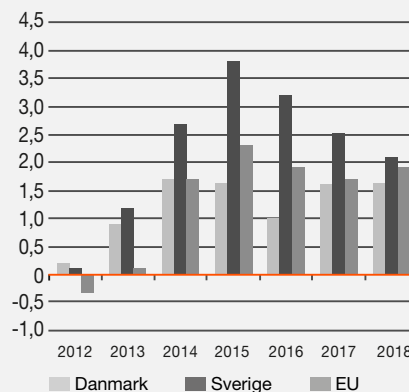
Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik, Eurostat och SEB

Arbetslöshet, %



Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik, Eurostat och SEB

BNP tillväxt, %



Källa: Statistiska centralbyrån, Konjunkturinstitutet, Danmarks Statistik, Eurostat och SEB

En bostadspolitisk analys

I Sverige har det förts en intensiv diskussion om stigande bostadspriser och hushållens skuldsättning. Riksbanken är orolig. Bolånetak och amorteringskrav har införts. Men politikerna tvekar inför att vidta ytterligare restriktioner. Man ska dock komma ihåg att det är goda makroekonomiska förhållanden och bostadsbrist som driver bostadspriserna. Och att fel utformade restriktioner kan skapa fler problem än de löser och försvåra för många att komma in på bostadsmarknaden.

Boverket har bedömt att utifrån SCB:s befolkningsprognoser så skulle det behövas byggas 88 000 bostäder per år fram till 2020¹⁾. I det avseendet är den höga nyproduktionstakten vi nu har – allt för låg.

Här ligger utmaningen. Hur kan bostadsbyggandet fortsätta öka utan att bygpriserna sticker iväg? Hur kan människor med mindre plånböcker ha råd att efterfråga den bostad de behöver? Hur kan rörligheten öka så att bostäderna används effektivare och billigare lägenheter frigörs i flyttkedjor?

Den bostadspolitiska strategin framöver måste därmed följa flera linjer; fortsatta regel-förenklingar för att minska byggkostnader, effektivisera planarbetet i kommunerna, öka rörligheten genom reformerat hyressättningssystem och lindringar av flyttskatter samt ökat stöd till de hushåll som har svag ekonomi, exempelvis genom ökade bostadsbidrag. Dessutom måste politiken undvika att ändra regler som på ett brutalt sätt slår mot hyresrättsbyggandet. Företagsskattekommittén (SOU 2014:40) är ett skrämmande exempel på hur omfattande

skatteförslag kan lanseras utan en ordentlig bostadspolitisk analys.

Inget tyder på att regeringen kommer att vidta några radikala åtgärder för att reformera bostadspolitiken under denna mandatperiod. Fokus kommer att ligga på att förverkliga "22 steg för fler bostäder"²⁾, som presenterades i juni förra året. Det är kloka åtgärder i allt väsentligt, men kommer inte lösa bostadskrisen. Många av åtgärderna förutsätter dessutom långa utredningar. Även om riksdag och regering hinner fatta en del beslut under mandatperioden ska de börja tillämpas av kommuner, myndigheter och näringslivet, vilket i sin tur tar tid innan det börjar ge effekt i verkligheten.

Till bilden hör ett rörigt parlamentariskt läge som, särskilt när vi närmar oss valet, inte skapar förutsättningar för större blockövergripande överenskommelser inom bostadspolitiken.

Vad vi kan vara säkra på är att diskussionen framöver allt mer kommer att fokusera på bostadsbristen för nyanlända, för dem med



Stefan Attefall

svagare ekonomi och för människor med olika typer av sociala problem.

Stefan Attefall

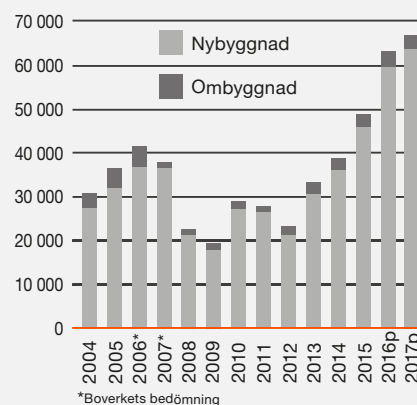
Strategisk rådgivare till Heimstaden
Civil- och bostadsminister 2010-2014

1) Boverket rapport 2016:18

2) Regeringen "22 steg för fler bostäder"



Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad, Sverige.



Vår vision och värdeskapande erbjudande

För oss på Heimstaden är en lägenhet i första hand ett hem för den som bor där, vilket kräver en nära förvaltning med fokus på engagemang och omtanke. Det är därför vi arbetar efter vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra hyresgäster genom omtänksamma boenden.

Vår vision

Vår vision driver, motiverar och inspirerar oss. Den formar vårt syfte och verkar som en enande kraft: Heimstaden ska förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Vår vision handlar om den plats där människor lever sina liv. Därför får den aldrig bli tomma ord.

**”Förenkla och förgylla livet
för våra hyresgäster genom
omtänksamma boenden”**



Vår värdegrund

Våra kärnvärden – omtänksamhet, nytänkande och affärsmässighet – talar om vad vi vill stå för nu och i framtiden. De beskriver hur vi på Heimstaden är som personer, hur vi arbetar och hur vi vill uppfattas. Utan dessa värderingar är det svårt att förgylla och förenkla livet för andra:

Affärsmässighet Att alltid ta ansvar för våra handlingar och arbeta långsiktigt för portföljens och företagets bästa. Att odla långsiktiga relationer med omvärlden och skapa värde för alla våra intressenter.

Nytänkande Att vara flexibla, öppna, förändringsbenägna och innovativa. Att uppmuntra mångfald och olik tänkande. Vi letar ständigt efter nya sätt att främja tillväxt och produktivitet samt att förgylla och förenkla livet för våra kunder och hyresgäster.

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



Oavsett kanal eller kontaktyta vill vi att bostadssökande, hyresgäster och andra intressenter ska uppfatta oss som lyhörda, hjälpsamma, pålitliga, proaktiva, flexibla och kreativa.

Våra hyresgäster

Vi eftersträvar en bra mix av hyresgäster i våra fastigheter – studenter, ensamboende, par utan barn, barnfamiljer och seniorer.

Vi vill attrahera hyresgäster som:

- vill bo centralt.
- ställer krav på sitt boende.
- visar respekt mot sin omgivning.
- trivs med grannar/grannliv.
- vill ta ansvar för och engagera sig i boendet.
- vill bo kvar hos oss även om livs- och boendeböven förändras.

Vårt erbjudande

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

Heimstaden

tid för dig

Tid för dig

Att slippa trasiga tvättmaskiner, gräsklippning eller droppande kranar ger tid för det viktiga i livet, eftersom vi har tid för dig.



Heimstaden är ett färgstarkt företag, där vår färg lyser upp vår kommunikation. Orange står för det hälsosamma, pålitliga och optimistiska i många kulturer, men signalerar även flexibilitet, lyhördhet och kreativitet. Dessa egenskaper och värden beskriver också vårt sätt att vara. En orange inställning är helt enkelt en del av vår företagskultur.

Vårt varumärke är ett löfte till alla som valt att bo hos oss, men också ett löfte till vår omvärld – nytänkande för ett boende med omtanke. Vi lovar att ständigt tänka nytt, våga tänka om och låta omtanken styra våra val.



Hogland 22, Karlskrona



”En orange inställning är helt enkelt en del av vår företagskultur”

En *hållbar strategi* för fortsatt tillväxt

Vi har en hög ambition. Heimstaden ska bli den ledande ägaren av bostadsfastigheter i Sverige och Köpenhamn genom att erbjuda hyresgästerna trygga, trivsamma och centrala boenden med service i toppklass samt leverera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägare och investeringspartners.

Vår affärsidé

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

Vår finansiella kapacitet och styrka tillsammans med våra kärnkompetenser – att förvärva, förädla respektive förvalta attraktiva bostäder – bildar en skalbar affärsmodell för att kunna fortsätta växa och bidra till ett samhälle med fler bostäder att trivas i. Vi har en attraktiv bostadsportfölj med 566 fastigheter i tillväxtorter. Vi har samtidigt goda förutsättningar att utveckla och komplettera befintligt bestånd med nyproduktion på de orter, från Luleå till Trelleborg, vi är verksamma i och bli en viktig aktör och partner i kommuners fortsatta utveckling och tillväxt.



Nattkvarteret 2, Skellefteå

En värdeskapande strategi

Vår strategi tar utgångspunkt i de starka trender vi ser på marknaden. Med befolkningstillväxt, urbanisering, starka ekonomier och en bostadsmarknad där det under överskådlig tid kommer att råda ett underskott av bostäder, ser vi stora möjligheter att fortsätta växa genom förvärv och nyproduktion av bostadsfastigheter i identifierade tillväxtorter i Sverige och Danmark. Strategin baseras samtidigt på en ansvarstagande affärsmodell där vi ska ha en långsiktig, hög lönsamhet och tillväxt med marknadens nöjdaste kunder, medarbetare och samarbetspartners. Det skapar ett hållbart och framgångsrikt företag på både kort och lång sikt. Vi når detta genom att fokusera på:

Excellens i kundupplevelse

- Djup förståelse för våra kunders behov.
- Smarta digitala lösningar genom hela kundresan.
- God och trygg boendemiljö.
- Erbjuder hög tillgänglighet.

Hållbar och lönsam tillväxt

- Expansionsstrategi för Sverige och Köpenhamn.
- Starka relationer med kommuner och synas som opinionsbildare.
- Långsiktiga relationer med finansiella institutioner och investerare.
- Balanserad riskhantering.

Hållbar förädling och utveckling av fastigheter

- Estetiska och hållbara material prioriteras vid nyproduktion.
- Utökad förädling av fastigheter med tidstypiskt bevarande.
- Löpande förbättring av portföljens tekniska kvalitet och drift.

En värderingsstyrd organisation

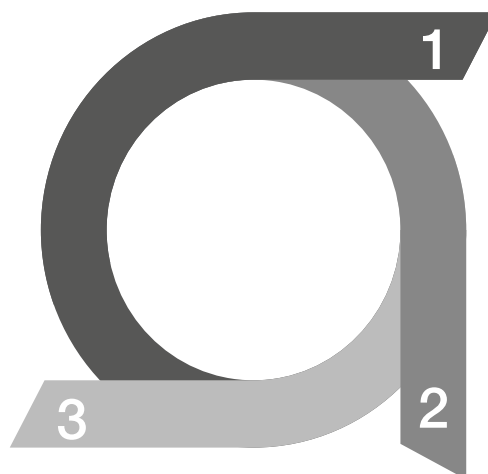
- Engagerade och involverade medarbetare.
- En kultur med kunden i fokus.
- Starkt varumärke som attraherar och utvecklar talangfulla, driftiga och nytänkande ledare och medarbetare som väljer att stanna hos oss och verka som starka och positiva förebilder.



Heimstaden, Malmö

Vår affärsmodell

Vi skapar långsiktiga värden för både aktieägare, investeringspartners och hyresgäster genom förvärv, förädling och utveckling samt genom aktiv förvaltning av våra fastigheter. Inför varje nytt förvärv väger vi noga fördelar mot eventuella nackdelar. 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.



1 Analys och Transaktion

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förfinas fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i linje med vår strategi och sälja icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys och god marknadsnärvaro. Läs mer på sid 16.

2 Projekt- och Fastighetsutveckling

Vi ökar värdet i beståndet genom att utveckla våra fastigheter samt exploatera mark och byggrätter för nya bostadsfastigheter. Läs mer på sid 18.

3 Fastighetsförvaltning

Våra lokalt förankrade förvaltare och uthyrare bygger långsiktiga relationer med våra hyresgäster utifrån vår värdegrund. Detta gör att fastigheterna håller hög kvalitet och erbjuder attraktiva boenden. Läs mer på sid 20.



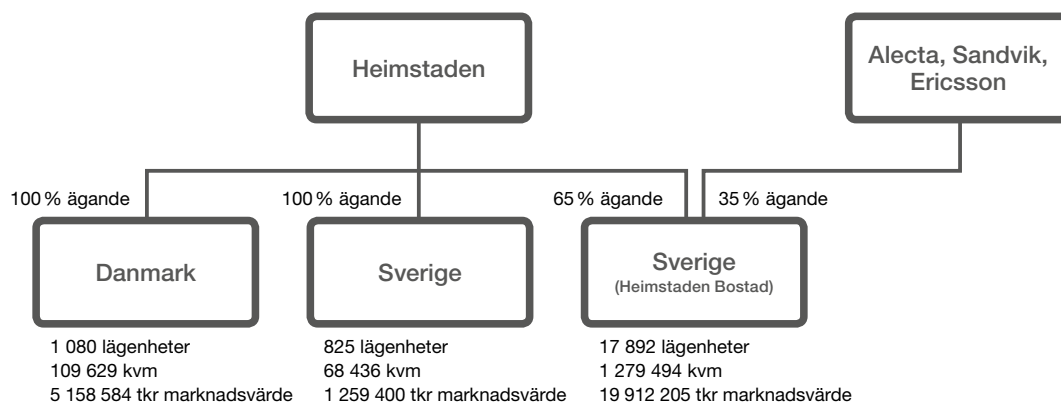
Heimstaden, Norrköping

Viktiga samarbeten

Som del i Heimstadens strategi ligger att samverka med andra intressenter. Detta för att tillgodose nya affärer och möjligheter genom att bidra med erfarenhet, kunskap och kapital. Ägandet av Heimstaden Bostad delas med Alecta (23%) samt Ericssons pensionsstiftelse (9%) samt Sandviks pensionsstiftelse (3%). Delägarna finansierar även bolaget genom efterställda aktieägarlån. Andra exempel på samverkan är i direkta projekt såsom i Norrköping där Heimstaden genom intressebolaget Gamlebro AB planerar för att uppföra bland annat bostads- och hyresrätter i Yllefabriken i samarbete med Hyresbostäder och Ståhl Invest. Projektet Culture Casbah i Rosengård i Malmö förverkligas genom bildandet av fastighetsbolaget Rosengård Fastighets AB där Heimstaden, Balder, Victoria Park och MKB gemensamt delar på ägandet. Det nya bolaget kommer initialt att förvärva 1 660 lägenheter och därefter påbörja detaljplanearbete för cirka 200 nya bostäder och 30 kommersiella lokaler.

En viktig strukturaffär med våra partners

För att renodla och ytterligare stärka verksamheten och intensifiera vår tillväxt slog vi under 2016 samman vår svenska fastighetsportfölj med det av oss, Alecta, Sandvik och Ericsson samägda Nordhalla Fastigheter och ändrade namnet till Heimstaden Bostad. Transaktionen omfattade 441 fastigheter till ett totalt marknadsvärde om 17,1 mdkr. I samband med transaktionen genomfördes en nyemission som innebär att vi ökade vår ägarandel i Heimstaden Bostad från 40 till 65 procent, vilket medfört att bolaget nu är ett dotterbolag och därmed konsoliderat i koncernen. Förutom nyemissionen finansierar de fyra delägarna Heimstaden Bostad med efterställda aktieägarlån. Affären är helt i linje med vår ambition att, tillsammans med samarbetspartners som delar vår värdegrund, växa på ett ansvarsfullt och hållbart sätt.





Kappelhorvan 10, Norrköping

En noggrann analys inför viktiga *transaktioner*

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera och förfinas fastighetsportföljen genom att förvärva fastigheter i enlighet med strategin samt avyttra icke-strategiska fastigheter. Grunden för detta arbete är en gedigen analys samt god marknadsnärvaro och kännedom. Under 2016 gjorde vi tolv förvärv i prioriterade svenska tillväxtregioner och i Köpenhamn.



Vår förvärvsanalys utgår från vår grundsyn att drivkrafter som befolkningstillväxt, urbanisering och en positiv ekonomisk utveckling skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter. Med detta som utgångspunkt har vi identifierat ett antal attraktiva orter i Sverige och Danmark. För varje enskild ort gör vi en analys av det lokala näringslivet, infrastrukturen, närheten till högskola och universitet samt av den aktuella bostadssituationen. Möter orten de kriterier vi satt upp bevakar vi utvecklingen i syfte att vara beredda om rätt projekt dyker upp till försäljning. Fastigheterna ska vara centralt placerade och gärna ligga i anslutning till varandra. Målet är att nå en kritisk massa om minst 600 lägenheter i varje ort eller i närliggande orter för att kunna etablera en lokal förvaltningsorganisation.

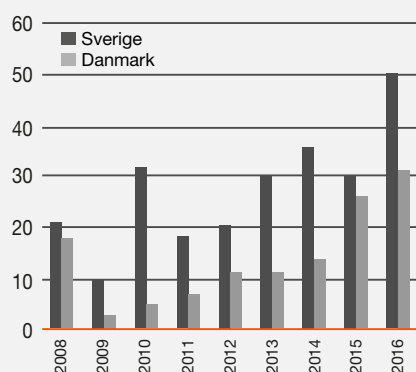
Långsiktig utveckling

Vi vill gärna vara med och bidra till en positiv utveckling för hela den ort vi äger fastigheter i. Under de senaste åren har vi till exempel gjort flera förvärv från kommuner där vi fortsatt föra en tät dialog med säljaren efter tillträde, i syfte att se över stadsplaneringen tillsammans och möjligheterna till nyproduktion. Vi har till exempel köpt fastigheter i Skellefteå, Luleå och Växjö från kommunala bostadsbolag där vi nu fortsätter att arbeta gemensamt för att kunna utnyttja byggrätter och förtäta områden.

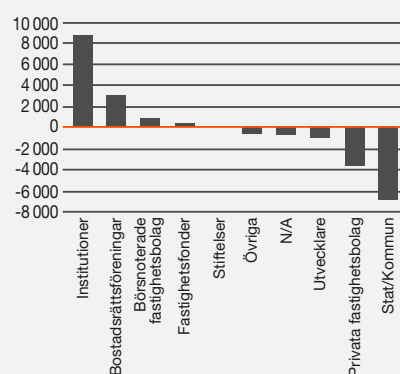
Fortsatt expansion av portföljen

Förvärven i Skellefteå och Luleå innebär att Heimstaden fått ett starkt fäste i Norrland, med totalt 27 fastigheter med 2 631 lägen-

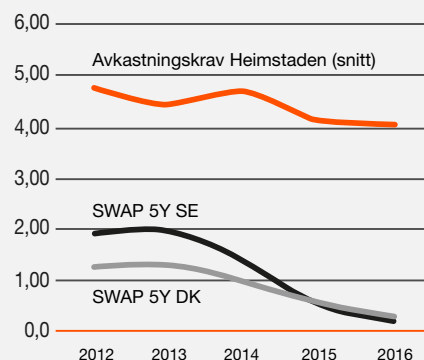
Transaktionsvolym bostäder
(>100 mkr/transaktion), mdkr



Nettoköpare/säljare Sverige 2016, mkr



Avkastningskrav vs. marknadsränta, %



heter. Vi har även fortsatt att förvärva i andra delar av landet, såsom Malmö, Ystad, Växjö och Värnamo. Totalt förvärvade vi tolv fastighetsbestånd i Sverige 2016 till ett värde om 6,7 mdkr. Förvärvet i Värnamo, vårt första i staden, gjordes mot bakgrund av den planerade dragningen av ny höghastighetstågbana, en faktor som kan driva på en redan stark befolkningstillväxt och ekonomi i regionen. Utvecklingen av infrastruktur är ofta en viktig faktor för att skapa attraktivitet i framför allt mindre orter, något vi tidigare sett i bland annat Trelleborg och Ystad.

Strategiska avyttringar

Även om vi i första hand har som mål att expandera vår portfölj genomförs ibland försäljningar. Det kan ske när vi anser en fastighet eller bestånd vara färdigutvecklat givet marknadsförutsättningarna eller om innehavet inte är i linje med vår långsiktiga strategi. Under 2016 sålde vi resterande 50 procent i det kommersiella fastighetsbolaget CORHEI Fastighets AB till Castellum och i Malmö sålde vi fastigheten Ängdala 1 till den nybildade bostadsrättsföreningen med samma namn.

Fokus Köpenhamn

Den expansiva Köpenhamnsregionen har på kort tid blivit en stor och viktig region för oss. I mitten av 2015 förvärvade vi våra första fastigheter i den danska huvudstaden och har därefter gjort ytterligare fyra förvärv i centrala lägen. Vid årsskiftet ägde vi lägenheter till ett värde om 5 159 mkr. Alla lägenheter är så kallade ägarlägenheter, vilket innebär att varje lägenhet egentligen är en enskild fastighet.

Prioriteringar 2017

Vår långsiktiga strategi ligger fast. Under 2017 kommer vi fortsatt fokusera på förvärv i såväl befintliga som nya tillväxtorter i Sverige och samtidigt söka efter fler, moderna bostadsfastigheter i Köpenhamn som kompletterar vår befintliga portfölj i staden.



Heimstadens fastighetstransaktioner 2016

Typ	Datum för tillträde	Fastigheter	Ort	Segment	Transaktionsvärde, mkr
Förvärv	2016-03-01	Paket (9 st)	Köpenhamn	Danmark	1 768
Förvärv	2016-05-01	Paket (3 st)	Köpenhamn	Danmark	1 210
Förvärv	2016-06-01	Paket (2 st)	Malmö	Skåne	110
Förvärv	2016-06-30	Paket (10 st)	Värnamo	Syd	268
Förvärv	2016-09-01	Paket (14 st)	Luleå	Norr	708
Förvärv	2016-09-29	Paket (2 st)	Malmö	Skåne	96
Förvärv	2016-10-01	Paket (4 st)	Köpenhamn	Danmark	542
Förvärv	2016-10-14	Paket (3 st)	Köpenhamn	Danmark	429
Förvärv	2016-12-01	Paket (27 st)	Ystad	Skåne	769
Förvärv	2016-12-01	Paket (11 st)	Växjö	Syd	735
Förvärv	2016-12-31	Stenbacken Övre 5	Ljungby	Syd	14
Förvärv	2016-12-31	Paket (6 st)	Ystad	Skåne	84
Summa förvärv					6 733
Försäljning	2016-04-14	Ängdala 1	Malmö	Skåne	135
Försäljning	2016-09-30	Krassen 1	Malmö	Skåne	45
Försäljning	2016-11-01	Bocken 5	Trelleborg	Skåne	17
Försäljning	2016-12-31	Adolf 17	Ystad	Skåne	21
Försäljning	2016-12-31	Skepparen 18	Malmö	Skåne	39
Försäljning	2016-12-31	Banken 15	Vetlanda	Syd	4
Försäljning	Under året	lägenheter	Köpenhamn	Danmark	18
Summa försäljning					279

Stort intresse för bostadsfastigheter

Låg inflation, låga räntor samt en god köpkraft och betalningsförmåga i ekonomin medför att intresset för investeringar i bostadsfastigheter fortsätter öka. I Sverige skedde under 2016 123 transaktioner med ett marknadsvärde över 40 mkr per transaktion i rena bostadstransaktioner. Totalt för året uppgick transaktionsvolymen på bostäder till 50 mdkr.

Geografiskt var transaktionerna främst lokaliserade till mindre orter följt av regionstäder. Största nettosäljare av bostadsfastigheter var stat/kommuner och privata fastighetsbolag som Magnolia Bostad och Akelius Fastigheter. Största nettoköpare

av bostadsfastigheter var Fastighet AB Wilhelm, som ägs av Första AP-fonden, samt Heimstaden. I Danmark uppgick värdet på bostadstransaktioner till 32 mdkr och var nytt rekord. Köpenhamn dominerade med cirka 24 mdkr av de totala bostadstransaktionerna. PFA Pension köpte åtta företag innehållande 30 fastigheter för 1,9 mdkr. Det skedde även fyra stora portföljköp av bostadsfastigheter i staden för drygt 5 mdkr. Med Sverige och Danmark sammanräknat var Heimstaden en av de största nettoköparna av bostadsfastigheter under 2016 med ett investerat värde om 6,5 mdkr.

Vi förädlar och utvecklar vårt bestånd

Vi fokuserar på ständiga förbättringar genom löpande underhåll och renoveringar för att skapa en trivsamt boendemiljö och högre fastighetsvärden. För att möta efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har vi byggt upp en organisation för utveckling av bostadsprojekt, och under 2016 började vi bygga de första lägenheterna.

Arbetet med att förädla fastighetsbeståndet är prioriterat och i samtliga våra orter pågår projekt för att lyfta den befintliga boendemiljön. Det omfattar bland annat en noggrann genomgång av den fysiska miljön i varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, ventilation, sophantering, stommar och fasad. Genom vårt koncept LYFTA genomför vi dessutom en successiv uppgradering av befintligt bestånd. Konceptet lanserades i Malmö under 2015 och har under året införts på fler orter i vårt bestånd. Under 2016 genomförde vi strax över 50 lägenhetsrenoveringar och bedömer att vi kommer öka volymen till cirka 100 lägenheter under 2017.

Egen projektutveckling en styrka

Vi går löpande igenom detaljplaner för alla fastigheter, i syfte att utveckla befintliga bestånd och se över möjligheter till förtätning och nybyggnation. Utifrån denna information skapar vi en prioriteringslista för vilka fastighetsprojekt vi ska genomföra de närmaste

åren. Som långsiktig ägare av bostadsfastigheter har vi skaffat oss god kunskap om vad som efterfrågas och genom att ha tillgång till en egen organisation inom projektutveckling kan vi ta kontroll över alla led i bostadsproduktionen, vilket är helt i linje med vår ambition. Att kunna producera egna bostäder och långsiktigt äga det som produceras är en styrka och konkurrensfördel i vår expansion. Under 2016 färdigställde vi 38 lägenheter och vid årsskiftet hade vi ytterligare 26 lägenheter under produktion. Ambitionen är att långsiktigt producera 200-300 nya lägenheter per år.

”Ambitionen är att långsiktigt producera 200-300 nya lägenheter per år.”

Genomarbetade lösningar

Vi arbetar med att utnyttja existerande byggbar mark samt projektera nya bostadsområden i orter där Heimstaden redan är närvarande eller genom etableringar i helt nya tillväxtorter. Högst upp på agendan finns detaljplaner för nyproduktion på befintlig mark och förtätningsprojekt i samband med förvärf av fastighetsbestånd. För att ett projekt ska bli framgångsrikt krävs att det är genomarbetat på flera plan, där allt från tydliga entreprenadavtal till detaljer om material har stor betydelse. Det handlar om att identifiera stadens och mikrolägets behov och anpassa lösningen utan att göra avkall på arkitektonisk och invändig kvalitet.

Tät dialog med kommuner

I många kommuner runt om i Sverige där det råder bostadsbrist är en lösning samarbeten med fastighets- och byggbolag som vill ta långsiktigt ansvar för utvecklingen på orten. På Heimstaden fokuserar vi på att föra en tät och konstruktiv dialog med kommunen i de orter vi redan är eller vill etablera oss i för att kunna bygga nya bostäder. Resultatet av ett framgångsrikt samarbete blir att kommunens invånare får snabbare tillgång till fler bostäder och vi får en växande fastighetsportfölj.

Hållbar nyproduktion

När vi bygger bostäder är miljöaspekter en prioriterad del vid val av material och teknik. Nyproducerade fastigheter är dessutom betydligt mer energieffektiva än äldre och i vissa fall kan skillnaden i energiförbrukning vara så stor som 38 procent. I de 33 nya lägenheter vi färdigställde 2016, i Vetlanda, har exempelvis alla lägenheter individuell mätning av varmvatten och all el kommer från ursprungsmärkt vattenkraft. Det kommande projektet Inre Hamnen i Norrköping ska byggas enligt Miljöbyggnad Silver, ett certifieringssystem där särskilt stor hänsyn tas till energi, inomhusmiljö och material.



Urval ur vår *projektportfölj*

Vårt koncept *LYFTA*

LYFTA är ett koncept vi lanserade 2015 för att successivt uppgradera vårt befintliga bestånd i Sverige. Det omfattar både större renoveringar av lägenheterna vid omflyttning och att lyfta specifika fastigheters exteriör och trapphus.

Vid omflyttning görs en individuell bedömning av lägenhetens skick och finns behov sker en totalrenovering av lägenheten. Samtliga ytskikt, kök och bad utvärderas och vi installerar bland annat nya garderober och diskmaskin. Detta renoveringsprojekt har pågått i Malmö sedan 2015 och lanserades under 2016 i fler orter, exempelvis i Norrköping och Strängnäs.

Arbetet med att lyfta specifika fastigheters exteriör har påbörjats i Malmö. Vi försöker återställa husen till dess forna glans med exempelvis originalfärger och tidstypiska detaljer. Detta omfattar bland annat målning av trapphus samt byte av portar och belysning.



Böljan 1-2, Malmö



Böljan 1-2, Malmö



Böljan 1-2, Malmö

Nyproduktion av lägenheter i Vetlanda

Våren 2016 skedde inflyttning i Heimstadens 38 nyproducerade hyreslägenheter i centrala Vetlanda.



Älgen 15, Vetlanda

Nyproduktion av lägenheter i Ljungby

I centralt läge i småländska Ljungby bygger vi tre 2-planshus med sammanlagt 26 lägenheter. Inflyttning beräknas ske hösten 2017.



Projekt, Ljungby

Renovering av lägenheter i Köpenhamn

Med syfte att höja kvaliteten och därmed få ännu nöjdare hyresgäster passar vi på att vid omflyttning, att göra en översyn och vid behov renovera lägenheterna i Frederiksberg i Köpenhamn.



Nimbusparken 7, Köpenhamn

En aktiv förvaltare med nöjda hyresgäster

I våra regioner har vi lokala förvaltningskontor som möter och för en tät dialog med hyresgästerna, och ser till att såväl lokaler, bostäder och övrig boendemiljö håller rätt kvalitet. Förvaltningsorganisationen hade vid årsskiftet 169 medarbetare på sammanlagt 21 orter.

Heimstaden växer snabbt och under 2016 har vi fokuserat på att utveckla system och tjänster som underlättar såväl arbetet för våra medarbetare ute på de lokala förvaltningskontoren som kommunikationen med våra hyresgäster. Det omfattar bland annat en mer användarvänlig kundportal, Mina Sidor och ett nytt system för serviceanmälan där fastighetsskötarna via en app snabbt kan identifiera behov och åtgärder. Vi har fördubblat vår personalstyrka för utveckling av större underhållsprojekt och etablerat en helt ny driftsorganisation som genomför ett löpande arbete för att förbättra boendemiljön i våra fastigheter.

Viktig och tydlig dialog

En av de viktigaste parametrarna bakom en god förvaltning är en tydlig och personlig kommunikation med hyresgästerna, samt en snabb och effektiv återkoppling på de frågor och önskemål som uppstår. Med undantag av Köpenhamn bedriver vi all förvaltning i egen regi, och på alla orter där vi äger fastigheter har vi en egen lokal förvaltningsorganisation.

Utveckling av kundservice och Mina Sidor

Vi har fortsatt satsningen på vår centrala kundservice, som ligger i Norrköping. Genom ett telefonsamtal får våra hyresgäster hjälp med sina ärenden av någon av våra fem kundrådgivare. På vår

kundportal Mina Sidor kan både bostadssökande och befintliga hyresgäster registrera sig och utföra ett antal tjänster. Vi ser att allt fler av våra hyresgäster ansluter sig till och utnyttjar de möjligheter som tjänsten erbjuder.

”Många goda idéer om hur fastigheter och service ska utvecklas kommer från hyresgästerna.”

NKI-undersökning ger vägledning

Många goda idéer om hur fastigheter och hyresgästservice ska utvecklas kommer från hyresgästerna själva. Därför strävar vi hela tiden efter att ge våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka. En viktig plattform för detta är NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index). I början av 2017 genomför vi en undersökning som omfattar alla våra hyresgäster. Med denna får vi en statusrapport att utgå ifrån för att fortsätta utveckla trivselen och boendemiljön. Detta är mycket viktigt i en snabbt växande organisation som Heimstaden, där antalet hyresgäster mer än fördubblats på bara några år.



Fastighetsförvaltning, Skellefteå

Alltid nära

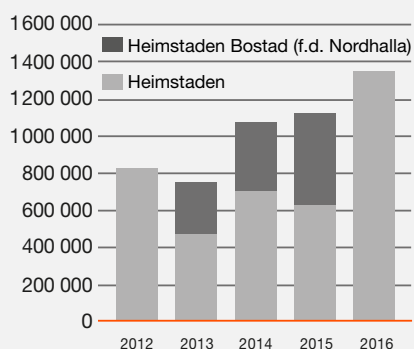
I varje ort där vi etablerar oss är målet att nå tillräckligt många lägenheter så att vi kan etablera ett lokalt förvaltningskontor som dagligen möter och för dialog med hyresgästerna. Vid årsskiftet hade Heimstaden 21 lokala förvaltningskontor med sammanlagt 169 medarbetare.

I Köpenhamn har vi i nuvarande snabba expansionsfas valt att tills vidare lägga ut förvaltningen på entreprenad. Nordic Property Management ansvarar för administrationen och den tekniska förvaltningen. De samordnar även inköp av tjänster för bland annat fastighetsskötsel, felanmälan och städning från olika underentreprenörer. Mäklarfirmen Home sköter uthyrningen av lägenheterna.

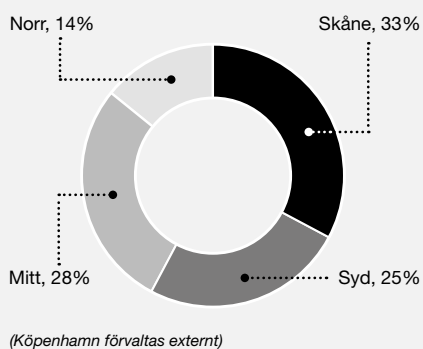


Fastighetsservice, Karlskrona

Förvaltningsområde, kvm



Förvaltningsfördelning



Nya förvaltningskontor

2016
Luleå
Värnamo

2017
Falköping

Våra regioner

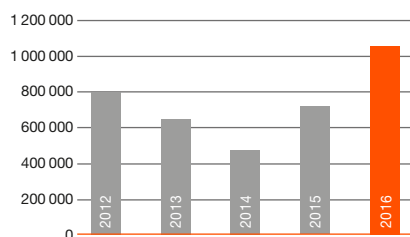
Vi förvaltar fastighetsbeståndet i fem regioner, geografiskt diversifierat i 22 orter från Luleå i norr till Trelleborg i söder och med Köpenhamn som ett viktigt och växande inslag. Vid årsskiftet värderades beståndet till 26,3 mdkr, fördelat på 566 fastigheter och 19 797 lägenheter med 1,5 miljoner kvm uthyrningsbara yta.



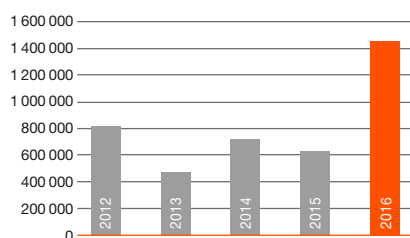
Totalt Heimstaden (januari-december)

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	26 330	11 143
Hysesintäkter, mkr	1 057	719
Driftnetto, mkr	530	347
Överskottsgrad, %	50,1	48,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,6
Antal fastigheter	566	257
Area, kvm	1 457 559	627 238

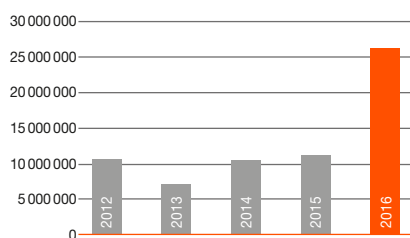
Utveckling av totala hyresintäkter



Utveckling av total area (kvm)



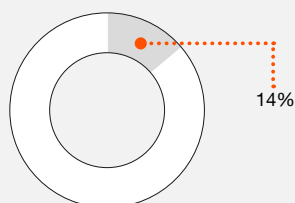
Utveckling av totalt marknadsvärde



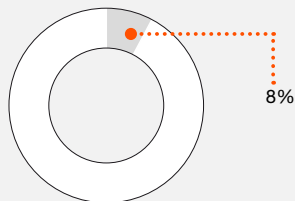
Danmark

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	5 159	637
Hysesintäkter, mkr	151	22
Driftnetto, mkr	101	13
Överskottsgrad, %	66,9	61,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,4	100,0
Antal fastigheter	20	1
Area, kvm	109 629	12 072

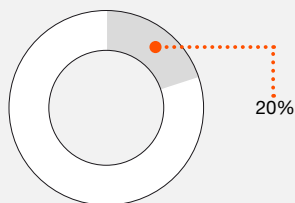
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area andel av Heimstaden totalt



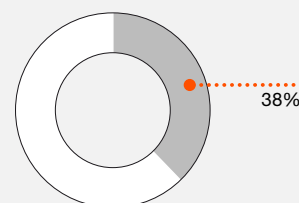
Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt



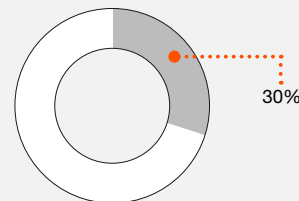
Skåne

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	8 632	5962
Hysesintäkter, mkr	405	348
Driftnetto, mkr	179	168
Överskottsgrad, %	44,3	48,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,5
Antal fastigheter	251	171
Area, kvm	444 262	312 395

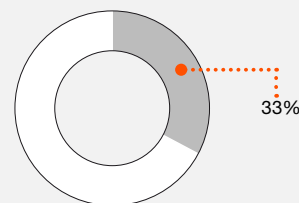
Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Area andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde andel av Heimstaden totalt

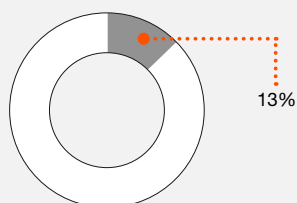




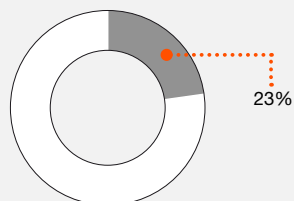
Syd

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	4 496	924
Hyresintäkter, mkr	142	23
Driftnetto, mkr	69	12
Överskottsgrad, %	48,9	52,4
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,5
Antal fastigheter	158	24
Area, kvm	337 874	63 320

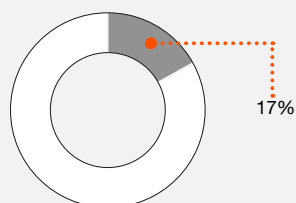
Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Area
andel av Heimstaden totalt



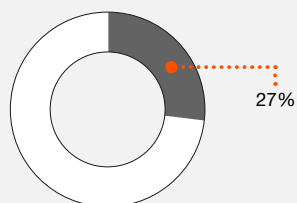
Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



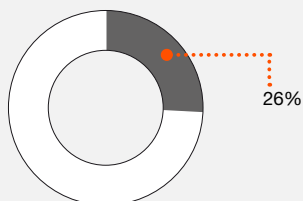
Mitt

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 036	3 325
Hyresintäkter, mkr	289	314
Driftnetto, mkr	155	147
Överskottsgrad, %	53,5	46,8
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,7	99,7
Antal fastigheter	112	48
Area, kvm	373 157	192 605

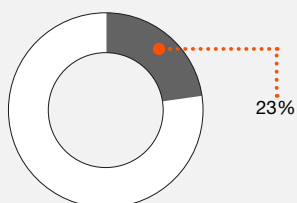
Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Area
andel av Heimstaden totalt



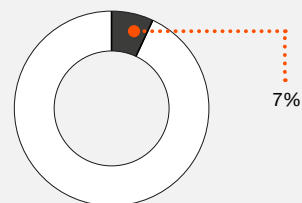
Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



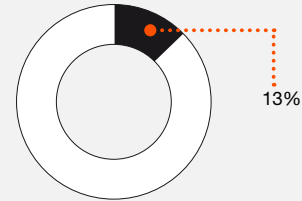
Norr

	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	2 007	295
Hyresintäkter, mkr	71	13
Driftnetto, mkr	26	6
Överskottsgrad, %	36,6	49,6
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,8	100
Antal fastigheter	25	13
Area, kvm	192 637	46 846

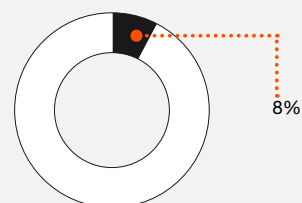
Hyresintäkter
andel av Heimstaden totalt



Area
andel av Heimstaden totalt



Marknadsvärde
andel av Heimstaden totalt



Danmark



Værndamsvej, København

Köpenhamn på Själlands östkust invid Öresund är Danmarks ekonomiska, kulturella och vetenskapliga centrum, med närmare 40 procent av landets BNP och de flesta av universiteten och högskolorna.

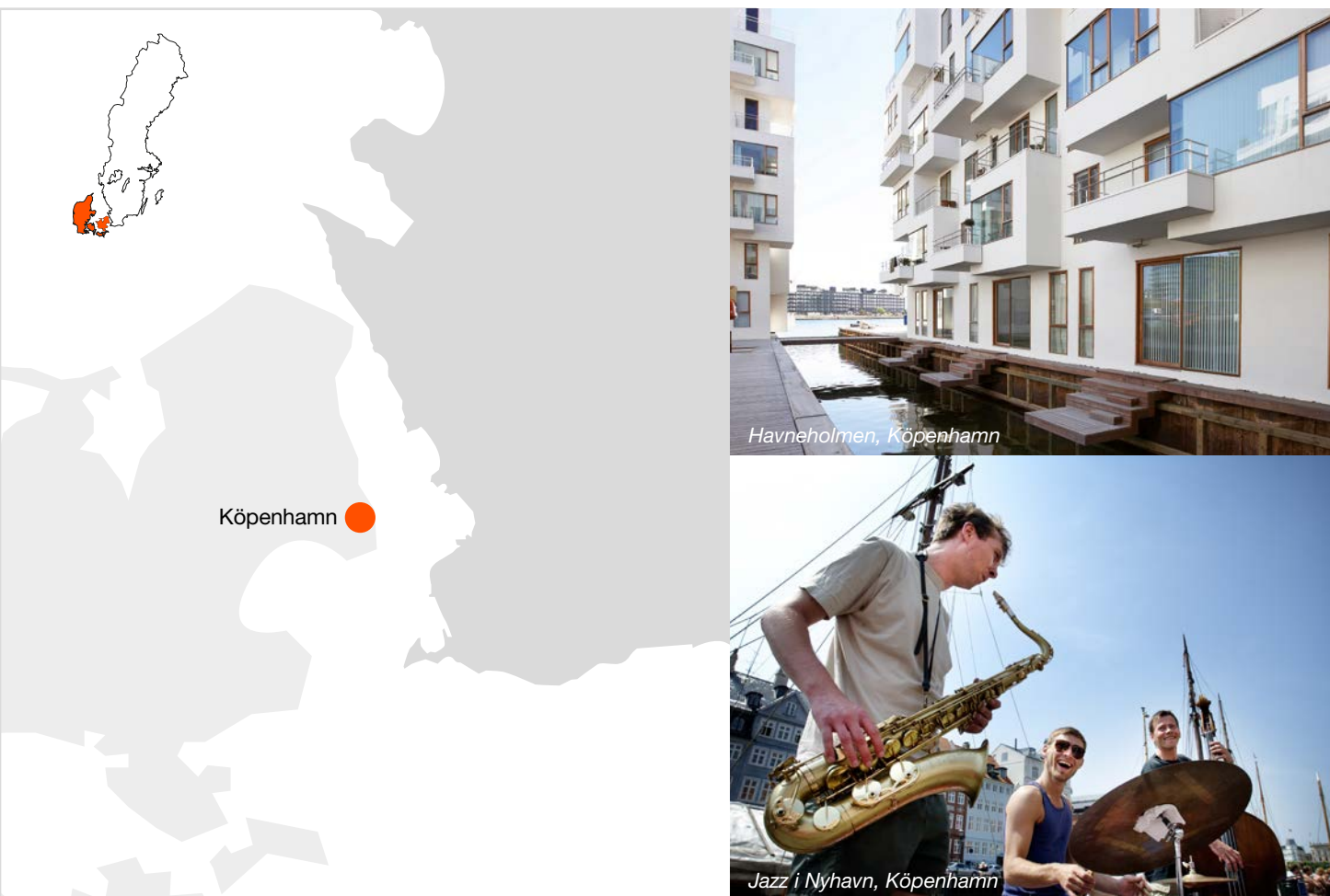
Tätorten har cirka 700 000 invånare medan hela storstadsregionen omfattar närmare 2 miljoner invånare. Med en förväntad årlig genomsnittlig befolkningstillväxt på 1,8 procent bedöms den danska huvudstaden växa snabbare än Stockholm fram till 2022. Köpenhamnarna är ett cyklande folk, väl gynnade av stadens platta geografi. Samtidigt är kollektivtrafiken väl utbyggd och omfattar förutom bussar och hamnbussar olika spårtrafiksystem såsom S-tåg, tunnelbana och yttergående regiontåg som även inkluderar Öresundstågen.

Den snabbt växande flygplatsen strax söder om huvudstaden fungerar allt mer som ett transportnav för delar av passagerartrafiken i Europa. Avståndet till Sverige har krympt med Öresundsbron, och till Tyskland och övriga Europa krymper avståndet ytterligare från 2028 då Ferharn Bälttunneln, med samma sträckning som färjelinjen Rødbyhavn–Puttgarden, öppnar för bil- och järnvägstrafik.

Viktiga händelser 2016

Heimstaden har vuxit snabbt i Danmark och Köpenhamn sedan det första förvärvet i maj 2015 av 129 ägarlägenheter på Havneholmen i centrala Köpenhamn. Under 2016 har vi vid fem tillfällen förvärvat olika fastighetsbestånd, från såväl institutioner som privata fastighetsägare, vilket innebär att vi vid årsskiftet hade sammanlagt cirka 1 100 ägarlägenheter i Danmarks största stad.

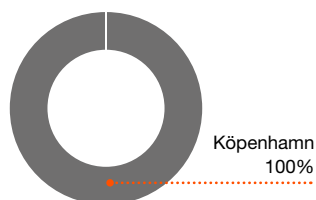
Av de fastigheter vi förvärvat har samtliga varit i centrala lägen och majoriteten av dem är relativt nybyggda. Under året har vi arbetat med att skapa enhetlighet i våra processer, att få in alla nya fastigheter i förvaltningen, både administrativt och tekniskt. Det är alltid en utmaning att förvärva ett stort antal fastigheter på kort tid från olika ägare, men vi har snabbt kunna lyfta förvaltningen till den nivå och standard vi anser att vi ska leverera till våra hyresgäster.



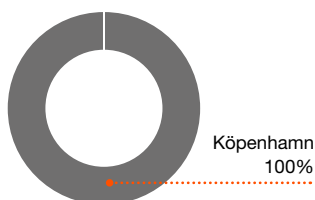
Antal
fastigheter **20**

Antal
lägenheter **1 080**

Hyresintäkter per ort¹⁾



Marknadsvärde per ort²⁾



Area per ort²⁾



Fastighetsbestånd, Danmark

Fastigheter	20	Antal bostadslägenheter	1 080	Bostadsyta, kvm	108 418
Marknadsvärde, mkr	5 159	Antal lokaler	3	Lokalyta, kvm	1 211
Hyresintäkter, mkr	151	Antal garage och p-platser	602	Totalyta, kvm	109 629

1) För räkenskapsår 2016

2) Per balansdagen 31 december 2016

Skåne



Ribersborgstranden, Malmö

I denna dynamiska del av Sverige finns ett näringsliv och universitet med spetskompetens inom bland annat medicin, biokemi, bioteknik och IT, och som drar fördel av sin närhet till storstadsregionen Köpenhamn på andra sidan sundet. Stor inflyttning och högt barnafödande medför en befolkningstillväxt som är högre än Sverige i övrigt. BRP per capita har visat en positiv trend under lång tid och uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 362 tkr.

Malmö är Sveriges tredje största stad och har en ung och mångkulturell befolkning om cirka 330 000 invånare. Staden har genomgått en stor förändring de senaste 20 åren, från industri- och varvsstad till ett näringsliv präglad av små och medelstora företag inom tjänsektorn. Malmö Högskola som etablerades 1998 är idag Sveriges största högskola med drygt 26 000 studenter. I universitetsstaden Lund finns flera forskningssatsningar i världsklass. MAX IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, invigdes 2016 och strax intill har byggnationen av det flervetenskapliga forskningscentret ESS påbörjats.

Infrastrukturen är väl utbyggd i hela Skåne, där närheten till Köpenhamns flygplats har en stor betydelse. Satsningar som Öresundsbron och Citytunneln i Malmö har betytt mycket för regionens utveckling och bidragit till ökad rörlighet. Utbyggd

pågatågstrafik i Skåne har gynnat tidigare sovstäder som Trelleborg och Ystad att bli attraktiva bostads- och pendlingsorter.

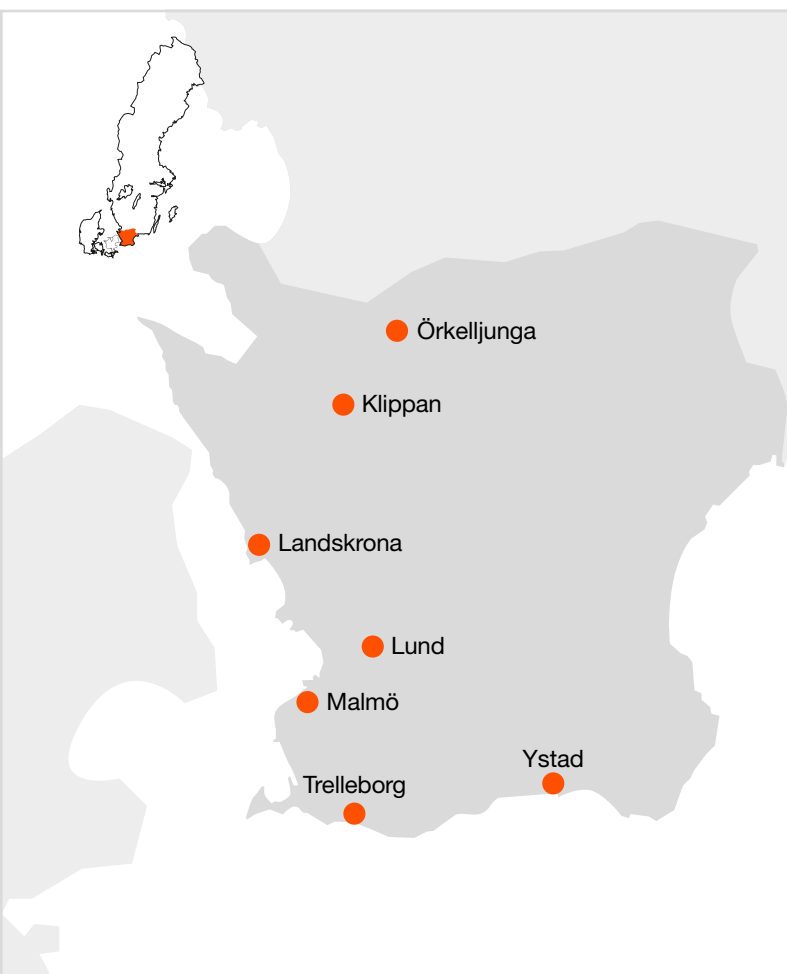
Viktiga händelser 2016

Vi har fortsatt vår expansion i regionen under året med förvärv i Malmö och Ystad. De två förvärven i Ystad under året omfattade närmare 1 000 centralt belägna lägenheter, vilket innebär att vi idag är stadens största privata bostadsbolag med en egen lokal förvaltningsorganisation om åtta medarbetare.

I samarbete med MKB Fastighets AB, Balder och Victoria Park har vi bildat ett gemensamt bolag som ingått avtal om förvärv av 1 660 lägenheter i stadsdelen Rosengård i Malmö av MKB, och som ska bygga det nya landmärket Culture Casbah.

Utöver förvärv och nya samarbeten har vi fokuserat på att förädla det befintliga beståndet. Detta har bland annat skett i Malmö där vi genomfört omfattande lägenhetsrenoveringar och rustat upp hela fastigheter som en del i vårt koncept LYFTA.

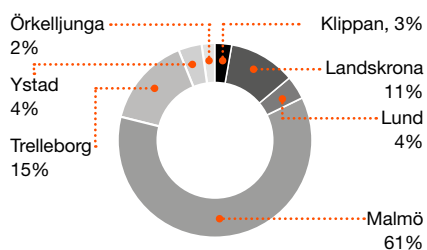
I Landskrona har vi genomfört satsningar i samarbete med kommunen och andra fastighetsägare i projektet Landskrona Vägval, med bland annat målet att göra Landskrona till Årets stadskärna 2020.



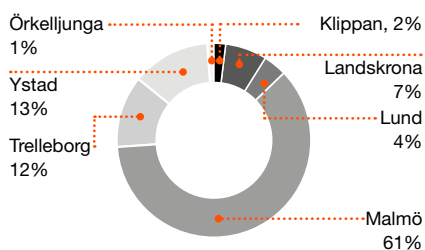
Antal
fastigheter **251**

Antal
lägenheter **5 746**

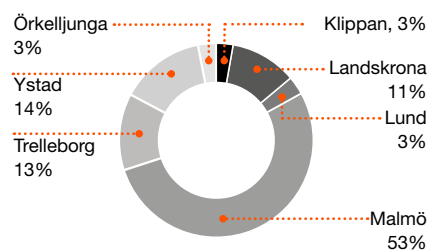
Hyresintäkter per ort¹⁾



Marknadsvärde per ort²⁾



Area per ort²⁾



Fastighetsbestånd, Skåne

Fastigheter	251	Antal bostadslägenheter	5 746	Bostadsyta, kvm	396 400
Marknadsvärde, mkr	8 632	Antal lokaler	470	Lokalyta, kvm	47 862
Hyresintäkter, mkr	405	Antal garage och p-platser	1 759	Totalyta, kvm	444 262

1) För räkenskapsår 2016

2) Per balansdagen 31 december 2016

Syd



Region Syd omfattar Småland och Blekinge med sammanlagt över 900 000 invånare. Läget är strategiskt med närhet till såväl Öresundsregionen som Göteborg och Mälardalen. Regionen har en stark näringslivsstruktur med många små och medelstora företag. Kärnkompetens och starka varumärken finns bland annat inom energi- och miljöteknik, IT- och telekom, besöksnäring och e-handel, liksom areella näringar, verkstads-, metall- och träindustri.

Flera högre lärosäten i regionen skapar förutsättningar för näringslivet att nyrekrytera. Linnéuniversitetet har 31 000 studenter i Växjö och Kalmar. Högskolan i Jönköping har cirka 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.

Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2016 behövs det i Växjö ett tillskott på ungefär 520 bostäder per år fram till 2021. Under 2016 färdigställdes det i Växjö totalt 384 lägenheter vilket tyder på att nuvarande nybyggnationstakt behöver öka kraftigt framöver för att tillfredsställa befolkningsökningen i kommunen.

Den planerade höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö ger goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling

i regionen, framför allt för de orter som får stationer utmed den nya sträckningen.

Viktiga händelser 2016

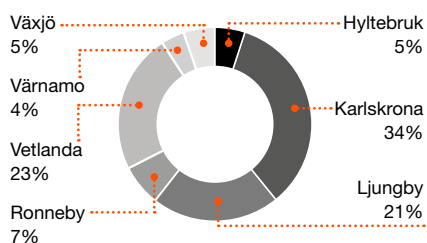
Vi har gjort nya förvärv, byggt nya bostäder och arbetat med att etablera lokala förvaltarorganisationer. I Karlskrona, där vi 2015 gjorde ett större förvärv av både bostäder och centrala kommersiella lokaler, har den nya organisationen bland annat fokuserat på att utveckla butiksgallerian Wachtmeister, som ingick i förvärvet.

En ny ort för oss är Värnamo, där vi förvärvade 174 lägenheter och 35 kommersiella lokaler under 2016. Även om beståndet är litet så har vi satt upp en egen organisation i syfte att möta hyresgästerna på bästa sätt, och samtidigt förbereda oss för fortsatt expansion på orten. Under hösten tog vi nästa steg i vår expansion i Växjö genom förvärvet av 1 038 lägenheter, varav 569 studentbostäder, från det kommunala bostadsbolaget Växjöbostäder. Dessutom har vi färdigställt 33 lägenheter i Vetlanda, där inflyttning skedde under våren 2016, samt påbörjat nybyggnation av tre mindre fastigheter i småländska Ljungby om sammanlagt 26 lägenheter.

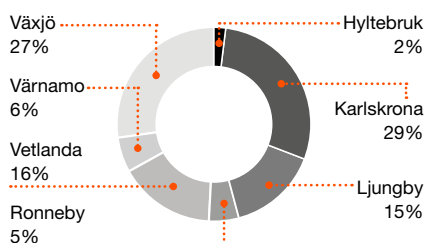


Antal fastigheter **158** Antal lägenheter **4 092**

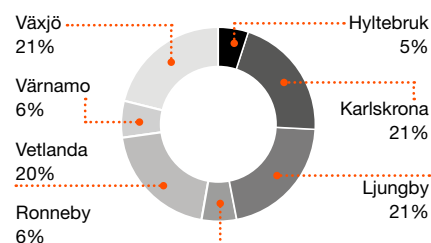
Hyresintäkter per ort¹⁾



Marknadsvärde per ort²⁾



Area per ort²⁾



Fastighetsbestånd, Syd

Fastigheter	158	Antal bostadslägenheter	4 092	Bostadsyta, kvm	269 256
Marknadsvärde, mkr	4 496	Antal lokaler	467	Lokalyta, kvm	68 618
Hyresintäkter, mkr	142	Antal garage och p-platser	1 772	Totalyta, kvm	337 874

1) För räkenskapsår 2016

2) Per balansdagen 31 december 2016

Mitt



Kolmården, Norrköping

Denna del av Sverige har länge varit en viktig tillväxtmotor och står idag för närmare hälften av landets BNP. Mycket av styrkan kommer från Storstockholm, men med väl utbyggda kommunikationer och regional kollektivtrafik har även närliggande regioner och orter fått del i tillväxten, samtidigt som dessa på egen hand i allt större utsträckning bidrar till den positiva utvecklingen.

Norr om Stockholm ligger Sveriges fjärde största stad Uppsala, som dessutom är landets näst största järnvägsort räknat i antal passagerare. Staden har cirka 207 000 invånare, varav drygt 45 000 studenter, som sätter sin prägel på stadslivet. I mixen av arbetsgivare i kommunen märks bland annat företag inom läkemedel och medicinteknik samt flera statliga myndigheter.

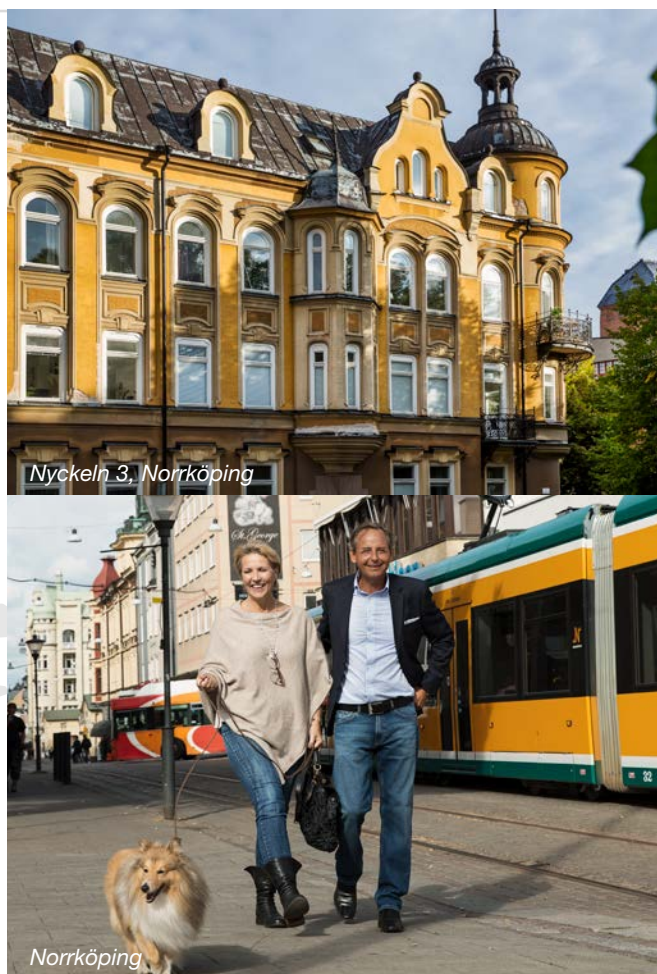
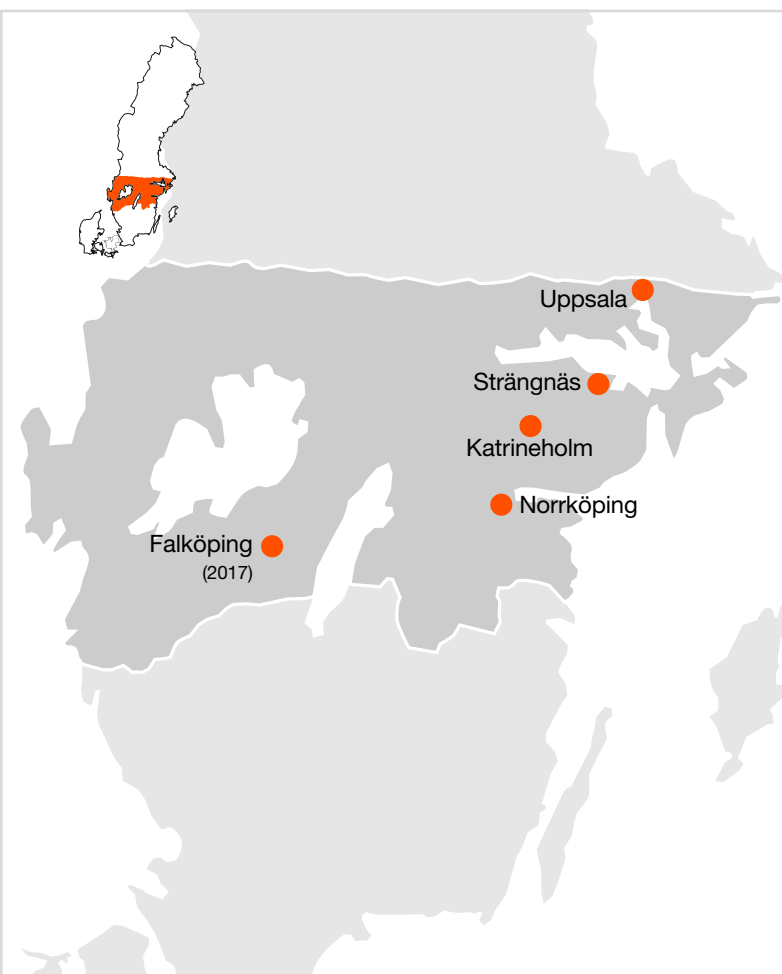
I Östergötland har befolkningen i städerna vuxit snabbt de senaste åren. Länets andra största stad Norrköping, med närmre 140 000 invånare, har under de senaste 25 åren genomgått en förvandling från utpräglad industristad till att kännetecknas av såväl kunskapsdrivet företagande som av handel, logistik och basindustri. Centralt i staden finns Linköpings universitet representerat med cirka 5 100 studenter på Campus Norrköping. Ännu bättre förutsättningar för Norrköping skapas med den planerade Ostlänken, som med höghastighetståg till Stockholm utvecklar persontrafiken ytterligare.

Viktiga händelser 2016

Heimstaden fanns under 2016 representerade på fyra orter i region Mitt. Under året ingick vi avtal om ett mindre bestånd i centrala Norrköping med 149 lägenheter, som även inkluderar en byggrätt på 2 100 kvm bostäder. Vårt fokus i regionen har annars legat på att förädla befintligt bestånd, att planera för byggstart i olika om- och nybyggnadsprojekt samt att utveckla dialogen med hyresgästerna.

I Uppsala hyr vi ut många studentbostäder och för att möta studenternas höga krav på infrastruktur genomförde vi under 2016 en installation av helt ny bredbandsutrustning i samtliga 2 014 studentlägenheter i området Flogsta i staden.

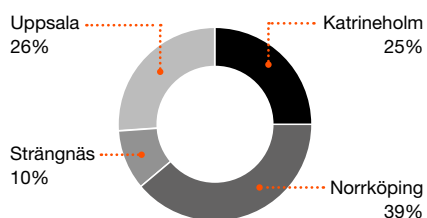
I Norrköping etablerade vi oss i slutet av 2014 genom förvärvet av den lokala aktören Henry Ståhls fastigheter. De kommersiella lokalerna avyttrades därefter till Castellum i två transaktioner, varav den senaste i mars 2016. Vi har under 2016 fortsatt arbetet med att utveckla den lokala organisationen i Norrköping och stärka varumärket Heimstaden. Dessutom har vi fortsatt dialogen med kommunen och andra intressenter kring olika projekt för att utveckla nya bostäder i staden.



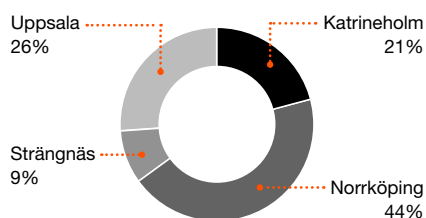
Antal
fastigheter **112**

Antal
lägenheter **5 877**

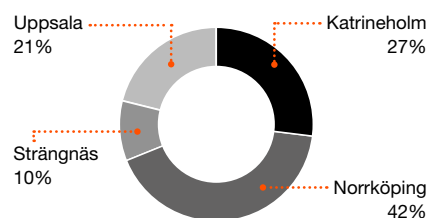
Hyresintäkter per ort¹⁾



Marknadsvärde per ort²⁾



Area per ort²⁾



Fastighetsbestånd, Mitt

Fastigheter	112	Antal bostadslägenheter	5 877	Bostadsyta, kvm	331 050
Marknadsvärde, mkr	6 036	Antal lokaler	386	Lokalyta, kvm	42 107
Hyresintäkter, mkr	289	Antal garage och p-platser	3 570	Totalyta, kvm	373 157

1) För räkenskapsår 2016

2) Per balansdagen 31 december 2016

Norr



Skellefteå landsförsamlings kyrka, Skellefteå

Region Norr representerar ett geografiskt område som upptar cirka två tredjedelar av Sveriges yta och omfattar län i både Svealand och Norrland. I Norrlands fem län fortsätter konjunkturen att utvecklas starkare än normalt. Denna tidigare så råvaruberoende region har etablerat ett mer differentierat näringsliv, med förutsättningar att bättre klara konjunkturcyklerna.

I Luleå finns det tekniska universitetet med sammanlagt 19 000 studenter och i Skellefteå finns både Luleå tekniska universitet och Umeå Universitet representerade på Campus Skellefteå. Luleåregionen är en av Sveriges 10 största tillväxtregioner med bland annat byggande av Facebooks serverhallar- Europas största datacenter.

Gävle kommun i Svealand har under de senaste åren noterat den största befolkningsökningen sedan 1970-talet. En högskola med cirka 15 000 studenter samt över 7 000 företag skapar en dynamik på orten som bidrar till såväl snabb ekonomisk som befolknings-tillväxt. Gävle har dessutom landets tredje största containerhamn och staden fungerar som ett logistiknav för samordning av olika transportslag.

Viktiga händelser 2016

Även om det geografiska området är stort äger vi än så länge endast fastigheter på tre orter, men vi växer snabbt genom både förvärv och nybyggnation. Under 2016 gjorde vi vårt första förvärv i Luleå, 1 278 lägenheter i 14 centrala fastigheter från det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Beståndet är stort och vi har därför prioriterat arbetet med att få den lokala förvaltningsorganisationen på plats.

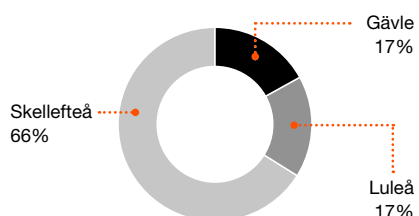
I Skellefteå genomförde vi vårt andra förvärv under året, av 204 centrala lägenheter från allmännyttan, vilket innebär att vi vid årsskiftet hade sammanlagt 1 353 lägenheter under förvaltning i staden. I såväl Skellefteå som Luleå ser vi även över möjligheterna till förtätningsprojekt av befintligt bestånd samt exploatering av nya markområden. I Skellefteå har vi genomfört omfattande renoveringar av lokaler samt arbetat med ett Trygghetsboende i samarbete med kommunen. Detta är ett initiativ som lyfter fram vikten av att ha eget boende men samtidigt tillgång till gemensamma utrymmen. I Gävle har vi fokuserat på att förädla och vidareutveckla de fastigheter och medarbetare som ingick i vårt första förvärv i staden under 2015.



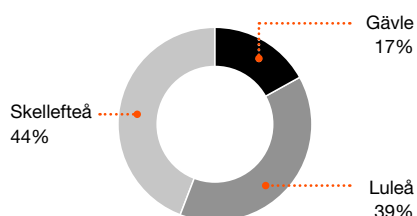
Antal
fastigheter **25**

Antal
lägenheter **3 002**

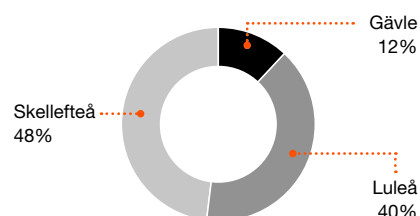
Hyresintäkter per ort¹⁾



Marknadsvärde per ort²⁾



Area per ort²⁾



Fastighetsbestånd, Norr

Fastigheter	25	Antal bostadslägenheter	3 002	Bostadsyta, kvm	174 212
Marknadsvärde, mkr	2 007	Antal lokaler	72	Lokalyta, kvm	18 425
Hyresintäkter, mkr	71	Antal garage och p-platser	1 973	Totalyta, kvm	192 637

1) För räkenskapsår 2016

2) Per balansdagen 31 december 2016

Våra effektiva fastigheter

På Heimstaden pågår ett ständigt arbete med att energieffektivisera fastigheterna. Vår ambition är att genomföra förbättringar som minskar vår miljöpåverkan samtidigt som vi under dessa förutsättningar skapar bästa möjliga komfort för våra hyresgäster. Under 2016 har vi etablerat en ny organisation för detta arbete.

Heimstadens energianvändning har ökat de senaste åren, vilket beror på vår kraftiga expansion och inte på att vi blivit mindre effektiva. Under 2016 köpte vi energi och vatten för över 200 mkr och på de flesta av våra orter lyckades vi effektivisera värmeenergianvändningen med mer än 3 procent per kvadratmeter jämfört med 2015. Av alla energibesparande åtgärder som är möjliga att genomföra prioriterar vi dem som ger bäst resultat sett till den ekonomiska livscykelkostnaden och som bidrar till rätt komfort för våra hyresgäster.

Driftorganisation på plats

Vi har byggt upp en specialistgrupp med uppdraget att arbeta med driftoptimering och energieffektivisering. Varje region har tillgång till en egen drifttekniker och det finns en person som är styr- och regleransvarig för samtliga fastigheter. Vi arbetar med att i allt fler fastigheter använda oss av digital uppkoppling via nätet för att fjärrövervaka och styra fastigheterna. Det innebär att vi kan testa ny teknik i en fastighet och på ett bra och enkelt sätt följa den förväntade minskningen av förbrukningen. Vid positiva resultat kan vi sedan gå vidare med samma förbättring i andra fastigheter. Vi driver även projekt för att förbättra värmefördelningen i fastigheterna och vi testar ny teknik för att på ett effektivt sätt kunna lagra energi i fastigheterna.

Åtgärder ger effekt

När vi förvärvat en ny fastighet går vi igenom och trimmar befintliga system så att uppvärmning och annan energianvändning optimeras. Därefter byter vi ut äldre och ineffektiv utrustning mot

ny energieffektiv teknik. Detta omfattar ofta värmesystemen, men även ventilation och belysning. Vi förbättrar även energieffektiviteten i samband med det löpande underhållsarbetet, som när vi byter fönster eller tilläggsisolerar. Det är ofta de många små sakerna som tillsammans ger ett stort resultat. Två år efter att en fastighet förvärvats har vi som mål att energiförbrukningen ska ha minskat med cirka 5 procent. Efter ytterligare ett antal år strävar vi efter att ha reducerat förbrukningen med 10 procent. Ofta i äldre fastigheter finns det potential att minska energianvändningen till dessa nivåer.

Utbildning och dialog

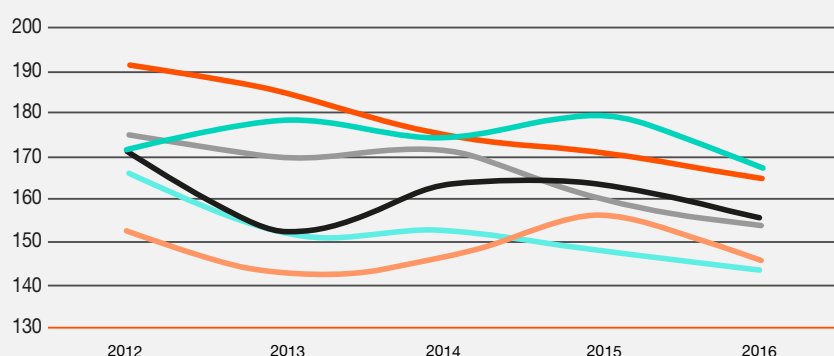
Aktiviteter som sker dagligen är viktiga för att arbeta förebyggande och successivt kunna minska energianvändningen. Ett sätt att bidra till en sådan utveckling är genom utbildning. I slutet av 2016 genomgick alla våra fastighetsskötare, region- och områdeschefer samt förvaltare en energit utbildning som ska göra det lättare för dem att kontinuerligt vidta olika åtgärder för en effektivare energiförbrukning. Ett annat led i det förebyggande arbetet är att ytterligare stärka dialogen med våra hyresgäster. Att öka medvetenheten om vad som påverkar energiförbrukningen hos de som bor i lägenheterna är ofta det bästa sättet att uppnå ständiga förbättringar.

Mer förnybar energi

Under 2015 tog vi beslut om att endast använda förnybar el i våra fastigheter. För varje ny fastighet vi tar över byter vi, när vi tecknar nytt avtal, till ett elavtal baserat på ursprungsmärkt vattenkraft. Vid årsskiftet var majoriteten av fastigheterna anslutna till ett sådant avtal.

Fakta fjärrvärmeanvändning

Energianvändning (kWh per kvm)



Den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen för våra fastigheter i Hyltebruk & Klippan har under 2016 minskat med 7 procent jämfört med 2015. För de övriga orter där vi förvaltar fastighetsbeståndet under hela 2016 har vi med några undantag minskat värmeanvändningen med 3-5 procent under motsvarande period.

— Landskrona — Örkelljunga
— Ystad — Malmö
— Hyltebruk — Klippan



Fastighetsservice, Malmö

Utfört och pågående

Under året har vi gjort många förbättringar och nyinstallationer. Här är några exempel:

- I Öresundsregionen har vi bytt ut 17 stycken äldre fjärrvärmecentraler mot modern utrustning.
- I två fastigheter i Uppsala har vi installerat ett styrsystem som kan ta tillvara på och använda den värmelagring som sker i fastigheterna, och som vi kan bevaka i realtid från Malmö.
- I Malmö genomför vi testinstallationer av energieffektiv styrteknik i flertalet fastigheter.

Utöver dessa projekt så har mängder av mindre optimeringar av teknisk utrustning som pumpar, fläktar, styrsystem m.m. genomförts som alla tillsammans bidragit till den minskade energianvändningen.

Snabbt minskad energiförbrukning

I februari 2016 installerade vi ett nytt energistyrningssystem i en fastighet i Uppsala med 100 lägenheter. Efter fyra månader hade energianvändningen minskat med 12 procent samtidigt som komforten i lägenheterna förbättrats.

En stor fördel med systemet är att det mäter och reglerar värmen efter det verkliga energibehovet inne i fastigheterna till skillnad mot utomhusgivare där man utgår från en teoretisk behovsmodell. Idag är samma systemlösning installerad även i grannfastigheten.

Mer sol(celler) till Malmö

Vi köper in förnybar vattenkraftsel och vindkraftsandelar men vi har aldrig producerat grön el i egen regi, fram tills nu.

Heimstaden är medlemmar i föreningen Fastighetsägare Sofielund, som arbetar för att i samverkan förbättra området Sofielund i Malmö. Våren 2016 fick vi ett erbjudande om att i samarbete med Malmö stad och E.ON, med stöd från Naturskyddsföreningen, investera i en solcellsanläggning på en av våra fastigheter i området. Solceller är tysta, ger inga utsläpp och innebär låga drift- och underhållskostnader. Att kunna producera egen el är samtidigt ett viktigt steg för att kunna säkra vår energiförsörjning på sikt. Installationen färdigställdes i december och kommer fungera som referens för liknande projekt.



Solcellsprojekt, Malmö

Våra kompetenta och engagerade *medarbetare*

En fortsatt framgångsrik utveckling av Heimstaden är beroende av att vi har rätt kompetens i företaget. En stark värdegrund, bra arbetsmiljö och möjligheter till utveckling är några av de faktorer som gör att vi får behålla och kan rekrytera motiverade och duktiga medarbetare



Heimstaden, Norrköping

Vi vill vara en attraktiv och nytänkande arbetsgivare som tar ansvar och visar att vi är lyhörda för medarbetarnas behov. Ambitionen är att alla medarbetare ska vara i ständig utveckling. Vi ser därför kontinuerligt över faktorer som vidareutbildning, personlig utveckling, arbetsmiljö, hälsa och trivsel.

Goda utvecklingsmöjligheter

Varje år har vi medarbetarsamtal, där ansvarig chef tillsammans med den enskilde medarbetaren går igenom arbetssituationen och upprättar en utvecklingsplan. Att det finns möjlighet till nya eller varierade arbetsuppgifter gör att många medarbetare växer professionellt och bidrar till företagets utveckling. Vi uppmuntrar därför interna studiebesök och kunskapsutbyten mellan olika delar av organisationen, och det är vanligt att medarbetare under sin karriär byter arbetsuppgifter och tjänster inom organisationen. Läs om Anders jobbresa på sid 39.

En lärande organisation

Det finns alltid en utmaning med en organisation som växer så snabbt som Heimstaden. På endast två år har medelantalet anställda ökat från 142 till 189 personer, eller 33 procent. Genom att fokusera på ständigt lärande skapas en stabil grund för att integrera nya medarbetare och utveckla befintliga. Varje ny chef introduceras och får bland annat stöd i sin nya roll genom "Chefens guide" som finns på intranätet. Med Heimstaden Academy, som är en del av personalorganisationen, sätter vi fokus på att utveckla kompetensen hos samtliga medarbetare. Det omfattar både generella utbildningar som att lära sig nya system och regler, och att möta behovet av specialutbildningar kopplat till olika roller inom organisationen.

Jämställdhet och mångfald

Vi vill ha en så jämn könsfördelning som möjligt i företaget och ser mångfald som en styrka och förutsättning för vår utveckling. Därför är villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter lika för alla inom hela organisationen, oberoende av kön, ålder, ursprung eller andra faktorer. Våra hyresgäster kommer från olika delar av världen, varför vi gärna rekryterar nya medarbetare som har språkkunskaper som bidrar till att skapa en god dialog med de boende.

Hälsa och trivsel

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 friskvårdsbidrag, och samtliga medarbetare omfattas av en olycksfallsförsäkring. Företagets engagemang inom friskvård och hälsa avspeglar sig i fortsatt låg sjukfrånvaro, 3,4 procent 2016, vilket är lägre än branschsnittet på 4,8 procent.

God arbetsmiljö

På Heimstaden sätter vi stort värde på arbetsmiljön. Vi prioriterar en stabil, hälsosam, säker och trygg miljö där medarbetarna mår bra och känner samhörighet. En arbetsmiljögrupp säkerställer att vi arbetar systematiskt med dessa frågor. Under 2016 har vi genomfört diskussioner i hela organisationen om de nya arbetsmiljöreglerna (AFS 2015:4), som har ett större fokus på den psykosociala arbetsituationen än tidigare. Varje ledare ansvarar för arbetsmiljön inom respektive enhet, men alla medarbetare ska själva bidra till en god arbetsmiljö och arbeta för ständiga förbättringar.

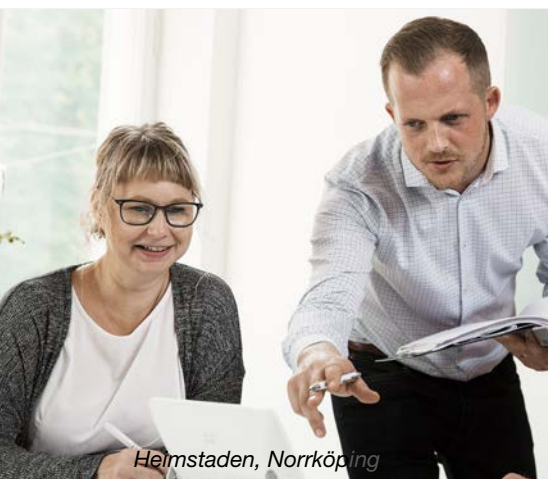
Kundorienterad organisation

Heimstadens organisation är uppbyggd för att ge stöd åt några utvalda värdeskapande kärnprocesser. 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.

”Att det finns möjlighet till nya eller varierade arbetsuppgifter gör att många medarbetare växer professionellt och bidrar till företagets utveckling.”

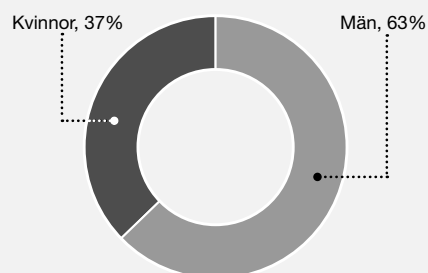


Fastighetsservice, Norrköping

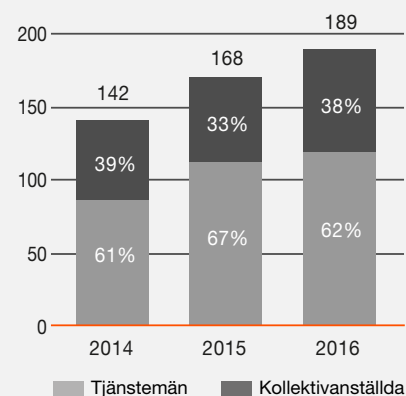


Heimstaden, Norrköping

Fördelning anställda 2016



Medelantal anställda



”Heimgjorda” förbättringar

Heimgjort är en plattform för att skapa engagemang bland medarbetarna för att identifiera och genomföra förbättringar. Detta sker genom att medarbetaren skickar in förslag på förbättring till ledningen och vid en positiv återkoppling får man sedan möjlighet att själv driva förverkligandet av idén.

Under 2016 strömmade det in mängder av förslag på förbättringar. Många av dem har redan realiserats och bidragit till att underlätta såväl arbetssituationen för Heimstadens medarbetare såväl som boendesituationen för hyresgästerna.

En app för minnet

En av Heimstadens medarbetare kom på att det är ofta ”man springer på något som

behöver göras, men glömmar sedan att informera berörd fastighetsskötare om åtgärd”. Ett förslag lämnades in om att utveckla ”En kom-ihåg applikation” till mobilen där man kan skriva ner och fotografera vad som ska göras. Därefter skickas ”anteckningen” direkt till serviceanmälan eller fastighetsskötaren. Syftet är att hjälpas åt att dela med sig om man ser att något behöver göras i våra fastig-

heter, men själv inte är den ”ansvarige”. Detta förslag på åtgärd togs emot positivt och sedan slutet av 2016 finns applikationen fullt tillgänglig som en del av Vitec Teknisk Förvaltning. Ett exempel på strålande lagarbete.

”Heimgjort är en plattform för att få medarbetare att förstå att de själva bär ansvar för förbättringar.”



Fastighetsservice, Norrköping

Min jobbresa i Heimstaden

Efter en längre period som egen företagare ville jag göra något nytt och fastnade för fastighetstekniker. Ett perfekt yrke för mig, fritt och varierande med möjlighet att hjälpa många människor.

Jag gick en ettårig fastighetsutbildning, fick själv välja plats för min praktik och fastnade då för Heimstaden. Tror faktiskt det var så enkelt att jag tyckte bolagets logotype var fin. Jag praktiserade under 2007, blev sedan erbjuden en tjänst och började i juni 2008.

”Att arbeta som förvaltare innebär förmånen att dagligen hantera nya utmaningar.”

Efter att ha arbetat som fastighetstekniker i cirka tre år var jag redo för nya utmaningar och fick tillfälle att söka jobb som uthyrare. Då jag tidigare bland annat arbetat som säljare med en gnutta entreprenörskap kände jag att det skulle passa. Det stämde, jag trivdes väldigt bra med den rollen.

Av nyfikenhet kikade jag även på förvaltar-tjänster vid ett par tillfällen, men kände mig inte riktigt mogen för att gå vidare.

Men efter fyra år som uthyrare kom en ny chans till en tjänst och nu kändes det rätt och jag tog chansen. Parallellt med det nya jobbet fick jag gå en utbildning till diplome-rad förvaltare. Och här är jag idag, områdes-



chef och ansvarig för 35 fastigheter med 861 lägenheter. Att arbeta som förvaltare innebär förmånen att dagligen hantera nya utmaningar, och jag lär mig något nytt varje dag.

Anders Gräntz,
Områdeschef, Skåne



Värdet på våra fastigheter fortsätter att öka

Marknadsvärdet på Heimstadens fastigheter fortsatte att öka under 2016 och uppgick till sammanlagt 26 330 mkr vid årsskiftet. Värdet påverkades av stigande marknadspriser och lägre direktavkastningskrav men även av vårt starka fokus på fastighetsförbättrande åtgärder.

Vi värderar vårt fastighetsbestånd vid fyra tillfällen varje år. Vid årsskiftet genomförs en extern värdering av varje enskild fastighet som ligger till grund för bokslutet. Vid övriga kvartalsskiftet görs en intern värdering av fastigheterna. Denna utgår från det senast fastställda externa marknadsvärdet korrigerad för bedömd förändring av marknadens avkastningskrav för fastigheten samt driftnetto. Uppdaterat avkastningskrav baseras på den bedömning av avkastningskrav för våra orter som vi inför varje kvartalsskifte genomför tillsammans med externt värderingsinstitut. Under 2016 har de externa värderingarna genomförts av Newsec, Forum Fastighetsekonomi samt Sadolin & Albæk.

Värdeförändring 2016

Under året har vi förvärvat fastigheter för totalt 6 738 mkr (3 641), med de största förvärven i Köpenhamn, Ystad, Växjö och Luleå. Vi har sålt fastigheter för 279 mkr (3 866), vilket genererade en vinst om 95 mkr (282). Vid årsskiftet fanns sammanlagt 566 fastigheter i portföljen.

Enligt extern värdering med värdetidpunkt 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på hela fastighetsbeståndet till 26 330 mkr (11 143). Detta motsvarar en realiserad värdeförändring om 2 221 mkr (639). Ökningen förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 4,08 procent (4,16) vid årsskiftet. Hyreshöjningar och fortsatt driftoptimering har samtidigt lett till ett ökat driftnetto

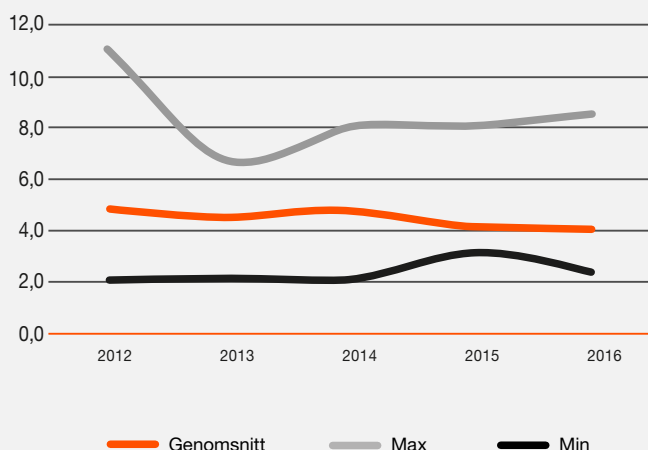
vilket ger positiv värdeförändring. Den låga räntan, god tillgång på kapital och stort intresse för bostadsfastigheter driver högre priser och lägre direktavkastning. Tillsammans med den realiserade vinsten om 95 mkr (282) uppgick den totala värdeförändringen till 2 316 mkr (1 122).

Värderingsunderlag

För våra bostäder utgörs värderingsunderlaget av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. För lokaler utgörs uppgifterna av 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 "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter, bostadsrätter samt ägarlägenheter.

Avkastningskrav i beståndet, %



Förändring bedömt marknadsvärde, tkr

Marknadsvärde 2015-12-31	11 143 273
Försäljningar under året	-261 725
Förvärv under året	13 227 854
Marknadsvärde efter transaktioner	24 109 402
Orealiserad värdeförändring p.g.a. förändrat avkastningskrav	2 087 762
Orealiserad värdeförändring p.g.a. förändring av driftnetto	133 024
Marknadsvärde 2016-12-31	26 330 188



Värderingsmetod

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

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

Läs mer under not 16 på sid 70.



Fastighetsvärde vid ändring av avkastningskrav, tkr

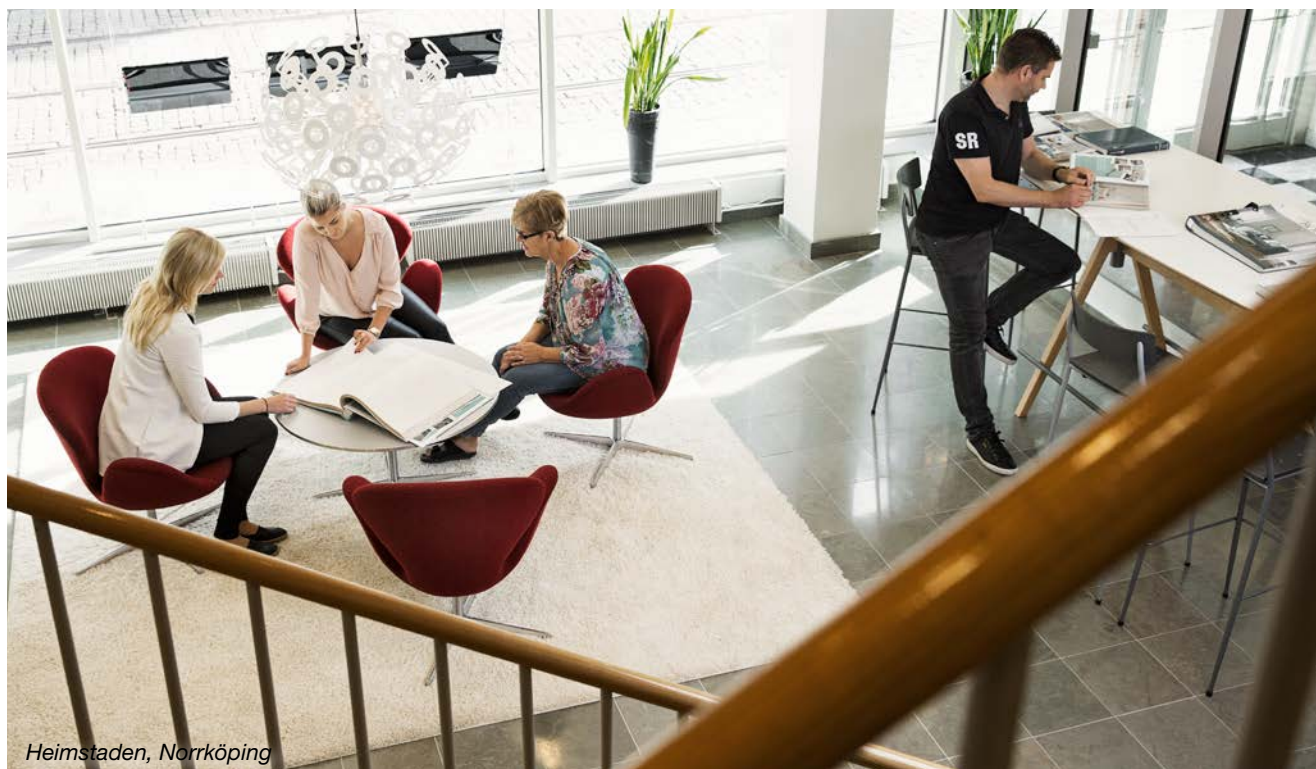
0,75 procentenheter lägre avkastningskrav	32 634 454
0,50 procentenheter lägre avkastningskrav	30 374 185
0,25 procentenheter lägre avkastningskrav	28 409 751
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	26 330 189
0,25 procentenheter högre avkastningskrav	25 162 954
0,50 procentenheter högre avkastningskrav	23 805 969
0,75 procentenheter högre avkastningskrav	22 589 746

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, tkr

2,00 procent högre driftnetto	26 872 642
1,50 procent högre driftnetto	26 740 991
1,00 procent högre driftnetto	26 949 941
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	26 330 189
1,00 procent lägre driftnetto	26 082 737
1,50 procent lägre driftnetto	25 951 086
2,00 procent lägre driftnetto	25 819 435

Stark finansiering ger förhandlingsutrymme

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 vi tillgången på kapital till goda villkor.



Heimstaden, Norrköping

”Vi äger främst centralt belägna bostadsfastigheter i starka tillväxtorter i Sverige och i Köpenhamn.”

Av vår fastighetsportfölj utgör bostäder 88 procent av uthyrningsbara yta. Det är en fastighetsportfölj som kännetecknas av stabila kassaflöden över tid då hyresgästrisken är utspridd på mer än 20 000 betalare. Denna trygghet i kassaflödet medför att bostadsfastigheter är intressant även för kreditgivare. Tillgångarnas placering är en annan viktig del i en kreditgivares bedömning av kreditrisken. Vi äger främst centralt belägna bostadsfastigheter i starka tillväxtregioner i Sverige samt i Köpenhamn.

Finanspolicy

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

finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering, på sid 50.

En väl avvägd kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur, det vill säga relationen mellan eget och lånat kapital, har stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital är en förutsättning för att vi framgångsrikt ska kunna förvärva och äga fastigheter. Förändringar i kapitalstruktur påverkar verksamhetens finansiella risk och intjäningsförmåga varpå vi arbetar löpande och proaktivt för att säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur, för att skapa goda förutsättningar för ett långsiktigt förtroende hos långivare och aktörer på kapitalmarknaden. Enligt vår finanspolicy ska soliditeten uppgå till lägst 25 procent inklusive eventuella ägarlån.

Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 28 206 mkr varav 8 975 mkr finansierades genom eget kapital och 19 230 mkr av skulder. Av skulderna var 17 501 mkr räntebärande varav 2 722 mkr utgjordes av efterställda aktieägarlån och 1 729 mkr icke räntebärande, varav 1 119 mkr avsåg uppskjuten skatt. Belåningsgraden, nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde, uppgick till 50,0 procent (54,2).

Kommentar till finansmarknaden 2016

Om 2015 års finansmarknader präglades av centralbankerna har 2016 präglats av politiska händelser. Den globala lågräntemiljön från 2015 har dock bitit sig kvar. Riksbanken har envist arbetat för att pressa upp inflationen genom att via räntevapnet försvaga kronan. Det har gett viss effekt, den underliggande inflationstakten (KPIF) har ökat under året och uppgick till 1,9 procent i december. Oron för en överhettad privatbostads-marknad kvarstår samtidigt. Där har ansvaret hamnat på Finansinspektionen att via implementeringen av amorteringskrav, hot om skuldsvotstak och nya kapitaltäckningskrav för bankerna försöka dämpa kreditexpansionen.

Trots stort fokus på global politisk osäkerhet går det riktigt bra för Sverige. Arbetslösheten och framför allt ungdomsarbetslösheten minskar, BNP-tillväxten blev 3,1 procent 2016, vilket i ett europeiskt perspektiv är högt, bankerna är välkapitaliserade, statsskulden låg och bostadsbyggandet har äntligen tagit fart. För 2017 bedöms BNP-tillväxten dämpas något på grund av kapacitetsbegränsningar och en tudelad arbetsmarknad. Osäkerheten är samtidigt stor på grund av svårigheten att bedöma konsekvenserna av den politiska utvecklingen. Hur slår Trumponomics – med expansiv finanspolitik, avregleringar och protektionism – i USA? Dessutom ska Theresa May leda förhandlingar om en mjuk/hård Brexit, det ska genomföras presidentval i Frankrike och parlamentsval i Holland i april/maj där extremhögern vinner framgångar, och i september är det förbundsval i Europas största ekonomi Tyskland.

I ett historiskt perspektiv är räntorna, oberoende av löptid, fortsatt låga både i Sverige och i euroområdet. Den svenska reporäntan förväntas nå över nollstrecket först i slutet av 2018. Svensk räntepolitik är i stor utsträckning en spegling av ECB:s och i Europa förväntas de låga räntenivåerna bestå de närmaste åren. ECB kommer fokusera på avtrappning av tillgångsköp samt på kommunikation, så kallad forward communication.

Även den danska ekonomin har utvecklats väl. Driven av stark sysselsättning och en expansiv bostadsmarknad, samt med stöd från konjunkturåterhämtningen i OECD, blev BNP-tillväxten 1,2 procent 2016. Finanstilsynet (danska finansinspektionen)

har precis som i Sverige implementerat regleringar för att försöka dämpa hushållens kreditexpansion vilket bedöms ha gett önskad effekt. Inflationen (KPI) hamnade på 0,3 procent vilket är lägre än genomsnittet i euroområdet, men förväntas öka under 2017 och 2018. Överlag får de nordiska länderna anses som makropolitiskt stabila, något det för närvarande råder brist på i resten av den utvecklade världen.

Den femåriga svenska swapräntan började året på låga 0,72 procent och sjönk löpande under året, bland annat som en konsekvens av Brexitomröstningen. Under hösten steg räntan något och slutade året på 0,26 procent. Den motsvarande danska swapräntan korrelerar precis som den svenska med euroräntorna och började året på 0,64 procent och avslutade året på 0,32 procent. Det vill säga trots många signaler om stigande räntor går de in i 2017 på historiskt väldigt låga nivåer.

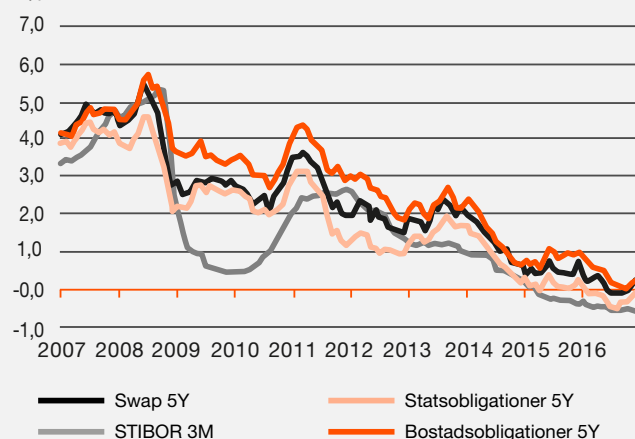
God tillgång till finansiering

Bankerna har varit något mer försiktiga till nytulning till fastighetsbolag under 2016. Det är en konsekvens av osäkerhet kring de finansiella regelverken, och en oro för sjunkande direktavkastningsnivåer i kombination med förväntningar om stigande räntor framöver. Kreditmarginalerna har gått upp något, men med sin trots allt attraktiva prissättning samt relativt låga refinansieringsrisk förväntas säkerställd bankfinansiering för lång tid framöver vara den dominerande finansieringskällan för svenska fastighetsbolag.

Den svenska marknaden för företagsobligationer har varit relativt välfungerande under 2016. Den totala emissionsvolymen hamnade på knappt 100 miljarder vilket var ungefär samma nivå som 2015. Efter stigande spreadar under kvartal 1 har de sjunkit löpande under året. Det som eventuellt orar är att fastighetsbolag utgör 40 procent av den totala volymen av utestående företagsobligationer i kronor vilket kan resultera i en viss mättnad för exponering mot fastighetsrisk för obligationsinvestorerna. För fastighetsbranschen fortsätter dock obligationer vara ett viktigt komplement till bankfinansiering.

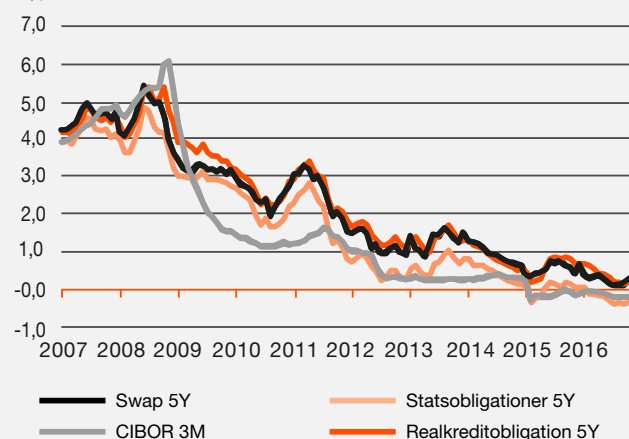
Källa: Bloomberg

Marknadsräntor Sverige, %



Källa: Riksbanken, Bloomberg

Marknadsräntor Danmark, %



Källa: Danmark statistik, Bloomberg

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 975 mkr (5 864). Förändringen förklaras av resultat, utdelningar och tillkomsten av innehav utan bestämmande inflytande genom att Heimstaden Bostad numera konsolideras och de externa ägarnas kapital därmed blir mer synligt. Under perioden har 113 mkr lämnats i utdelning, varav 70 på stamaktier och 47 mkr på preferensaktier. Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 1 424 mkr. Soliditeten uppgick till 41,5 procent (43,2).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, nettot av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick vid årsskiftet till 1 119 mkr (597) och var till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder om 17 501 mkr (6 822), varav 2 722 mkr i efterställda aktieägarlån. Av de 14 779 mkr i räntebärande skulder (exklusive efterställda aktieägarlån) är 92 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 8 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 7 130 mkr, till 13 168 mkr (5 715). Under året har koncernens upplåning ökat med 7 957 mkr relaterat dels till sammanslagningen med och den påföljande konsolideringen av Heimstaden Bostad AB och dels till förvärv av fastigheter i Sverige och Köpenhamn.

Av de räntebärande skulderna avsåg 1 250 mkr (1 000) obligationer, 5 767 mkr (2 178) avsåg finansiering baserad på realkreditobligationer, 7 762 mkr (3 664) avsåg traditionella banklån och resterande del 2 722 mkr (0) avsåg aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgick vid årsskiftet till 1 002 mkr (506).

Lånestruktur och finansiella risker

Behovet av extern finansiering medför att finansiella risker är en permanent del i den löpande verksamheten och det årliga överskottet kan påverkas av förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler. Även regler och förutsättningar på kreditmarknaden kan ändras snabbt och påverka såväl ränterisk som möjligheten

att erhålla och refinansiera krediter. Inom ramen för vår finanspolicy hanterar och kontrollerar finansverksamheten behovet av kapital med hänsyn till identifierade finansiella risker. Läs mer på sid 50-51.

Derivat

För att hantera ränterisken använder vi räntederivat och då, främst traditionella ränteswappar. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringen på räntederivat uppgick vid årsskiftet till 36 mkr (26). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick till -56 mkr (-74). Den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 4 566 mkr (1 605) köpta. Utöver detta finns avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av räntetakets nivå, inte har något värde och därför inte ingår i nyckeltalsberäkningar.

Valuta

Heimstaden äger fastigheter i Köpenhamn till ett värde av 5 159 mkr (637) vilket medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar i dkr när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte.

Finansnetto

Finansiella intäkter uppgick under 2016 till 28 mkr (26) och finansiella kostnader uppgick till -221 mkr (-172). Det lägre finansnettot förklaras främst av en förändrad låneportfölj mot bakgrund av stora transaktioner i perioden där en stor effekt är beroende av hur räntekostnader för aktieägarlån i Heimstaden Bostad AB från och med september 2016 synliggörs i koncernens finansnetto. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat minskade till 1,47 procent (1,9). Cirka 74 procent (76) av portföljen byter ränta inom ett år.

En ökning av marknadsräntan med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader med cirka 75 mkr (41). En minskning av marknadsräntan med 1 procent ger cirka 8 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 samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

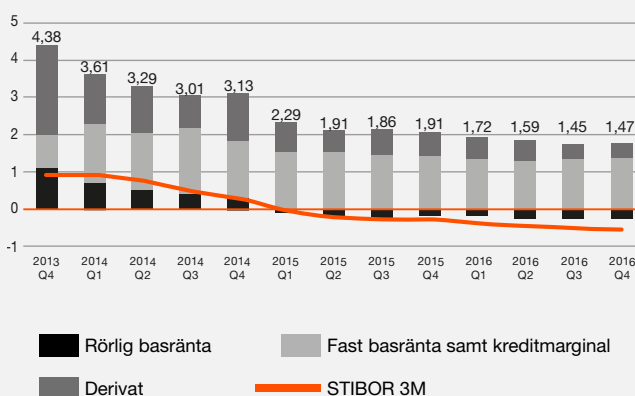
Förändring lånevolym, mkr

Räntebärande lån 2015-12-31	6 822
Återbetalning lån	-1 341
Nyupplåning	5 988
Sammanslagning Heimstaden Bostad AB	3 256
Valutakursförändring	54
Räntebärande lån 2016-12-31	14 779

Förändring marknadsvärde derivat, mkr

Marknadsvärde derivat 2015-12-31	-74
Marknadsvärde hos förvärvade bolag	-68
Realiserade derivat	50
Förändring av marknadsvärde	36
Marknadsvärde derivat 2016-12-31	-56

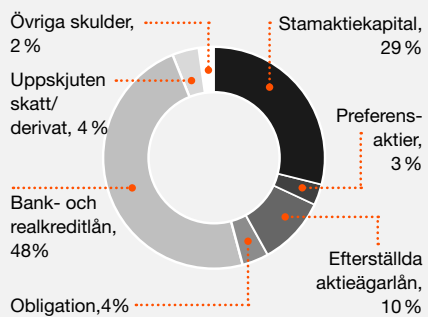
Genomsnittlig ränta, %





Heimstaden, Malmö

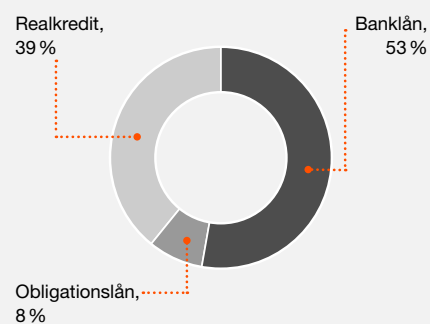
Kapitalstruktur 2016-12-31



Andel säkerställd finansiering



Fördelning av räntebärande skulder



Vår preferensaktie och vår obligation

Som en del i kapitaliseringen använder vi oss av kapitalmarknaden och har idag såväl en preferensaktie som ett obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm. Under 2016 genomförde vi en framgångsrik emission av ytterligare obligationer under det befintliga utestående obligationslånet.

Som en långsiktig aktör på den svenska fastighetsmarknaden är det viktigt för oss att ha en god relation till kapitalmarknaden, i syfte att säkerställa en diversifierad och effektiv finansiering. Som ett komplement till eget kapital och banklån har vi under de senaste åren emitterat och noterat såväl ett obligationslån, med ett rambelopp om 1 250 mkr, och en preferensaktie om 750 mkr. Med dessa finansiella instrument får vi ytterligare finansiell styrka samtidigt som vi ökar spridningen av kunskap om Heimstadens verksamhet och strategi.

”Totalavkastningen inklusive utdelning om 20 kronor uppgick till 13,6 procent under 2016.”

Preferensaktien

Heimstadens preferensaktie är sedan 11 juni 2015 upptagen på Nasdaq First North Premier under kortnamnet HEIM PREF. Noteringen föregicks av en emission av 2 343 750 aktier till tecknings-

kursen 320 kronor per aktie, motsvarande ett värde om 750 mkr, riktad till institutionella investerare i Sverige och utomlands och till allmänheten i Sverige. Under 2016 har preferensaktien betalats som högst i 317,50 kronor, den 30 september 2016 och som lägst i 250 kronor den 18 februari. Sista betalkurs 2016 var 290 kronor, vilket innebar en uppgång med 6,2 procent sedan årets början. Totalavkastningen inklusive utdelning om 20,00 kronor uppgick till 13,6 procent. I genomsnitt omsattes 3 945 (3 831) aktier per handelsdag 2016.

Aktier och ägare

Heimstaden AB har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde och olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut uppgick antalet aktier till 15 547 750, fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 preferensaktier. Varje preferensaktie har en röst och stamaktierna tio röster per aktie. Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, som ägs i sin helhet av Ivar Tollefsen tillika ordförande i styrelsen för Heimstaden AB. Preferensaktierna var vid årsskiftet utspridda på 1 427 ägare (1 053).

Utdelning och villkor för inlösen

Preferensaktierna ger företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utdelning är 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober. Sista dag för handel med rätt till utdelning är två handelsdagar innan avstämningsdag. Mätt på sista betalkurs 2016, 290 kronor, motsvarar den årliga utdelningen en direktavkastning om 6,9 procent. Heimstaden AB kan, efter styrelsebeslut, inom tio år efter den initiala emissionen lösa in preferensaktierna till kursen 375 kronor.

Obligationslånet

Heimstadens obligationer är sedan den 14 november 2014 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under kortnamnet HEIM 1. Noteringen föregicks av en emission av ett icke säkerställt femårigt obligationslån om 1 000 mkr inom ett rambelopp om 1 250 mkr.

Stort intresse för nyemission

I oktober 2016 emitterade vi ytterligare obligationer om 250 mkr under det befintliga utestående obligationslånet, vilket innebär att den totala ramen om 1 250 mkr därmed är utnyttjad. De nya obligationerna löper med rörlig ränta om Stibor 3 månader +3,00 procent och prissattes till 99,25 procent av det nominella värdet, och första dag för handel var den 17 oktober. Emissionen blev kraftigt övertecknad och obligationerna placerades hos i huvudsak professionella svenska investerare men attraherade även nya investerare från andra nordiska länder.



Heimstaden, Karlskrona

Nyckeltal

Data per aktie	2016	2015	2014
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	133	176	404
Eget kapital per stamaktie, kr	504	377	5 271
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	–
Kurs preferensaktie (på balansdagen), kr	290	273	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), kr/aktie	20	10	–
Betald utdelning preferensaktie (i perioden), mkr	46,9	23,5	–
Direktavkastning preferensaktie (på balansdagen), %	6,9	7,3	–
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	9 629 876	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	1 354 880	0

Kursutveckling preferensaktie, kr



Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 5 juli 2017
- den 5 oktober 2017
- den 5 januari 2018
- den 5 april 2018

Föreslagen utdelning per preferensaktie är 5 kr per kvartal.

Obligationsprogram i korthet

Icke säkerställd obligation

Storlek:	1 250 mkr
Kupong:	3M STIBOR + 300 punkter
Löptid	5 år, förfaller 16 september 2019
Clearingsystem:	Euroclear Sweden AB
Börsnotering:	Nasdaq OMX
Emissionsinstitut:	Skandinaviska Enskilda Banken AB
ISINKod:	SE0006259669

10 största aktieägarna per 2016-12-31

Namn	Antal AK	Antal AK PR	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	13 204 000	200 000	86,2	98,4
Ica-Handlarnas Förbund Finans AB	0	271 250	1,7	0,2
Stift Karl Bjerkes Stipendiefond	0	140 505	0,9	0,1
Danica Pension	0	108 565	0,7	0,1
Volvo Pensionsstiftelse	0	62 500	0,4	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	26 196	0,2	0,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	50 088	0,3	0,0
Familjen Kamprads Stiftelse	0	50 000	0,3	0,0
Länsförsäkringar Bergslagen	0	45 000	0,3	0,0
Atlant Fonder AB	0	44 708	0,3	0,0
Övriga ägare	0	1 344 938	8,7	1,0
Totalt	13 204 000	2 343 750	100,00	100,00

En effektiv process för *riskhantering*

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

Vår riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan att begränsa den identifierade risken och uppnå vårt mål. För att kunna bestämma graden av åtgärd för olika risker sker en gradering där varje enskild risk bedöms utifrån påverkan och sannolikhet. Detta avgör om risken bör bevakas, reduceras eller helt elimineras. För att underlätta riskhanteringen har vi delat in riskerna i följande områden:

Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser

Fastighetsportföljen – risker förknippade med ägandet av Heimstaden fastighetsportfölj

Förvaltning – risker förknippade med den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet

Finansiering – risker i finansiering av fastigheterna

Medarbetare – risker förknippade med att rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare

Omvärld

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional ekonomisk utveckling, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation, räntenivåer med mera vilket påverkar efterfrågan och utbud på bostäder och lokaler. Även demografiska faktorer påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas.

Hantering

Vi genomför kontinuerligt omvärldsbevakning med fokus på såväl den globala ekonomin som de två marknader där vi är mest utsatta för ekonomiska förändringar, Sverige och Danmark. Vår fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtorter med stark arbetsmarknad, inflyttning och begränsat utbud av bostäder. Vi har en stark balansräkning och låg belåningsgrad, samt använder oss av flera olika finansieringskällor.

Risker relaterade till formerna för hyressättning

På den svenska bostadshyresmarknaden råder inte fri prissättning avseende hyra på bostadslägenheter. Hyresnivåerna bestäms i stället efter den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker vidare i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens om hyresnivån vid dessa förhandlingar kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån.

Hantering

Vi för en tät och löpande dialog med Hyresgästföreningen för att säkerställa korrekt hyra. Vi har informationsmöten vid ombyggnationer samt preliminärförhandlingar i samband med investeringar och nyproduktion. Vi förhandlar själva samtliga hyror med Hyresgästföreningen och vår förhandlingspersonal har ofta en egen bakgrund ifrån Hyresgästföreningen.

Lagar, tillstånd och beslut

Verksamheten regleras och påverkas av ett stort antal lagar, regelverk och myndighetsföreskrifter såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Dessa kan ändras eller så kan vår tolkning av dessa vara felaktig. Vi är dessutom beroende av olika former av tillstånd och beslut.

Hantering

Vi följer aktivt respektive marknad för att tidigt upptäcka och minimera risker. I bolaget har under de senaste åren anställts särskild expertis inom området med lång erfarenhet från den politiska sfären. Vi följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom de områden som är mest väsentliga för Heimstaden, för att i god tid kunna förbereda Heimstaden för nytt eller förändrat regelverk.

Fastighetsportföljen

Geografiska risker

Vi har en förhållandevis geografiskt diversifierad fastighetsportfölj med fastigheter inom i huvudsak fyra geografiska marknader i Sverige samt Köpenhamn i Danmark. Efterfrågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de geografiska marknader vi är verksamma på, även om efterfrågan inte sjunker generellt i länderna.

Hantering

Vi gör regelbundna makroanalyser av de olika delmarknadernas förutsättningar avseende exempelvis ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktursatsningar. Vi gör även en årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag, och som grund för våra långsiktiga beslut arbetar vi efter ett av styrelsen årligt fastställt strategidokument.

Risker relaterade till intressebolag samt aktieägarfrågor i ej helägda dotterbolag

Vårt fastighetsägarande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag. Det finns en risk att det kan uppstå meningsskilj-

aktigheter mellan andelsägarna i dessa bolag eller att övriga andelsägare inte kan uppfylla sina förpliktelser i förhållande till övriga parter i intressebolagen.

Vi bedriver även en stor del av vår verksamhet genom dotterbolag som inte ägs till 100 procent. Enligt de styrande dokumenten för vissa av dessa bolag har ägarna till innehav utan bestämmande inflytande skydds rättigheter ett fåtal frågor. Härav följer att åtgärder som ligger utanför vår kontroll och som motverkar våra intressen kan komma att negativt påverka vår möjlighet att agera som planerat i dessa icke helägda dotterbolag.

Hantering

En god dialog med övriga andelsägare samt aktivt styrelsearbete i delägda dotterbolag samt intressebolag säkerställer att vi löpande har insyn och kontroll över våra intressen. Genomarbetade aktie-ägaravtal säkerställer rättigheter och skyldigheter åt båda håll med minskad risk som följd. För att ytterligare säkerställa opartiskhet samt utökad intern kontroll har delägda dotterbolag annan revisor än moderbolaget.

Värdeförändringar på fastigheter

Våra fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets-specifika försämringar som lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan innebära att vi behöver justera ned det verkliga värdet på fastigheterna.

Hantering

Av vårt fastighetsbestånd avser 88 procent bostäder. Beståndet omfattar ett stort antal fastigheter som är väl spridda geografiskt och där den absoluta merparten återfinns i centrala lägen i orter med god tillväxt. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och vi utövar intern kontroll av våra egna värderingar. Externvärdering sker minst en gång per år. Vi analyserar transaktionsmarknaden löpande och gör kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering för att kunna fånga upp tidiga varningssignaler.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger osäkerhet bland annat kring hantering av hyresgäster och oförutsedda kostnader för personal eller miljösanering. Vid förvärv av fastigheter finns det en risk att möjligheten att framställa garantianspråk försämras eller att garantier är begränsade i tiden. Krav kan också ställas mot Heimstaden i anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter.

Hantering

Vid förvärv görs en analys av den aktuella fastigheten och/eller bolaget för att bedöma marknadsvärdet samt framtida möjligheter och risker. Vi har en strukturerad beslutsprocess inför förvärv av fastigheter och bolag och gör en omfattande due diligence med stöd av personer, såväl internt som externt, med relevant kompetens.

Projektrisker

Verksamheten omfattar om-, till- och nybyggnation, även om det fortfarande utgör en mindre del. Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal olika faktorer som att vi kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut. Dessutom kan möjligheten att genomföra dessa med ekonomisk lönsamhet bland annat påverkas av om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader.

Hantering

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.

Förvaltning

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas vårt resultat negativt. Vi är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Hantering

Vid årsskiftet avsåg koncernens totala hyresintäkter 89 procent bostäder/garage och 11 procent lokaler. På samtliga delmarknader är vårt mål att äga centralt belägna bostäder i tillväxtorter, i områden där det normalt sett inte finns mycket ledig byggbar mark. På de marknader där vi verkar råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde. På den svenska hyresmarknaden råder reglerade hyror som förhandlas årligen. Uthyrningsgraden för befintliga bostäder uppgick vid årsskiftet till 99,5 procent. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom tät och regelbunden dialog med hyresgästerna.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard. Därtill kan kostnader för rena hyresgäst Anpassningar uppkomma. Dessa kostnader kan vara svårplanerade.

Hantering

Våra avtal med hyresgästerna omfattar merparten av driftskostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Vi arbetar även med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard.

Kostnadseffektiv förvaltning är dessutom en viktig del för att snabbt kunna integrera förvärv. Då säsongsvariationer är svåra att förutspå budgeterar vi utifrån ett statistiskt "normalår". Energikostnader säkras genom fastprisavtal som säkerställer kostnaden för hela eller delar av den totala förbrukningen på olika löptider. En kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Tekniska risker

Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar.

Hantering

Vi såväl förvärv som löpande av befintligt bestånd genomförs en teknisk genomgång av fastigheterna. Det omfattar en noggrann genomgång av den fysiska miljön i varje fastighet såsom fönster, tak, dörrar, ventilation, sophantering, stommar och fasad.

Miljörisk och miljökrav

Vi bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som vi direkt eller indirekt äger som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver eller skulle krävt särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav kan riktas mot oss för marksanering eller efterbehandling. Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att vi drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

Hantering

Vi följer noga utvecklingen inom lagar och förordningar och prioriterar miljöaspekten i samtliga delar av verksamheten. Vi följer även standard- och dokumentationskrav samt miljöklassar all nyproduktion. Vi genomför due diligence-granskningar i transaktionerna och säkerställer via avtalade garantier att eventuella avvikelser åtgärdas och/eller ersätts.

Skatterisker

Verksamheten påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i de marknader vi är verksamma. Skattesituationen påverkas också av om transaktioner mellan bolag inom koncernen, samt mellan koncernen och andra utomstående, anses vara marknadsmässigt prissatta. Det finns vidare risk att skatterevisioner eller granskningar kan resultera i att ytterligare skatter ska betalas av något bolag i koncernen. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler beträffande skatter påverka förutsättningarna för verksamheten.

Hantering

Vi har en god intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer och genomför löpande utbildning av den personal som är engagerade inom området. Dessutom följer vi noga utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut för att i god tid kunna förbereda oss på förändringar som har påverkan på vår verksamhet.

Finansiering

Kredit- och motpartsrisk

Vi är exponerade för risk att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Heimstaden. Vi är också exponerade mot kreditrisker inom finansverksamheten, som bland annat vid placering av likvidöverskott och tecknande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

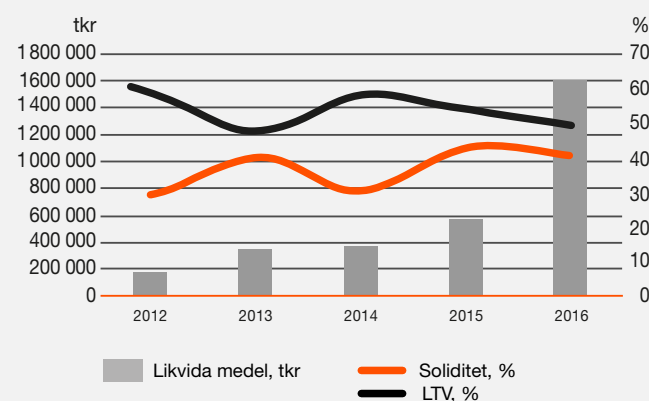
Hantering

Vi utvärderar löpande alla leverantörer avseende den finansiella delen av verksamheten, för att säkerställa att denna kreditrisk är begränsad. Då vi primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott, vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

Ränterisk

Verksamheten finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning och räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Finansiell stabilitet



Finanspolicy

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-12-31	Notering
Refinansieringsrisk			
Kapitalbindning, månader	minst 15	114	
Låneförfall, procent i enskilt år	maximalt 40	21,7	(2017)
Begränsning enskild långgivare, procent	maximalt 50	16,8	(SBAB)
Ränterisk			
Räntebindning, år	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	1,3	
Räntesäkring, procent	minst 25	33,0	
Kreditrisk			
Soliditet, procent	minst 25	41,5	
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	minst 1,4	3,2	
Likvida medel (mkr)	minst 50	1 611	

Hantering

Räntebindning sker enligt finanspolicy utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad vi önskar används primärt räntederivat. Vi använder en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid, beroende på dels externa (makroekonomiska, sektorrelaterade), dels interna (företagsspecifika) 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.

Refinansierings- och finanseringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk. Trots att vi bedömer att refinansieringsrisken är låg finns det risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på förmånliga villkor eller inte alls.

Hantering

Vi har en finanspolicy som fastställer riskmandat för verksamheten. Vi eftersträvar en långsiktig kapitalbindning och vid årsskiftet var låneportföljens genomsnittliga löptid 9,5 år (6,3). För att minimera finansieringsrisken är det viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor. Vid slutet av 2016 fanns lån hos elva olika långivare inklusive en utestående marknadsnoterad obligation som kompletterar den mer traditionella bankuplåningen.

Värdeförändringar – derivat

Värdeförändringar i Heimstadens räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkursrelationen kr/dkr.

Hantering

Vår finanspolicy fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas. Vi använder enbart omsättningsbara instrument på marknaden,

varför noterade priser kan inhämtas. Avstämning sker kontinuerligt mellan intern och extern värdering och vi har en compliancefunktion för att säkerställa oberoende.

Finansiella åtaganden

Finansiering sker från både kreditinstitut och kapitalmarknaden. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden och vi har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Om vi skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut.

Hantering

Vi har en fastställd finanspolicy som reglerar vårt riskmandat för kreditinstitut och kapitalmarknad. Vi har även en compliancefunktion med kompetent och erfaren personal för att säkerställa att vi efterlever de åtaganden som vi åtagit oss genom låneavtal. Extern revision säkerställer dessutom att rapporterad information och efterlevnad är korrekt.

Medarbetare

Beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Vi är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av verksamheten. Om nyckelpersoner lämnar Heimstaden kan det ha en negativ inverkan på verksamheten.

Hantering

Vi arbetar aktivt för att rekrytera och behålla duktiga medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare. Vi har etablerat en gemensam värdegrund inom bolaget som ger stöd för ett öppet och transparent arbetsklimat. Vi arbetar även med löpande kompetens- och ledarskapsutveckling och med ersättningar och incitament till konkurrenskraftiga nivåer.

Känslighetsanalys

Hysesintäkter	+/-1 procent	Effekt +11/-11 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procent	Effekt +5/-10 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Effekt +5/-5 mkr
Räntenivå skulder	+/-1 procent	Effekt +75/8 mkr

Känslighetsanalys – Värdeförändring fastigheter

	+/-5 procent	+/-10 procent	+/-20 procent
Eget kapital ¹⁾	13 014/10 381 mkr	14 330/9 064 mkr	16 963/6 431 mkr
Soliditet	44,1%/38,6%	46,5%/35,4%	50,7%/28,0%
LTV ²⁾	47,6% / 52,6%	45,5% / 55,6%	41,7% / 62,5%

¹⁾ inkl. efterställda aktieägarlån

²⁾ exkl. efterställda aktieägarlån



Heimstadens *intjäningsförmåga*



I tabellen nedan presenterar Heimstaden sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per balansdag för respektive kvartal under 2016. Intjäningsförmågan är ej 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 2016 och dess finansiering varvid aktuell intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härfter.

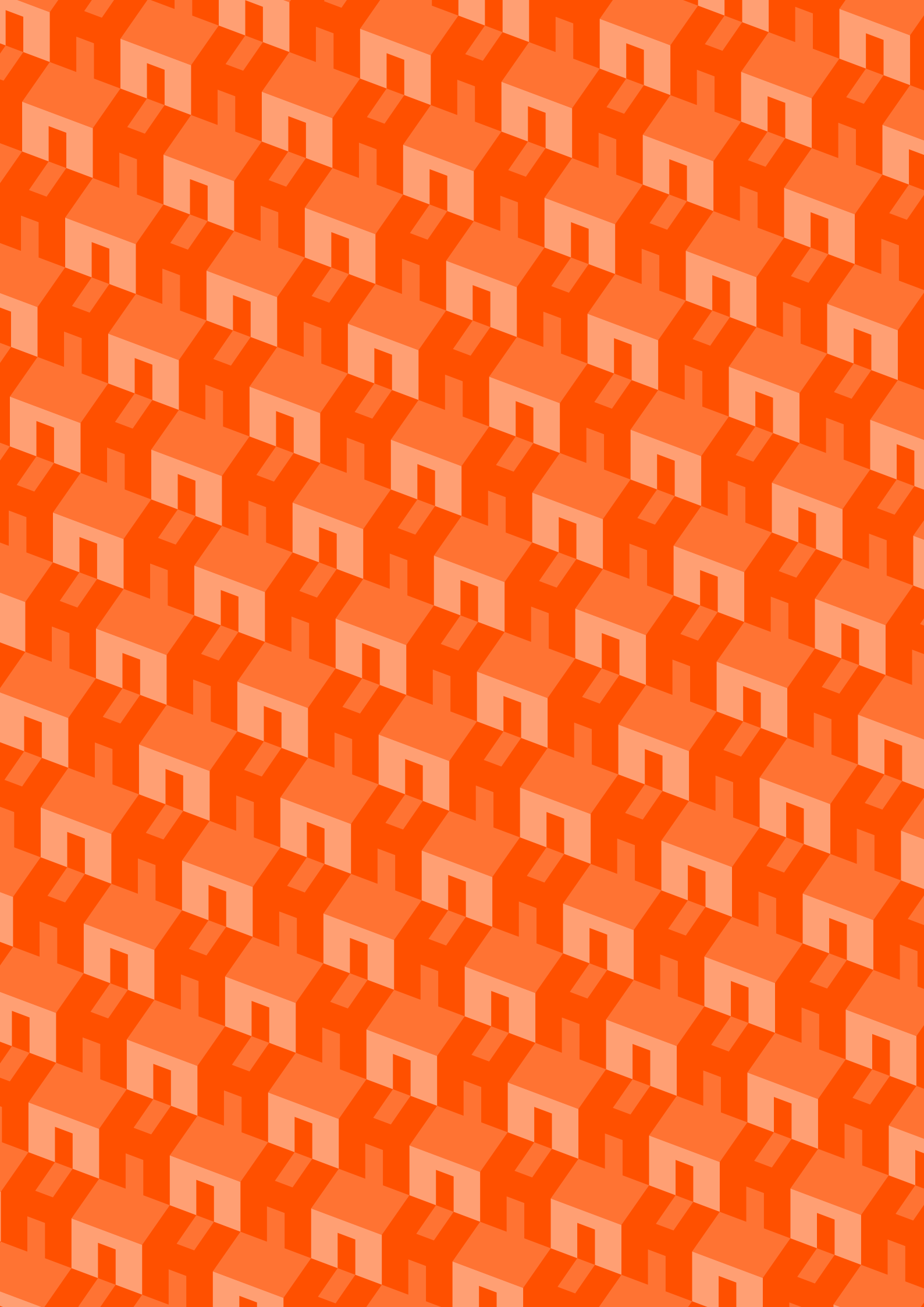
Heimstadens resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan, ej 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, mkr	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31
Hyresintäkter	1 671	1 502	888	802	721
Fastighetskostnader	-806	-714	-408	-377	-351
Driftnetto	865	787	480	425	370
Central administration	-82	-60	-42	-42	-42
Övriga rörelseintäkter	5	6	66	66	62
Övriga rörelsekostnader	-10	-3	-59	-59	-59
Andel i intressebolags resultat	0	0	37	36	75
Resultat före finansiella poster	779	730	482	426	406
Finansiella intäkter	0	1	37	37	37
Finansiella kostnader – Räntor efterställda aktieägarlån	-109	-104	0	0	0
Finansiella kostnader – Räntebärande skulder	-218	-199	-146	-147	-137
Förvaltningsresultat	452	428	373	316	307
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	361	353	373	316	307
Innehav utan bestämmande inflytande	92	78	0	0	0
Nyckeltal					
Överskottsgrad, %	51,8	52,4	54,0	53,0	51,4
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,6	3,7	3,6	3,1	3,2



Heimstaden, Norrköping



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, får härmed avlämna följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamhet och organisation

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

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

Till stöd för organisationen finns ett centralt finansteam, en koncernenhet för ekonomi/IR samt en koncernstab för juridik och kommunikation. Koncernledningen omfattade för räkenskapsåret 2016, inklusive den verkställande direktören, 5 personer.

2016 var ett mycket aktivt år med hög tillväxt. Årets största transaktion var sammanslagningen med Nordhalla, numera Heimstaden Bostad. Merparten av Heimstadens svenska bestånd såldes till Nordhalla varigenom Heimstaden ökade sitt ägande ifrån 40 procent till 65 procent varpå Nordhalla därefter gick ifrån Intressebolag till dotterbolag.

I övrigt har fokus varit på expansion i Danmark och då uteslutande i Köpenhamn. Vi gick ifrån 128 till 1 080 lägenheter på knappt ett år. Vi expanderade även med de nya orterna Luleå och Värnamo.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet. Under 2016 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 primära risker; operativ risk och finansiell risk. För att underlätta riskhanteringen har vi delat in riskerna i följande områden:

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

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

cerar risken för långsiktiga vakanser och en hög intjäningsförmåga ger möjligheter till utveckling av medarbetare och fastighetsbestånd. Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. För att minska risken, eller variationer i kassaflödet, binds räntor enligt finanspolicy. 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 3 522 420 tkr (1 784 822). Vid utgången av året var moderbolagets egna kapital 6 189 742 tkr (2 784 177).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 2 januari 2017 avtalade Heimstaden om att, tillsammans med Balder, MKB och Victoria Park, förvärva ett bostadsbestånd om 1 660 lägenheter och bilda ett gemensamt bolag, Rosengård Fastighets AB, samt att påbörja detaljplanarbetet syftande till att förverkliga Culture Casbah. Säljare är MKB och tillträde beräknas ske den 1 maj 2017.

Den 9 februari 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva 56 fastigheter i Falköping om 875 lägenheter och en mindre andel kommersiella ytor. Den totala ytan uppgår till 68 500 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 593,3 mkr med tillträde planerat till den 3 april 2017.

Den 10 februari 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva 3 projektfastigheter i Köpenhamn till ett värde om cirka 1 200 mDKK. Förvärvet omfattar cirka 30 000 kvm fördelat över 265 lägenheter och 2 500 kvm kommersiella ytor. Tillträde sker i 3 etapper mellan 2018 och 2021.

Den 8 mars 2017 avtalade Heimstaden om att avyttra kvarteret Gripen i Norrköping till Magentus om cirka 6 000 kvm kommersiella ytor och cirka 3 000 kvm bostäder till ett värde om 150 mkr. Frånträde sker den 31 mars 2017.

Den 10 mars 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet på Vildanden i Lund om 313 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 18 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 397 mkr med tillträde planerat den 2 maj 2017.

Den 13 mars 2017 avtalade Heimstaden om att avyttra 8 fastigheter i Ronneby om 286 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 20 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 248 mkr med frånträde senast juni 2017.

Den 14 mars 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva Ståhl Fastigheter AB. Den totala ytan uppgår till cirka 90 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 1 544 mkr med tillträde planerat den 31 maj 2017.

Rapport över *totalresultat* – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Hyresintäkter	3	1 057 448	719 072
Driftkostnader	4,6	-527 519	-372 309
Driftnetto		529 929	346 763
Central administration	5,6	-48 251	-32 593
Övriga rörelseintäkter	7	51 525	65 599
Övriga rörelsekostnader		-39 379	-53 569
Resultat från andel i intresseföretag		67 003	211 002
Resultat före finansiella poster		560 827	537 202
Finansiella intäkter	8	27 510	26 397
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	9	-185 550	-172 440
Finansiella kostnader - Räntebärande efterställda aktieägarlån	10	-35 213	-
Förvaltningsresultat		367 574	391 159
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	2 315 843	1 121 986
Värdeförändring räntederivat	12	36 252	28 290
Resultat före skatt		2 719 669	1 541 434
Aktuell skatt	13	-55 657	-28 749
Uppskjuten skatt	13	-449 070	204 848
Årets resultat		2 214 942	1 717 533
Övrigt totalresultat	14	14 936	61
Årets totalresultat		2 229 878	1 717 594

Årets resultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	1 788 977	1 717 533
Innehav utan bestämmande inflytande	425 965	-

Årets totalresultat hänförligt till:

Moderbolagets Stamaktieägare	1 757 038	1 694 134
Moderbolagets Preferensaktieägare	46 875	23 461
Innehav utan bestämmande inflytande	425 965	-

Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	9 629 876
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	1 354 880
Resultat per stamaktie, kr	133	176

Ingen utspädningsseffekt föreligger.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 057 mkr (719), en ökning med 47 procent jämfört med föregående år. Tillväxten är primärt ett resultat av genomförda fastighetstransaktioner under året, främst i Köpenhamn men också i Ystad, Växjö och Luleå. Utöver detta har Heimstaden blivit majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB (f.d. Nordhalla) från och med 1 september vilket får till följd att intäkter från detta datum konsolideras in i Heimstaden. Även om fastighets-transaktioner och konsolidering av tidigare intressebolag har haft störst påverkan på utvecklingen så har också intäktshöjande investeringar i befintligt bestånd samt avslutade hyresförhandlingar haft en positiv effekt på hyresintäkterna.

För bostadsbeståndet uppgick hyresintäkten i genomsnitt till 1 096 kr per kvm (1 099).

Uthyrningsgraden för bostäder ligger kvar på en hög stabil nivå på 99,5 procent (99,6) för perioden.

Fastighetskostnader

Totala fastighetskostnader uppgick till 528 mkr (372). Ökningen beror främst på nettoeffekten från köpta och sålda fastigheter samt av att Heimstaden AB från och med september månad 2016 blivit majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB och därmed konsoliderar bolagets resultat- och balansräkning.

Driftnetto

Driftnettot uppgick under perioden till 530 mkr (347), vilket motsvarar en överskottsgrad om 50,1 procent (48,2). Förbättringen är primärt en följd av ett förändrat fastighetsinnehav med större andel i Köpenhamn. En effekt av att Heimstaden AB blev majoritetsägare i Heimstaden Bostad AB från och med den 1 september är att nyckeltal som överskottsgrad endast tar hänsyn till de delar av intäkter och kostnader som löper från september i detta dotterbolag. I den svenska verksamheten får det konsekvensen av en lägre redovisad överskottsgrad än vad vore fallet om ett helt år skulle konsoliderats. Vanligtvis är överskottsgraden lägre i Q4 än snittet under året.

Centrala administrationskostnader

Kostnaden för central administration uppgick till 48 mkr (33) och ökningen förklaras främst av en organisation i tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Posterna avser väsentligen förvaltningsarvoden från intressebolag med tillhörande förvaltningskostnad. Den största delen, 8 månader härör från Heimstaden Bostad AB (f.d. Nordhalla) vars resultaträkning från och med den 1 september konsolideras med Heimstaden, då det gick från att ha varit intressebolag till dotterbolag. Från och med 1 september 2016 kommer därför effekten av förvaltningsarvoden tillhörande Heimstaden Bostad AB inte synas inom övriga intäkter och kostnader liksom att effekten från resultat från andelar i intressebolag avtar väsentligt.

Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 28 mkr (26) och finansiella kostnader var -221 mkr (-172) varav -35 mkr är hänförliga till aktieägarlån. Förändringen förklaras främst av en förändrad låneportfölj mot bakgrund av stora transaktioner i perioden där en stor effekt

är beroende av hur räntekostnader för aktieägarlån i Heimstaden Bostad AB från och med september 2016 synliggörs i koncernens finansnetto. Genomsnittsräntan på balansdagen för den totala upplåningen inkl. derivat och avgifter för outnyttjade krediter har sjunkit till 1,5 procent (1,9) vilket främst är en konsekvens av lägre kreditmarginaler samt förmånligare villkor i derivatportföljen.

Cirka 74 procent (77) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av basräntan (Stibor, Cibur) med 1 procent, allt annat lika, ökar Heimstadens räntekostnader på årsbasis med cirka 75 mkr (41) vid en ränteuppgång, och minskar med cirka 8 mkr (11) vid en räntenedgång. Skillnaden i känslighet förklaras av att flera kreditavtal innehåller räntegolvsklausuler som begränsar ränteförändringar på nedsidan genom att basräntan exempelvis inte kan bli negativ samtidigt som kostnaden för utestående och köpta räntederivat kan öka med negativa marknadsräntor.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 368 mkr (391). Mot bakgrund av årets sammanslagning med Heimstaden Bostad AB som tidigare redovisats som intressebolag och nu som dotterbolag får till följd att resultateffekten från andelar i intressebolag avtar och fördelar sig från och med 1 september 2016 på fler rader i koncernredovisningen.

Värdeförändring finansiella instrument

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivat i syfte att hantera koncernens ränterisk. Värdeförändringen på derivat uppgick i perioden till 36 mkr (28), en blandad effekt av större derivatportfölj och högre långa räntor. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -56 mkr (-74). Den nominella volymen av ränteswappar uppgår till 4 566 mkr (1 605) köpta swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 600 mkr (600) vilka idag, mot bakgrund av strikenivå, inte har något monetärt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar. Efter rapportperiodens utgång har ytterligare 2 920 mkr köpta swappar avtalats vilket ger en ny säkringsgrad på 46 procent.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 2 221 mkr. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd men också av betydande hyresökningar i den danska fastighetsportföljen. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,08 procent, att jämföra med 4,16 procent vid utgången av 2015. Tillsammans med den realiserade resultateffekten på 95 mkr, som följd av periodens försäljningar, uppgick den totala värdeförändring på fastigheter i resultaträkningen till 2 316 mkr.

Skatt

I koncernen redovisas utöver den aktuella skatten om -56 mkr (-29) även uppskjuten skatt om -449 mkr (205). Företrädesvis består den uppskjutna skatten av temporära skillnader mellan redovisat värde och koncernmässigt anskaffningsvärde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Rapport över *finansiell ställning* – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	0	0
Förvaltningsfastigheter	16	26 330 189	11 143 273
Maskiner och inventarier	17	5 188	4 601
Andelar i intressebolag	18	13 135	1 007 952
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	1 500	1 500
Fordringar på intressebolag	20	32 000	576 393
Andra långfristiga fordringar	21	939	6 400
Summa anläggningstillgångar		26 382 950	12 740 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrättsandelar	22	–	–
Kundfordringar	23	3 646	15 144
Övriga fordringar		152 600	9 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	55 487	22 784
Kassa och bank		1 610 927	782 955
Summa omsättningstillgångar		1 822 660	830 181
SUMMA TILLGÅNGAR		28 205 610	13 570 300

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 26 330 mkr, jämfört med 11 143 mkr vid årsskiftet 2015-12-31. Den primära anledningen till årets förändring är effekten från Heimstaden Bostad AB som gick från intressebolag till dotterbolag från den 31 augusti 2016. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 2 316 mkr (1 122) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av netto bolags- och fastighetstransaktioner, investeringar i befintligt bestånd samt av valutakurseffekter. Värderingarna har utförts enligt samma metodik som vid tidigare värderingar.

Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts men också beroende av betydande hyresökningar i det danska beståndet. För en mer utförlig beskrivning av Heimstadens metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 40-41 och 70.

Maskiner och inventarier

Periodens förändring består primärt av löpande investeringar i inventarier.

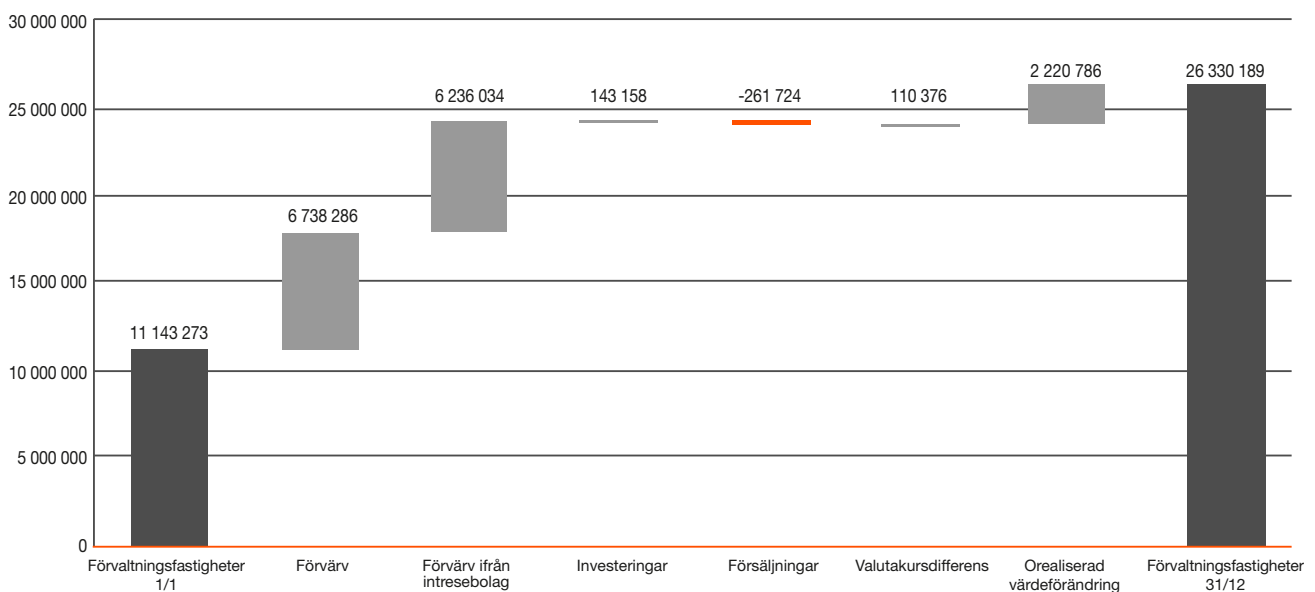
Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett mindre antal intressebolag. Genom Heimstaden Projektutveckling har man ett bolag som tillsammans med andra aktörer på marknaden fokuserar på att planera och utveckla nya fastigheter. Heimstaden Bostad (f.d. Nordhalla) som ursprungligen bildades under 2013, tillkom genom en omstrukturering med syfte att attrahera institutionellt kapital. Den 31 augusti 2016 ökade koncernen sitt ägande genom en ny strukturaffär där Heimstaden avyttrade huvuddelen av sitt svenska bestånd till Heimstaden Bostad och samtidigt genomförde en nyemission. Framöver utgör Heimstaden Bostad en konsoliderad del av Heimstaden koncernen. CORHEI Fastighets AB tillkom som intressebolagsandel under 2015 med 505 mkr genom att Heimstaden avyttrade 50 procent av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Castellum koncernen. Under perioden har Heimstadens andelar avyttrats till Castellum. Periodens förändring avser väsentligen avyttring av andelarna i CORHEI Fastighets AB för 555 mkr samt justering för ägarandelen i Heimstaden Bostad AB om 449 mkr i samband med att det gick från intressebolag till dotterbolag.

Fordringar på intressebolag

Förändringen berör främst justering av aktieägarlån till Heimstaden Bostad AB som en effekt av att det i perioden har gått från intressebolag till dotterbolag.

Årets utveckling av förvaltningsfastigheter



Rapport över *finansiell ställning* – koncernen

Belopp i tkr	Not	Koncernen	
		2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		77 739	77 739
Övrigt tillskjutet kapital		728 650	728 650
Balanserat resultat		6 745 127	5 058 069
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		7 551 516	5 864 458
Innehav utan bestämmande inflytande		1 423 882	–
Summa eget kapital		8 975 398	5 864 458
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande efterställda aktieägarlån	26	2 722 058	–
Långfristiga räntebärande skulder	27	11 572 499	6 486 697
Räntederivat	28	55 977	74 307
Uppskjuten skatteskuld	29	1 119 372	597 202
Summa långfristiga skulder		15 469 906	7 158 206
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	3 206 909	335 212
Leverantörsskulder		86 724	49 486
Aktuella skatteskulder		129 732	25 490
Övriga skulder		125 489	29 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	211 451	108 436
Summa kortfristiga skulder		3 760 306	547 636
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		28 205 610	13 570 300

Rapport över *förändring i eget kapital* – koncernen

Belopp i tkr	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	660 200	66 020	0	3 413 935	3 479 955	–	3 479 955
Utdelning stamaktier				-50 000	-50 000	–	-50 000
Nyemission, preferensaktier		11 719	728 650		740 369	–	740 369
Utdelning, preferensaktier				-23 460	-23 460	–	-23 460
Årets resultat				1 717 594	1 717 594	–	1 717 594
Eget kapital 2015-12-31	15 547 750	77 739	728 650	5 058 069	5 864 458	–	5 864 458
Utdelning stamaktier				-69 981	-69 981	–	-69 981
Utdelning, preferensaktier				-46 875	-46 875	–	-46 875
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					–	1 059 516	1 059 516
Tillskott och utdelning innehav utan bestämmande inflytande					–	-61 599	-61 599
Årets resultat				1 803 914	1 803 914	425 965	2 229 879
Eget kapital 2016-12-31	15 547 750	77 739	728 650	6 745 127	7 551 516	1 423 882	8 975 398

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan verkligt värde och koncernmässigt anskaffningsvärde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2016 till 1 119 mkr (597) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

Heimstaden hade vid periodens utgång räntebärande skulder uppgående till 17 501 mkr (6 822), varav efterställda aktieägarlån svarar för 2 722 mkr (0). Av de 14 779 mkr i räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån är 92 procent säkerställda med pantbrev i fastigheter och 8 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 7 130 mkr, till 13 168 (6 039). Under året har koncernens upplåning ökat med 7 957 mkr relaterat dels till sammanslagningen med Heimstaden Bostad AB och dels beroende av förvärv av fastigheter.

Av räntebärande skulder, avser 1 250 mkr (1 000) obligationer, 5 767 mkr (2 178) avser finansiering baserad på realkreditobligationer, 7 762 mkr (3 644) avser traditionella banklån och resterande del 2 722 mkr (0) avser aktieägarlån. Bekräftade men ej utnyttjade krediter i bank uppgår på bokslutsdagen till 1 002 mkr (506).

Under september månad tog Heimstaden beslut om att emittera resterande 250 mkr under bolagets befintliga obligationslån, inom ramen 1 250 mkr. Lånet är noterat på Nasdaq Stockholm med ISIN SE0006259669. Obligationen löper med rörlig ränta 3m stibor + 3 procent (med stiborgolv på 0%).

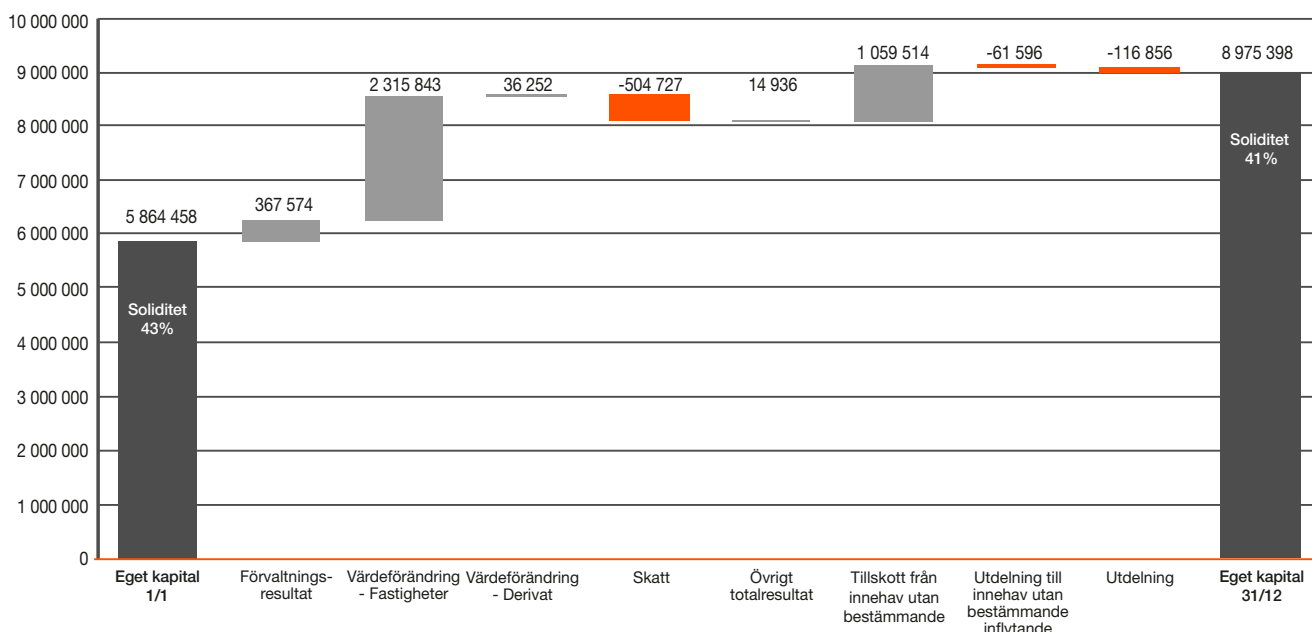
Den genomsnittliga kapitalbindningen på Heimstadens räntebärande skulder uppgick till 9,49 år (6,26). Största andelen låneförfall i ett enskilt år uppgår till 22 procent (20) och förfaller under 2017 (2019). Den genomsnittliga räntebindningstiden inkluderat effekten av derivat uppgick samtidigt till 1,28 år (0,94).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 8 975 mkr (5 864). Förändringen i perioden hänförs till resultat, utdelningar och tillkomsten av innehav utan bestämmande inflytande. Under perioden har 70 mkr (50) lämnats i utdelning på stamaktier, 47 mkr (23) har lämnats på preferensaktier. Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 1 424 mkr. Soliditeten uppgick till 41 procent (43).

Heimstaden är exponerad mot en valutarisk kopplad till den danska verksamheten. Risker kan innebära en direkt effekt på resultatet och därigenom påverka eget kapital. På balansdagen genomförs inga valutasäkringar mot bakgrunden av denna risk.

Årets utveckling av Eget Kapital¹⁾



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

Rapport över *kassaflöde* – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 719 669	1 541 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2 315 843	-1 121 986
- Värdeförändring derivatinstrument		-36 252	-28 970
- Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-65 552	-209 605
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		302 022	180 873
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-53 280	-3 543
Förändring av bostadsrättsandelar		-	5 849
Förändring av kortfristiga skulder		244 711	-3 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten		493 453	179 318
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter		-6 690 703	-3 789 551
Erlagt handpenning förvärv		-100 127	-
Övriga investeringar		-2 038	1 564
Försäljning av fastigheter		279 107	3 625 381
Förvärv av andelar i intressebolag		-4 500	-150 108
Försäljning andelar i intressebolag		555 222	13 382
Förändring lån till intressebolag		-20 000	-251 683
Utdelning från intressebolag		21 293	-
Förändring av finansiella tillgångar		5 461	-2 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 956 285	-553 076
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	737 652
Utdelning preferensaktier		-46 874	-23 460
Utdelning stamaktier		-69 981	-50 000
Tillskott ifrån innehav utan bestämmande inflytande		391 600	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-103 250	-
Förändring aktieägarlån		1 914 603	-
Förändring räntebärande skulder		4 253 717	396 391
Lösen räntederivat		-50 417	-273 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 289 398	787 528
Årets kassaflöde		826 566	413 770
Likvida medel vid årets början		782 955	369 185
Valutaeffekt i likvida medel		1 405	
Likvida medel vid årets slut		1 610 927	782 955
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		178 980	180 082
Erhållen ränta uppgår till		27 510	26 194

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 302 mkr (181). Förbättringen är framförallt en följd av ett förändrat fastighetsinnehav. Efter en förändring av rörelsekapitalet på 191 mkr (-2) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 493 mkr (179).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5 956 mkr (-553). Den största delen utgörs av fastighetstransaktioner och investeringar i fastigheter om netto -6 691 mkr (-3 790), där mer än hälften är hänförligt till förvärv i Köpenhamn. Resterande del berör i all huvudsak förändring av lån och innehav i intressebolag. I perioden har Heimstaden sålt resterande 50 procent av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f.d Ståhls) till Castellum för 555 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6 289 mkr (788). Varav 6 169 mkr utgörs av förändring i räntebärande skulder inkl förändring av efterställda aktieägarlån som en effekt av årets nettotransaktioner. 288 mkr avser tillskott och utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande. Resterande förändring berör utdelningar om -117 mkr samt lösen av derivat om -50 mkr. Kassaflödet uppgick till 827 mkr (414) och likvida medel uppgick till 1 611 mkr (783) vid utgången av perioden.



Posse 18, Karlskrona

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 2016 har godkänts för publicering enligt ett styrelsebeslut från den 24 mars 2017. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 28 april 2017.

Grunder för redovisningen

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

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

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

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

Det område där antaganden och bedömningar skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värde avseende tillgångar och skulder under framtida redovisningsperioder utgörs främst av värdering av förvaltningsfastigheter. 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 16.

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

Intäkter från externa förvaltningsuppdrag redovisas löpande under avtalsperioden.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

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

Förvaltningsresultat

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

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den

omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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

Leasingavtal

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

Tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period de avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där Heimstaden är leasetagare. Dessa har betraktats som operationella leasingavtal och avser främst bilar och kontorsinventarier.

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

Ersättningar till anställda

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

Förvaltningsfastigheter

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

Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering av varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. För att säkerställa värderingen inhämtas årligen externa värderingar från värderingsföretag för samtliga fastigheter per årsbokslutsdagen.

Värdeförändringar redovisas netto för samtliga fastigheter.

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

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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 räntederivatkontrakt. Koncernen redovisar räntederivaten som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen på kontraktsdagen till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivaten avser byte av ränteflöden där det initiala anskaffningsvärdet är noll.

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

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

Ny standarder som har trätt ikraft år 2016 har inte medfört någon väsentlig påverkan på Heimstadens finansiella rapportering.

Under hösten 2016 antogs IFRS 15 Intäktsredovisning av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2018. Syftet med intäktsstandardens är att tillhandahålla en heltäckande och principbaserad standard för all intäktsredovisning. Heimstadens intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastigheter. Enligt nuvarande regelverk kan intäkter från fastighetsförsäljningar i normalfallet redovisas antingen på avtalsdagen eller på tillträdesdagen. IFRS 15 kan medföra att försäljningsintäkten ska redovisas på tillträdesdagen. Heimstaden redovisar redan idag intäkter från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen. Rekommendationen medför även ett utökat upplysningskrav kring en försäljning, till exempel om det finns någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Förtydliganden till rekommendationen utkom under år 2016 och förväntas godtas av EU under år 2017. Utvärdering av effekterna av den nya rekommendationen pågår.

Under hösten 2016 antogs IFRS 9 av EU. Standarden träder ikraft 1 januari 2018. Rekommendationen innebär ny klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt en ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster. Förändringarna får i praktiken ingen påverkan på Heimstaden utöver ökade dokumentationskrav då Heimstadens kreditförluster är mycket begränsade. Den nya standarden innebär även förändringar vad gäller säkringsredovisning. Heimstaden tillämpar för närvarande ej säkringsredovisning varför de ändrade reglerna inte får någon påverkan på bolagets redovisning.

I januari 2016 antogs IFRS 16 Leasing av EU. Standarden ersätter IAS 17 Leasing och träder ikraft den 1 januari 2019. För leasingtagare försvinner den nuvarande klassificeringen i operationell och finansiell leasing och ersätts med en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal redovisas i balansräkningen. För leasegivare bibehålls i princip befintliga regler varför en klassificering i operationell och finansiell leasing liknande den nuvarande även ska göras fortsättningsvis. Heimstadens avtal med hyresgäster kommer även fortsättningsvis att vara klassificerade som operationella leasingavtal varför den nya standarden inte har någon väsentlig påverkan på redovisningen av dessa. Heimstaden har som leasingtagare ett begränsat antal leasingavtal främst hyresavtal och bilar som kommer att påverkas av den nya standarden.

Not 2 Segmentredovisning

Segmentrapportering upprättas för koncernens geografiska områden. Heimstaden har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Danmark, Skåne, Syd, Mitt 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.

	Norr	Mitt	Syd	Skåne	Danmark	Koncernen totalt	Norr	Mitt	Syd	Skåne	Danmark	Koncernen totalt
tkr	2016						2015					
Resultaträkning												
Hyresintäkter	70 547	289 145	141 888	405 180	150 688	1 057 448	12 701	313 602	22 754	348 082	21 934	719 072
Driftkostnader	-44 700	-134 530	-72 547	-225 808	-49 934	-527 519	-6 398	-166 956	-10 831	-179 661	-8 463	-372 309
Driftnetto	25 847	154 615	69 341	179 372	100 754	529 929	6 302	146 646	11 923	168 421	13 470	346 763
Central administration ofördelat	-	-	-	-	-	-48 251	-	-	-	-	-	-32 593
Övriga intäkter och kostnader ofördelat	-	-	-	-	-	79 149	-	-	-	-	-	223 032
Finansnetto ofördelat	-	-	-	-	-	-193 253	-	-	-	-	-	-146 043
Förvaltningsresultat	25 847	154 615	69 341	179 372	100 754	367 574	6 302	146 646	11 923	168 421	13 470	391 159
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	195 672	514 593	475 759	655 222	474 597	2 315 843	43 796	633 281	25 004	400 043	19 863	1 121 986
Värdeförändring derivat ofördelat	-	-	-	-	-	36 252	-	-	-	-	-	28 290
Resultat före skatt	221 519	669 208	545 100	834 595	575 351	2 719 669	50 098	779 927	36 927	568 464	33 334	1 541 435
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	2 007 400	6 036 400	4 495 795	8 632 010	5 158 584	23 213 417	294 500	3 325 200	924 320	5 962 100	637 153	11 143 273
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	3 517 772	-	-	-	-	-	0
Summa tillgångar	2 007 400	6 036 400	4 495 795	8 632 010	5 158 584	26 731 189	294 500	3 325 200	924 320	5 962 100	637 153	11 143 273
Eget kapital	-	-	-	-	-	8 449 907	-	-	-	-	-	5 864 458
Skulder till kreditinstitut	1 117 117	3 063 652	1 786 025	3 808 990	3 362 445	13 138 229	182 000	1 611 264	588 273	3 070 602	369 770	5 821 909
Obligationslån ofördelat	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-	-	-	-	1 000 000
Övriga ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 143 053	-	-	-	-	-	883 933
Summa skulder och eget kapital	1 117 117	3 063 652	1 786 025	3 808 990	3 362 445	26 731 189	0	0	0	0	0	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14 839	29 794	42 858	98 594	0	186 085	1 669	88 333	34	93 463	1 669	183 499

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2016	2015
Bostäder	916 962	577 063
Lokaler	120 359	129 102
Garage och p-plats	20 127	12 907
	1 057 448	719 072

Hyreskontraktens löptider	Antal kontrakt	Bedömt kontraktsvärde 2016
2017	174	31 574
2018	284	49 061
2019	168	34 134
2020	130	24 268
2021 -	52	32 512
Summa lokaler	1 103	171 549
Vakanta lokaler	295	17 877
Bostäder	19 797	1 468 938
P-plats och garage	9 676	32 525
Total	30 871	1 690 889

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3 till 5 år och är normalt indexreglerade. Hyresavtal avseende bostäder, vilket utgör 64 procent av det totala kontraktsvärdet, ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.



Not 4 Driftkostnader

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

Driftkostnader, tkr	2016	2015
Drift	329 705	224 014
Underhåll	113 735	80 690
Fastighetsskatt	20 821	17 229
Tomträttsavgäld	1 334	1 075
Fastighetsadministration	60 472	47 905
Avskrivningar	1 451	1 396
	527 519	372 309

Driftkostnader, kr/kvm	2016	2015
Drift	342	342
Underhåll	118	123
Fastighetsskatt	22	26
Tomträttsavgäld	1	2
Fastighetsadministration	63	73
Avskrivningar	2	2
	547	569

Not 5 Central administration

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

EY, tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	1 997	1 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	380	446
Skatterådgivning	16	268
Övriga uppdrag	107	344
	2 500	2 158

Moore Stephens, tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	1 043	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
	1 058	–

Totalt, tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	3 039	1 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	394	446
Skatterådgivning	16	268
Övriga uppdrag	107	344
	3 557	2 158

Not 6 Personal

tkr	2016	2015
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	189	168
varav kvinnor	70	63

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

Styrelsens ordförande	–	–
VD (styrelseledamot)		
Grundlön	1 979	1 893
Förmåner	76	81
Pensionskostnader	446	441
	2 501	2 415

vVD (styrelseledamot)		
Grundlön	1 960	1 996
Förmåner	135	136
Pensionskostnader	438	293
	2 533	2 426

Styrelseledamot, Ossie Everum

Styrelsearvode	250	140
	250	140

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	3 083	2 157
Förmåner	185	130
Pensionskostnader	633	433
	3 901	2 721

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

Övriga anställda:

Löner	75 272	53 311
Förmåner	1 026	1 075
Pensionskostnader	6 700	6 049
	82 998	60 435

Sociala kostnader	28 608	20 434
-------------------	--------	--------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

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

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och 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	2016	2015
Vinst vid avyttring av bostadsrättsandelar	–	1 908
Externa förvaltningsuppdrag	51 111	53 805
Övriga intäkter	414	9 886
Summa övriga rörelseintäkter	51 525	65 599

Not 8 Finansiella intäkter

tkr	2016	2015
Ränteintäkter intressebolag	24 445	24 119
Ränteintäkter övriga	3 065	2 278
	27 510	26 397

Not 9 Finansiella kostnader – Räntebärande skulder

tkr	2016	2015
Räntekostnader övriga	-180 017	-174 790
Övriga finansiella kostnader	-5 533	2 349
	-185 550	-172 440

**Not 10 Finansiella kostnader
– Räntebärande efterställda aktieägarlån**

tkr	2016	2015
Räntekostnader ägarlån	-35 213	–
	-35 213	1 121 986

Not 11 Värdeförändring fastigheter

tkr	2016	2015
Försäljningsintäkt	356 782	4 345 928
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-261 725	-3 863 627
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	2 087 762	615 331
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	133 024	24 355
	2 315 843	1 121 986

Not 12 Värdeförändring räntederivat

tkr	2016	2015
Realiserad värdeförändring	-50 417	2 396
Orealiserad värdeförändring	86 669	25 894
	36 252	28 290

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

Not 13 Skatt

tkr	2016	2015
Aktuell skatt	-55 657	-28 749
Uppskjuten skatt	-449 070	204 848
	-504 727	176 099
Redovisat resultat före skatt	2 719 669	1 541 434
Skatt enligt gällande skattesats	-598 327	-339 116
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-5 010	768
Ej skattepliktiga intäkter	250	4
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	83 620	468 022
Skatt på andel i resultat från intressebolag	14 741	46 420
	-504 727	176 099

Not 14 Övrigt totalresultat

tkr	2016	2015
Valutakursdifferens	14 936	61
	14 936	61

Not 15 Goodwill

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	–	23 680
Rörelseförvärv	–	–
Årets avyttring	–	-23 680
	–	–

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB under år 2014 utgjorde ett rörelseförvärv och hanterades enligt IFRS 3. Goodwillposten 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 hade den uppskjutna skatteskulden värderats till ett lägre belopp.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	11 143 273	10 372 045
Förvärv	6 738 286	3 567 985
Förvärv från intressebolag	6 236 034	–
Investeringar	143 158	227 186
Försäljningar	-261 724	-3 863 627
Valutaförändring	110 376	–
Orealiserad värdeförändring	2 220 786	839 685
Utgående balans	26 330 189	11 143 273

Värderingsmodell

Värderingen görs genom en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Heimstadens fastighetsvärdering tar sin utgångspunkt i en extern värdering som görs genom en ortsprisanalys och en kassaflödesvärdering. Den externa värderingen omfattar samtliga fastigheter i beståndet. Vid behov görs justeringar avseende driftnetto och avkastningskrav.

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.

Ortsprisanalys

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

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, det vill säga det framtida driftsnettot samt antaganden om avkastningskraven.

Antaganden om kassaflöde

Heimstadens fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostadsfastigheter där utvecklingen av hyresnivåerna är tämligen reglerad i Sverige men fri i Danmark. Den långsiktiga hyres- och kostnadsutvecklingen är antagen att motsvara förväntad långsiktig inflationsnivå om cirka 2,0 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 trolige köparen etc.

+ 10 årig statsobligation	0,55 %
- Inflation	-2,00 %
+ Riskpremie	3,81 % till 9,95 %
= Avkastningskrav	2,36 % till 8,50 %

Heimstaden har genom sin transaktionserfarenhet en mycket god marknads- och fastighetskännedom varmed Heimstadens bedömning av vad marknads 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 4,08 procent för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Danmark	3,53
Skåne	3,78
Syd	4,80
Mitt	3,90
Norr	4,70
Genomsnitt	4,08

Känslighetsanalys

Marknadsvärdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Fastighetsvärderingar är estimerat 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 i Sverige 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 – enhet lägre	32 617 967
0,50 – enhet lägre	30 364 677
0,25 – enhet lägre	28 405 598

Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen

0,25 – enhet högre	25 166 202
0,50 – enhet högre	23 811 775
0,75 – enhet högre	22 597 575

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, tkr

2,00 procent högre driftnetto	26 872 642
1,50 procent högre driftnetto	26 740 991
1,00 procent högre driftnetto	26 949 941

Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen

1,00 procent lägre driftnetto	26 082 737
1,50 procent lägre driftnetto	25 951 086
2,00 procent lägre driftnetto	25 819 435

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 26 330 189 tkr. Värdet inkluderar realiserad värdeökning för 2016 om 2 220 786 tkr (839 685). Uttryckt i procent är den realiserade värdeökningen 9,2 procent (8,1) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Segment	Fastighetsvärde, mkr	Andel, %
Norr	2 007	8
Mitt	6 036	23
Syd	4 496	17
Skåne	8 632	33
Danmark	5 159	20
	26 330	100

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	15 170	19 225
Årets försäljning/utrangering	–	-8 533
Årets bolagsförvärv	–	–
Årets investeringar	2 036	4 478
Utgående anskaffningsvärde	17 206	15 170
Ingående avskrivningar	-10 567	-14 832
Årets försäljning/utrangering	–	5 659
Årets bolagsförvärv	–	–
Årets avskrivningar	-1 451	-1 396
Utgående avskrivningar	-12 018	-10 569
Utgående anskaffningsvärden	5 188	4 601

Not 18 Andelar i intressebolag

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Inventarier		
Ingående balans	1 007 952	158 630
Årets investering	4 500	654 907
Årets avyttring	-1 045 027	-16 587
Utdelning	-21 293	–
Resultatandel	67 003	211 002
Utgående balans	13 135	1 007 952

Andelarna redvisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, tkr
Heimstaden Projektutveckling AB	559001-2430	Malmö	10 000	50	2 468
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	400	40	6 657
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40	4 000
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40	10
					13 135

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2016 samt tillgångar och skulder per 2016-12-31

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Heimstaden Projektutveckling AB	9 595	-4 935	13 185	9 226
Gamlebro AB, 556791-3990, Norrköping	1 064	-4 788	114 320	111 589
HKS Fastighets AB	–	-1	9 944	10
HKS Bostäder AB	–	-2	161	–



Not 19 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 20 Fordringar hos intressebolag

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	576 393	324 711
Lämnade lån	20 000	270 114
Återbetalning lån	-564 393	-18 432
Utgående balans	32 000	576 393

Bolag/Org.nr/Fordran

Nordhalla Fastigheter AB, 556864-0873	–	564 131
Gamlebro AB, 556791-3990	32 000	12 160
HKS Fastighets AB, 556784-6794	–	102
	32 000	576 393

Not 21 Andra långfristiga fordringar

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	6 400	4 339
Lämnade lån	–	5 465
Återbetalning lån	-5 461	-3 404
	939	6 400

Posten avser lämnade lån till bostadsrättsföreningar samt säljarrevers vid fastighetsförsäljning.

Not 22 Bostadsrättsandelar

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	–	5 849
Årets förvärv	–	–
Årets försäljning	–	-5 849
Utgående balans	–	–

Not 23 Kundfordringar

Kundfordringar uppgår per 2016-12-31 till 3,6 mkr (15,1). 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 2016-12-31 uppgår förfallna fordringar till 1,8 mkr (1,2).

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	–	613
Förutbetalda räntekostnader	36 913	13 591
Övriga poster	18 574	8 580
	55 487	22 784

Not 25 Eget kapital

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

Not 26 Räntebärande efterställda aktieägarlån

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	–	–
inom 2-5 år efter balansdagen	1 914 603	–
Senare än 5 år efter balansdagen	807 455	–
	2 722 057	–

tkr	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år*		
Inom 1 år efter balansdagen	–	–
inom 2-5 år efter balansdagen	2 722 067	4,0
Senare än 5 år efter balansdagen	–	–
	2 722 057	4,0

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till: 0,25 år

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till: 5,21 år

Not 27 Räntebärande skulder

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	3 206 887	335 212
inom 2-5 år efter balansdagen	6 318 702	4 811 309
Senare än 5 år efter balansdagen	5 253 819	1 675 388
	14 779 408	6 821 909

tkr	2016	Snittränta, % inkl marginal	2015	Snittränta, % inkl marginal
	Lånebelopp		Lånebelopp	
Ränteförfall, år*				
Inom 1 år efter balansdagen	10 947 820	1,3	5 242 076	1,3
inom 2-5 år efter balansdagen	2 768 183	1,9	1 329 833	4,3
Senare än 5 år efter balansdagen	1 063 405	1,6	250 000	2,6
	14 779 408	1,5	6 821 909	1,9

* inkluderar finansiella derivatinstrument

2016-12-31	Kapitalbindning			Räntebindning inkl derivat ¹		
År	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	mkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
Förfalloanalys						
0-1 år	3 207	21,7	1,1	10 948	74,1	1,3
1-2 år	1 015	6,9	1,1	727	4,9	2,5
2-3 år	2 384	16,1	2,0	554	3,7	1,2
3-4 år	2 417	16,4	0,8	573	3,9	1,3
4-5 år	503	3,4	1,4	913	6,2	2,3
5 år efter balansdag	5 254	35,5	0,8	1 063	7,2	1,6
Totalt	14 779	100,0	1,1	14 779	100,0	1,5

¹ Kreditmarginalen är jämnt utspridd över förfallostrukturen.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,18 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgår till:	1,28 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	9,49 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 5 158 mkr (637) vilket medför en valutarisk. Valutaeffekten uppstår på koncernens netto-tillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kursräkning 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 finansiella prisrisk-exponering 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. För hantering av risken använder sig koncernen av derivatinstrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyen utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar.

KREDITRISK

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

LIKVIDITETSRISKER

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

Not 28 Räntederivat

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Tillgång		1 906
Skuld	-55 977	-76 213
Nettovärde derivat	-55 977	-74 307

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		2016-12-31			2015-12-31		
	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾
Förfall, år							
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	924 245	20,2	2,6	125 000	7,8	2,4
inom 2-5 år efter balansdagen	Betalar fast	2 578 178	56,5	0,6	1 230 000	76,6	3,0
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	1 063 405	23,3	0,3	250 000	15,6	1,2
Summa köpta swappar		4 565 828	100,0	0,9	1 605 000	100,0	2,7
Inom 1 år efter balansdagen	Tar emot fast						
Inom 2-5 år efter balansdagen	Tar emot fast						
Senare än 5 år efter balansdagen	Tar emot fast						
Summa sålda swappar							

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

Not 29 Uppskjuten skatteskuld

tkr	2016		2015	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-314 266	-69 139	-366 518	-80 634
Bolagsförvärv	-6 750	-1 485	–	–
Årets förändring	-104 341	-22 955	52 252	11 495
Vid årets utgång	-425 357	-93 579	-314 266	-69 139
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter				
Vid årets ingång	3 065 523	674 415	4 431 982	975 036
Bolagsförvärv	118 437	26 056	-182 049	-40 051
Årets avskrivningar	75 123	16 527	27 671	6 088
Årets värdeförändring	2 315 843	509 486	1 121 986	246 837
Årets återläggning pga försäljning	-5 537	-1 218	-2 334 067	-513 495
Vid årets utgång	5 569 389	1 225 266	3 065 523	674 415
Räntederivat				
Vid årets ingång	-61 839	-13 605	-371 128	-81 648
Bolagsförvärv	-68 290	-15 024	–	–
Årets förändring	74 152	16 313	309 289	68 044
Vid årets utgång	-55 977	-12 315	-61 839	-13 605
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	25 127	5 528	12 113	2 665
Bolagsförvärv	12 146	2 672	–	–
Årets förändring	-37 273	-8 200	13 014	2 863
Vid årets utgång	–	–	25 127	5 528
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	2 714 545	597 200	3 706 449	815 419
Bolagsförvärv	55 543	12 219	-182 049	-40 050
Året förändring	2 317 967	509 953	-809 855	-178 167
Vid årets utgång	5 088 055	1 119 372	2 714 545	597 202

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Personalkostnader	20 979	15 197
Upplupen ränta	13 991	7 421
Förutbetald hyra	112 796	50 308
Övriga poster	63 685	35 509
	211 451	108 436

Not 31 Ställda säkerheter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 019 321	6 050 988
Pantsatta aktier i dotterföretag	4 527 001	5 014 600
	16 546 322	11 065 588

Not 32 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga utestående eventualförpliktelser per balansdagen.



Loke 24, Karlskrona

Not 33 Närstående

Närståenderelationer

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

Sammanställning över närståenderelationer

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

Heimstaden AB's nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 5 919 mkr (2 425)

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

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2016 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.

Not 34 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och under-tecknades av styrelsen och verkställande direktören den 24 mars 2017.

Den 2 januari 2017 avtalade Heimstaden om att, tillsammans med Balder, MKB och Victoria Park, förvärva ett boståndsbestånd om 1 660 lägenheter och bilda ett gemensamt bolag, Rosengård Fastighets AB, samt att påbörja detaljplanearbetet syftande till att förverkliga Culture Casbah. Säljare är MKB och tillträde beräknas ske den 1 maj 2017.

Den 9 februari 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva 56 fastigheter i Falköping om 875 lägenheter och en mindre andel kommersiella ytor. Den totala ytan uppgår till 68 500 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 593,3 mkr med tillträde planerat till den 3 april 2017.

Den 10 februari 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva 3 projekt-fastigheter i Köpenhamn till ett värde om cirka 1 200 mDKK. Förvärvet omfattar cirka 30 000 kvm fördelat över 265 lägenheter och 2 500 kvm kommersiella ytor. Tillträde sker i 3 etapper mellan 2018 och 2021.

Den 8 mars 2017 avtalade Heimstaden om att avyttra kvarteret Gripen i Norrköping till Magentus om cirka 6 000 kvm kommersiella ytor och cirka 3 000 kvm bostäder till ett värde om 150 mkr. Frånträde sker den 31 mars 2017.

Den 10 mars 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva en fastighet på Vildanden i Lund om 313 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 18 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 397 mkr med tillträde planerat den 2 maj 2017.

Den 13 mars 2017 avtalade Heimstaden om att avyttra 8 fastigheter i Ronneby om 286 lägenheter. Den totala ytan uppgår till cirka 20 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 248 mkr med frånträde senast juni 2017.

Den 14 mars 2017 avtalade Heimstaden om att förvärva Ståhl Fastigheter AB. Den totala ytan uppgår till cirka 90 000 kvm och transaktionsvärdet uppgår till 1 544 mkr med tillträde planerat den 31 maj 2017.

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Övriga rörelseintäkter	2	34 276	9 138
Central administration	3,4	-55 722	-41 600
Resultat före avskrivningar		-21 446	-32 462
Avskrivningar	5	-1 009	-1 069
Rörelseresultat		-22 454	-33 531
Utdelning		753 000	3 521 636
Nedskrivning		-7 228	-1 825 475
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 874 729	241 794
Ränteintäkter och liknade resultatposter	7	1 753	695
Räntekostnader och liknade resultatposter	8	-122 479	-81 947
Finansnetto		3 499 774	1 856 703
Resultat efter finansiellt netto		3 477 320	1 823 172
Koncernbidrag	9	45 100	-38 350
Resultat före skatt		3 522 420	1 784 822
Årets resultat		3 522 420	1 784 822

Totalresultat för moderbolaget

Belopp i tkr	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat enligt resultaträkningen	3 522 420	1 784 822
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	3 522 420	1 784 822

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	10	3 941	3 576
		3 941	3 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	11	1 250 277	1 360 780
Fordringar hos dotterbolag		1 001 700	–
Uppskjuten skattefordran		2 717	2 717
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 000	1 000
		2 255 694	1 364 497
Summa anläggningstillgångar		2 259 635	1 368 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		388	481
Fordringar hos dotterbolag		5 997 058	3 112 147
Övriga kortfristiga fordringar		72	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 174	7 734
		6 006 692	3 120 362
Kassa och bank		1 064 035	631 772
Summa omsättningstillgångar		7 070 727	3 752 134
SUMMA TILLGÅNGAR		9 330 362	5 120 207

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	14		
Aktiekapital		77 739	77 739
Fritt eget kapital			
Överkursfond		728 650	728 650
Balanserad vinst		1 860 933	192 966
Årets resultat		3 522 420	1 784 822
		6 112 003	2 706 438
Summa eget kapital		6 189 742	2 784 177
Långfristiga skulder			
Obligationslån	15	1 250 000	1 000 000
Skulder till dotterbolag	16	77 711	687 097
		1 327 711	1 687 097
Kortfristiga skulder			
Skuld koncernkonto	17	1 778 081	620 057
Leverantörsskulder		5 450	1 511
Övriga skulder		5 147	1 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24 232	25 929
		1 812 910	648 933
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		9 330 362	5 120 207

Moderbolagets förändring eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
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
Utdelning, stamaktier			-69 981	-69 981
Utdelning, preferensaktier			-46 874	-46 874
Årets resultat			3 522 420	3 522 420
Eget kapital 2016-12-31	77 739	728 650	5 383 353	6 189 742

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 477 320	1 823 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-3 619 492	-1 936 885
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 172	-113 713
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 419	9 656
Förändring av kortfristiga skulder	5 952	10 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-137 638	-93 906
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterbolag	3 918 701	1 502 834
Förvärv dotterbolag	-967 201	-226 630
Förvärv/avyttring intressebolag	–	13 382
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 374	-4 190
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 950 126	1 285 396
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	737 652
Utdelning	-116 856	-73 461
Erhållna lån från dotterbolag	-3 671 395	-1 247 382
Förändring räntebärande skulder	250 000	–
Förändring koncernkonto	1 158 024	18 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 380 227	-564 837
Årets kassaflöde	402 160	626 653
Likvida medel vid årets början	631 773	5 120
Likvida medel vid årets slut	1 033 933	631 773
Uppllysningar om räntor		
Betald ränta uppgår till	125 366	75 736
Erhållen ränta uppgår till	1 753	695

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 prövas 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.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensåtagande till förmån för koncernbolag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2.

Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. I övrigt lämnas endast upplysning i not.

Räntederivat

Bolaget har valt att inte tillämpa IAS 39.

Räntederivat redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden och eftersom ingångna avtal avser byte av ränteflöden innebär detta att anskaffningsvärdet är noll. Moderbolagets räntederivat har per 2016-12-31 ett negativt värde om 11 172 tkr (65 407) vilket således ej är intaget i balansräkningen.

Koncernkonto

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

Koncernbidrag

Heimstaden redovisar enligt alternativregeln i 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

Av moderbolagets intäkter består 24,9 mkr (0) av ersättningar för utförda administrativa tjänster till koncernföretag.

Not 3 Central administration

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

EY, tkr	2016	2015
Revisionsuppdrag	940	1 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	350	446
Skatterådgivning	16	268
Övriga uppdrag	107	344
	1 413	2 158

Not 4 Personalkostnader

tkr	2016	2015
Medelantal anställda		
Medelantal anställda	20	21
varav kvinnor	6	4

Löner, ersättningar m.m.

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

VD (styrelseledamot)

Grundlön	1 979	1 893
Förmåner	76	81
Pensionskostnader	446	441
	2 501	2 415

vVD (styrelseledamot)

Grundlön	1 960	1 996
Förmåner	135	136
Pensionskostnader	438	293
	2 533	2 426

Styrelseledamot, Ossie Everum

Styrelsearvode	250	140
	250	140

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	1 760	966
Förmåner	144	90
Pensionskostnader	343	166
	2 246	1 222

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

Övriga anställda:

Löner	13 487	9 669
Pensionskostnader	2 205	1 394
	15 692	11 063

Sociala kostnader	7 089	5 615
-------------------	-------	-------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	4	4
varav kvinnor	–	–
VD och ledande befattningshavare	4	3
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 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	2016	2015
Inventarier	1 009	1 069
	1 009	1 069

Not 6 Resultat från andelar i koncernbolag

tkr	2016	2015
Vinst vid avyttring	2 874 729	241 794
	2 874 729	241 794

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2016	2015
Ränteintäkter moderbolag	–	–
Övriga ränteintäkter	1 753	695
	1 753	695

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2016	2015
Räntekostnader, räntederivat	72 818	71 533
Lösen räntederivat	46 650	8 715
Övriga finansiella kostnader	3 011	1 699
	122 479	81 947

Not 9 Koncernbidrag

tkr	2016	2015
Erhållna koncernbidrag	45 100	34 650
Lämnade koncernbidrag	–	-73 000
	45 100	-38 350

Not 10 Inventarier

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 173	1 983
Årets investeringar	1 373	4 190
Utgående anskaffningsvärde	7 546	6 173
Ingående avskrivningar	-2 597	-1 528
Årets avskrivningar	-1 009	-1 069
Utgående avskrivningar	-3 605	-2 597
Bokfört värde vid årets slut	3 941	3 576

Not 11 Andelar i dotterbolag

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 360 870	4 220 665
Årets förvärv	100	990 654
Årets försäljning	-1 077 358	-2 025 374
Lämnade tillskott	973 894	400
Nedskrivning	-7 229	-1 825 475
Utgående anskaffningsvärde	1 250 277	1 360 870

Specifikation av koncernens innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde, tkr
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	1 790
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10 000
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3 131
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	–
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	41 100
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	50
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	261
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	65
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	50
Heimstaden Danmark AS	35852093	Köpenhamn	500 000	100	1 193 631
					1 250 277

Not 12 Andelar i intressebolag

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	–	13 382
Årets försäljning	–	-13 382
Utgående anskaffningsvärde	–	–

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Eget Kapital

tkr	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Vid årets början	77 739	2 706 438	2 784 177
Utdelning, preferensaktier		-46 874	-46 874
Utdelning, stamaktier		-69 981	-69 981
Årets resultat		3 522 420	3 522 420
Vid årets slut	77 739	6 112 003	6 189 742
Antal stamaktier	13 204 000		
Kvotvärde kr	5		
Antal preferensaktier	2 343 750		
Kvotvärde kr	5		

Not 14 Eget Kapital – forts.

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 årsstämmans förfogande står, kr:

Överkursfond	728 649 812
Balanserad vinst	1 860 932 771
Årets resultat	3 522 420 155
	6 112 002 738

Till stämmans förfogande stående medel, 6 112 002 738 kronor, föreslås disponeras så att 20 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och 7,60 kronor per stamaktie utdelas till stamaktieägaren, totalt 147 225 400 kronor, varav 46 875 000 kronor utdelas till preferensaktieägarna och 100 350 400 kronor utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 5 964 777 338 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 onsdagen den 5 juli 2017, torsdagen den 5 oktober 2017, fredagen den 5 januari 2018 och torsdagen den 5 april 2018.

Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg tre bankdagar efter respektive avstämningsdag, således måndagen den 10 juli 2017, tisdagen den 10 oktober 2017, onsdag den 10 januari 2018 respektive tisdagen den 10 april 2018.

Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare föreslås vara onsdag den 3 maj 2017. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom bolagets försorg tre bankdagar efter avstämningsdagen, således måndagen den 8 maj 2017.



Not 15 Obligationslån

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	–	–
inom 2-5 år efter balansdagen	1 250 000	1 000 000
Senare än 5 år efter balansdagen	–	–
	1 250 000	1 000 000

Not 16 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

Not 17 Skuld koncernkonto

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Personalkostnader	8 711	5 795
Upplupen ränta	15 376	18 263
Övriga poster	145	1 871
	24 232	25 929

Not 19 Ställda säkerheter

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	10 520	439 920
	10 520	439 920

Not 20 Eventualförpliktelser

tkr	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	228 285	5 464 800
	228 285	5 464 800

Not 21 Närstående

Närståenderrelationer

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 närståenderrelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 11.

Sammanställning över närståenderrelationer

Vid räkenskapsårets utgång uppgick mellanhavande till Fredensborg AS till 0 mkr (0). Under räkenskapsåret har Heimstaden erhållit/betalat 0 mkr (0) i ränta från/till Fredensborg AB. Heimstaden ABs nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 5 919 mkr (2 425)

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

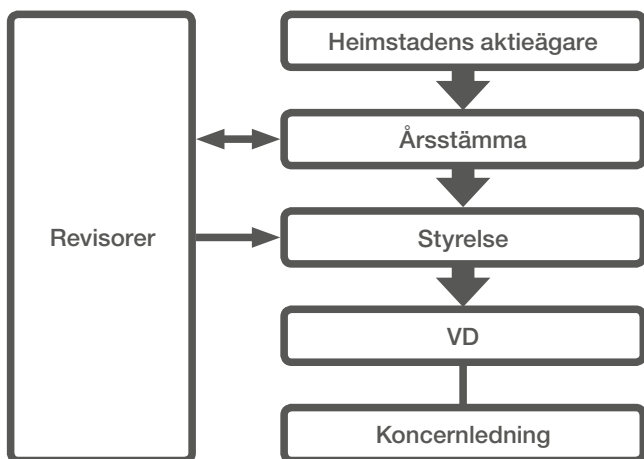
Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2016 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission.

Bolagsstyrning

Heimstaden AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars preferensaktie är noterad på Nasdaq Stockholm, First North Premier, samt en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm. Heimstaden tillämpar årsredovisningslagens regler avseende bolagsstyrning och lämnar här 2016 års bolagsstyrningsrapport.



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

Grunderna för bolagsstyrning i Heimstaden

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom och fastighetsägande bolag samt därmed förenlig verksamhet. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Ägarförhållande

Samtliga stamaktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge. Aktierna löper med tio röster och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 13 204 600 stycken med 5,00 kronor i kvotvärde, totalt 66 020 000 kronor i stamaktiekapital.

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

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det. Årsstämman 2016 ägde rum den 29 april 2016 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade 11 aktieägare

personligen eller genom ombud. Dessa representerade 98,41 procent av de totala rösterna. En aktieägare, Fredensborg AS, representerade ensamt 99,95 procent av rösterna företrädda på stämman. Till stämmans ordförande valdes Heimstadens VD Patrik Hall. Samtliga styrelseledamöter förutom styrelsens ordförande, Ivar Tollefsen, var närvarande.

Beslut årsstämman 2016

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2016 finns på www.heimstaden.com. Stämman fattade bland annat beslut om:

- Utdelning i enlighet med styrelsens och VD:s förslag om 20,00 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och 3,50 kronor per stamaktie utdelas till stamaktieägaren.
- Beviljande om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.
- Omval av Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen, Ossie Everum och Patrik Hall som styrelseledamöter.
- Omval av styrelsens ordförande.
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.
- Principer för ersättnings- och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare.

Årsstämma 2017

Heimstadens årsstämma hålls den 28 april 2017 i Malmö. För mer information om årsstämman, se sidan 109 eller www.heimstaden.com/arsstamma

Aktieägare, aktien och obligationslån

För information om aktieägare, Heimstadens preferensaktie och obligationslån se sidorna 46-49 samt ir.heimstaden.com

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och 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.

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

Modell styrelsens arbete



Styrelsens sammansättning 2016

Heimstadens styrelse 2016 bestod av fyra ledamöter valda av årsstämman, inklusive VD. Andra tjänstemän i koncernen deltar vid behov i styrelsens möten såsom föredragande av särskilda frågor. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidan 86.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens oberoende

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Heimstaden och aktieägarna framgår av sidan 86. Som framgår härav är 3 av 4 styrelseledamöter beroende i förhållande till Heimstadens större ägare.

Revisor

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

Revisor 2016

Heimstadens revisor är auktoriserade revisionsfirman EY, med auktoriserade revisorer Peter von Knorring och Ingemar Rindstig. Peter von Knorring är huvudrevisor. EY är av årsstämman 2016 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

Ersättning till revisor 2016

tkr	2016	2015
EY		
Revisionsuppdrag	940	1 100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	350	446
Skatterådgivning	16	268
Övriga tjänster	107	344
Summa	1 413	2 158

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig

Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Ordinarie revisor i Heimstaden sedan 2015.

Verkställande direktör och ledning

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

Koncernledningen 2016

Vid utgången av 2016 bestod koncernledningen av fem personer. Under 2016 hade koncernledningen 12 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. För ytterligare information om koncernledningen se sidan 87.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

Styrelse & revisorer



Från Vänster: Magnus Nordholm, Ivar Tollefsen, Ossie Everum, Patrik Hall.

Magnus Nordholm

född: 1974

invalid: 2008

befattning i styrelsen: Styrelseledamot

huvudsysselsättning: Vice VD Heimstaden samt vice VD Fredensborg AS

egna och närståendes innehav: –

beroende till bolaget större ägare: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

närvaro styrelsemöten: 11 av 11 möten

nationalitet: Sverige

Ivar Tollefsen

född: 1961

invalid: 2005

befattning i styrelsen: Styrelseordförande

huvudsysselsättning: VD och arbetande styrelseordförande Fredensborg AS

egna och närståendes innehav: Indirekt innehav om 13 204 000 stamaktier samt 200 000 preferensaktier.

beroende till bolaget större ägare: Huvudägare

närvaro styrelsemöten: 11 av 11 möten

nationalitet: Norge

Ossie Everum

född: 1950

invalid: 2015

befattning i styrelsen: Styrelseledamot

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

egna och närståendes innehav: –

beroende till bolaget större ägare: Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

närvaro styrelsemöten: 11 av 11 möten

nationalitet: Sverige

Patrik Hall

född: 1965

invalid: 2005

befattning i styrelsen: Styrelseledamot

huvudsysselsättning: VD Heimstaden

egna och närståendes innehav: 900 Preferensaktier

beroende till bolaget större ägare: Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

närvaro styrelsemöten: 11 av 11 möten

nationalitet: Sverige

Revisorer

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig och Peter von Knorring

Ledning



Från Vänster: Maria Petersson, Magnus Nordholm, Karmen Mandic, Carl-Fredrik Streiby, Patrik Hall.

Maria Petersson, född 1966
VD Heimstaden Förvaltning AB

Magnus Nordholm, född 1974
Vice VD och styrelseledamot

Karmen Mandic, född 1971
Kommunikationschef

Carl-Fredrik Streiby, född 1975
Ekonomidirektör

Patrik Hall, född 1965
VD och styrelseledamot

Suzanna Malmgren, född 1971
Personalchef (Från och med 1 mars 2017)
Ej med på bild

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 årsstämmans förfogande står, kr:

Överkursfond	728 649 812
Balanserad vinst	1 860 932 771
Årets resultat	3 522 420 155
	6 112 002 738

Till stämmans förfogande stående medel, 6 112 002 738 kronor, föreslås disponeras så att 20,00 kronor per preferensaktie utbetalas till preferensaktieägarna och 7,60 kronor per stamaktie utdelas till stamaktieägaren, totalt 147 225 400 kronor, varav 46 875 000 kronor utdelas till preferensaktieägarna och 100 350 400 kronor utdelas till stamaktieägaren. Återstående belopp, 5 964 777 338 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 onsdagen den 5 juli 2017, torsdagen den 5 oktober 2017, fredagen den 5 januari 2018 och torsdagen den 5 april 2018.

Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg tre bankdagar efter respektive avstämningsdag, således måndagen den 10 juli 2017, tisdagen den 10 oktober 2017, onsdag den 10 januari 2018 respektive tisdagen den 10 april 2018.

Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare föreslås vara onsdag den 3 maj 2017. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utbetalas genom bolagets försorg tre bankdagar efter avstämningsdagen, således måndagen den 8 maj 2017.

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 2 procent av bolagets egna kapital efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2016. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i bolaget till cirka 66,3 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i bolaget att uppgå till cirka 65,8 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2016. För koncernen motsvarar den föreslagna vinstutdelningen cirka 1 procent av koncernens egna kapital enligt den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2016, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2016. Före vinstutdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 31,8 procent. Efter vinstutdelningen kommer soliditeten i koncernen att uppgå till cirka 31,5 procent, beräknad på grundval av den senast fastställda balansräkningen per den 31 december 2016, efter justering för förändringarna i eget kapital sedan den 31 december 2016. Den föreslagna vinstutdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga och påverkar inte heller bolagets förmåga att på kort och lång sikt i rätt tid infria sina åtaganden. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Styrelsen bedömer vidare att bolagets och koncernens soliditet är god sett i relation till förhållandena inom den bransch där bolaget och koncernen verkar.

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

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

Undertecknande

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

Malmö den 24 mars 2017

Patrik Hall
Verkställande direktör

Ivar Tollefsen
Ordförande

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Ossie Everum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2017
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-85. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-85. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till 26 330 mkr per den 31 december 2016. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad och därefter till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Heimstaden gör kvartalsvis en intern värdering samt vid varje årsskifte en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. En beskrivning av bolagets värdering avseende förvaltningsfastigheter finns i not 16, samt i avsnittet "Förvaltningsfastigheter" i not 1.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för värdering av fastigheter. Vi har med stöd av våra värderings-

specialister granskat bolagets modell för värdering vilken ligger till grund för bolagets redovisade värden avseende förvaltningsfastigheter. Vi har också gjort jämförelser mot känd branschdata för att utvärdera rimligheten i de antaganden som ligger till grund för värderingen. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga och tillräckliga i förhållande till IFRS.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-54 samt 94-108. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Malmö den 24 mars 2017
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2012–2016	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning					
Hysesintäkter	1 057 448	719 072	471 287	646 734	802 907
Driftkostnader	-527 519	-372 309	-229 417	-331 525	-390 323
Central administration	-48 251	-32 593	-39 195	-42 594	-24 868
Övriga rörelseintäkter och kostnader	12 146	12 030	17 398	19 499	10 288
Resultat från andel i intresseföretag	67 003	211 002	36 035	49 949	254
Resultat före finansiella poster	560 827	537 202	256 108	342 063	398 258
Finansiella intäkter	27 510	26 397	23 172	21 671	13 190
Finansiella kostnader	-220 763	-172 440	-166 835	-270 347	-336 160
Förvaltningsresultat	367 574	391 159	112 445	93 387	75 288
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 315 843	1 121 986	143 719	-42 388	25 457
Värdeförändring räntederivat	36 252	28 290	-266	214 313	24 777
Aktuell skatt	-55 657	-28 749	-233	0	-24
Uppskjuten skatt	-449 070	204 848	11 076	102 177	80 571
Årets resultat	2 214 942	1 717 533	266 741	367 489	206 069
Övrigt totalresultat	14 936	61	0	0	0
Årets totalresultat	2 229 878	1 717 594	266 741	367 489	206 069
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	26 330 189	11 143 273	10 377 664	7 042 250	10 718 625
Övriga anläggningstillgångar	52 761	1 596 846	517 253	416 342	432 572
Omsättningstillgångar	1 822 660	830 181	418 717	380 686	190 981
Summa tillgångar	28 205 610	13 570 300	11 313 634	7 839 278	11 342 178
Eget Kapital	8 975 398	5 864 458	3 479 955	3 213 214	3 358 873
Uppskjuten skatt	1 119 372	597 202	815 421	450 766	579 388
Räntebärande efterställda aktieägarlån	2 722 058	0	0	0	0
Räntebärande skulder	14 779 408	6 821 909	6 425 518	3 724 108	6 623 043
Räntederivat	55 977	74 307	376 151	307 135	592 753
Ej räntebärande skulder	553 397	212 424	216 589	144 055	188 121
Summa skulder	28 205 610	13 570 300	11 313 634	7 839 278	11 342 178
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter på balansdagen	566	257	226	221	393
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	1 457 559	627 238	701 759	465 792	819 720
Antal bostadslägenheter på balansdagen	19 797	7 676	6 565	6 340	11 716
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	86	66	90	86
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	965	655	442	642	822
Hysesintäkter per kvm, kr	1 096	1 099	1 067	1 008	977
Driftskostnader per kvm, kr	-547	-569	-519	-506	-475
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-473	-469	-426	-421	-401
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,6	99,5	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	50,1	48,2	51,3	48,7	51,4
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, tkr	826 566	413 770	10 594	188 412	8 292
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹⁾	3,2	3,3	1,7	1,3	1,2
Belåningsgrad (LTV), % ¹⁾	50,0	54,2	58,4	47,8	60,2
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital	31,8	43,2	30,8	41,0	29,6
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital ¹⁾	41,5	43,2	30,8	41,0	29,6
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,9	3,1	4,4	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	1,3	0,9	2,1	1,5	2,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	9,5	6,3	5,4	1,0	1,9
Substansvärde på balansdagen, tkr	10 094 770	6 461 660	4 295 376	3 663 980	3 938 261
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, tkr ¹⁾	10 150 747	6 535 967	4 671 527	3 971 115	4 531 014
Räntebärande skuldsättningsgrad på balansdagen, % ¹⁾	103,1	116,3	184,6	115,9	197,2
DEBT/EBITDA, ggr	19,0	12,4	16,4	16,4	16,6
Data per aktie					
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	133	176	404	557	312
Eget kapital per stamaktie, kr	504	377	5 271	4 867	5 088
Eget kapital per preferensaktie, kr	380	380	0	0	0
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	13 204 000	13 204 000	660 200	660 200	660 200
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	2 343 750	2 343 750	0	0	0
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	13 204 000	9 629 876	660 200	660 200	660 200
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	2 343 750	1 354 880	0	0	0

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

Definitioner och ordlista ¹⁾

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda 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 hänförliga till räntebärande skulder exkl effekten från efterställda aktieägarlån.

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

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

Soliditet exkl aktieägarlån, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

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

Genomsnittlig ränta, %

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

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

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie

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

¹⁾ Vissa nyckeltal beräknas med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital.



Nyckeln 3, Norrköping

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
NORR								
Gävle								
Brynäs 65:14	Gullregngatan 2, 4 & 10, Staffangatan 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
Luleå								
Hertsön 11:598, 11:599, 11:631, 11:632, 11:644, 11:645, 11:665, 11:666	Flugsnappargränd 16-26, Rödhakegränd 1-11, Blåmesgränd 15-25, Rådakegränd 15-25, Blåmesgränd 1-11, Domherregränd 2-12, Flugsnappegränd 2-12, Domherregränd 16-26	1975	217	3	147	15 998	348	16 346
Hertsön 11:703, 11:704, 11:705, 11:706, 11:708, 11:709, 11:710, 11:712	Tjädergränd 1-11, Morkullegränd 16-26, Morkullegränd 2-12, Orrgränd 16-26, Orrgränd 2-12, Järpgränd 1-11, Järpgränd 15-25,	1975	217	2	157	16 153	1 580	17 733
Pennan 2	Rödkallens Väg 11-15	1958	77	3	35	6 261	636	6 897
Porsön 1:407	Porsögården 2-42	1900/1988	310	3	40	7 025	227	7 252
Tängen 2	Edeforsgatan 2A-B, 4A-C, 6A-C, 8A-C, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 16A-B, Norra Vretvägen 1A-B, 3A-C, 5A-B, 7A-C , Södra Vretvägen 9A-B, 11A-C, 13A-B, 15A-C	1951	282	13	191	17 016	590	17 606
Yxan 2 & 4	Vinkelgränd 1-7	1961	175	4	112	10 518	142	10 660
Summa			1 278	28	682	72 971	3 523	76 494
Skellefteå								
Anderstorpsgården 3	Anderstoprtsleden 1-5	1970-1996	46	6	62	1 371	6 484	7 855
Sörböle 16:49	Lövgränd 2, trädgränd2-10, Frögatan 2-10	1978-1982	772	10	62	45 157	2 342	47 499
Myran 1	Bogårdsvägen 2:32	1972	177		167	11 396	0	11 396
Nattkvarteret 2	Anderstorpsgatan 8-16	1978	154	11	602	8 145	4 865	13 010
Värsådden 5	Skiftesgatan 2-96	1974/2014	188	0	190	11 969	0	11 969
Anderstorpsgården 4	Elevhemsgatan 3, 9, 11, 13	1970-1996	16	5	16	674	764	1 438
Summa			1 353	32	1 099	78 712	14 455	93 167

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
MITT								
Uppsala								
Flogsta 13:1, 14:1, 15:1		1969-1972	2 014	27	358	50 583	3 092	53 675
Flogsta 13:2-3, 15:2-5		Tomtmark		2			0	0
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			2 296	38	613	73 289	4 256	77 545
Katrineholm								
Asken 4	Bondegatan 12, Gersnäsgratan 7	1989	26	3	6	1 815	95	1 910
Aspen 12	Kyrkogatan 6, 8, 10	1968	21	2	6	1 702	119	1 821
Blåsippan 4	Fredsgatan 43	1912-1985	19	7	14	1 118	261	1 379
Blåsippan 8	Fredsgatan 41, Jungfrugatan 1-3	1948, 1965	84	2	46	5 778	414	6 192
Dahlilan 10	Jägaregatan 13	1938-1979	12	3	10	912	82	994
Dahlilan 9	Djulgatan 67	1950	9	3	9	595	620	1 215
Flundran 10	Tegnervägen 37	1946-1982	12	1	11	720	70	790
Flundran 15	Djulgatan 58	1966	12	1	12	886	199	1 085
Flundran 9	Tegnervägen 39	1970	12			924	0	924
Glasblåsaren 11	Vasavägen 36	1943-1984	8	2	5	304	12	316
Hajen 18	Jungfrugatan 21	1970	50	4	37	3 254	143	3 397
Hästhoven 13	Trädgårdsgatan 12-20, Jägaregatan 1-9, Fredsg 39, Jungfrug 8	1970	108	9	125	7 135	770	7 905
Ingenjören 21	Ölandsgatan 10	1944-1982	14	1	17	581	14	595
Ingenjören 22	Vasavägen 58	1945-1982	8	1	9	444	13	457
Kamelen 8	Hantverkarg 17-27, Tegnerv 20-24, Vasav 18-26, Linnév 25	1983-1986	148	4	46	9 824	79	9 903
Karpen 4	Linnévägen 32	1962	20	1	14	1 093	55	1 148
Kontoristen 10	Västgötagatan 27	1957	21	1	22	1 129	38	1 167
Laxen 3	Malmgatan 26	1948	12	1	2	939	120	1 059
Läraren 16	Västgötagatan 25	1952-1982	14	1	14	1 024	132	1 156
Läraren 17	Västgötagatan 23	1951-1986	22	3	19	1 030	88	1 118
Mörten 10	Tegnervägen 44, Linnévägen 45, Jägaregatan 21	1949,198	35	6	30	2 230	336	2 566
Näckrosen 17	Fredsgatan 13,15,17, Hantverkaregatan 4	1992	83	16	30	5 935	2 675	8 610
Oxen 9	Vingåkersvägen 6	1950-1986	18	4	9	1 228	248	1 476
Pilen 10	Lasstorpsgratan 4, Kapellgatan 15	1947-1983	20	3	10	1 216	170	1 386
Pilen 9	Nyängsgatan 8, Lasstorpsgratan 2	1947-1983	22	2	15	1 249	134	1 383
Rönnen 14	Bondegatan 25	1972	18	1		1 292	92	1 384
Siken 5	Tegnervägen 38, Jägaregatan 24, Linnévägen 43	1960, 1964	44	1	38	2 967	29	2 996
Sillen 4	Jungfrugatan 28	1939-1983	6	1	14	526	20	546
Skogsduvan 11	Ramsjögratan 4	1988	12	1	12	670	12	682
Skogsduvan 14	Forssjögratan 5	1985	10	1	3	535	30	565
Sädesårlan 1	Bergsgatan 11	1980,1987	14	1	9	776	77	853
Sädesårlan 14	Floragatan 4	1990	16	2	15	789	100	889
Sädesårlan 2	Fixgatan 4	1947-1986	8	3	7	560	106	666
Vallmon 16	Djulgatan 59	1963	26		22	1 714	0	1 714
Vinrankan 2	Nyängsgatan 5	1949-1950	26	1	8	1 652	75	1 727
Vinrankan 3	Stensättersgratan 41	1950-1986	31	2	26	1 997	338	2 335
Vitsippa 11	Jägareg 2-6, Trädgårdsg 6-10, Sibeliusg 1-9, Malmg 3-7, Fredsg 33-35	1930-1970	362	23	199	23 237	1 763	25 000
Älgen 5	Linnévägen 7	1963	15		9	1 082	0	1 082
Älgen 6	Prinsgatan 15	1952-1980	18	2	7	1 168	103	1 271
Älgen 8	Prinsgatan 13	1957-1987	18	2	12	1 185	160	1 345
Summa			1 434	122	899	93 215	9 792	103 007

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
MITT fortsättning								
Norrköping								
Järnstången 10			0	0	92	0	0	0
Bokhållaren 2	Erikslundspan 9, Bredgatan 18-24, Sandgatan 19-21	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Gripen 9	Drottninggatan 40-44, Repslagaregatan 1-3, Skolgatan 6, Råstugugatan 31, 33	1940	35	29	37	3 123	6 207	9 330
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37-43, Tunnbindaregatan 9-11	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Liljan 16 och 17	Nygatan 105, Drottninggatan 65	1929	18	10	21	1 909	657	2 566
Linjen 3	Idrottsgatan 31-61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Safiren 1	Vilbergsgatan 34-44, 48-50	1973	258	7	310	22 207	441	22 648
Safiren 2	Vilbergsgatan 55-125	1968	325	13	305	25 858	602	26 460
Smaragden 1	Vilbergsgatan 55-125	1971	174	11	191	15 485	140	15 625
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A-M	1981	101	30	193	11 829	4 293	16 122
Stallet 5	Slottsgatan 130-136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7-15, De Geersgatan 67-73	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49-51, Hantverkaregatan 20	1959	22	8	21	1 134	2 149	3 283
Godvän 17	Nygatan 35	1960	29	0	15	1 913	0	1 913
Lybeck 24	Styrmansgatan 10, Trädgårdsgatan 49	1974	49	3	33	2 651	417	3 068
Nyckeln 3	Skolgatan 39, Ö Promenaden 24 A-B	1897/1974	23	0	0	1 485	0	1 485
Summa			1 693	172	1 731	131 517	23 866	155 383
Strängnäs								
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15-29, Flodins väg 52-62, Stenbyvägen 2-12	1988	118	1	163	9 419	62	9 481
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14	1	0	728	160	888
Blå Bandet 10	Källgatan 4-6, Trädgårdsgatan 5, 7 & 13	1900, 1969/1980	26	13	22	2 124	1 607	3 731
Erikslund 3	Eskilstunavägen 24	1929/1969	4	0	3	235	0	235
Erikslund 9	Erikslundsvägen 3	1992	12	0	12	874	0	874
Erikslund 10	Erikslundsvägen 1	1991	12	1	11	874	132	1 006
Geväret 14	Erikslundsvägen 4	1929/1989	6	0	6	334	0	334
Helsingen 9	Kvarngatan 10, Norra Strandvägen 31	1991	17	0	14	1 355	0	1 355
Helsingen 10	Kvarngatan 8, Norra Strandvägen 29	1929/1992	5	0	0	585	0	585
Kopparslagaren 1	Hospitalgatan 2, Koppargränd 4	1986	12	0	6	781	0	781
Kungsberget 3	Klostergatan 4	1929/1940	6	0	4	639	0	639
Ladan 4	Nygatan 19	1929/1988	11	0	0	863	0	863
Ladan 7	Järnvägsgränd 15	1895/1950	10	3	9	852	363	1 215
Ladan 9	Nygatan 21	1929/1969	6	1	0	658	40	698
Ladan 11	Nygatan 19	2000	5	0	17	315	0	315
Linden 6	Dalsångsgatan 15	1946/1978	16	6	10	870	264	1 134
Munkbacken 1	Eskilsgatan 2 A	1941/1981	18	4	0	1 112	294	1 406
Smeden 1	Bondegatan 44, Larslundsvägen 44	1946/1970	41	10	13	2 299	536	2 835
Smeden 2	Larslundsvägen 6	1947/1967	27	7	20	1 194	136	1 330
Översten 1	Bisp Thomas väg 4, Kung Magnus väg 3	1945/1975	8	1	2	670	0	670
Rådmannen 3	Munkhagsgatan 5, Storgatan 10-12	1929	6	6	15	706	599	1 305
Gillesgården 1:46	Kantorstigen 10-30	1991	30	0	0	2 274	0	2 274
Gillesgården 1:59	Ringarstigen 17-25	1993	10	0	0	810	0	810
Gillesgården 1:60	Ringarstigen 14-22	1992	10	0	0	826	0	826
Gillesgården 1:61	Ringarstigen 10-12	1993	4	0	0	392	0	392
Merlänna 4:29	Rosenbergsvägen 3	1961	8	0	0	320	0	320
Merlänna 4:48		Tomtmark	0	0	0	0	0	0
Åkers Styckebruk 1:467	Köpingevägen 8, Sågartorpssvägen 4-12	1992	12	0	0	920	0	920
Summa			454	54	327	33 029	4 193	37 222

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SYD								
Göteborg								
Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2		Tomtmark						
Summa			0	0	0	0	0	0
Hyltebruk								
Nittebo 1:88	Storgatan 24 A & B	1947/1989	7	4		547	339	886
Västra Hylte 1:159	Löparstigen 1 - 12	1991	38	1	36	3 058	88	3 146
Västra Hylte 1:233	N Industrigatan 15,17,19,21,23 A & B	1964	83	14	44	4 962	282	5 244
Västra Hylte 1:234	N Industrigatan 25, 27 A - C	1959	40	12	18	2 387	253	2 640
Örnabäckshult 1:123	Möllegatan 14	1949	11		3	680		680
Örnabäckshult 1:168	Bäckgatan 9	Tomtmark						0
Örnabäckshult 1:169	Kråkbergsgatan 2	Tomtmark						0
Örnabäckshult 1:181	Bäckgatan 4	1957/1990	11	1	5	735	108	843
Örnabäckshult 1:484	Torggatan 3, G:a Nissastigen 59&61	1920-1983	1	18	1	215	2 516	2 731
Summa			50	107	12 584	3 586	16 170	155 383
Karlskrona								
Dockan 26	Skomakaregatan 35, 37	1988	14		9	1 046	0	1 046
Hogland 22	Ronnebygatan 42	1929/1998	21	16		1 595	2 321	3 916
Hogland 9	Norra Kungsgatan 9	1985	10	1		630	110	740
Sheldon 33	Ronnebygatan 21 A - C	1929/1980	28	7		2 267	501	2 768
Sheldon 34	Ronnebygatan 19	1929/1988	13	4		971	1 188	2 159
Stigbygeln 1	Riksvägen 40 A - C, 42	1987	21	5	12	1 744	295	2 039
Svarta Örn 1	Pukesgatan 12 A - B	1929/1978	12	1		658	10	668
Västanfläkten 2	Domarevägen 6 A - B	1944/1979	12		2	840	0	840
Ehnenmark 1	Ö Prinsgatan 22	1930	13	2		2 035	91	2 126
Posse 18	Polhemsgatan 15 A-D, 17 A-B, 19 A-C, 21 A-C, 23 A-E	1990-1992	141	4	94	11 675	949	12 624
Loke 25	Ronnebygatan 53, Borgmästargatan 53	1929/1989	7	6	0	683	489	1 172
Tersmeden 13	Bredgatan 3 A-C	1939/1990	17	0	0	1 493	0	1 493
Wachtmeister 57	Arklimästaregatan 38, 40, 42, 44, 46, 46A, 46B , 46C, Borgmästaregatan 7, 9, 11, 13, 15, Hantverkaregatan 2, 4, 6, 6B, 8, 10	1988	119	54	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	5	0	1 193	1 567	2 760
Östen 1	Muraregatan 2	1943/1980	4	1	0	328	20	348
Nordstjärnan 32	Ronnebygatan 52 A-E, Stora Möllebäcksgård 1	1930/2013	9	3	2	526	451	977
Skydraget 1&2	Snapphanevägen 12A, 12B , Snapphanevägen 10A, 10B	1942/1980, 1983	30	1	0	1 566	15	1 581
Sunnvinden 2&3	Gyllenstjärnas väg 10A, 10B, 12A, 12B	1944/1986	24	2	7	1 597	40	1 637
Hantverkaren 22	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	24	30	3	1 946	5 391	7 337
Summa			574	149	289	42 956	29 631	72 587
Ljungby								
Apotekaren 11	Skomakargränd 1-2	1988	20			1 440		1 440
Björklunden 6	Drottninggatan 13	1929/1986	27			2 249		2 249
Björklunden 9	Olofsg. 15 a-b, Kungsg. 15	1965	20	4		1 430	495	1 925
Dacke 13	Bergagatan 21,23, Drottninggatan 41-47	1990 och 1950	90	4		5 971	105	6 076
Drako 25	Norra Järnvägsgränd 12	1990	4	3		210	541	751
Gjutaren 12	Bolmstadsvägen 8 a-b, 10, 12-14	1957-60-67	38	2	9	2 427	79	2 506
Kvadraten 16	Strömgatan 9 a-b, 6 a-b	1953-68	25	5	1	1 754	129	1 883
Mossen 2	Rönnäsvägen 18-72	1972	134	2	56	10 216	309	10 525
Månen 6	Eskilsgatan 1, N Torggatan 8	1965		14			3 210	3 210
Näcken 1	Kungsgatan 17 a-b, 19	1970-94	29	1	21	1 874	56	1 930
Odlaren 20	Gängesv 12, Gjuterig 7	1990		49	1		12 037	12 037
Sländan 1	Bergag 16, Hantverkareg 12	1957-80	19	10	2	1 100	395	1 495
Solon 21	N.Järnvägsg 7 a-b, Ågårdsv 14 A-C, Fogdeg 20	1950-67-72	38		8	2 493	30	2 523
Södra Ljungkullen 4	Storgatan 1-3, S Torggatan 2-4, M Ljungbergsvägen 12	1947-55-86	43	14		3 219	1 510	4 729
Trekanten 6	Strömgatan 2 a-c	1961-62	48	2	4	2 707	40	2 747
Vinkelhaken 2	Drottninggatan 10 a-b, 12 a-b	1966-74	28	2	8	1 989	144	2 133

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SYD fortsättning								
Vråken 2	Strömgatan 18, 20, 28	1971	72		41	5 940		5 940
Björklunden 4	Storgatan 24	1964	16	1	12	1 175	60	1 235
Vallmon 2	Drottninggatan 35	1942	12		4	775	0	775
Vallmon 8	Drottninggatan 33	1967	20			1 380	0	1 380
Iris 3	Olstorpsgatan 14-16 A-B	1954	16	3	7	1 248	46	1 294
Tråden 2	Högarörsgatn 10-12	2006	28	0	0	1 236	0	1 236
Stenbacken Övre 5	Olofsgatan 5; Olofsgatan 7; Tvärgatan 1; Tvärgatan 1A; Tvärgatan 1B		30	2	0	1 512	309	1 821
Summa			757	118	174	52 345	19 495	71 840
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		0	0	0	0		0
Summa			286	25	189	18 205	1 454	19 659
Vetlanda								
Apollo 6&7	Ekstigen 12 o 14	1987	8			676		676
Björken 2	Långgatan 46	1986	8			580		580
Björnen 2	Älggatan 4	1986	7	3	1	367	80	447
Blixten 13	Stationsgatan 3-5	1955	23	3		1 308	842	2 150
Broby 4:144	Österdalsgränd 1-27	1990	14		1	1 068		1 068
Brogårdshemmet 7	Lasarettsgatan 44	1988	8			586		586
Bävern 4	Storgatan 39	1961	8	5	1	598	313	911
Falken 14	Nygatan 55	1990	0	1			365	365
Fasanen 7	Kyrkog. 2-6 Nygatan 13-15	1957	42	3	23	2 634	20	2 654
Felsteget 8	Floragatan 3, Nygatan 21	1987	16			1 010		1 010
Fenix 3	Vasagatan 62-64	1992	8	1		598	8	606
Gustav Adolf 7	Vasagatan 26	1989	4			312		312
Göken 12	Långgatan 18 A-C	1978	20	2	11	1 295	115	1 410
Kindbågen 1	Ringvägen 26-30	1953	33		13	1 860		1 860
Kitteln 1	W Petris väg 16,Upplandav	1957	25	4	13	1 613	183	1 796
Korsberga- Lönneberga 1:16	Stationsg. 1 Korsberga	1987	8			553		553
Korsberga- Lönneberga 1:35	Tovaholmsv. 5 Korsberga	1987	6		1	418		418
Laxen 10	Kullgatan 2	1952	6		1	324		324
Linne 7	Vasagatan 25	1991	5			353		353
Lunden 11	Vitalag,5,Spinnargr.2	1957	22	8	13	1 278	925	2 203
Lunden 12	Kyrkogatan 7	1957	24	6		1 624	449	2 073
Lärkan 14	Smedjevägen 6	1989	4	2		273	60	333
Lärkan 7	Lärkgatan 5	1941/1985	8			447		447
Lättebo 1:2, 6:2-6:5, 6:7-6:8	Allegatan 16,18,20	1988	16			1 162		1 162
Lättebo 1:278-283	Hjortv./Fasanv.	1991	12			892		892
Myresjö 1:24	Södrallidsg 1/ Bäckabyv. 6	1992	4			304		304
Myresjö 2:140	Nunnev. 2 A-B, 6 A-B, 27 A-B	1991	1			130		130
Norra Emigranten 13	Missionsg 2	2001	32			2 256		2 256
Nydäld 15	Klostergatan 1-5	1986	22		20	1 712		1 712
Näktergalen 2	Missionsg./Odengatan	1967	0					0
Orion 1	Kettillsgatan 4	1992	6			394		394
Orion 21	Vasag. 53 Kettillsg. 2 Vinterg 16	1989	16			1 203		1 203
Oxenstierna 7	Tomasgatan 33	1991	6			440		440
Renen 10	Vitalagatan 15	1966	48		48	3 581	139	3 720
Skede 5:19	Brännargårdsv. 2 Skede	1990	8			540		540
Stenkilen 3	Granvägen 5	1952	6	1	2	433	12	445
Stenkilen 4	Ringvägen 19	1986	10			609	20	629
Strutsen 4	Magasinsg.15/Järnvägsg.5	1929/1989	4	5		193	346	539
Stråket 1	Promenadstigen 1-7	1987	8			608		608
Svanen 16	Borgmästargatan 4 A-F	1986	6			391		391

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
MITT fortsättning								
Toppmurklan 1	Lasarettsgatan 27,29,31	1963	90	1	42	5 991	77	6 068
Toppmurklan 2	Lasarettsgatan 33,35,37	1965	72		26	4 719		4 719
Torvan 1	Nyhagsgatan 6 o 8	1991	15	2		934	735	1 669
Trekanten 1	Vitalag. 6	1932	4			260	265	525
Vakteln 2	Svärdsgatan 2	1988	9		6	730		730
Vasa 3	Kullgatan 36	1944/1986	6			515		515
Vasa 5	Vasagatan 40	1991	4			276		276
Vega 14	Tomasgatan 41A-D	1985	4			248		248
Vega 15	Vasagatan 46	1993	0	1	1		500	500
Venus 17	Kyrkogatan 34-38	1966	36	2	28	2 836	170	3 006
Vildvinet 11	Kullgatan 38	1993	0	1			335	335
Vinkeln 5	Sköldgatan 2 A-F	1987	6			457		457
Älgen 14	Älggatan 1-5	1970, 2013, 2016	105			6 414		6 414
Älgen 16	Älggatan 11-13	1972	40	1	27	2 941	107	3 048
Ökna_Kvill 1:44	Södergatan 1 o 3	1988	8		1	600		600
Summa			911	52	279	61 544	6 066	67 610
Värnamo								
Forsheda 3:167	Storgatan 33-35	1994	22	1	0	1 600	10	1 610
Pelikanen 2, 6-8	Ouchterlonygatan 2-28, Storgatan 32-34	1992	75	16	46	5 543	2 813	8 356
Pelikanen 3	Storgatan 36 A-B	1991	12	4	25	987	740	1 727
Träsket 2	Parkgatan 7	1994	8	2	0	605	107	712
Lejonet 3	Storgatsbacken 19	1921, 1992	8	3	0	353	1 102	1 455
Vindruvan 21	Storgatsbacken 18 A-G, Myntgatan 11-15	1985	28	9	0	1 726	1 414	3 140
Värnet 10	Jönköpingsvägen 1, Pilgatan 1 A-F, Postgatan 2 A-C	1960	21	7	8	1 407	865	2 272
Summa			174	42	79	12 221	7 051	19 272
Växjö								
Mjölner 16	Trädgårdsgatan 28	1993	16		7	955	0	955
Mjölner 18	Bäckaslövsvägen 2-6, S Järnvägsgatan 27-41, Trädgårdsgatan 30-32	1989/1990	129	2	79	10 157	585	10 742
Mjölner 7	S Järnvägsgatan 25, Wennerbergsgatan 2	2002	16		8	959	0	959
Idet 1	Stallvägen 1-27, Tuvanäsvägen 1-3,	1982	569	15	0	20 504	365	20 869
Paris 1	Plogvägen 105, 107	1980	214	4	220	16 805	161	16 966
Skrindan 1	Plogvägen 103	1980	45	3	50	3 573	115	3 688
Jungfrulyckan 1	Raskens väg 1	1980	23	1	30	1 784	27	1 811
Klangen 17	Klangens väg 16	1988	22	0	21	1 704	0	1 704
Klangen 18	Klangens väg 29-45	1988	24	2	64	1 908	18	1 926
Nergårds Anna 1	Klangens väg 13-27, Kulas väg 4-20	1980	48	0	64	3 796	0	3 796
Rasken 17	Blidens väg 2 A-B, 4-18	1980	25	0	30	1 899	0	1 899
Rasken 40	Frejdens väg 1-17	1980	23	0	28	1 784	0	1 784
Rasken 41	Blidens väg 7-19	1980	22	2	26	1 700	38	1 738
Rasken 43	Klangens väg 4	1980	23	2	28	1 873	26	1 899
Summa			1 199	31	655	69 401	1 335	70 736

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SKÅNE								
Klippan								
Drabanten 7	Torget 10	1946/1985	27	5		2 126	1 061	3 187
Drabanten 8	Storgatan 46 / Åbyplan	1950/1990	28	14		1 882	1 656	3 538
Drabanten 9	Storgatan 42,44/ Troggränd	1950/1990	8	13	18	704	1 001	1 705
Hemmet 3	Storgatan 84	1950/1995	10	4		512	30	542
Lyrän 16	Bruksgatan 11	1950/1995	31	3		1 766	0	1 766
Oden 17	Odengatan 5	1924/1974	0	3		0	646	646
Oden 3	Odengatan 3	1924/1995	3	1		325	70	395
Polstjärnan 2	Järnvägsgatan 6 / Kapellgatan 1 A-B	1992	18		10	1 251	0	1 251
Fridhem 3	Generalsgatan 6-10	1991	17			1 207	0	1 207
Summa			142	43	28	9 773	4 464	14 237
Landskrona								
Banér 5	Skolallén 8	1980	8	2	0	718	86	804
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9	0	2	565	0	565
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12	0	1	584	0	584
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	20	699
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4	0	808	987	1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960-1965/1993	8	2	0	675	180	855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13 - 15 / Östergatan 17	1972	14	8	0	1 178	1 015	2 193
Gröna Lund 21-24	St Norreg. 2 / Östergatan 1-3	1929/1990	16	5	0	1 365	857	2 222
Hammaren 13	Trånggatan 20	1970	8	0	7	615	0	615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40	1 472
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	1944/1987	21	2	0	1 283	33	1 316
Herkules 20	Viktoriagatan 4, Viktoriagatan 6	1945	18	7	0	1 486	225	1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 AB	1946/1985	17	3	0	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	0	1 986	335	2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogränd 4-14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	4	42	2 577	296	2 873
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	4	3	0	348	214	562
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	5	0	0	577		577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47-49	1992	22	0	14	1 624		1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1	0	517	57	574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15	0	0	879		879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A-B	1956	18	3	25	895	36	931
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1929/1950	11	2	7	701	125	826
Norra Roten 14	Stora Norregatan 17	1885/2008	6	4	0	621	252	873
Norra Roten 18	Rådhusorget 5, St Norreg. 3	1929/1975	7	5	0	800	400	1 200
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1929/1985	4	0	0	264	0	264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1929/1950	0	0	7	0		0
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14	0	19	765		765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20	1 202
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6	0	0	450	0	450
Pallas 34	Viktoriagatan 3	1988	8	1	0	544	20	564
Pallas 48	Viktoriagatan 5	1945	8	0	2	585	0	585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1	0	568	20	588
St. Olof 19	Vasagatan 15 A-B	1954	26	1	0	1 570	90	1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1	0	524	10	534
Storcken 1	Viktoriagatan 9	1978	8	1	0	470	20	490
Storcken 26	Pilgatan 12-22 / Tranchellsg 97-105 / Viktoriag 21-27	1929/1977	81	2	0	5 869	100	5 969
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2	0	712	234	946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4	0	862	118	980
Torstensson 18	Karmelitergatan 11	1949	9	2	0	617	58	675
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	1929/1986	8	0	0	405		405
Tranan 23	Bredgatan 7	1975	9	0	0	639	0	639
Tranan 26	Tranegatan 3	1947/1986	14	2	0	943	29	972
Tärnan 19	S.Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A-B	1962	15	1	17	998	64	1 062
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1929/1987	5	1	0	321	19	340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1929/1987	5	1	0	488	45	533
Summa			605	82	156	43 751	6 141	49 892

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SKÅNE fortsättning								
Lund								
Ridfogden 1	Stiftsvägen 2-12	2003, 2006	157		158	11 163	0	11 163
Summa			157	0	158	11 163	0	11 163
Malmö								
Von Conow 46	Djäcknegatan 1A, Själbodgatan 2 A-C	1933	39			1 924	851	2 775
Gotthard 3	Östra Förstadsgatan 33	1931/1985	22			1 462	186	1 648
Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62	0	0	1 775	0	1 775
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1	0	697	65	762
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11	0	0	776		776
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6	0	1 843	117	1 960
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 a-b	1949/1992	12	0	0	889	0	889
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22-24	1982	49	8	26	3 990	1 278	5 268
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13	0	0	966		966
Brasan 1	Hässleholmsg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26		0	1 262	0	1 262
Bredablick 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	2005	84	0	44	3 516	0	3 516
Brynjan 1	Solgatan 2	1910/1982	14	0	0	1 065	0	1 065
Brynjan 2	N Bulltoftav 39	1985	20	1	0	1 674	8	1 682
Brynjan 3	Floragången 3 A-B	1945/1986	15	0	0	1 154	0	1 154
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1950	18	2	0	1 173	158	1 331
Böljan 1, 2 and 6	Falkenbergsg. 6-8/Simrishamnsg. 19-21/Ystadsg. 20	1934/1980	61	2	0	5 140	82	5 222
Böljan 3	Simrishamnsg 23 / Falsterbogatan 27	1934/1985	23	2	0	1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24		0	2 041	0	2 041
David 38	Korsg 4	1938/1978	10	2	0	510	382	892
Dolken 12	Floragången 6 A-B, 8 A-B	1941/1987	18	10	0	1 334	207	1 541
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A-B	1930	18	2	0	832	32	864
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28A,B, 30	1934/1985	26	0	0	1 804	0	1 804
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5-7	1937/1986	27	0	0	2 038		2 038
Drömmen 10	Trelleborgsg 25/Lantmannag 5	1937/1982	22	2	0	1 864	62	1 926
Ekot 10	Trelleborgsg 2	1938/1984	28	1	0	2 318	51	2 369
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A-B	1938/1987	13	0	0	928	0	928
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A-B, Ängelholmogatan 7A	1930/1980	22	1	0	1 367	132	1 499
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1904	18	8	0	1 961	761	2 722
Frey 1	Värg 8 / Östervärnsg 9	1937	33	4	0	2 169	243	2 412
Frey 6 and 7	Nobelvägen 90-92 / Vårgatan 14 A-C	1936	44	2	8	2 838	110	2 948
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1910/1979	8	1	0	609	0	609
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1948	11	8	0	760	238	998
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1953	31	4	4	1 481	215	1 696
Hjälmaren 12	Dalslandsg 2/Nobelv 1	1982	43	5	22	3 273	620	3 893
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav 41	1988	46	0	19	3 622	0	3 622
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 a-B	1935/1980	13	1	0	1 007	50	1 057
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idunsg 75	1967/2014	38	7	47	2 778	757	3 535
Jagten 5	Simrishamnsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34	0	11	2 040	0	2 040
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	7	2	0	780	120	900
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö Förstadsg 18	1909/1988	8	1	0	638	230	868
Kasper 28	Ö Förstadsg 16 / Slussg 17	1929/1983	82	3	0	3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13	Vattenverksvägen 5	1917/1982	20	1	10	1 350	132	1 482
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18	0	0	822	0	822
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1926/1990	19	0	0	1 031	0	1 031
Kråkan 30, 31 and 41	S Förstadsg. 88 A-B/S Skolg, 43 A-B,45/Smedjeg.1-3	1929/1980	58	16	0	5 806	1 591	7 397
Kråkan 32	Möllevångsg 29-31/S Skolg 35-39	1980	85	9	61	7 608	2 430	10 038
Källan 12	Simrishamnsgatan 10 / Ängelholmogatan 14	1910/1982	14	10	0	1 043	773	1 816
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1-U3	1929/1970	20	0	0	1 044	0	1 044
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A-D	1906/1970	24	1	0	1 092	118	1 210
Källan 9	Simrishamnsgat. 16	1935/1975	22	5	0	979	204	1 183
Lennstrand 17	Ö Ansgarig. 71 Högerudsgatan 73	1954	31	2	4	1 711	185	1 896
Ludvigsgro 1	Flensburgsg 4 / S Förstadsg 126	1960	34	2	28	2 043	382	2 425
Ludvigsgro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1983	18	0	0	1 174	0	1 174
Ludvigsgro 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20	0	0	1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18, Ivölg 8	1929/1980	16	1	0	1 332	30	1 362
Malmen 13	Möllevångsgatan 44 - 46	1970	38	5	63	3 312	1 487	4 799

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SKÅNE fortsättning								
Nestor 10	Sofielundsv 39/Plantg 4/Södevärnsg 2-4	1940/1988	104	6	0	8 216	488	8 704
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1920/1988	23	0	0	1 664	0	1 664
Notarien 2	S Förstadsgatan 113 / Upplandsgatan 14 A-C	1910/1977	29	6	0	1 628	232	1 860
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A-D	1947	24	1	2	1 326	20	1 346
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A-C	1947	18	1	0	909	20	929
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1,3,5	1968	74	3	84	6 191	257	6 448
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61D, 61E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1	0	768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A-C	1945	22	0	0	991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12, N Rostorpsg 3	1939	12	0	0	639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1	0	572	30	602
Ryggen 5	Musketörgatan 7 A-B	1947	17	2	0	1 085	58	1 143
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1935/1989	34	0	0	1 987	40	2 027
Skrået 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1931/1975	28	4	0	1 513	134	1 647
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A-B	1934/1978	16	0	0	1 077	0	1 077
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4-B	1945/1996	15	0	0	702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N Rostorpsg 2 A-C	1943/1996	46	2	0	2 561	225	2 786
Smedjekullen 8	Smedjekullsgatan 16 A-C	1943/1996						0
Smedjekullen 8	Lundavägen 67 A-C	1934/1996						0
Smedjekullen 9	Smedjekullsg 14 / N Rostorptg 4	1938	9	0	0	588	0	588
Spännet 1	Vattenverksvägen 37 A-C	1947	18	0	0	1 010	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	0	0	696	0	696
Timglaslet 5	Simrishamnsgatan 32 A-B	1935/1981	12	0	0	924	0	924
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1935/1988	15	0	0	1 078	0	1 078
Uppland 6	Upplandsgatan 7, 13	1930/1990	33	2	0	2 100	73	2 173
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A-C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36	0	0	1 769	0	1 769
Uret 5	Simrishamnsgatan 28, Falkenbergsgatan 3 A-B	1933/1979-1980	20	0	0	1 564	0	1 564
Vågen 5	Falkenbergsgatan 7 A-C	1931/1987	27	1	0	2 219	70	2 289
Värjan 34	N Bulltoftav 35/Solg 1-3	1930,40/1989	26	0	0	1 938	0	1 938
Värnhem 15	Lundavägen 5	1910/1978	18	2	0	1 457	131	1 588
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A-C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4	0	1 632	307	1 939
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A-C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2	0	1 756	382	2 138
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1920/1985	24	0	0	1 701	0	1 701
Ången 5	Ystadsgatan 36	1936/1981	13	0	0	1 012	0	1 012
Ången 7	Hörbyg 4, Hässlehg 7-9	1937/1984	40	0	0	3 373	0	3 373
Österhus 1	Hagstorp 1-21 / Östergårds 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9	0	3 304	1 311	4 615
Hyllie 161:21		Tomtmark	0	0	0	0	0	0
Hyllie 165:60		Tomtmark	0	0	0	0	0	0
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, Ängelholm 12 A-B	1929/1973	21	2	0	1 502	234	1 736
Källan 10	Simrishamnsgatan 14	1936/1987	17	1	0	1 198	65	1 263
Skrået 2	Ystadsgatan 29	1932	22	0	0	1 052	0	1 052
Skrået 6	Falkenbergsgatan 12, Sofielundsvägen 28 A-B	1934	39	0	0	1 762	0	1 762
Timglaslet 1	Falkenbergsgatan 2 A-B, Kristianstadsgatan 29	1935/1979	27	0	0	1 916	0	1 916
Timglaslet 6	Falkenbergsgatan 4 A-B, Simrishamnsgatan 30	1931	28	2	0	1 634	67	1 701
Vågen 7	Ystadsgatan 14 A-B	1931/1979	16	0	0	1 000	0	1 000
Sälgen 3	Bokhållaregatan 36, Mäster Henriksgatan 12	1934/1965	20	2	0	1 250	92	1 342
Sälgen 4	Bokhållaregatan 34, 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
Folke 3	Drottninggatan 3, Fredriksbergsgatan 1	1988	23			2 125	2 015	4 140
Judith 1	Kornettsgatan 3 A-C, Kungsgatan 18 A-C	1898/70-tal	27			1 937	150	2 087
Summa			3 182	223	625	211 540	23 691	235 231

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SKÅNE fortsättning								
Svedala								
Värby 57:1		Tomtmark						0
Summa			0	0	0	0	0	0
Trelleborg								
Kloster 25	Klostergränden 10, Algatabn 71, 73, 75, 77	1986	5	1	3	359	426	785
Svanen 11	Järnväggsgatan 23-25	1989	24	0	24	1 981	0	1 981
Svanen 34	Östergatan 20-24,20B,26, Järnväggsgatan 19, 21 Hantverkaregatan 2,4,6	1935-1988	67	10	0	5 382	420	5 802
Valfisker mindre 17	Nygatan 24, 26 Flockergatan 6	1992	27	2	22	2 078	658	2 736
Merkurius 7	Klostergränden 3,5,7A,7B,9A,9B,9C,9D, Gamla Torget 1 & 1A	1991	36	1	23	2 826	156	2 982
Vestrebro 3	Västerg.39,41,43,45,47, Östersjög.2 & 4, Strandgatan 60,62,64,66, Västrebrogård 1,3,5	1992	93	3	72	6 941	851	7 792
Katten 29, 33, 48, 50	Västergatan 14 A-C, Västergatan 18, 20, 24, 26	1990	109	1	44	8 399	789	9 188
Vipan 13	Wemmenhögsgatan 19, Söderslättsgratan 14	1986	9	0	2	613	0	613
Östrebrogatan 25	Järnväggsg.13 B,15A,15B,17A,17B Österg.16A,16B,16C,16D & 18 Hantverkareg. 1A,B,C	1993	129	2	106	9 608	34	9 642
Myran 28	Nygatan 56,58 & 60, Östrebrogatan 4	1899, 1990	30	4	0	2 426	813	3 239
Kvadraten 71	Flockerg.3-13, Evas gränd 1-3, Nygatan 18-22	1929, 1989	45	8	37	3 381	1 257	4 638
Triangeln 48	Ehrenbuschgatan 7 A & B, Peter Lundbergsgata 4	1990	20	0	12	1 520	0	1 520
Silverskatten 18	Västergatan 50-60	1990	20	1	25	1 534	6	1 540
Valfisker Större 46	Nygatan 32-34	1992	29	2	20	2 174	260	2 434
Spoven 26	S:ta Gertrudsv 10 A & B,12 A & B, Wemmenhögsg. 27,29,31,33	1990	33	2	26	2 454	137	2 591
Summa			676	37	416	51 676	5 807	57 483
Ystad								
Boken 1	Oskarsgatan 3A-C	1945	18	2	10	1 397	179	1 576
Cronholm Norra 8	Föreningsg 19,21,29, Regementsg 24,26,28,30	1988	26	2	8	1 702	82	1 784
Degeln 1	Götagången 116A-C	1991	27	1	26	2 250	14	2 264
Haak Södra 10	Lilla Engelbrektsgatan 22	1958	13	1	26	802	0	802
Hedvig 16	Lilla Strandgatan 10 A-I	1990	12	0	13	784	0	784
Hildetorp 19	Sturegatan 1 & 3	1967	12	0	10	923	93	1 016
Hildetorp 21	Kapellgatan 12,15, Tegnérgratan 11	1960	16	3	12	836	0	836
Håkan Mellersta 22	Sommargatan 5 A-B, Sommargatan 7,9	1929	21	0	2	1 156	0	1 156
Lembke 22	Sturegatan 14A-B, Tegnérgratan 9B	1960	16	0	12	892	0	892
Maria 5	Lilla Norregatan 26,27	1958	19	2	14	1 077	98	1 175
Maria 6	Ingår i Maria 5	1958	21	1	17	1 605	21	1 626
Maria 7	Sladder 6A, St Norreg 21 A-G, St Norreg 23	1991	9	1	0	893	7	900
Moberg 12	Kofodssgatan 24 A-B	1950	11	0	12	781	10	791
Psilander 2	Tegnérgratan 5 A-C	1950	13	2	6	790	46	836
Psilander 5	Lembkegatan 4 A-C	1500	12	1	8	699	28	727
Rosenhill 18	Malmövägen 5 A-D, Stenbocksgatan 1 A-F	1955	27	7	15	1 891	417	2 308
Sadeln 1	Adennerg 10 A-H, 12 A-G, 14 A-E	1982	69	6	73	5 970	4	5 974
Waldermar 5	Stortorget 6, Teppgränd 3 A-D	1965	5	6	6	584	1 030	1 614
Xestre 3	Skeppareg 10 A-H, Stora Västerg 31-33	1975	19	1	20	1 551	181	1 732
Xestre 4	Kiraregränd 2C, Skeppareg 8, Stora Västerg 29	1967	15	1	17	1 046	92	1 138
Ystads-Björnen 2	Munkgatan 3 A-C	1943	18	1	0	1 044	10	1 054
Ågir 6	Bollhusgatan 7, Maria Munthes gata 4 A-C	1942	21	2	10	1 285	80	1 365
Änkehuset 2	Vintergatan 7 A-F, 9 A-N, 90	1994	41	2	0	1 991	479	2 470
Östman 3	Dragaregatan 14 A-B	1999	24	2	0	1 200	36	1 236
Knut 15	Snedgränd 2, 4, Stora Östergatan 11	1981	0	1	0	0	425	425
Christina 11	Sladder 1D, Stora Norregatan 12D	1948	11	3	8	644	243	887
Karna 5	Lilla Strandg 2 A-C, Långg 2,4,4, Stortorget 12C	1929	22	2	0	1 933	637	2 570
Falken 3	Mariagatan 10, Oskarsgatan 20	1920/1980	12	2	0	811	30	841
Gylfe 4	Blekegatan 9 A-B, Lilla Östergatan 49	1954/2008	20	3	7	971	73	1 044
Lundgren Södra 6	Jennygatan 9, Lilla Tobaksgatan 2 A-B	1905/1985	8	3	0	534	135	669
Östen 2	Bollhusgatan 10 A-B	1939	15	2	0	779	50	829
Östen 3	Bollhusgatan 12	1915/1980	7	0	0	550	0	550
Östen 4	Bollhusgatan 14, Tingsgatan 4	1907/1980	10	0	0	870	0	870
Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/1983	22	5	0	2 131	807	2 938
Göken 7	Petrig 14-16, Regementsg 19-23, Mariag 11-15	1920/1982	59	0	0	3 737	0	3 737
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2	0	1 265	294	1 559
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1	0	1 150	32	1 182
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794

Fastighetsförteckning 2016-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
SKÅNE fortsättning								
Tankbåten 1	Pantzargatan 13-23	1969	80	2	0	5 662	190	5 852
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6	0	0	545	0	545
Östrman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366
Summa			818	76	353	57 353	6 242	63 595

Örkellunga

Björnen 14	Ängelholmsgatan 11 A-B	1992	7			434		434
Eket 1:137	Vångavägen 2 A-C	1966	18			996		996
Fagerhult 1:380	Kungsvägen 41 A-F, 43 A-F	1990	12			864		864
Högvakten 1	Gästgivaregatan 4,6,8,10	1992	15			1 227		1 227
Järnvägsstationen 1	Stockholmsvägen 2	1981		6			1 178	1 178
Korgen 2	Sonnarpvägen 20 A-G	1968	57		23	3 723		3 723
Korgen 5	Sunnerbogatan 5 A-C	1968	24			1 716		1 716
Staren 17	Liewensgatan 23 A-C	1992	5			344		344
Sländan 28	Hallandsvägen 19	1980	8			428	0	428
Sländan 33	Hallandsvägen 13, Valhallav 7	1988	7	2		536	170	706
Västra Ringarp 8:86	Vedbyvägen 6	1970	13	1		876	169	1 045
Summa			9	23	11 144	1 517	12 661	63 595

DANMARK

Köpenhamn

Havneholmen 48-86			127		120	11 975	0	11 975
Havneholmen 20-30	DK-1561 Copenhagen V	2009	74		0	8 323	0	8 323
Lindholm	Kenny Drews Vej 31-87, DK-2450, Copenhagen SV	2008	19		0	1 930	0	1 930
Hjortholm	Kenny Drews vej 1-27, Sluseholmen 20-26, DK-2450 Copenhagen SV	2008	107		156	10 918	0	10 918
Kirsebaersparken	Lily Brobergs vej 1-23, Poul Reumerts Vej 1-49	2009	15		0	1 989	0	1 989
Sömark	Peter Holms väg 14-25, DK-2450 Copenhagen	2007	43		127	4 570	0	4 570
Steavnen	Robert Jacobsen Vej 81-91	2009	36		0	3 633	0	3 633
Zinkhuset	Amerika Plads 18-22	2007	23		0	2 299	0	2 299
Æblelunden	Gyngemose parkvej	2008	50		0	4 318	0	4 318
Åkandehusene	Gyngemose Parkvej 10-24	2008	68		0	6 324	0	6 324
Pontoppidanparken	Clara Pontoppidans Vej 14-22, Karin Nellemoses Vej 1-5	2012	88	0	42	7 499	0	7 499
Øresundsterrasserne	Amager Strandvej 156-158	2014	114	1	121	11 686	130	11 816
Øresundstårnet	Øresundsvej 148-150, Krimsvej 1 B	2013	97	2	21	9 632	1 081	10 713
Ørestad	C.F. Møllers Allé 60-68	2007	4			408	0	408
Bøgebakken	Bøgehaven 1-142	2008	23			3 068	0	3 068
Strandhaven	Åsvinget 14-26, Strandhaven 5-172	2008	73			8 353	0	8 353
Porcelænsbåden	Porcelænsbåden 3A et al.	2008	14		15	1 912	0	1 912
Nitivej	Nitivej 12-20	1997	40			3 297	0	3 297
Nimbusparken	Nimbusparken 5-9		40			4 285	0	4 285
Mariendalsvej	Mariendalsvej 50 F-G	1995	25			1 999		1 999
Summa			1 080	3	602	108 418	1 211	109 629

KONCERNEN TOTALT

19 797 1 328 8 915 1 279 336 178 223 1 457 559

Aktieägarinformation

Kommunikation med marknaden

Vår kommunikation med finansmarknaden kännetecknas av öppen, relevant och korrekt information till aktieägare, investerare och analytiker, för att därmed öka kunskapen om Heimstadens verksamhet och aktie. Vi delger information i form av delårsrapporter, årsredovisning, pressmeddelanden samt tillhandahåller fördjupad information på våra IR-sidor på webben. Aktieägare och andra intresserade kan prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter via e-post. På hemsidan uppdateras den generella informationen på IR-sidorna såsom aktieägarförteckningar i samband med kvartals-sluten. Vid större förändringar uppdateras hemsidan omgående. Under 30 dagar före en finansiell rapport sker ingen kommunikation med finansmarknaden.

IR kontakt

Carl-Fredrik Streiby
Ekonomidirektör och IR ansvarig
040 - 661 15 75
ir@heimstaden.com
ir.heimstaden.com

Årsredovisningen

Heimstaden distribuerar av miljöaspekt endast en digital version av årsredovisningen på sin hemsida. Till aktieägare som deltar vid årsstämman erhålls en tryckt version till dem som särskilt begär detta.

Följ oss på www.heimstaden.com

På vår hemsida hittar du det mesta som rör Heimstaden oavsett om du är intresserad av ett nytt boende, att investera i bolaget eller vill logga in på kundprotalen *Mina Sidor*.

LinkedIn Följ oss på LinkedIn

LinkedIn ser vi som ett komplement till pressmeddelanden och finansiella rapporter. Där kan vi på ett lättamt sätt ge en bättre inblick i vad som händer i bolaget, vilka tjänster som finns vakanta och vad vi kan erbjuda regionalt och lokalt som företag.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-mars	28 april 2017
Årsstämma	28 april 2017
Halvårsrapport januari-juni	22 augusti 2017
Delårsrapport januari-september	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké se www.heimstaden.com för information	



Information om årsstämman 2017

Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, hälsar samtliga aktieägare välkomna till årsstämman fredagen den 28 april, 2017, 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 28 mars 2017 och kommer att finnas tillgänglig på www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 24 mars 2017.

Fullständiga beslutsförslag som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.heimstaden.com/arsstamma, senast den 7 april 2017.

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

Anmälan om deltagande

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels senast lördagen den 22 april 2017 vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare således vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast fredagen den 21 april 2017).
- dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman till bolaget senast måndagen den 24 april 2017 kl. 16.00.

Anmälan om deltagande kan ske på följande sätt:

- per e-post: arsstamma@heimstaden.com
- per post: Heimstaden AB (publ)
Årsstämma 2017
Att: Carl-Fredrik Streiby
Östra Promenaden 7A
211 28 Malmö.
- på Heimstadens hemsida www.heimstaden.com/arsstamma

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn (firma), personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer samt namn och personnummer på eventuellt ombud och antal eventuellt medföljande 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 22 april 2017. Aktieägaren bör i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering (eftersom avstämningsdagen är en lördag innebär detta att aktieägare måste ombesörja sådan registrering senast fredagen den 21 april 2017).

Deltagande via fullmakt

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

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 20,00 kr per preferensaktie och 7,60 kr per stamaktie, totalt 147 225 400 kr, varav 46 875 000 kr utdelas till preferensaktieägarna och 100 350 400 kr utdelas till stamaktieägaren. Utbetalning av utdelning till preferensaktieägarna ska ske kvartalsvis med 5,00 kr per utbetalningstillfälle.

Avstämningsdag

Som avstämningsdag för utdelningen på stamaktier föreslår styrelsen onsdagen den 3 maj 2017. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB måndagen den 8 maj 2017.

Föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- Den 5 juli 2017 med beräknad utbetalningsdag den 10 juli 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 juli 2017.
- Den 5 oktober 2017 med beräknad utbetalningsdag den 10 oktober 2017, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 oktober 2017.
- Den 5 januari 2018 med beräknad utbetalningsdag den 10 januari 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 januari 2018.
- Den 5 april 2018 med beräknad utbetalningsdag den 10 april 2018, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 3 april 2018.

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