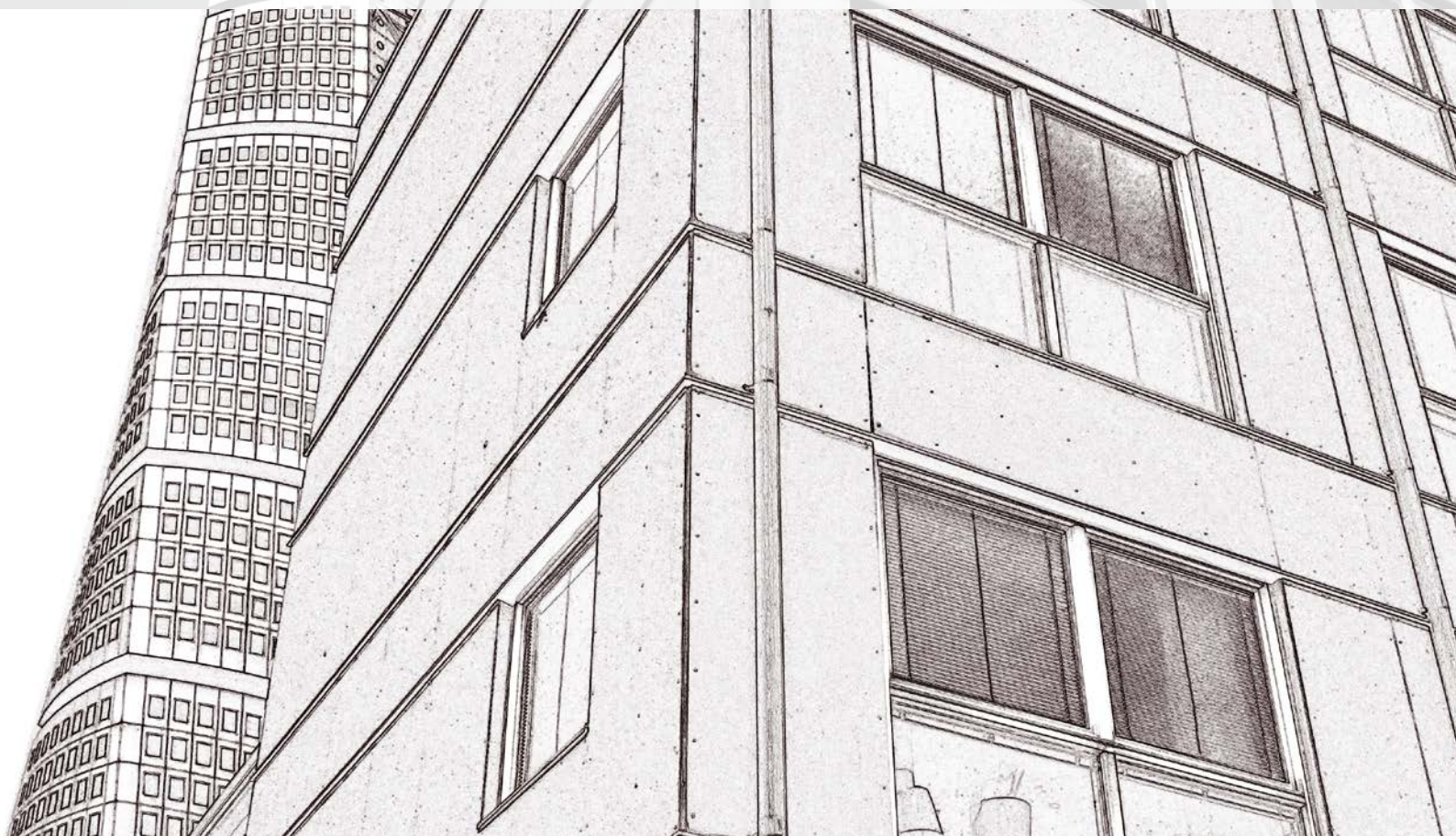




heimstaden



ÅRSREDOVISNING

2014



Innehållsförteckning

Presentation _____	4
Året i korthet _____	5
VD-ord _____	6
Vår affär _____	8
Drivkrafter och trender _____	10
Fastighets- och finansmarknad _____	12
Affärsområden _____	14
Nordhalla _____	20
Organisation och medarbetare _____	22
Förvaltning _____	24
Transaktion _____	26
Värdering _____	28
Finansiering _____	30
Riskhantering _____	34
Förvaltningsberättelse _____	36
Finansiella rapporter _____	41
Rapport över totalresultat – Koncernen _____	41
Rapport över finansiell ställning – Koncernen _____	42
Rapport över kassaflöden – Koncernen _____	44
Noter – Koncernen _____	45
Resultaträkning – Moderbolaget _____	59
Balansräkning – Moderbolaget _____	60
Kassaflödesanalys – Moderbolaget _____	62
Noter – Moderbolaget _____	63
Styrelse och ledning _____	67
Årsredovisningens undertecknande _____	68
Revisionsberättelse _____	69
Fastighetsförteckning _____	70
Definitioner _____	75
Kontaktuppgifter _____	76

Heimstaden

VILKA vi är

- Ett av Sveriges största och ledande privata bostadsfastighetsbolag

VAD vi gör

- Skapar värde genom att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter

VAD vi erbjuder

- Trygga, trivsamma och centrala boenden med service och bemötande i toppklass
- Marknadens mest attraktiva riskjusterade avkastning till ägare och investeringspartners
- Branschens mest nöjda, effektiva och motiverade medarbetare

VAR vi finns

- Centrala lägen i tillväxtregioner i Sverige.

Året i korthet

- Periodens hyresintäkter uppgick till 471 mkr (647)
- Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,5% (99,5%)
- Driftnettot uppgick totalt till 242 mkr (321)
- Finansnettot uppgick till -144 mkr (-249)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 112 mkr (93)
- Värdeförändring i fastigheter uppgick till 144 mkr (-42)
- Värdeförändring av finansiella instrument uppgick till -0,3 mkr (214)
- Periodens resultat uppgick till 267 mkr (367)

NYCKELTAL KONCERNEN

Resultat, Mkr	2014	2013
Hyresintäkter	471	647
Driftnetto	242	321
Rörelseresultat	256	342
Finansnetto	-144	-249
Förvaltningsresultat	112	93
Årets resultat	267	367

Fastighetsrelaterade nyckeltal per 31/12

	2014	2013
Uthyrningsbar area, kvm	701 759	465 792
Andel bostadsyta, %	66	90
Antal bostadslägenheter	6 565	6 340
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	51,3	49,7

Finansiella nyckeltal	2014	2013
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,3
Soliditet, %	30,8	41,0
Belåningsgrad (LTV), %	58,4	47,8
Genomsnittlig ränta, %	3,1	4,4
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	2,1	1,5
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	5,4	1,0

Finansiella nyckeltal	2014	2013
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	7,6	8,1
Eget kapital på balansdagen, Mkr	3 480	3 213
Substansvärde på balansdagen, Mkr	4 295	3 664
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Mkr	4 672	3 971
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	184,6	115,9
DEBT/EBITDA, ggr	16,4	15,2

VD-ord



År 2014 har passerat och det är dags att summera årets händelser, ett år då jag med tillförsikt utlovade tillväxt genom förvärv samt möjlighet att utveckla och fördjupa olika former av samarbeten. Höll vi då våra löften? Det är nu upp till bevis, nedan kommer bokslutet.

Förvärv

I december genomförde vi förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB, ett välrenommerat och framgångsrikt familjeföretag, som under generationer bidragit till utvecklingen i Östergötland. Ståhls har idag ett mycket välskött och centralt beläget fastighetsbestånd i Norrköping,

Patrik Hall



Heimstaden, Malmö

Linköping och Örebro. Förvärvet av Ståhls har också gett oss många nya, kunniga och engagerade medarbetare i vårt lag, där Ståhls värdegrund präglas av samma värderingar som Heimstadens.

Vi har nu skapat den bästa bas vi kunnat få i denna region för en fortsatt intressant och förhoppningsvis snabb tillväxt.

Under året har vi också haft möjlighet att komplettera vårt bestånd i Malmö samt avtalat om större förvärv av fastigheter i Strängnäs och Gävle. Förvärvet i Gävle blir vår entré in i ännu en intressant bostadsort.

Samarbete

Heimstadens långsiktiga samarbete med Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser, genom det gemensamt ägda bolaget Nordhalla Fastigheter AB, har fortsatt att utvecklas under året. Nordhalla har med nytt allokerat kapital

genomfört kompletteringsförvärv i Småland, förvärvat Heimstadens Katrineholmsbestånd samt i slutet av året ingått avtal med Skellefteå kommun om förvärv av knappt 1 100 lägenheter. Jag ser med stor tillfredsställelse fram emot vår fortsatta gemensamma resa. Tack Kent, Lars, Christer och Claes för kreativa diskussioner, tankar, idéer och beslutskraft.

Investeringar och projektutveckling

2014 har också varit det år då vi ökat våra investeringar ytterligare i vårt befintliga fastighetsbestånd, med den klara målsättningen att kunna erbjuda våra hyresgäster välskötta, attraktiva hus och lägenheter samt hyresgästanpassade lösningar.

Vi har också startat nyproduktion av hyreslägenheter i centrala Malmö, vilka kommer att vara inflyttningsklara i slutet av 2015. Investeringarna kommer att

fortsätta i oförminskad takt under de kommande åren.

Förvaltning och medarbetare

Den löpande verksamheten och förvaltningen har utvecklats väl med fortsatt låga vakansgrader och ökad kostnadskontroll. Lite extra hjälp har vi haft av det milda vädret, vilket påverkat våra värmekostnader på ett än mer gynnsamt sätt. Vår viktigaste resurs till en effektiv förvaltning är vår personal. Det är en fröjd för mig att vara en i gänget av kreativa, engagerade och motiverade medarbetare. Tack kolleger och vänner. Ni gör skillnad.

Utsikter 2015

Heimstaden emitterade framgångsrikt en börsnoterad obligation om 1 000 mkr under hösten. Detta kapital kombinerat med kapital från tidigare fastighetsförsäljningar samt det löpande kassaflödet i koncernen, ger oss en stor kassa till fortsatt expansion, investeringar och möjlig nyproduktion i centrala lägen i tillväxtorter under 2015.

Vi har identifierat goda möjligheter att utveckla flertalet byggrätter genom förtätningar på våra befintliga fastigheter i orter med bostadsbrist.

Jag har tidigare talat varmt om samarbete och partnerskap och dess nytta. Jag ser gärna en fortsatt utveckling och framtida affärer tillsammans med andra aktörer, där den samlade kompetensen i partnerskapet gör att 1+1 blir 3.

Men är inte utsikterna och Heimstadens planer för 2015 en "copy paste" på 2014? Jo, det är helt korrekt. Varför ändra på ett vinnande och beprövat koncept?

Patrik Hall, VD Heimstaden

Vår affär



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

Med ledande menar vi;

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

För oss omfattar uthyrning av hem inte endast att hyra ut den fysiska produkten bostad. Det som vanligen benämns bostad eller lägenhet är ett hem för den som bor där, vilket kräver en förvaltning och en administration med fokus på engagemang och respekt.

Affärsidé

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

Heimstaden, Malmö

Värdegrund

Vår värdegrund ska genomsyra allt vi gör inom Heimstaden och bidra till att vi når våra mål och blir än mer framgångsrika som företag. Våra kärnvärden vägleder oss i vårt dagliga arbete och beskriver hur vi ska bemöta varandra och våra kunder.

Kärnvärden

Verksamheten ska genomsyras av ;

Affärsmässighet

- Att agera ärligt och ansvarsfullt i allt vi gör genom att ta initiativ, uppfylla våra åtaganden och ta ansvar för våra handlingar.

Respekt och Engagemang

- Att med glädje, delaktighet och lojalitet ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet, lyhördhet och prestigelöshet.

Nytänkande och Entreprenörskap

- Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem samt fortsätta ett aktivt förbättringsarbete genom nya idéer, oliktankande och handlingskraft.

Vår Affärsmodell

Heimstaden har som verksamhetsmål att förvärva, förvalta och förädla primärt bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner i Sverige. Ett visst inslag av kommersiella fastigheter kommer att utgöra en del av vår affärsmodell och dagliga drift, då de portföljer och enskilda fastigheter som erbjuds inte alltid tillhör ett renodlat bostadssegment. Bostadsfastigheter förädlas löpande, dels genom tekniska förbättringar, dels genom åtgärder som gör hyresgästerna nöjda – och därmed bidrar till att attrahera bra och långsiktiga hyresgäster.

Förvärvsanalys, exitanalys och finansiering utgör centrala delar i Heimstadens verksamhet, liksom en effektiv och bra förvaltning. Genom åren har vi fokuserat på att

skapa en kompetent organisation och vår ambition är att ständigt förbättra oss för att göra ännu bättre förvärv och vara den mest attraktiva bostadsinvesteringen för våra ägare, banker och investerare. Heimstadens målsättning är att fortsätta förvärva nya, centralt belägna bostadsfastigheter. Inför varje nyförvärv väger vi noga fördelar mot eventuella nackdelar och avgörande är att fastigheterna ligger i centrala områden där våra kunder vill bo. Det är också viktigt att regionen präglas av tillväxt, låga vakanstal och framtidstro. Heimstaden önskar i största möjliga mån, mot bakgrund av att vi driver vår verksamhet industriellt, sköta alla steg i affärsmodellen internt.

Våra mål

Operativa mål

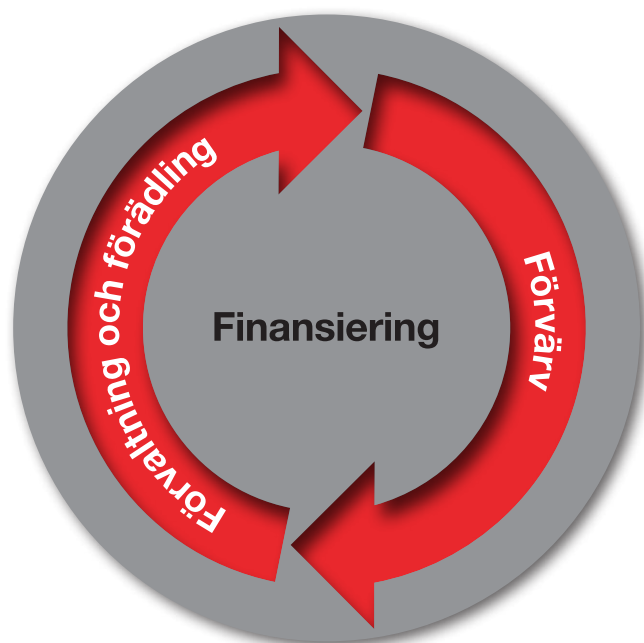
Med utgångspunkt i Heimstadens vision

och affärsidé definierar koncernledning och styrelse både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa definieras på både kort och lång sikt. De operativa målen sätts för respektive regions förvaltningsorganisation och omfattar områden såsom miljö, energiförbrukning, projektutveckling, kundtillfredställelse och medarbetarnöjdhet. Uthyrningsgrad för bostadslägenheter inom koncernen skall uppgå till minst 99 procent.

Finansiella mål

Heimstadens målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som belåningsgraden över tid inte får överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden, som mäter bolagets förmåga att från löpande drift betala räntekostnaden på sina lån, inte understiga 1,4 gånger.

VÅR AFFÄRSMODELL



Drivkrafter och trender



Möllervången, Malmö

Heimstadens investeringsfilosofi vilar på ett antal enkla och tydligt mätbara variabler och trender. I botten ligger vår syn på bostaden som produkt och dess egenskaper.

- Alla människor behöver en bostad.
- Boendet kan inte digitaliseras eller rationaliseras bort.
- Bostäder, i motsats till andra typer av kommersiella fastigheter, har inga större ombyggnads- eller anpassningskostnader efter avslutat hyresförhållande.

Vilket skapar ett stabilt och förutsägbart kassaflöde.

- Bostäder idag ser i stort likadana ut som för 100 år sedan. En stabil och långsiktig produkt

Koncernens verksamhet påverkas även av ett antal globala trender och drivkrafter. Heimstaden kan genom att kapitalisera på dessa trender och drivkrafter skapa goda förutsättningar att behålla och stärka sin position på valda marknader och skapa långsiktig, lönsam tillväxt.

*Boendet kan inte digitaliseras
eller rationaliseras bort.*

• Demografiska aspekter

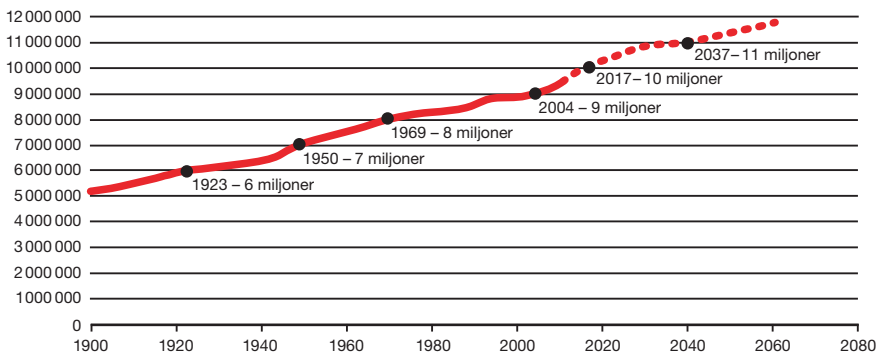
Demografiska förändringar har under lång tid påverkat och kommer påverka västvärlden och de nordiska länderna under kommande decennier.

Befolkningsutvecklingen är en väsentlig utgångspunkt för analyser av bostadsmarknaden på lång sikt. Befolkningen i Norden, som idag uppgår till cirka 26 miljoner, har ökat med tre miljoner, eller 13 procent, sedan 1990. Fram till år 2054 väntas en ökning på ytterligare tre miljoner invånare. Ökningen förklaras av att fler föds, migrationen ökar och vi lever längre. En ökad befolkning, oavsett anledning, ger upphov till en ökning av efterfrågan på ändamålsenliga bostäder i rätt länder, regioner och orter. Genom att noggrant studera befolkningstillväxt ned på microläge skapas en förutsättning för Heimstaden att etablera sin verksamhet i orter och lägen som kommer gynnas av denna tillväxt.

• Urbanisering och befolkningstäthet

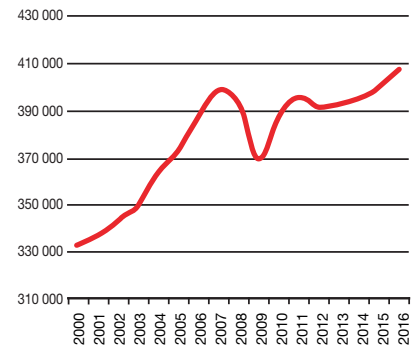
Urbanisering är ett globalt fenomen. De bakomliggande orsakerna varierar, men effekten är densamma. Tätorter, och primärt städer, växer på bekostnad av landsbygd då människor söker sig till arbete och samhällsservice, som i hög grad koncentreras kring dessa tätorter och städer.

Befolkningsökning



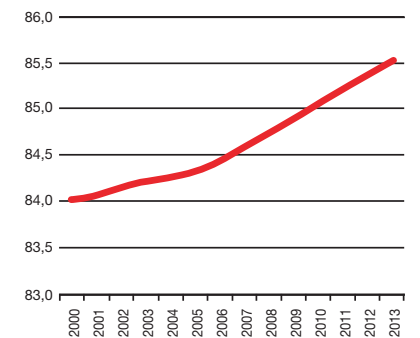
Källa: SCB

BNP per capita, kr



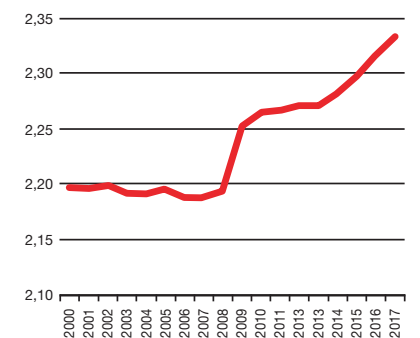
Källa: SCB

Urbaniseringsgrad



Källa: Världsbanken/Heimstaden (prognos)

Boendetäthet (personer/lägenhet)



Källa: SCB

I Sverige fortsätter urbaniseringstrenden och i de större städerna råder redan en viss bostadsbrist. Antalet hushåll ökar snabbare än antalet nyproducerade bostäder i många städer. Detta ökar botätheten (antal personer per bostad) vilket i sin tur ökar betalningsförmågan per bostad. Heimstaden investerar inte på alla orter utan är, då bostadsmarknaden är lokal, noggrann med att göra en detaljerad analys av urbaniseringstrenderna och utveckling av befolkningstäthet i alla städer man funderar på att etablera sig i samt för alla städer man idag finns etablerad i. Med rätt val av städer erhåller man en långsiktig värdeutveckling som överstiger den generella i landet, regionen och kommunen.

kraftsinvandring vilket skapar ett ökat behov av bostäder (se urbaniserings-trender ovan). I motsats till övriga typer av kommersiella fastigheter är bostäder i Sverige relativt motståndskraftiga i en ekonomisk lågkonjunktur. Även i sämre tider måste människor bo, och ett omfattande socialt skyddsnet gör att människor ofta kan bo kvar i sin bostad.

Genom att positionera fastighetsbeståndet i en del av världen med starka och utvecklade ekonomier, såväl på makro som på mikroplan, positionerar sig Heimstaden för stabila intäkter och en stabil långsiktig värdestegring.

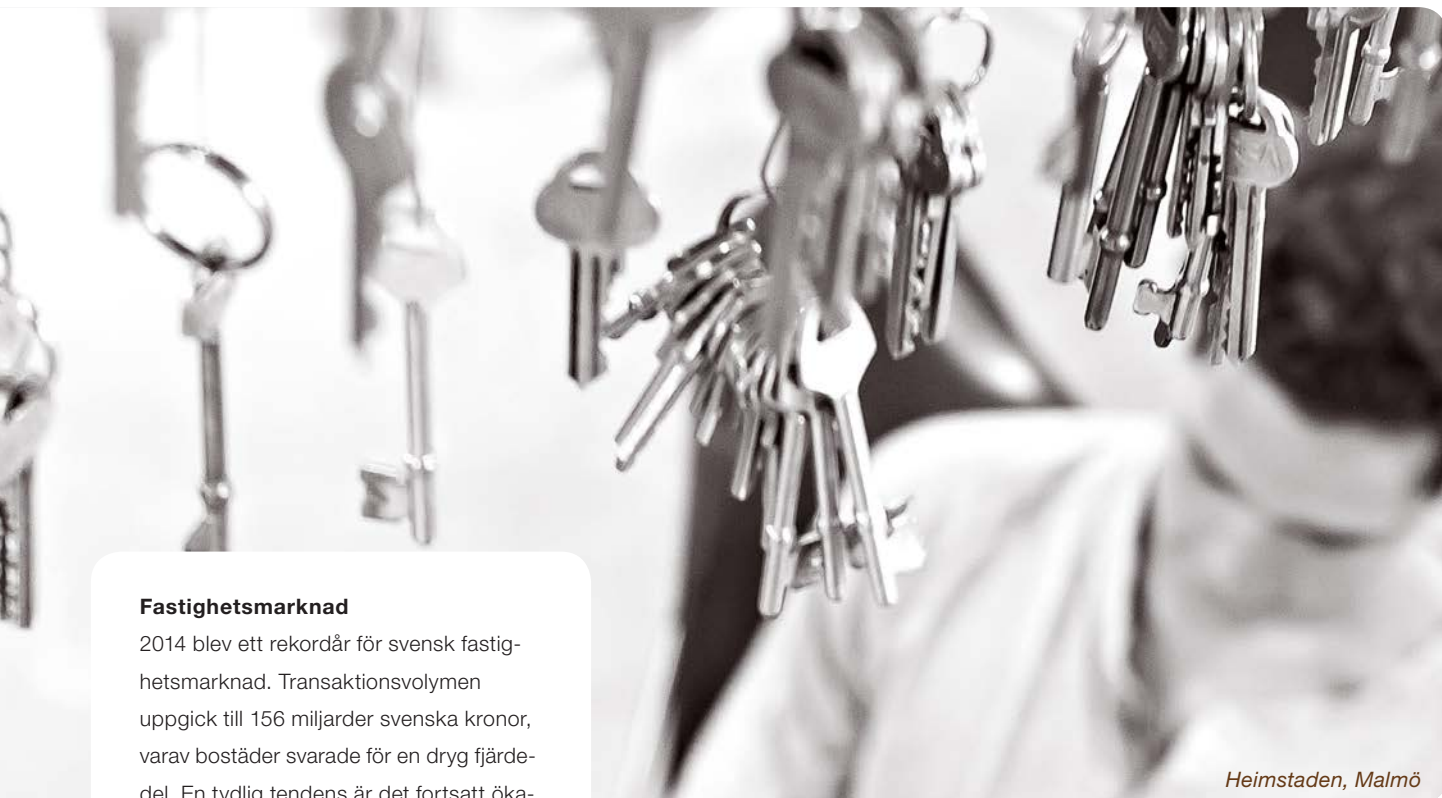
• Ekonomiska aspekter

Den ekonomiska utvecklingen, globalt och nationellt, påverkar fastighetsmarknaden och hyresnivåerna. En ökad BNP per capita ger möjlighet till löneökningar som i sin tur skapar ökad betalningsförmåga. Starkare ekonomi har historiskt sett medfört högre hyror för bostäder i de länder och primärt i de städer där den ekonomiska tillväxten är centrerad.

Sverige är en solid ekonomi med en BNP-tillväxt som generellt har legat över snittet för OECD-länderna. Attraktiva arbetsmarknader lockar till sig arbets-



Fastighets- och finansmarknad



Fastighetsmarknad

2014 blev ett rekordår för svensk fastighetsmarknad. Transaktionsvolymen uppgick till 156 miljarder svenska kronor, varav bostäder svarade för en dryg fjärdedel. En tydlig tendens är det fortsatt ökade intresset för marknader utanför storstadsområdena.

Transaktionerna på 156 miljarder kronor innebär en ökning med cirka 50 procent jämfört med 2013, och en miljard över det tidigare rekordåret 2008. Den svenska fastighetsmarknaden präglas av god tillgång på kapital till låg ränta, låg vakans och stabila kassaflöden. Det flesta variabler pekar åt rätt håll för fastigheter, vilket förklarar den höga omsättningen.

Bostäder utgjorde störst andel av transaktionsvolymen med 27 procent av investerat kapital under 2014, följt av kontor med 25 procent. Återigen är det storstäderna som tilldrar sig det allra största intresset även om det inte längre bara är de bästa lägena som gäller. Närmare 30 procent av kapitalet investerades 2014 utanför storstäderna. Bakom utvecklingen ligger goda finansieringsmöjligheter och en gynnsam utveckling av vakanser och hyror

i dessa områden. Dessutom har investerarna i viss mån ändrat fokus från låg risk till en jakt på avkastning vilket i dagens lågräntemarknad är en bristvara.

Bostadssektorn är den stabilaste sektorn i fastighetsmarknaden, mot bakgrund av de reglerade hyrorna som skapat och fortsätter skapa ett utbudsunderskott. Bristen på bostäder och den positiva befolkningsutvecklingen, främst i storstadsregioner och regionstäder, bidrar till att ytterligare öka intresset för ägande av denna typ av fastigheter.

Den svenska befolkningsökningen förklaras av såväl invandring och urbanisering som positiva födelsenetton. Trots att bostadsbyggandet ökar ser det inte ut att kunna bidra med den mängd bostäder som efterfrågas, i synnerhet i storstadsområden och regionstäder.

Utifrån förväntad ekonomisk utveckling i omvärlden och i Sverige, talar det mesta för att även 2015 blir ett bra år för fastighetsbranschen. Den låga inflationen fortsätter hålla nere de nominella räntorna och banksystemet är välkapitaliserat och redo

Heimstaden, Malmö

En tydlig tendens är det fortsatt ökade intresset för marknader utanför storstadsområdena.

för ökade affärsvolym. Även om BNP-tillväxten är relativt låg historiskt sett är prognoserna positiva, vilket bidrar till köpkraft och betalningsförmåga i ekonomin.

Finansmarknad

2014 får från ett bank och ränteperspektiv anses ha utvecklats fördelaktigt för svenska fastighetsbolag. Så väl korta som långa räntor har sjunkit till nya rekordnivåer i takt med att inflationsförväntningarna har dalat. Riksbanken har under 2014 starkt signalerat att det fortsatt är inflationsmålet som har högsta prioritet, och reporäntan sattes under året ned till rekordlåga nivåer noll procent. Man indikerade även på decembermötet att man kommer ha beredskap för okonventionella åtgärder (t.ex. valutainterventioner). Sannolikheten för att det faktiskt kommer behövas har ökat sedan ECBs utspel kring ytterligare kvantitativa lättnader. Centralbankerna fortsätter alltså att ha en tydlig och viktig roll i den globala ekonomin.

Den femåriga svenska swapräntan började året kring 2,19 procent (som visade sig bli årets högsta) och har sedan närmast linjärt sjunkit till årslägsta (och historiskt låga nivåer) i slutet på året på 0,65 procent. De låga räntorna är en konsekvens av extremt låga inflationsförväntningar inte bara i Sverige men även i Euro-området.

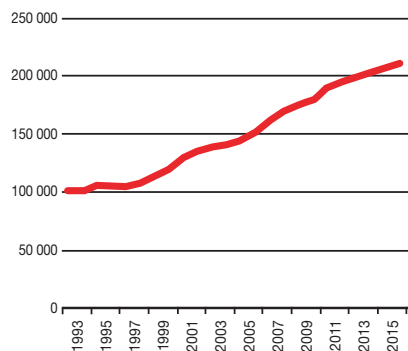
Sverige har makroekonomiskt haft en relativt stabil och positiv utveckling under 2014. BNP-tillväxten (reell) hamnade på ca 1,9 procent och inflationen på ca 0,3 procent. En starkare global konjunktur (>3,5 procent BNP-tillväxt globalt 2015 och 2016 enligt prognos från Swedbank) kommer hjälpa till att lyfta Sveriges tillväxt från denna historiskt sett relativt låga nivå. Trots denna förväntade ökning av den ekonomiska aktiviteten är inflationsför-

väntningarna låga (troligen mot bakgrund av en viss överkapacitet i ekonomin samt en haltande exportsektor) och ligger på en treårshorisont under 1,6 procent. Banksystemet är fortfarande stabilt och visar löpande nya rekordvinster vilka delvis ökat bankernas kapitalreserver och därmed stabilitet. Bankerna har visat en ökad utlåningsvilja men, och till mångas förtret, även ökad vilja till utdelning till deras ägare.

Den trevande positivism och det ökande intresset för nyutlåning till fastighetsbolag

bland bankerna som visade sig under 2013 har fortsatt och den svenska marknaden för fastighetsfinansiering fungerade bra under året. Löptiderna har blivit längre utan att marginalerna påverkats nämnvärt. Kostnaden för säkerställd finansiering (covered bonds) har under 2014 varit sjunkande och denna typ av kapitalisering har återigen varit och kommer troligen, på grund av dess attraktiva prissättning samt relativt låga refinansieringsrisk, för lång tid framöver vara dominerande för svenska fastighetsbolag.

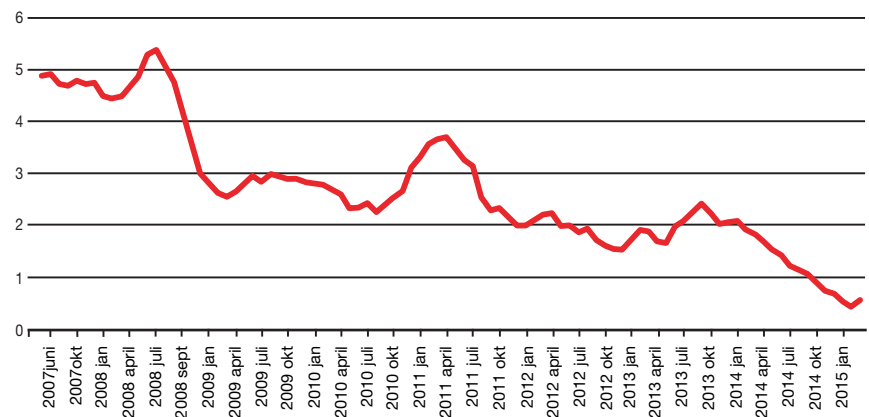
Disponibel inkomst per capita, kr



Källa: KI



5-årig Swapränta



År

Källa: Nasdaq

Verksamheten i korthet



Folke 1, Malmö

Totalt Heimstaden januari-december

	2014	2013
Marknadsvärde, Mkr	10 378	7 042
Hysesintäkter, Mkr	471	647
Driftnetto, Mkr	242	321
Överskottsgrad, %	51,3	49,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,5
Antal fastigheter	226	221
Area, kvm	701 759	465 792

Öresund januari-december

	2014	2013
Marknadsvärde, Mkr	4 815	4 551
Hysesintäkter, Mkr	305	324
Driftnetto, Mkr	153	157
Överskottsgrad, %	50,2	48,5
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,4	99,7
Antal fastigheter	157	155
Area, kvm	278 232	272 933



Sunnan 1, Stockholm

Stockholm/Mälardalen januari-december

	2014	2013
Marknadsvärde, Mkr	1 369	2 232
Hysesintäkter, Mkr	147	204
Driftnetto, Mkr	79	107
Överskottsgrad, %	53,7	52,2
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,6	99,6
Antal fastigheter	18	58
Area, kvm	70 468	168 480



Björnen 5, Ronneby

Småland/Blekinge januari-december

	2014	2013
Marknadsvärde, Mkr	197	259
Hysesintäkter, Mkr	20	119
Driftnetto, Mkr	10	58
Överskottsgrad, %	50,2	48,7
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	97,9	98,4
Antal fastigheter	7	8
Area, kvm	19 659	24 379

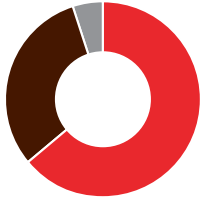


Liljan 16-17, Norrköping

Östergötland januari-december

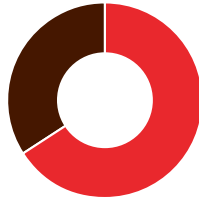
	2014	2013
Marknadsvärde, Mkr	3 996	–
Hysesintäkter, Mkr	–	–
Driftnetto, Mkr	–	–
Överskottsgrad, %	–	–
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	–
Antal fastigheter	44	–
Area, kvm	333 400	–

Hyresintäkter per segment



Öresund, 64%
Småland/Blekinge, 31%
Stockholm/Mälardalen, 5%
Östergötland, 0%

Area per fastighetskategori



Bostäder, 66%
Lokaler, 34%

Area per segment



Östergötland, 48%
Öresund, 40%
Stockholm/Mälardalen, 10%
Småland/Blekinge, 3%

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



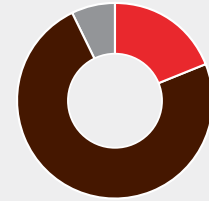
Öresund, 64%

Area per fastighetskategori



Bostäder, 90%
Lokaler, 10%

Area per segment



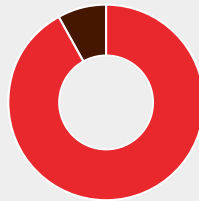
Malmö, 74%
Landskrona, 19%
Ystad, 7%

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



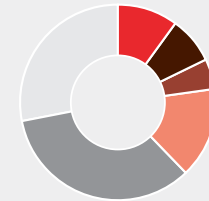
Stockholm/Mälardalen, 31%

Area per fastighetskategori



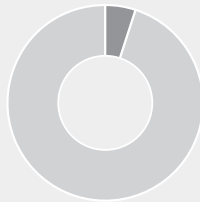
Bostäder, 92%
Lokaler, 8%

Area per segment



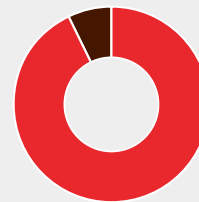
Uppsala, 34%
Vaxholm, 28%
Strängnäs, 15%
Solna, 10%
Stockholm, 5%

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



Småland/Blekinge, 5%

Area per fastighetskategori



Bostäder, 93%
Lokaler, 7%

Area per segment



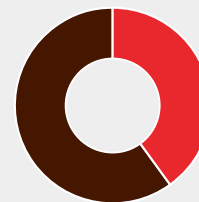
Ronneby, 100%

Hyresintäkter andel av Heimstaden totalt



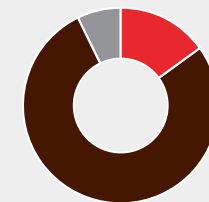
Östergötland, 0%

Area per fastighetskategori



Lokaler, 60%
Bostäder, 40%

Area per segment



Norrköping, 78%
Linköping, 15%
Örebro, 7%

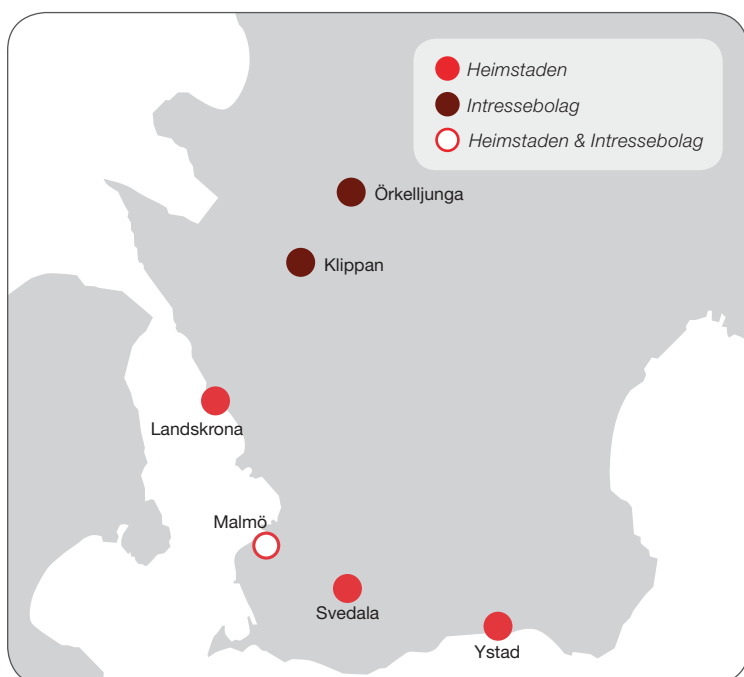
Öresund

Öresundsregionen består av Skåne på den svenska sidan och Själland inklusive Köpenhamn på den danska. I denna dynamiska region finns 170 000 företag som producerar en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP. 14 universitet och högskolor med mer än 150 000 studenter förser näringslivet med kvalificerad arbetskraft. Befolkningen ökar snabbt och under 2015 väntas regionen passera 3,9 miljoner invånare. Totalt bor här 25 procent av befolkningen i de båda länderna. Den snabba befolkningsökningen, ekonomisk tillväxt och god infrastruktur skapar gynnsamma förutsättningar för näringslivet. Pendlingen över Öresund vände uppåt under 2014 och den danska sysselsättningen nådde sin högsta nivå sedan 2009. Liksom i övriga västvärlden ökar den privata tjänstesektorn, medan tillverkningsindustri och lantbruk minskar. Etableringen av Sveriges två största forskningsanläggningar, ESS och MAX IV i Lund, innebär stora möjligheter inom life science och avancerade material. Den internationella flygplatsen Copenhagen Airport är viktig för Öresundsregionen och den nya bil- och tåg tunneln som byggs under Fehmarn Bält kommer att knyta regionen närmare Tyskland och övriga Europa.



Nyckeltal Öresund

HEIMSTADEN	
Fastigheter	157
Antal bostadslägenheter	3 673
Antal lokaler	327
Antal garage och p-platser	909
Bostadsyta, kvm	249 785
Lokalyta, kvm	28 447
Totalyta, kvm	278 232
INTRESSEBOLAG	
Förvaltade Fastigheter	27
Antal bostadslägenheter	443
Antal lokaler	75
Antal garage och p-platser	69
Bostadsyta, kvm	28 516
Lokalyta, kvm	7 433
Totalyta, kvm	35 949



ANTAL FASTIGHETER

157

ANTAL LÄGENHETER

3.673

Stockholm/Mälardalen

Stockholmsregionen har stor ekonomisk betydelse. Den är Sveriges största arbetsmarknad och genererar cirka 50 procent av landets BNP. Regionen har nära 2,2 miljoner invånare – upp till tre miljoner om länets pendlingsomland räknas in. Sedan en tid tillbaka växer befolkningen med mellan 35 000 och 40 000 människor om året och fram till år 2030 bedöms ytterligare en halv miljon människor bo här. Detta är ett av de storstadsområden i Västeuropa som har störst befolkningsökning proportionellt sett. Prognoserna pekar på en positiv tillväxt även i framtiden. Stockholmsregionens fortsatta utveckling är beroende av tillgången till kompetent arbetskraft. I regionen finns 17 universitet och högskolor. I kampen om företag, forskning och kompetens konkurrerar regionen inte bara med övriga Sverige utan med omvärlden. Utvecklingen bromsas i viss mån av brist på bostäder och trängsel i infrastruktursystemen. Det är därför positivt att bostadsbyggandet nu ökar kraftigt. En utbyggnad av Stockholms tunnelbana ger ytterligare möjlighet att bygga ett stort antal nya bostäder.



Nyckeltal Stockholm/Mälardalen

HEIMSTADEN	
Fastigheter	18
Antal bostadslägenheter	871
Antal lokaler	76
Antal garage och p-platser	588
Bostadsyta, kvm	59 791
Lokalyta, kvm	10 677
Totalyta, kvm	70 468
INTRESSEBOLAG	
Förvaltade Fastigheter	50
Antal bostadslägenheter	3 615
Antal lokaler	165
Antal garage och p-platser	1 292
Bostadsyta, kvm	156 453
Lokalyta, kvm	13 416
Totalyta, kvm	169 869



ANTAL FASTIGHETER

18

ANTAL LÄGENHETER

871

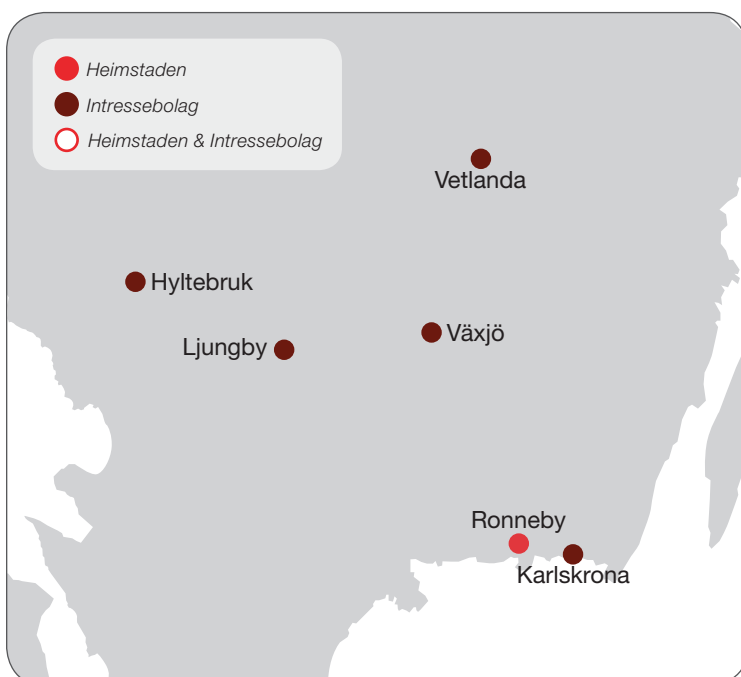
Småland/Blekinge

Småland och Blekinge omfattar totalt 900 000 invånare, knappt tio procent av Sveriges befolkning. 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. Enligt Boverkets vision för Sverige 2025 kommer regionala högskoleorter att växa och utgöra viktiga tillväxtmotorer i regionen. I Småland-Blekinge finns Linnéuniversitetet i Kalmar och Växjö, Blekinge Tekniska Högskola i Karlskrona och Högskolan i Jönköping, med totalt 46 000 studenter. Närheten till högskolor och välutbildad arbetskraft stärker förutsättningarna för en gynnsam utveckling av näringslivet. Det strategiska läget, nära de nya växande marknaderna i Europa, och naturtillgångarna med stora rekreationsområden gör Småland-Blekinge till en attraktiv region med stor potential. Folkmängden i regionen förväntas växa. En välfungerande bostadsmarknad är av stor betydelse ur ett tillväxtperspektiv och även om de demografiska förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika kommuner, råder generellt ett behov av nya bostäder, framför allt hyresrätter.



Nyckeltal Småland/Blekinge

HEIMSTADEN	
Fastigheter	7
Antal bostadslägenheter	286
Antal lokaler	25
Antal garage och p-platser	189
Bostadsyta, kvm	18 205
Lokalyta, kvm	1 454
Totalyta, kvm	19 659
INTRESSEBOLAG	
Förvaltade Fastigheter	108
Antal bostadslägenheter	2 209
Antal lokaler	261
Antal garage och p-platser	771
Bostadsyta, kvm	157 253
Lokalyta, kvm	35 007
Totalyta, kvm	192 255



ANTAL FASTIGHETER

7

ANTAL LÄGENHETER

286

Östergötland

Den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats starkt. Fastigheter i dom tre storstadsområdena har blivit dyrare och investerarna letar nu möjligheter i regionstäderna. Linköping och Norrköping, som utgör den fjärde största regionen i Sverige, är ett intressant alternativ. Östergötland, med god befolkningstillväxt och cirka 440 000 invånare, drar fördel av närheten till Stockholm och Mälardalen. Den ger möjlighet att samarbeta med landets främsta tillväxtområde och bli en del i ett storregionalt sammanhang. Utbyggd infrastruktur är positiv för näringslivet och invånarna och den nya höghastighetsjärnvägen, Ostlänken, kommer att ge goda förutsättningar att bo i Norrköping eller Linköping och arbeta i Stockholm. Det blir även enklare att locka kompetent personal till företag i Östergötland. Kommunikationsläget är gynnsamt med nationella och internationella huvudstråk för väg- och tågtrafik, hamn och flygplatser. I regionen finns en stor branschbredd och en stark industriell tradition. Linköpings universitet utgör en viktig motor och under senare år har starka och växande teknikparker etablerats.

Örebro län är till ytan relativt litet, med korta pendlingsavstånd och ett strategiskt läge. Cirka 70 procent av alla svenskar bor inom 30 mils radie från Örebro. Många utpendlare väljer att bo kvar i sin hemkommun, vilket bidrar till efterfrågan på bostadsmarknaden. Kommunikationerna gynnas av Europavägarna E18 och E20, liksom ett väl utbyggt järnvägsnät. Bostadsbristen är fortsatt stor med låga vakanser till följd av de senaste årens stora inflyttningar. Befolkningsutvecklingen i länet har varit stark och folkmängden uppgår till närmare 290 000 personer. Arbetslösheten i länet har minskat och prognoser pekar på att fortsatt ökad sysselsättning. Det gäller särskilt privata tjänster, medan återhämtningen inom industrin är något trögare. Örebro universitet, med 17 000 studenter och 1 200 anställda, är expansivt. Även Universitetssjukhuset Örebro står inför omfattande utbyggnad och förnyelse.

ANTAL
FASTIGHETER

44

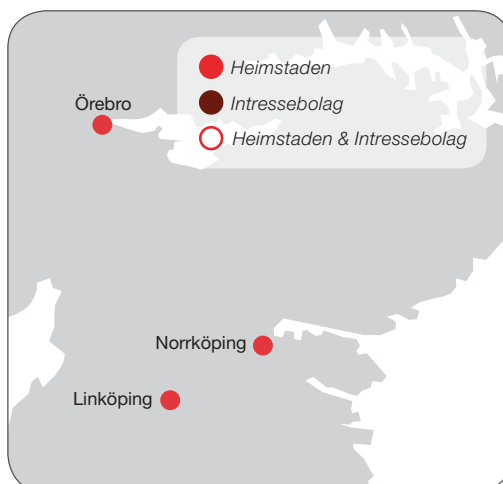
ANTAL
LÄGENHETER

1.735



Nyckeltal Östergötland

HEIMSTADEN	
Fastigheter	44
Antal bostadslägenheter	1 735
Antal lokaler	1 024
Antal garage och p-platser	2 800
Bostadsyta, kvm	135 678
Lokalyta, kvm	197 722
Totalyta, kvm	333 400
INTRESSEBOLAG	
Förvaltade Fastigheter	–
Antal bostadslägenheter	–
Antal lokaler	–
Antal garage och p-platser	–
Bostadsyta, kvm	–
Lokalyta, kvm	–
Totalyta, kvm	–



Nordhalla Fastigheter AB



Hogland 22., Karlskrona

Nordhalla Fastigheter AB är ett intressebolag som bildades 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden AB och tre svenska pensionsstiftelser; Alecta, Ericssons- och Sandviks Pensionsstiftelser.

Bolagets första transaktion var ett förvärv av 4 523 lägenheter belägna primärt i Småland/Blekinge och i Uppsala från Heimstaden AB. Under 2014 har bolaget gjort ett par tilläggsförvärv i Småland samt förvärvat 1 434 lägenheter i Katrineholm.

Visionen är att erbjuda ett hem där hyresgästen upplever harmoni och trygghet och där familj och vänner umgås och hemmet utgör en livsnerv. Visionen är

helt avhängig den produkt med tillhörande service vi erbjuder våra hyresgäster.

Bostadsmarknaden i de orter man opererar kommer att karaktäriseras av urbanisering, liten nybyggnation och underskott på hyresbostäder. Detta kommer fortsätta att driva en hyresutveckling som långsiktigt överstiger inflationen och ger en bra värdetillväxt. De inledande steg som tagits på avreglering av hyressättning av hyreslägenheter kan ytterligare påskynda den positiva hyresökningen och värdetegringen som Nordhalla förutser.

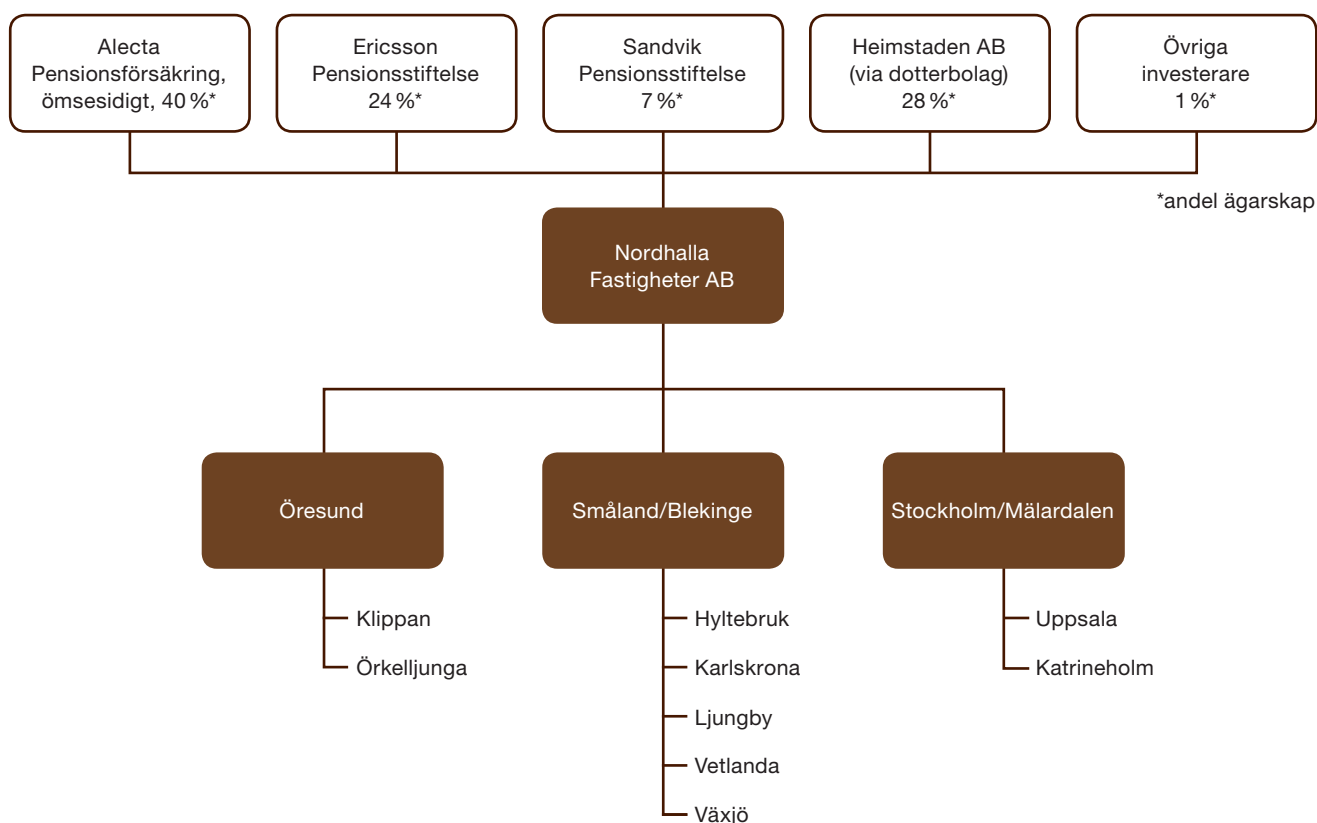
Nordhallas affärsidé är att erbjuda i huvudsak bostäder som är väl anpassade efter

hyresgästernas önskemål och ger de boende valmöjlighet i form av standard, pris och flexibel servicegrad. Vi gör det i ett fastighetsbestånd som underhålls och utvecklas långsiktigt och ansvarsfullt:

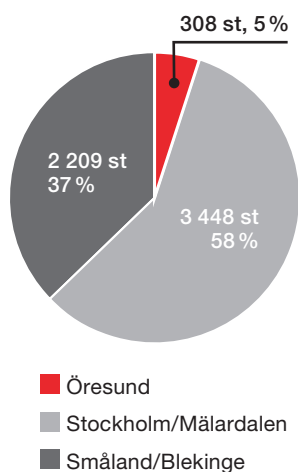
- i orter/regioner med stabil och positiv befolkningstillväxt samt med
- diversifierad arbetsmarknad
- i orter/regioner där potentialen finns att erhålla en stark ställning
- i centrala lägen i respektive ort
- i orter med långsiktig vakansgrad < 3 %
- med god teknisk standard

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

Nordhalla Fastigheter AB är ett intressebolag som bildades 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden AB och tre svenska pensionsstiftelser; Alecta, Ericssons- och Sandviks Pensionsstiftelser.



Antal bostadslägenheter



Balansräkning, Tkr	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 019 286	2 967 700	–
Övriga anläggningstillgångar	16 667	–	–
Omsättningstillgångar	75 136	143 901	1 500
Summa tillgångar	4 111 089	3 111 601	1 500
Eget Kapital	483 297	327 709	1 000
Uppskjuten skatt	52 536	29 727	–
Räntebärande skulder, banklån	1 028 547	866 800	–
Räntebärande skulder, ägarlån	2 413 611	1 842 456	–
Räntederivat	69 865	3 505	–
Ej räntebärande skulder	63 233	41 404	500
Summa skulder	4 111 089	3 111 601	1 500

Organisation och medarbetare



Heimstaden är organiserad i fyra delar:

- **Heimstaden Förvaltnings AB** – arbetar med kund och fastighet i fokus och ansvarar för fastighetskötsel, uthyrning, kundtjänst, utveckling av fastigheter, ekonomi och administrativ support.
- **Investeringsteam** – ansvarar för marknadsanalys, förvärv och försäljning av fastigheter och bolag, hyresförhandling samt för juridik. I tillägg ansvarar teamet för att etablera affärsplaner för varje fastighet och investering samt för kravställande på förvaltning och uppföljning av denna.
- **Finansteam** – ansvarar för anskaffning av kapital, IR samt kontakter/presentationer med analytiker och kapitalmarknad samt banker.
- **Koncernekonomi** – ansvarar för konso- lidering, koncernekonomi, controlling, internrapportering, extern rapportering och IR samt för back- och middleoffice hantering av lån och derivatportföljer.

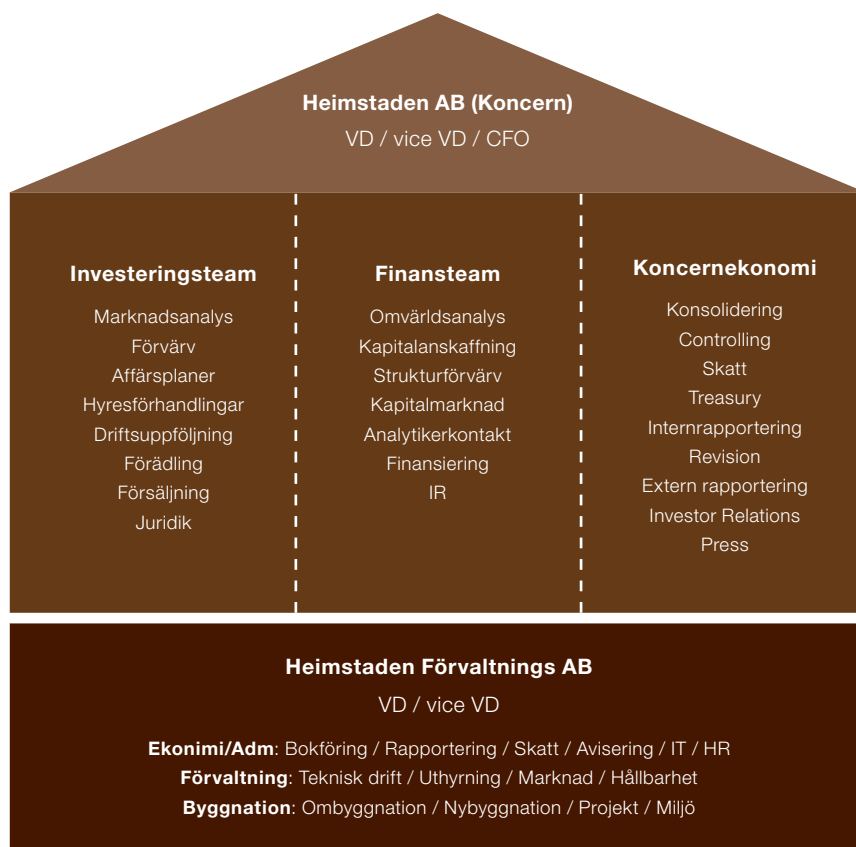
Vår målsättning är att ha kunniga och engagerade medarbetare som känner stort engagemang och delaktighet i företagets utveckling.

Vi har fortsatt att kommunicera och arbeta med våra värderingar för att ständigt ha

dessa som guidande ledstjärnor i vårt dagliga arbete. Värdegrunden är även införlivad i våra personalprocesser som t ex utvecklings- och lönesamtal för att göra den levande i alla våra utvecklingsprocesser.

Inom Heimstaden ska vi ha en säker fysisk och trivsamt psykosocial arbetsmiljö då detta är en viktig förutsättning för att alla ska må bra och göra goda arbetsinsatser. I år har en riktlinje för arbetsmiljö antagits där också konkreta mål satts upp för löpande uppföljning. Företagsgemensamma rutiner kring det systematiska arbetsmiljöarbetet har också tagits fram och ett utvecklingsarbete kring riskbedömningar i verksamheten pågår. Det har genomförts en arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud under våren 2014.

Vi ser också att ett aktivt friskvårdsarbete är en viktig del i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Att arbeta med hälsa och friskvård är en medveten satsning hos Heimstaden och omfattar alla medarbetare. Ett sätt för oss att främja detta är att alla har rätt till ett friskvårdsbidrag som kan användas till olika former av fysisk aktivitet och hälsokontroll. Vi vill med detta skapa förutsättningar för god hälsa och ett gott medarbetarskap som främjar både arbetsglädje och produktivitet. Ledarskapet ska uppmuntra alla möjlighet till friskvårdsaktiviteter men vi ser också att varje medarbetare själv är ytterst ansvarig för sin egen hälsa och för utvecklingen av sina personliga resurser. Våra medarbetare kan också ansöka om bidrag till aktiviteter som sluta röka kurser. Övriga förmåner för att främja hälsa är att ge ersättning för läkar- och



medicinkostnader samt möjlighet till för-
månlig ögonlaserbehandling.

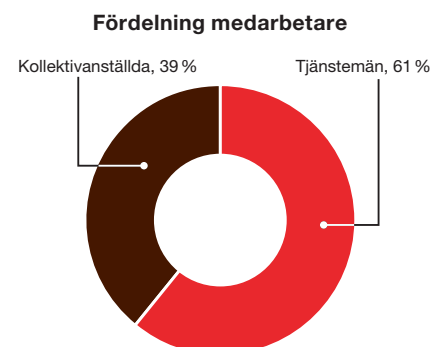
Rekrytering och kompetensutveckling är en
viktig del i Heimstadens affärsutveckling.
För att kunna leverera förvaltningstjänster
i toppklass behöver vi kunna rekrytera rätt
kompetenser, behålla och utveckla duktiga
medarbetare och ge alla möjlighet att växa
som människor.

Det är glädjande att vi får så många spon-
tana ansökningar genom vår hemsida
och även många kompetenta ansökningar
när vi annonserar externt. För att ge för-
utsättningar att hantera rekryteringspro-
cessen på ett framgångsrikt sätt har vi
under året tagit fram en riktlinje för rekry-
tering samt stödjande verktyg till dem
som rekryterar.

Under året har ett arbete gjorts med att
se över organisationens kompetenskrav,
arbetsuppgifter och befogenheter. Detta
arbete har legat till grund för ett flertal
utbildningssatsningar inom olika yrkes-
grupper. Heimstaden Academy är den del
inom personalavdelningen som driver och
planerar den företagsövergripande kom-
petensutvecklingen, i samarbete med
både företagsinterna resurser och externa
samarbetspartners.

Vi värdesätter den interna kunskapsöver-
föringen högt och uppmuntrar erfarenhets-
utbyte och samarbete mellan alla delar av
verksamheten. I år har ett flertal träffar
genomförts och utbyte av kunskap och
arbetsätt stärkt både medarbetare och
verksamhetens utveckling.

Vid utgången av 2014 var vi 142 medarbe-
tare varav 61 procent tjänstemän och 39
procent kollektivanställda. Vi är 39 procent
kvinnor och 61 procent män.



Förvaltning



Heimstaden, Malmö

Heimstaden Förvaltnings AB är ett företag som vill dra nytta av sin storlek men ändå kunna ta vara på de lokala olikheterna och fungera som det lilla företaget i det stora. Detta gör vi genom att Heimstaden Förvaltnings AB är organiserat i fyra geografiska regioner; Öresundsregionen, Småland/Blekinge, Stockholm/Mälardalen och Östergötland. Indelningen i regioner med lokala förvaltningskontor ger oss goda möjligheter att tidigt uppfatta tendenser och förändringar på respektive marknad samt förutsättningar att agera snabbt och flexibelt. Den lokala närvaron med dagliga kundkontakter borgar för hög kvalitet och att lägenheter och bostadsområden tillgodoser våra hyresgästers behov av trivsel och service.

Heimstaden skall aktivt motverka boendesegregation, främja jämställdhet och bekämpa diskriminering. Vi har under året fortsatt vårt samarbete med kvinnojourer, sociala myndigheter samt bostadsförmedlingen i Stockholm och i Malmö.

Vi strävar mot ett väl fungerande medinflytande för de boende. I ett flertal fastigheter sköter våra hyresgäster trappstäd-

ning och trädgårdsskötsel och påverkar därmed positivt sin boendekostnad och sitt boendeflytande. Självförvaltning leder till en större omsorg om boendemiljön, skadegörelse minimeras och tryggheten ökar. Aktiva och engagerade boende i kombination med en väl fungerade förvaltning är en grund för ett tryggt och trivsamt boende.

Genom Heimstaden Förvaltnings AB kan Heimstaden arbeta långsiktigt med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid.

Hyresgästerna möter genom detta personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, vilket bidrar till en högre servicenivå. Under 2014 har antalet förvaltningsuppdrag i bolag där Heimstaden endast är delägare ökat. Det har inneburit att vi fått glädje

av ett antal års arbete med struktur och intern kontroll inom förvaltningen. Vi lägger bakom oss ett framgångsrikt år med hög förvaltningskvalité och nöjda uppdragsgivare. Vårt fokus att arbeta med dagliga insatser för att se till att det alltid är rent, helt, funktionellt och tryggt. Vårt arbete har fortsatt under 2014 med goda resultat. Den upplevda tryggheten i våra fastigheter har ökat i och med extra satsning på bla säkerhetsdörrar, nya dörrpartier med kodsyste. Nära samarbete med Hyresgästföreningen och våra hyresgäster har gjort att vi ökat trivsel och trygghet för våra kunder.

Heimstaden har också en bolagsgemensam kundtjänst dit hyresgästerna kan vända sig för snabb återkoppling vid felanmälan. I syfte att få nöjda kunder och skapa långsiktiga hyresrelationer är det viktigt att Heimstaden är en hyresvärd som är lyhörd för hyresgästens behov.

Hållbar miljö

Vad har Heimstaden att förvänta sig i framtiden? Svaret är en hel del; kraven på socialt och miljömässigt ansvarstagande kommer från marknaden i form av välinformerade, välorganiserade och engagerade kunder och konsumenter.

Prioriterade områden:

Inom ramen för hållbar miljö har analyser av företagets miljöpåverkan genomförts vilket klargjort att miljöarbetet ska fokuseras till följande områden:

- minimera klimatpåverkan
- sund inomhusmiljö
- fastigheter och material utan miljöfarliga ämnen
- bra och miljöeffektiv avfallshantering

Minimera klimatpåverkan

Minskningen av klimatpåverkande gaser, så kallade växthusgaser som exempelvis koldioxid, har fortsatt hög prioritet. Utsläppen orsakas i huvudsak av uppvärmning av byggnader och tappvatten. Vattenbesparande åtgärder har gjorts i Malmö under året.

Fastighetsteknik

Arbetet med energi- och miljöförbättringar har pågått under hela året. Tidigare års genomförda energideklarationer av Heimstadens fastigheter har legat till grund för fortsatt energibesparingsåtgärder. Möjligheten till energieffektivisering av fastigheterna med hjälp av vår personal har givit gott utslag. Vi har bra kontroll på energianvändningen i alla våra fastigheter och arbetar löpande på att testa ny teknik inom övervakning och styrteknik.

Som fastighetsägare finns ett antal åtgärder att vidta för att minska energianvändningen.

Att välja rätt byggnadskonstruktion och design är något vi kan göra vid ny- och ombyggnationer. Ett annat område är arbetet med den vardagliga fastighetsdriften och optimeringen av denna. En byggnads verkliga påverkan på energianvändningen uppstår först när hyresgästen med sin verksamhet börjar nyttja byggnaden. Vi samarbetar därför med våra hyresgäster för att med gemensamma krafter minska energianvändningen.

Planerat underhåll

Under 2014 har en mängd planerade underhållsinsatser gjorts på fasader, fönster, tak, balkonger, gårdar, trapphus och installationer. Planerat underhåll med trygghets- och säkerhetsåtgärder har också utförts. Under 2014 och två år framåt kommer vi att göra riktade insatser i Malmö för att höja upp standarden i badrummen. Det är planerat för 300 badrum per år.

Sammanslaget förvaltar Heimstaden en fastighetsportfölj (direkt/indirekt ägande) om totalt 14 828 mkr i fastighetsvärde exkl. avtalade förvärv.



Fastigheter ägda av Heimstaden efter avtalade förvärv och försäljningar.

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

Transaktion

Den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2014 uppgick till 156 miljarder kronor enligt DTZ:s bedömning. Det är en rejäl ökning från 2013 års nivå då transaktionsvolymen uppgick till 102 miljarder. Året avslutades starkt med den klart största affären där Starwood Capital förvärvade svenska Svea Real och norska Fortin för 11,5 Mdkr. Heimstadens förvärv av Henry Ståhl Fastigheter var den fjärde största transaktionen under året.

Intresset för fastighetsmarknaden är stort och bedöms fortsatt vara så under 2015. Det finns bra tillgång på kapital till låg ränta och andra högvakastande alternativ är en bristvara. Den största aktiviteten på marknaden har noterade och onoterade fastighetsbolag haft. Det är fortfarande svenska aktörer som gör de flesta affärerna och står för cirka 80 procent av den totala transaktionsvolymen. De utländska investerarna ökade dock sin aktivitet under det sista kvartalet. Trenden är att utländska investerare lockas till större affärer. Volymmässigt var snittaffären för de svenska investerarna 250 Mkr och för de utländska investerarna 900 Mkr.

Regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö stod för cirka 54 procent av den totala transaktionsvolymen under året. En trend under 2014 var att intresset för områdena utanför storstadsregionerna ökade och där hamnade 30 procent av det investerade kapitalet. Det kan tolkas som att investerarna idag är beredda att ta mer risk och söker sig mot en högre avkastning.

Bostäder blev 2014 återigen det populäraste fastighetsslaget följt av kontor. Av den totala omsättningen svarade bostäder för cirka 27 procent vilket var en liten nedgång från 2013 då bostadstransaktionerna stod för 30 procent av totalen.

Heimstadens förvärvade fastigheter uppgick under 2014 till 4 200 Mkr och det samlade försäljningarna under 2014 uppgick till 1 041 Mkr. Fokus för 2015 kommer att vara förvärv av bostäder där vi ser hela Sverige som möjlig marknad. Tillväxtorter och de bästa lägena kommer att vara prioriterat.



Decimalen 1, Linköping

Fastighetsförsäljningar under 2014

Stad	Segment	Antal fastigheter	Bostäder kvm	Antal lägenheter	Lokaler Kvm	Antal lokaler	Total yta kvm
Trollhättan	Småland/Blekinge	1	4 692	150	0	0	4 692
Lund	Öresund	1	0	0	0	0	0
Katrineholm	Stockholm/Mälardalen	40	93 368	1 434	9 997	151	103 365
Summa		42	98 060	1 584	9 997	151	108 057

Fastighetsförvärv under 2014

Stad	Segment	Antal fastigheter	Bostäder kvm	Antal lägenheter	Lokaler Kvm	Antal lokaler	Total yta kvm
Malmö	Öresund	3	4 832	73	518	8	5 350
Norrköping	Stockholm/Mälardalen	30	129 065	1 646	130 675	824	259 740
Linköping	Stockholm/Mälardalen	9	4 391	68	46 633	93	51 024
Örebro	Stockholm/Mälardalen	4	2 222	21	20 414	107	22 636
Solna	Stockholm/Mälardalen	1	0	0	5 364	9	5 369
Summa		47	140 510	1 808	203 604	1 041	344 119



Värdering



Heimstadens fastighetsvärdering utgår ifrån en årlig extern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter i beståndet. Värderingen är således en intern värdering som baseras på en för varje fastighet framtagen extern värdering. Denna genomförs vid respektive årsskifte och marknadsvärdet för varje enskild fastighet åsätts.

Kvartalsvis korrigering av marknadsvärdet för respektive fastighet görs internt utifrån det senast fastställda externa marknadsvärdet. Detta korrigeras för faktisk driftnettoförändring och bedömd förändring av marknadens avkastningskrav för fastigheten. Bedömning av förändring av avkastningskrav för respektive ort fastställs kvartalsvis i samverkan med externt värderingsinstitut. Heimstaden har genom aktiv handel med fastigheter och löpande bostadsrättsombildningar en mycket god marknads- och fastighetskännedom.

Marknadsvärde definieras som följer:

”Det värde vid värdetidpunkten till vilket säljaren och den mest trolige köparen är beredda att genomföra en transaktion efter att fastigheten under en rimlig tid marknadsförts på en öppen marknad. Försäljning förutsätts ske på armlängds avstånd. Om en bostadsrättsförening bedöms vara den mest sannolike köparen tas detta således med i bedömningen.”

Förvaltningsfastigheter – Värderingsunderlag

För bostäder utgörs värderingsunderlaget av debiterad hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter.

För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg såsom värme, vatten, elektricitet, dock exkluderat fastighetsskatt och moms. Uppskattningen av drifts- 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 driftskostnad i en värdering skilja sig från den redovisade, både positivt och negativt. Kostnaderna varierar för varje individuell fastighet beroende på fastighetstyp, standard och funktion.

För varje fastighet har en marknadsrelaterad (förväntad) långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen ”normaliseras” över värderingsperioden. Utöver ovanstående utgör värderingsunderlaget även av ortsprisdata för fastighets- och bostadsrättsförsäljningar.

Förvaltningsfastigheter – Värderingsmetod

Värdering görs primärt med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive fastighets driftsnetto. Som komplement används nettokapitaliseringsmetoden samt ortsprisanalys.

Utifrån angivna/bedömda driftnetton (observerade hyresnivåer och en bedömning av långsiktiga vakanser samt driftkostnader) sker en simulering för det kommande fem till tio årens intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas (inkl. nuvärde av en evighetskapitalisering år fem eller tio enligt nettokapitaliseringsmodellen). Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Följande antaganden har använts vid de enskilda värderingarna:

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

Värdering av projektfastigheter

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

Värdering av rörelsefastigheter

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Heimstadens fastighetsportfölj hade ett totalt värde om 10 378 Mkr på bokslutsdagen. Detta motsvarar en förändring om 3 336 Mkr som fördelar sig enligt nedan.

Förändring bedömt marknadsvärde, Tkr

Marknadsvärde 2013-12-31	7 042 250
Försäljningar under året	-1 045 050
Investeringar under året	4 238 397
Marknadsvärde efter transaktioner	10 235 597
Orealiserad värdeförändring p g a förändrat avkastningskrav	107 335
Orealiserad värdeförändring p g a förändrat driftnetto	34 732
Marknadsvärde 2014-12-31	10 377 664

Hyreshöjningar och fortsatt driftsoptimering har lett till ett ökat driftnetto. Under 2014 har avkastningskravet på investerarmarknaden för bostadsfastigheter varit sjunkande. Priserna på bostadsrättsmarknaden har under året varit stigande och är på toppnivåer för i stort sätt hela landet. Intresset från bostadsrättsföreningar är fortsatt stabilt. På grund av relativt lågt utbud på investerarmarknaden för bostadsfastigheter har intresset från institutionella placerare och övriga investerare ökat.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER – KÄNSLIGHETSANALYS

Fastighetsvärde vid ändring av avkastningskrav, Tkr

0,75 procentenheter lägre avkastningskrav	12 335 504
0,50 procentenheter lägre avkastningskrav	11 605 555
0,25 procentenheter lägre avkastningskrav	10 957 268
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	10 377 664
0,25 procentenheter högre avkastningskrav	9 856 378
0,50 procentenheter högre avkastningskrav	9 385 030
0,75 procentenheter högre avkastningskrav	8 956 772

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, Tkr

2,00 procent högre driftnetto	10 584 900
1,50 procent högre driftnetto	10 533 091
1,00 procent högre driftnetto	10 481 282
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	10 377 664
1,00 procent lägre driftnetto	10 274 046
1,50 procent lägre driftnetto	10 222 237
2,00 procent lägre driftnetto	10 170 428



Liljan 16-17, Norrköping

Finansiering



Heimstadens kärnverksamhet, att äga, förvalta, och förädla fastigheter präglas av en kapitalintensiv miljö. Tillgången på kapital är grundläggande och en förutsättning för att kunna bedriva verksamheten på ett tillfredställande sätt. Genom en väl diversifierad finansiering och en hög kvalitet på fastighetsbeståndet med stabila intäkter säkerställer Heimstaden tillgången på kapital till goda villkor.

Målet med den finansiella verksamheten

Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad samt ansvara för koncernens likviditet inom ramen för koncernens långsiktiga strategi och finanspolicy. All finansverksamhet bedrivs centralt och styrs genom den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Policyn anger övergripande finansiella mål, styrprinciper, ansvarsfördelning och hur finansiella risker identifieras, följs upp och hanteras.

FINANSPOLICY I SAMMANDRAG

	Målsättning	Utfall 2014-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	minst 15	65
Låneförfall (i enskilt år)	maximalt 40%	22 % (2015)
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	1,4	1,7
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	2,1
Räntesäkring (procent)	minst 25%	46%
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	minst 25%	31%
Begränsning enskild långgivare (procent)	maximalt 50%	16%

Korpen 20, Norrköping

En väl avvägd kapitalstruktur

Heimstadens uttalade strategi om att växa inom företrädesvis segmentet centrala bostadsfastigheter kräver löpande tillgång till långsiktig finansiering. Fördelningen mellan eget kapital och räntebärandeskulder påverkas förutom av den egna strategin och policyn även av finansiella aktörers krav på nyckeltal som belåningsgrad och soliditet. Heimstadens uttalade långsiktiga policy för kapitalstrukturen är att soliditeten som lägst skall uppgå till 25 procent inklusive eventuella ägarlån.

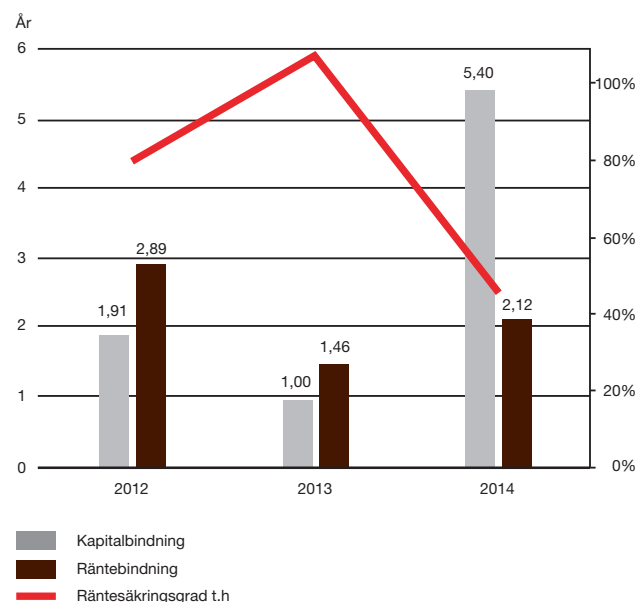
Vid årsskiftet uppgick det egna kapitalet till 3 480 Mkr (3 213) och totala skulder uppgick till 7 834 Mkr (4 626) varav räntebärande del utgjorde 6 426 Mkr (3 725). Soliditeten var pr 2014-12-31 30,8 procent (41 procent). Belåningsgraden, nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde uppgick samtidigt till 58,4 procent (47,8 procent).

Kreditrisk, refinansieringsrisk och ränterisk

Behovet av extern finansiering gör finansiella risker till en permanent komponent i Heimstadens löpande verksamhet och det årliga överskottet kan påverkas relativt mycket av förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler. Ur ett historiskt perspektiv har både globala och nationella finansmarknader stundtals visat sig vara instabila med likviditetsbrist som den omedelbart största risken. För att minimera kreditrisken och finansieringsrisken använder sig Heimstaden bl.a. av flera olika finansieringskällor. Vid slutet av 2014 fanns lån hos nio olika kreditinstitut, varav ingen isolerat översteg 16 procent av den utestående lånestocken. Hösten 2014 emitterade Heimstaden dessutom framgångsrikt sin första icke säkerställda obligation om 1 000 Mkr vilket också minskar risken för beroendet av en enskild motpart. Obligationen är noterad på Nasdaq börsen. Vidare begränsas också refinansieringsrisken genom att den

återstående kapitalbindningstiden på räntebärande skulder enligt fastlagd policy inte får understiga 15 månader. Heimstaden har även som målsättning, för att sprida refinansieringsriskerna över ett antal olika år, inte låta mer än 40 procent av de räntebärande skulderna förfalla inom ett enskilt år. Krediternas genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick till 5,40 år (1,00 år) och den högsta andelen av totala lån som förfaller i enskilt år uppgår till 22 procent (71 procent). Med räntekostnader som en av Heimstadens största kostnadsposter är det naturligt att som delmål försöka minimera denna kostnad långsiktigt. För att hantera ränterisken kompletterar Heimstaden normalt upplåning med kort räntebindning med räntederivatinstrument för att uppnå en tillfredställande räntebindning och ränterisk. Genom att sprida räntebindningen över flertalet år kontrolleras ränteomsättnings-

Kapitalbindning, räntebindning och säkringsgrad



Per 2014-12-31

År	Kapitalbindning lån			Räntebindning inkl. derivat ¹⁾		
	Tkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %	Tkr	Andel, %	Ränta, inkl marginal, %
0-1	1 425 416	22,2	1,3	4 130 518	64,3	1,8
1-2	548 600	8,5	1,5	325 000	5,1	6,9
2-3	1 105 828	17,2	1,6	685 000	10,7	5,9
3-4	1 015 776	15,8	1,5	435 000	6,8	4,9
4-5	1 000 000	15,6	3,3	100 000	1,6	5,2
5 år efter balansdag	1 329 898	20,7	1,7	750 000	11,7	5,1
Totalt	6 425 518	100,0	1,8	6 425 518	100,0	3,1

¹⁾ Kreditmarginalen är jämt fördelad över förfallostrukturen.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till:	0,25 år
Den genomsnittliga totala återstående räntebindningstiden uppgår till:	2,12 år
Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgår till:	5,40 år

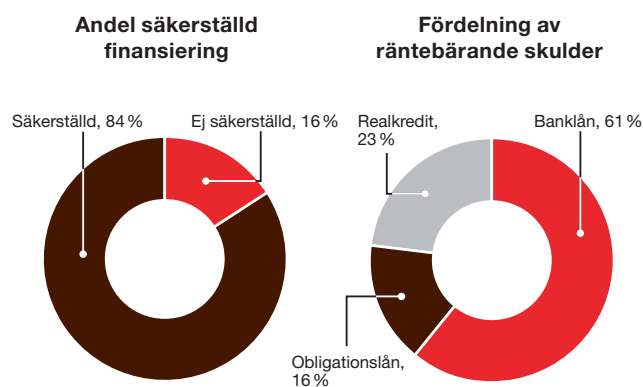
risken, dvs. risken för när i tiden den räntebärande exponeringen byter ränta. Heimstaden använder sig av en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid både beroende på externa (makroekonomiska, sektorrelaterade) såväl som interna (företags-specifika) omständigheter. Vikten ligger vid att finna en balanserad nivå på räntebindning för att söka optimera finansnettot och samtidigt skapa en trygghet åt bolagets intressenter. Vid årsskiftet uppgick räntebindningen inklusive derivat till 2,12 år (1,46) och räntesäkringsgraden till 46 procent (108 procent).

Räntebärande skulder

Merparten av Heimstadens räntebärande skulder utgörs av bilaterala kreditavtal med kort räntebindning och längre kapitalbindning. Skulderna uppgick vid årsskiftet till 6 426 Mkr (3 724) varav 84 procent är säkerställda med pantbrev i fastighet och 16 procent är icke säkerställda. I slutet av september tog Heimstaden ett kliv in på kapitalmarknaden genom utställande av obligationer till ett nominellt värde om 1 000 Mkr med en löptid på 5 år. Utöver obligationen har en stor del av låneportföljen refinansierats i början av året och en större återbetalning av lånen skedde i samband med att Heimstaden i oktober sålde en portfölj med fastigheter belägna i Katrineholm till sitt delägda intressebolag Nordhalla. Den 30 december 2014 tillträdde Heimstaden aktierna till Henry Ståhl Fastigheter AB och ökade därmed lånevolymen med motsvarande 1 853 Mkr.

Förändring lånevolym, Tkr

Räntebärande lån 2013-12-31	3 724 112
Återbetalning lån	-3 475 031
Nyupplåning	6 176 437
Räntebärande lån 2014-12-31	6 425 518



Finansnetto

Finansiella intäkter under perioden var 23 Mkr (22) och finansiella kostnader var -167 Mkr (-270). Det sjunkande räntenettet beror dels på lägre skuldsättning än jämförelseperioden primärt pga. Nordhallatransaktionen och dels återköp av derivatkontrakt i samband med refinansiering och omstrukturering av finansieringskällor i början av 2014 samt fallande marknadsräntor. Genomsnittsräntan för den totala låneportföljen inkl. derivat har minskat till 3,1 procent (4,4 procent). Ca 64 procent av (61 procent) av portföljen byter ränta inom ett år och en momentan påverkan på STIBOR med en procent, allt annat lika, påverkar Heimstadens räntekostnader med ca 39 Mkr (10).

Derivat

Heimstaden använder sig i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi av räntederivatinstrument i syfte att begränsa ränterisken. Vid utgången av 2014 uppgick den nominella derivatportföljen till 4 187 Mkr (4 290), varav 3 080 Mkr (4 012) avsåg köpta swappar och 1 107 Mkr (278) avsåg sålda swappar. Utöver detta existerar avtal om räntetak med ett nominellt belopp om 800 Mkr vilka idag, mot bakgrund av strikenivån, inte har något teoretiskt värde och därför inte räknas med i nyckeltalsberäkningar. Derivatportföljen utgörs huvudsakligen av traditionella ränteswappar men också förlängningsbara swappar, räntetak, räntegolv och performanceswappar förekommer i portföljen. Värdet av portföljen var pr 2014-12-31 -376 Mkr (-307).

Förändring marknadsvärde derivat, Tkr

Marknadsvärde derivat 2013-12-31	-307 135
Marknadsvärde förvärv	-270 230
Realiserad värdeförändring	201 480
Förändring av marknadsvärde	-266
Marknadsvärde derivat 2014-12-31	-376 151

Likviditet

För att undvika att hamna i en situation där oförutsedda marknadsförändringar kan få en större negativ effekt på kassaflödet och därigenom försämra koncernens betalningsförmåga skall Heimstaden enligt fastställd policy upprätthålla en minimumlikviditet om 50 Mkr exkl eventuella outnyttjade krediter. Vid utgången av 2014 uppgick den disponibla likviditeten till 369 Mkr (359), bestående av likvida medel och finansiella placeringar. Fredensborg AS koncernen, i vilken Heimstaden ingår, ska enligt aktuell finanspolicy ha en minimumlikviditet motsvarande 2 procent av samlat fastighetsvärde samt ett långsiktigt mål om 5 procent. Koncernlikviditeten uppgick per 31 december till 3,6 procent.



Gamlabron 13, Norrköping

Risker och möjligheter

All affärsverksamhet är förenad med risker, vilka även skapar möjligheter. Genom att aktivt arbeta med risk-spridning och riskhantering kontrollerar Heimstaden koncernens riskexponering.

Hyresintäkter, hyresutveckling och uthyrningsgrad

Av koncernens totala hyresintäkter avser 90 procent bostäder och 10 procent lokaler. På de marknader där Heimstaden verkar råder en stark och ökande efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en stabilt låg vakans och ett säkert intäktsflöde. Vi bedömer marknadsrisken som låg, vilket indikeras av vår uthyrningsgrad för bostäder på i genomsnitt 99,5 procent. Sverige har en reglerad hyresmarknad, med markant lägre svängningar i hyresnivåer jämfört med övriga Nordiska länder, där fri hyressättning råder på bostäder.

I Sverige finns ett väl tilltaget socialt skyddsnät som säkerställer att boende prioriteras även i lågkonjunktur. Det innebär att risken för vakanser även i sådana tider är relativt begränsad. När det gäller nyproduktion av bostäder följer vi utvecklingen löpande, inklusive risken för negativ påverkan på hyresnivåer och/eller uthyrningsgrad.

I samtliga delmarknader är vårt mål att äga centralt belägna bostäder, det vill säga i områden där det normalt sett inte finns ledig byggbar mark. Detta minimerar



Kräkan 30, 31, 42, Malmö

utbudsrisken i vår portfölj. Läs mer om under Marknadsöversikt på sidan 12.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter samt kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader som värme, el och vatten.

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Exempelvis innebär kalla och snörika vintrar högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Då många säsongsvariationer är svåra att förutspå budgeterar Heimstaden utifrån ett statistiskt "normalår". Energikostnader säkras genom att vi löpande följer marknaden och dessutom tecknar fastprisavtal som säkerställer kostnaden för hela eller delar av vår totala förbrukning på olika löptider.

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadspriset påverkas indirekt även av tillgång på och villkor för finansiering.

Värdet på fastighetsportföljen påverkas av hur väl den utvecklas genom förädling, avtals- och kundstruktur. Dessutom påverkas värdet av yttre faktorer som efterfrågan på bostäder och efterfrågan på fastigheter, primärt bostadsfastigheter, som investeringsobjekt. Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapport över totalresultatet. Samtliga fastigheter värderas löpande internt och externvärderas minst en gång per år.

Marknadsvärdet för bostadsfastigheter har under året legat relativt stabilt, med en stigande tendens. Vi ser ingen större risk för ökade avkastningskrav på kort sikt och mot bakgrund av en allmänt förutspädd stabil årlig driftnettoökning ser vi inte någon värderisk framför oss.

Beroende av nyckelpersoner

Heimstadens framtida utveckling är beroende av ledningsgruppens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa skulle lämna koncernen. Vi arbetar aktivt för rekrytera och behålla medarbetare genom att vara en attraktiv och långsiktig arbetsgivare.

Operationella risker

I den löpande verksamheten kan Heimstaden åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner eller oegentligheter. De operationella riskerna minskas genom god intern kontroll, moderna och ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling för medarbetarna samt god tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Heimstaden arbetar löpande med att utveckla och förbättra sin kontrollmiljö liksom bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka för-

utsättningarna för Heimstadens verksamhet. Dessa förändringar kan komma att påverka resultat och fastighetsägande, varför bolaget aktivt följer den politiska debatten på respektive marknad för att tidigt upptäcka och minimera risker.

Finansiell risk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en väl fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och övrig kapitalmarknad är därför av stor vikt för Heimstaden. Tack vare långa och täta relationer med banker och finansiella rådgivare fångar vi i ett tidigt skede upp frågor, som kan ha en negativ inverkan på verksamheten.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att finansiering, vid förfall av existerande lån (refinansiering), inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Heimstaden står starkt i sina kommande refinansieringsprocesser, tack vare en attraktiv fastighetsportfölj, en balanserad belåningsgrad, en positiv prognos för framtida kassaflöden samt ett brett nätverk av finansiella institutioner som leverantörer av kapital. För att säkerställa det kortsiktiga kapitalbehovet har koncernen enligt finanspolicyn en koncernkassa på minimum 50 Mkr.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Heimstadens upplåningskostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för bindningstider. För hantering av risken använder sig koncernen av derivat instrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyn 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 inte kan komma att bli betungande. Beträffande kundfordringar genomförs sedvanlig kreditprövning innan ett nytt hyresavtal tecknas samt i förekommande fall deponering av hyra på de marknader där detta är praxis. Då koncernen primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott, vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

Prisrisk

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

Läs mer under Finansiering på sidan 30 och i not 25 (Räntebärande skulder).



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, får härmed avlämna följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Heimstaden ska skapa värde genom att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtorter i Sverige. Verksamheten är organiserad i tre primära verksamhetsenheter;

- Förvaltning
- Transaktion
- Finansiering

Till stöd för organisationen finns en central koncernenhet för ekonomi, controlling, IR, extern rapportering och treasury. Koncernledningen omfattar, inklusive den verkställande direktören, 3 personer.

Under slutet av året förvärvades samtliga aktier i bolaget Henry Ståhl Fastigheter AB, vilket utgör årets största enskilda transaktion för Heimstaden. Förvärvet behandlas under posten Goodwill samt Förvaltningsfastigheter. I samband med förvärvet övertogs hela organisationen och processen är igång med att integrera Ståhl med Heimstaden. Inledningsvis har Ståhls VD Peter Karlström utnämnts till ny VD för Heimstaden Förvaltning AB.

RESULTAT

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 471 287 Tkr (646 734), vilket är en nedgång med ca 27 procent. Nedgången i intäkter

är ett resultat av bland annat stora fastighetsförsäljningar som gjordes till Nordhalla i juni 2013 samt oktober 2014.

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

Då Ståhls förvärvades den 30 december 2014 bidrar de inte med något resultat för 2014 i de konsoliderade siffrorna.

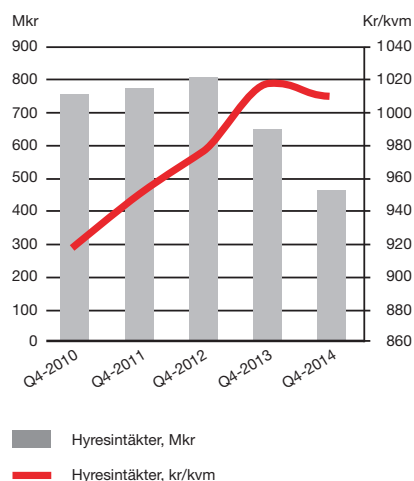
Fastighetskostnaderna minskade med närmare 29 procent under perioden, primärt pga. utförsäljningen av fastigheter till Nordhalla. Dessa förklaras även av lägre taxebundna kostnader samt lägre kostnader för snöröjning, båda pga. den milda vintern.

Driftnettot uppgick under perioden till 241 870 Tkr (321 429). Överskottsgraden ökade till 51,3 procent (49,7).

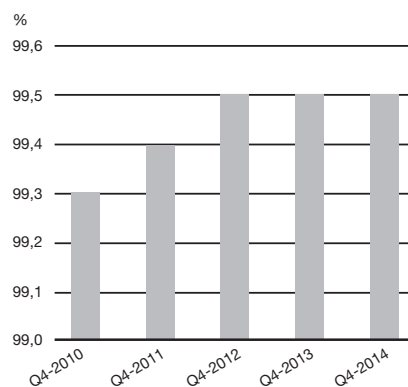
Kostnaden för central administration uppgick till -39 195 Tkr (-45 761). Kostnadsposten minskar inte i samma utsträckning som fastighetskostnaderna, då Heimstaden fortsatt har avtal med intressebolagen gällande ledning och förvaltning av de utsålda fastigheterna.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 23 172 Tkr (21 671) och finansiella kostnader uppgick till -166 835 Tkr (-270 347). Det sjunkande räntenettot beror på lägre skuldsättning än jämförelseperioden primärt pga. Nordhallatransaktionen,

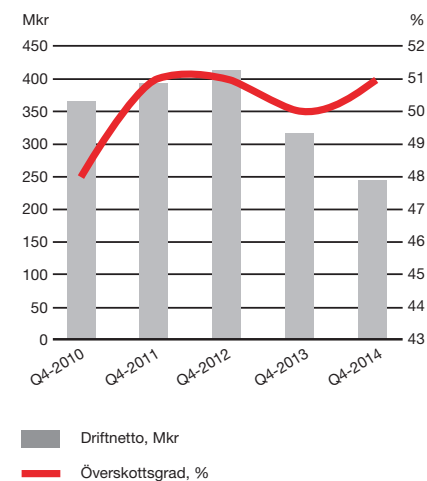
Hysesintäkter



Stabil uthyrningsgrad (Bostäder)



Hög överskottsgrad



återköp av derivatkontrakt i samband med refinansiering i början av 2014 samt fallande marknadsräntor. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inkl. derivat har minskat till 3,1 procent (4,4 procent). Genomsnittlig räntebindning uppgår vid periodens slut till 2,1 år (1,5 år). Ca 64 procent (61 procent) av portföljen byter ränta inom 1 år och en momentan förändring av STIBOR med en procent, allt annat lika, påverkar Heimstadens räntekostnader med ca 39 000 Tkr (10 000 Tkr). Koncernens upplåning har under perioden ökat med 2 701 406 Tkr och kombinerat med refinansieringen i början av året har kapitalbindningstiden ökat till 5,4 år (1,0 år).

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 112 445 Tkr (93 387), en ökning med 20 procent. Ökningen förklaras primärt av det förbättrade räntenettet.

Per 31 december 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats baserat på extern värdering. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 142 068 Tkr (69 286), vilket motsvarar en värdeökning på 1,4 procent. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav i befintligt bestånd. Direktavkastningskraven i värderingen uppgick i genomsnitt till 4,73 procent. För jämförbart bestånd uppgår direktavkastningskravet till 4,13 procent (4,48).

Koncernen har under perioden återköpt swappar till ett värde av drygt 201 480 Tkr samt övertagit -270 230 Tkr i derivat genom förvärvet av Ståhls. Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick till -266 Tkr (214 313). Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -376 151 Tkr (-307 135). Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 3 080 000 Tkr (4 012 000) köpta och 1 107 000 Tkr (278 000) sålda swappar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar men räntetak, förlängningsbara swappar och performance swappar förekommer också i portföljen. Heimstadens räntebindningsperiod och räntesäkringsnivå är ett resultat av en intern räntesäkringsmodell och kan variera över tid beroende på externa (makroekonomiska, sektor-relaterade), såväl som interna (företagsspecifika) omständigheter. Bolagets räntesäkringsstrategi ska genom en väl avvägd utvärderingsmodell skapa trygghet hos bolagets intressenter och möjliggöra finansiering på attraktiva villkor samt säkra att bolagets finansiella åtaganden mot externa finansiärer uppfylls oberoende av ränteläge.

I koncernen redovisades en total skatt om 10 843 Tkr (102 177), som primärt består av uppskjuten skatt. Av skatten utgjordes 11 076 Tkr (102 177) av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

GOODWILL

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgör ett rörelseförvärv och har hanterats enligt IFRS 3. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas enligt redovisningsmässiga regler till 22 procent av skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. I transaktionen mellan parterna har den uppskjutna skatteskulden värderats till ett lägre belopp.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per 31 december 2014 har Heimstadens fastighetsbestånd ett marknadsvärde om 10 377 664 Tkr, jämfört med 7 042 250 Tkr vid årsskiftet 2013/2014. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 142 068 Tkr (69 286) och resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs. förvärv och investeringar samt försäljningar. Värderingarna har utförts enligt samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens avkastningskrav har sänkts.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Periodens förändring består primärt av tillgångar hos Ståhls.

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom att en fastighetsportfölj förvärvades från Heimstaden, som fortsätter förvaltningen av portföljen. Under året har andelsbeloppet minskat genom utdelning från HKS med 13 348 Tkr. Andelarna i Handelsstaden i Vetlanda AB (14 357 Tkr) har sålts under perioden till extern part. Heimstaden har även tillskjutit 10 830 Tkr i kapital till Nordhalla.

ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I perioden har 48 165 Tkr tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån. Totalt uppgår lån till intressebolag till 324 711 Tkr per 31 december 2014.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2014 till 815 421 Tkr (450 766) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror primärt på att förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgör ett rörelseförvärv. Se vidare under rubriken Goodwill.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

I slutet av september tog Heimstaden ett kliv in på kapitalmarknaden genom utställande av obligationer till ett nominellt värde

om 1 000 000 Tkr med en löptid på 5 år. Utöver obligationen har en stor del av låneportföljen refinansierats i början av året och en större återbetalning av lånen skedde i samband med att Heimstaden i oktober sålde en portfölj med fastigheter belägna i Katrineholm till sitt delägda intressebolag Nordhalla. Den 30 december 2014 tillträdde Heimstaden aktierna till Henry Ståhl Fastigheter AB och ökade därmed lånevolymen med motsvarande 1 853 677 Tkr. Räntebärande skulder ökade under perioden till 6 425 518 Tkr (3 724 112) varav 84 procent är säkerställda med pantbrev i fastighet och 16 procent är icke säkerställda. Med avdrag för likvida medel har nettoskulden ökat med 2 690 812 Tkr till 6 056 333 Tkr (3 365 521). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 5,4 år (1,0) som en konsekvens av stora refinansieringar i början av året samt nyupptagna lån med längre löptider. Andelen lånefall i enskilt år minskade till 22 procent (71) av räntebärande skulder. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 16 procent (0) och andelen finansiering från kreditinstitut 84 procent (100).

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 3 479 955 Tkr (3 213 214). Förändringen hänförs till resultat under perioden. Soliditeten minskade till 30,8 procent (41,0) och skuldsättningsgraden ökade till 185 procent (116).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 77 164 Tkr (36 085). Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto. Efter en förändring av rörelsekapitalet på -22 241 Tkr (-8 903) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 54 923 Tkr (27 182).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -690 582 Tkr (3 195 361) och utgörs av förvärv och investeringar i fastigheter om -183 997 Tkr (-33 114) och försäljning av fastigheter för 1 014 641 Tkr (3 537 376). Förvärv av dotterbolag står för -1 470 152 Tkr (0). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -635 659 Tkr (3 222 543).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 646 253 Tkr (-3 034 131). I kassaflödet ingår lösen av räntederivat om -201 480 Tkr (-77 874). Därtill har räntebärande skulder ökat med 847 733 Tkr (-2 864 414). Kassaflödet uppgick till 10 594 Tkr (188 412) och likvida medel ökade till 369 185 Tkr (358 591) vid utgången av perioden

FRAMTIDA UTVECKLING OCH RISKER

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet. Under 2014 har vi fortsatt vår expansion och eftersträvar att fortsätta öka vårt bestånd på de orter vi befinner oss, både genom

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

MILJÖ

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget omfattar endast koncerngemensamma funktioner. Resultatet för året var -43 911 Tkr (153 647). Vid utgången av året var moderbolagets egna kapital 332 447 Tkr (376 358).

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Heimstaden avtalade den 26 november om att förvärva en fastighetsportfölj i Strängnäs om 25 fastigheter samt en fastighetsportfölj i Gävle om 4 fastigheter, båda med tillträde i början av mars respektive april 2015. Den 27 mars 2015 avtalades en bytesaffär med Akelius där beståndet i Stockholm, Vaxholm och Solna byts mot fastigheter i Trelleborg, tillträde 1 juni 2015.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kr:

Balanserad vinst	310 338 356
Årets resultat	-43 910 579
	266 427 777

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 50 000 000 kr delas ut och att resterande 216 427 777 kr balanseras i ny räkning.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE

FÖRESLAGEN UTDELNING

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 30,5 procent och moderbolagets soliditet till 4,9 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd affärsplan, investeringsplaner och förmåga att erhålla långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens eller moderbolagets egna kapital inte skulle vara tillräckligt efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer 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.

Ägarförhållande

Samtliga aktier i Heimstaden AB ägs av Fredensborg AS, organisationsnummer 9435582815, med säte i Norge. Aktierna löper med en röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 660 200 st med 100 kr i kvotvärde, totalt 66 020 000 kr i aktiekapital.

Bolagsordning

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

Årsstämma

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

Vid årsstämman den 31 mars 2014 fastställdes räkenskaperna för 2013 och styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013. Vidare beslöt årsstämman att inte lämna utdelning till aktieägaren och att styrelsen för tiden intill nästa ordinarie stämma ska bestå av tre ordinarie ledamöter. Årsstämman utsåg en revisor.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen har under 2014 bestått av tre ledamöter.

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

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

Verkställande direktör och ledning

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

Extern revision

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse lägst en och högst två revisorer. De valda revisorerna granskar årsredovisning, koncernredovisning, dotterbolagens årsredovisningar samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. För verksamhetsåret 2014 har årsstämman utsett en revisor.

KONCERNEN I SAMMANDRAG 2010 – 2014

Tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning					
Hysesintäkter	471 287	646 734	802 907	773 528	755 705
Driftkostnader	-229 417	-331 525	-390 323	-381 376	-391 805
Central administration	-39 195	-45 761	-24 868	-25 754	-22 966
Övriga rörelseintäkter och kostnader	53 433	66 395	10 542	20 599	21 573
Rörelseresultat	256 108	342 063	398 258	386 997	362 507
Finansiella intäkter	23 172	21 671	13 190	5 693	6 873
Finansiella kostnader	-166 835	-270 347	-336 160	-338 339	-336 281
Förvaltningsresultat	112 445	93 387	75 288	54 351	33 099
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143 719	-42 388	25 457	145 555	740 890
Värdeförändring räntederivat	-266	214 313	24 777	-226 623	141 851
Aktuell skatt	-233	0	-24	-74	-1 096
Uppskjuten skatt	11 076	102 177	80 571	31 118	-195 968
Årets resultat	266 741	367 489	206 069	4 327	718 776
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	10 377 664	7 042 250	10 718 625	10 736 519	10 458 969
Övriga anläggningstillgångar	517 253	416 342	432 572	237 090	94 259
Omsättningstillgångar	418 717	380 686	190 981	191 647	335 607
Summa tillgångar	11 313 634	7 839 278	11 342 178	11 165 256	10 888 835
Eget kapital	3 479 955	3 213 214	3 358 873	3 026 667	2 906 177
Uppskjuten skatt	815 421	450 766	579 388	667 833	698 536
Räntebärande skulder	6 425 518	3 724 112	6 623 043	6 645 493	6 699 622
Räntederivat	376 151	307 135	592 753	617 530	390 907
Ej räntebärande skulder	216 589	144 051	188 121	207 733	193 593
Summa skulder	11 313 634	7 839 278	11 342 178	11 165 256	10 888 835
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter på balansdagen	226	221	393	396	390
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	701 759	465 792	819 720	825 462	809 822
Antal bostadslägenheter på balansdagen	6 565	6 340	11716	11 818	11 666
Andel bostadsyta på balansdagen, %	66	90	86	86	86
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	442	642	822	815	824
Hysesintäkter per kvm, kr	1 067	1 008	977	949	917
Driftkostnader per kvm, kr	-519	-506	-475	-468	-475
Driftkostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-426	-421	-401	-396	-403
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,5	99,5	99,5	99,4	99
Överskottsgrad, %	51,3	48,7	51,4	50,7	48,2
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Tkr	10 594	188 412	8 292	38 080	-35 939
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,3	1,2	1,2	1,1
Belåningsgrad (LTV), % 1)	58,4	47,8	60,2	60,4	62,9
Soliditet %	30,8	41,0	29,6	27,1	26,7
Genomsnittlig ränta, %	3,1	4,4	4,8	4,9	5,0
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	2,1	1,5	2,9	3,9	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	5,4	1,0	1,9	2,7	3,5
Substansvärde på balansdagen, Tkr	4 295 376	3 663 980	3 938 261	3 694 500	3 604 713
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, Tkr	4 671 527	3 971 115	4 531 014	4 312 030	3 995 620
Skuldsättningsgrad på balansdagen, %	184,6	115,9	197,2	219,6	230,5
DEBT/EBITDA, ggr	16,4	15,2	16,6	17,2	19,1

1) Justerad för lån i avyttrade men ej tillrädda fastigheter

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2014	2013
Hyresintäkter	3	471 287	646 734
Driftkostnader	4,6	-229 417	-325 305
Driftnetto		241 870	321 429
Central administration	5,6	-39 195	-45 761
Övriga rörelseintäkter	7	38 341	26 014
Övriga rörelsekostnader		-20 943	-9 568
Resultat från andel i intressebolag	16	36 035	49 949
Rörelseresultat		256 108	342 063
Finansiella intäkter	8	23 172	21 671
Finansiella kostnader	9	-166 835	-270 347
Förvaltningsresultat		112 445	93 387
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	143 719	-42 388
Värdeförändring räntederivat	11	-266	214 313
Resultat före skatt		255 898	265 312
Aktuell skatt	12	-233	-
Uppskjuten skatt	12	11 076	102 177
Årets resultat		266 741	367 489
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat		266 741	367 489

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

Genomsnittligt antal utestående aktier	660 200	660 200
Resultat efter skatt, kr	404	557

Ingen utspädningseffekt föreligger.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	13	23 680	–
Förvaltningsfastigheter	14	10 377 664	7 042 250
Materiella anläggningstillgångar	15	4 393	2 219
Andelar i intressebolag	16	158 630	139 470
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 500	1 500
Fordringar hos moderbolag	18	–	–
Fordringar hos intressebolag	19	324 711	258 114
Andra långfristiga fordringar	20	4 339	15 039
Summa anläggningstillgångar		10 894 917	7 458 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrättsandelar	21	5 849	10 928
Kundfordringar	22	7 915	5 984
Övriga fordringar		15 092	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20 676	4 878
Kassa och bank		369 185	358 591
Summa omsättningstillgångar		418 717	380 686
SUMMA TILLGÅNGAR		11 313 634	7 839 278

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	Koncernen	
		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	24		
Aktiekapital		66 020	66 020
Balanserat resultat		3 413 935	3 147 194
Summa eget kapital		3 479 955	3 213 214
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättning för pensionsförpliktelse		304	–
Långfristiga räntebärande skulder	25	5 000 102	3 699 512
Räntederivat	26	376 151	307 135
Uppskjuten skatteskuld	27	815 421	450 766
Summa långfristiga skulder		6 191 978	4 457 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 425 416	24 600
Skulder till intressebolag		–	13 348
Leverantörsskulder		49 821	16 446
Aktuella skatteskulder		–	1 144
Övriga skulder		34 101	23 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	132 363	89 349
Summa kortfristiga skulder		1 641 701	168 651
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		11 313 634	7 839 278

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	29	9 235 825	8 006 258
Ansvarsförbindelser	30	8 278	8 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	660 200	66 020	3 292 853	3 358 873
Utdelning			-513 148	-513 148
Årets resultat			367 489	367 489
Eget kapital 2013-12-31	660 200	66 020	3 147 194	3 213 214
Årets resultat			266 741	266 741
Eget kapital 2014-12-31	660 200	66 020	3 413 935	3 479 955

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN – KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	Koncernen	
		2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		255 898	265 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-35 281	-57 302
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-143 719	42 388
Värdeförändring derivatinstrument		266	-214 313
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 164	36 085
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 106	115
Förändring av bostadsrättsandelar		5 079	-5 079
Förändring av kortfristiga skulder		-6 214	-3 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 923	27 182
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i fastigheter		-183 997	-33 114
Förvärv dotterbolag		-1 470 152	-
Övriga investeringar		-	-1 040
Försäljning av fastigheter		1 014 641	3 537 376
Förvärv av andelar i intressebolag		-10 830	-70 560
Försäljning andelar i intressebolag		13 341	-
Förändring lån till intressebolag		-66 597	-242 296
Utdelning från intressebolag		-	4 456
Förändring av finansiella tillgångar		13 012	539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-690 582	3 195 361
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån till moderbolaget		-	-91 843
Förändring räntebärande skulder		847 733	-2 864 414
Lösen räntederivat		-201 480	-77 874
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		646 253	-3 034 131
Årets kassaflöde		10 594	188 412
Likvida medel vid årets början		358 591	170 179
Likvida medel vid årets slut		369 185	358 591
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		179 905	284 735
Erhållen ränta uppgår till		23 172	13 475

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 har godkänts av styrelsen den 27 mars 2015 och kommer att föreläggas årsstämman 2015 för fastställande.

Grunder för redovisningen

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

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

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

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. 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. 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. Värdet av en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när en försäljningslikvid erhållits. Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde. Verkligt värde bestäms utifrån antaganden om framtida kassaflöde och avkastningskrav. De antaganden och bedömningar som gjort i detta sammanhang framgår av not 14.

Koncernredovisning

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

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

Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvsutgiften på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten, utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld, vid förvärvet. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden med beaktande av goodwill samt uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld.

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB har klassificerats som rörelseförvärv. Samtliga övriga förvärv 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 underkoncernen samt intressebolaget angivet i not 16.

Intäkter

Hyresintäkterna 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 således som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvud-

princip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Ränteintäkter och räntebidrag 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. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Värdejustering till verkligt värde av räntederivatet ingår ej i posten utan redovisas som separat post i resultaträkningen. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Förvaltningsresultat

Heimstaden styr och bedömer verksamheten utifrån förvaltningsresultatet. För att ge en rättvisande bild av Heimstadens syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat redovisas därför i ett 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 %.

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

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Uppskjuten skattekuld 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 skattekulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

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

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

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället

fastighetens anskaffningsvärde. Det medför att värdeförändringarna vid efterföljande värderingar påverkas av skatterabatten. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering.

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB har klassificerats som rörelseförvärv. Samtliga övriga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Samtliga hyreskontrakt kopplade till Heimstadens förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal, se not 3.

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.

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 fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på en intern värdering av varje enskild fastighet. För mer detaljer kring värderingsmodell se not 14.

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

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Heimstaden blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

I denna kategori redovisas räntederivat.

Räntederivat

Heimstaden använder derivat för att reducera ränteriskerna genom att upplåning till rörlig ränta växlas till fast ränta, och motsatt, genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar räntederivaten som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen på kontraktsdagen till anskaffningsvärde och värderas därefter till verkligt värde via resultaträkningen. Räntederivaten avser byte av ränteflöden där det initiala anskaffningsvärdet är noll.

Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs i den period de avser. Verkligt värde fastställs genom användande av allmänt vedertagna beräkningsmetoder som baseras på marknadsräntor noterade på bokslutsdagen för de olika löptiderna. Detta innebär att verkligt värde fastställs enligt baserat på indata på nivå 2 enligt 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 anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas såsom upplupna kostnader. 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.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod.

Nya redovisningsprinciper

Under 2014 har ett antal standarder trätt ikraft bland annat IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang samt IFRS 12 Upplysningar om andel av innehav i andra bolag. IFRS 10 bestämmer när bestämmande inflytande, och därmed konsolidering, ska ske medan IFRS 11 reglerar redovisningen av innehav utan bestämmande inflytande. IFRS 12 anger upplysningskrav för företag som innehar andelar som inte konsolideras. De nya standarder som trätt ikraft 2014 har inte haft någon påverkan på Heimstadens finansiella rapporter.

Som en följd av införandet av ovanstående rekommendationer har IAS 27 Separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures uppdaterats. Inte heller dessa förändringar har medfört någon förändring på Heimstadens finansiella rapporter.

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 Levies vilken träder ikraft 1 januari 2015. IFRIC 21 anger att statliga avgifter, för Heimstadens del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkning löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen har ingen påverkan på resultaträkningen.

Utöver IFRIC 21 träder ett mindre antal nya eller ändrade standarder ikraft under år 2015. Dessa har inte förtidstillämpats och bedöms inte ha någon påverkan på Heimstadens finansiella rapporter.

Not 2 Segmentredovisning

Segmentrapportering upprättas för koncernens geografiska områden. Heimstaden har identifierat fyra segment som utgörs av de geografiska områdena Öresundsregionen, Stockholm/Mälardalen, Småland/Blekinge och Östergötland. Som följd av förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB har segmentet Östergötland tillkommit. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

Tkr	2014				2013					
	Öresunds-regionen	Stockholm/Mälardalen	Småland/Blekinge	Östergötland	Koncernen totalt	Öresunds-regionen	Stockholm/Mälardalen	Småland/Blekinge	Östergötland	Koncernen totalt
Resultaträkning										
Hysesintäkter	305 096	146 622	19 569	-	471 287	323 577	204 217	118 940	-	646 734
Driftkostnader	-151 823	-67 841	-9 753	-	-229 417	-166 746	-97 517	-61 042	-	-325 305
Driftnetto	153 273	78 781	9 816	0	241 870	156 831	106 700	57 898	0	321 429
Central administration ofördelat	-	-	-	-	-39 195	-	-	-	-	-45 761
Övriga intäkter och kostnader ofördelat	-	-	-	-	53 433	-	-	-	-	66 395
Finansnetto ofördelat	-	-	-	-	-143 663	-	-	-	-	-248 676
Förvaltningsresultat	153 273	78 781	9 816	0	112 445	156 831	106 700	57 898	0	93 387
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	90 789	42 746	10 184	-	143 719	11 258	12 748	-66 394	-	-42 388
Värdeförändring derivat ofördelat	-	-	-	-	-266	-	-	-	-	214 313
Resultat före skatt	244 062	121 527	20 000	0	255 898	168 089	119 448	-8 496	0	265 312
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	4 814 864	1 369 400	197 000	3 996 400	10 377 664	4 551 450	2 232 000	258 800	-	7 042 250
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	935 970	-	-	-	-	797 028
Summa tillgångar	4 814 864	1 369 400	197 000	3 996 400	11 313 634	4 551 450	2 232 000	258 800	0	7 839 278
Eget kapital	-	-	-	-	3 479 955	-	-	-	-	3 213 214
Skulder till kreditinstitut	2 715 984	731 696	124 160	1 853 677	5 425 517	2 470 518	1 182 656	73 938	-	3 724 112
Obligationslån ofördelat	-	-	-	-	1 000 000	-	-	-	-	-
Övriga ofördelade skulder	-	-	-	-	1 408 162	-	-	-	-	901 952
Summa skulder och eget kapital	2 715 984	731 696	124 160	1 853 677	11 313 634	2 470 518	1 182 656	73 938	0	7 839 278
Investeringar i förvaltningsfastigheter	62 519	5 472	0	0	67 991	22 191	4 632	6 291	0	33 114

Not 3 Hyresintäkter

Tkr	2014	2013
Bostäder	427 659	579 646
Lokaler	37 490	59 197
Garage och p-plats	6 138	7 891
	471 287	646 734

Hyreskontraktens löptider	Bedömt	
	Antal kontrakt	Andel av värdet
2015	241	7%
2016	208	7%
2017	183	7%
2018	108	4%
2019-	33	5%
Summa lokaler	773	29%
Vakanta lokaler	227	6%
Bostäder	6 565	64%
Garage och p-plats	4 134	2%
Total	11 699	100%

Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt med en kontraktstid om 3 till 5 år och är normalt indexreglerade. Hyresavtal avseende bostäder, vilket utgör 64 % 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	2014	2013
Drift	133 562	197 126
Underhåll	52 916	71 890
Fastighetsskatt	9 293	13 814
Tomträttsavgäld	910	1 012
Fastighetsadministration	31 982	40 620
Avskrivningar	754	843
	229 417	325 305

Driftkostnader kr/kvm	2014	2013
Drift	302	307
Underhåll	120	111
Fastighetsskatt	21	22
Tomträttsavgäld	2	2
Fastighetsadministration	72	63
Avskrivningar	2	1
	519	506

Not 5 Central administration

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

Tkr	2014	2013
Revisionsuppdrag	751	939
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60	278
Skatterådgivning	-	0
Övriga uppdrag	185	104
	996	1 321

Not 6 Personal

Tkr	2014	2013
-----	------	------

Medelantal anställda

Medelantal anställda	102	104
varav kvinnor	37	40

Löner, ersättningar m m.

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

Styrelsens ordförande

VD		
Grundlön	1 805	1 728
Förmåner	93	91
Pensionskostnader	511	532
	2 409	2 351

Styrelseledamöter exkl VD

Grundlön	1 589	1 513
Förmåner	135	109
Pensionskostnader	275	274
	1 999	1 896

Övriga ledande befattningshavare:

Grundlön	1 928	4 287
Förmåner	142	298
Pensionskostnader	458	776
	2 528	5 361

Till VD, styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare har utgått rörliga ersättningar om 10 444 Tkr (17 143).

Övriga anställda:

Löner	45 212	30 203
Förmåner	713	216
Pensionskostnader	2 552	2 044
	48 477	32 463

Sociala kostnader 16 770 17 970

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	-	-
VD och ledande befattningshavare	4	7
varav kvinnor	-	2

Ersättningar

Med övriga ledande befattningshavare avses de två personer som tillsammans med verkställande direktören och vice VD utgjort koncernledningen under 2014. Under året bestod koncernledningen av VD, vice VD, CFO samt VD Förvaltningsbolaget. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 67. Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10 % av bruttolönen.

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Tkr	2014	2013
Vinst vid avyttring av bostadsrättsandelar	582	4 900
Externa förvaltningsuppdrag	32 775	15 424
Övriga intäkter	4 984	5 690
Summa övriga rörelseintäkter	38 341	26 014

Not 8 Finansiella intäkter

Tkr	2014	2013
Ränteintäkter moderbolag	496	8 196
Ränteintäkter intressebolag	17 849	8 482
Ränteintäkter övriga	4 827	4 993
	23 172	21 671

Not 9 Finansiella kostnader

Tkr	2014	2013
Räntekostnader intressebolag	-	-221
Räntekostnader övriga	-164 027	-269 901
Övriga finansiella kostnader	-2 808	-225
	-166 835	-270 347

**Not 10 Värdeförändring fastigheter**

Tkr	2014	2013
Försäljningsintäkt	1 046 702	3 667 101
Redovisat värde vid årets ingång sålda fastigheter	-1 045 050	-3 778 775
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	107 335	-116 785
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	34 732	186 071
	143 719	-42 388

Under 2014 har avkastningskravet på investerarmarknaden för bostadsfastigheter varit oförändrat och i några fall något sjunkande i jämförelse med 2013. Hyreshöjningar och fortsatt driftsoptimering har lett till ett ökat driftnetto. Avkastningskraven på de små kommersiella delarna av Heimstadens portfölj har under 2014 legat oförändrade.

Not 11 Värdeförändring räntederivat

Tkr	2014	2013
Realiserad värdeförändring	-201 480	17 627
Orealiserad värdeförändring	201 214	196 686
	-266	214 313

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

Not 12 Skatt

Tkr	2014	2013
Aktuell skatt	-233	-
Uppskjuten skatt	11 076	102 177
	10 843	102 177
Redovisat resultat före skatt	255 898	265 312
Skatt enligt gällande skattesats	-56 298	-58 369
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-53	-53
Ej skattepliktiga intäkter	3	5
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	59 263	149 605
Andel i resultat från intressebolag	7 928	10 989
	10 843	102 177



Kvarnen 5, Norrköping

Not 13 Goodwill

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-	-
Rörelseförvärv	23 680	-
	23 680	-

Den 30 december 2014 har Heimstaden AB tillträtt samtliga aktier i Henry Ståhl Fastigheter AB, org nr 556050-0380. Henry Ståhl Fastigheter bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheter i Norrköping, Linköping och Örebro. Den förvärvade verksamheten har inte haft någon påverkan på koncernens omsättning, kostnader eller resultat för år 2014.

Förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgör ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. I förvärvsanalysen värderas förvaltningsfastigheter och räntederivat till verkliga värden och uppskjuten skatt beräknas till 22 % på mellanskillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Övriga poster i balansräkningen har inte omvärderats. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas enligt redovisningsmässiga regler till 22 % av skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. I transaktionen mellan parterna har den uppskjutna skatteskulden värderats till ett lägre belopp.

De förvärvade fordringarnas verkliga värden per balansdagen uppgick till 17 mkr, vilket är det belopp som förväntas bli betalt.

Förvärvsanalys Henry Ståhl Fastigheter AB

Tkr	
Förvaltningsfastigheter	4 054 400
Övriga tillgångar	228 077
Räntebärande skulder	-1 853 677
Redovisad uppskjuten skatt	-156 292
Övriga skulder	-386 333
Tillkommande uppskjuten skatt enligt förvärvsanalys	-228 703
Förvärvade nettotillgångar	1 657 472

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	7 042 250	10 718 625
Förvärv	4 199 664	-
Investeringar	38 733	33 114
Försäljningar	-1 045 050	-3 779 375
Orealiserad värdeförändring	142 067	69 886
Utgående balans	10 377 664	7 042 250

Värderingsmodell

Värderingen görs genom en ortprisanalys och genom en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Dessa två värderingar ligger till grund för den helhetsbedömning av en fastighets värde som Heimstaden gör. Heimstadens fastighetsvärdering tar sin utgångspunkt i en extern värdering som görs genom en ortprisanalys och en kassaflödesvärdering. Vid behov görs justeringar avseende driftnetto och avkastningskrav. Huvudsakliga justeringar som gjorts i den interna värderingen avser avkastningskravet på fastigheter som ligger i lägen där den mest troliga köparen är en bostadsrättsförening. Avkastningskraven är då generellt något lägre.

Ortsprisanalys

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

Kassaflödesvärdering

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

Värderingshierarki

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

Antaganden

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

Antaganden om kassaflöde

Heimstadens fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostadsfastigheter där utvecklingen av hyresnivåerna är tämligen reglerad. Den långsiktiga hyres- och kostnadsutvecklingen är antagen att motsvara förväntad långsiktig inflationsnivå om ca 2,00 %. Värderingen utgår ifrån en normaliserad nivå på drift och underhållskostnader, exklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld, mellan 300 och 517 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	0,94 %
- Inflation	-2,00 %
+ Riskpremie	3,15 % till 7,33 %
= Avkastningskrav	2,09 % till 6,27 %

Heimstaden har genom sin transaktionserfarenhet en mycket god marknads- och fastighetskunskap 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 4,73 % för hela portföljen. Fördelat per segment enligt nedan:

Segment	Avkastningskrav, %
Öresundsregionen	4,15
Stockholm/Mälardalen	3,76
Småland/Blekinge	6,18
Östergötland	5,68
Genomsnitt	4,73

Känslighetsanalys

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

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

Fastighetsvärde vid andra avkastningskrav, Tkr

0,75 – procentenheter lägre avkastningskrav	12 335 504
0,50 – procentenheter lägre avkastningskrav	11 605 555
0,25 – procentenheter lägre avkastningskrav	10 957 268
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	10 377 664
0,25 – procentenheter högre avkastningskrav	9 856 378
0,50 – procentenheter högre avkastningskrav	9 385 030
0,75 – procentenheter högre avkastningskrav	8 956 772

Fastighetsvärde vid ändring av driftnettot, Tkr

2,00 – procent högre driftnetto	10 584 900
1,50 – procent högre driftnetto	10 533 091
1,00 – procent högre driftnetto	10 481 282
Marknadsvärde fastigheter per bokslutsdagen	10 377 664
1,00 – procent lägre driftnetto	10 274 046
1,50 – procent lägre driftnetto	10 222 237
2,00 – procent lägre driftnetto	10 170 428

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

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 10 377 664 Tkr. Värder inkluderar realiserad värdeökning för 2014 om 142 067 Tkr (69 286). Uttryckt i procent är den realiserade värdeökningen 1,4 % (1,0 %) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet fördelar sig enligt nedan per segment.

Segment	Fastighetsvärde, Tkr	Andel, %
Öresund	4 814 864	46
Stockholm/Mälardalen	1 369 400	13
Småland/Blekinge	197 000	2
Östergötland	3 996 400	39
	10 377 664	100

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	11 347	11 538
Årets försäljning/utrangering	-850	-1 231
Årets bolagsförvärv	8 664	-
Årets investeringar	64	1 040
Utgående anskaffningsvärde	19 225	11 347
Ingående avskrivningar	-9 128	-8 697
Årets försäljning/utrangering	798	412
Årets bolagsförvärv	-5 748	-
Årets avskrivningar	-754	-843
Utgående avskrivningar	-14 832	-9 128
Utgående anskaffningsvärden	4 393	2 219

Not 16 Andelar i intressebolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	139 470	9 556
Årets investering	10 830	84 521
Årets avyttring	-14 357	-
Utdelning	-13 348	-4 556
Resultatandel	36 035	49 949
Utgående balans	158 630	139 470

Andelarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandelens värde, Tkr
Nordhalla Fastigheter AB	556864-0873	Malmö	141 550	28,31	136 722
Svensk Boligutleie 1 AS	997 985 540	Oslo	237	23,71	16 587
HKS Fastighets AB	556784-6794	Malmö	40 000	40,00	5 310
HKS Bostäder AB	556791-8379	Malmö	400	40,00	11
					158 630

Specifikation över hyresintäkter och resultat för räkenskapsåret 2014 samt tillgångar och skulder per 2014-12-31, Tkr

Bolag	Hyresintäkter	Resultat	Tillgångar	Skulder
Nordhalla Fastigheter AB	297 200	116 984	4 110 641	3 627 694
Svensk Boligutleie 1 AS ¹⁾	11 205	8 077	176 615	107 268
HKS Fastighets AB	-	-122	59 258	46 215
HKS Bostäder AB	-	-1	166	-

¹⁾ Valutakurs SEK/NOK 1,042



Liljan 16-17, Norrköping

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 18 Fordringar hos moderbolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-	413 109
Lämnade lån	157 874	100 039
Återbetalda lån	-157 874	-
Utdelning	-	-513 148
Utgående balans	-	-

Ränta utgår med Stibor 3 mån plus marginal om 0,7%.

Not 19 Fordringar hos intressebolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	258 114	2 500
Lämnade lån	66 597	258 114
Återbetalning lån	-	-2 500
Utgående balans	324 711	258 114

Bolag/Org.nr/Fordran	2014-12-31	2013-12-31
Nordhalla Fastigheter AB, 556864-0873	306 279	258 114
HKS Fastighets AB, 556784-6794	18 432	-
	324 711	258 114

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	15 039	6 566
Lämnade lån	2 312	12 040
Återbetalning lån	-13 012	-3 567
	4 339	15 039

Posten avser lämnade lån till bostadsrättsföreningar samt säljarrevers vid fastighetsförsäljning.

Not 21 Bostadsrättsandelar

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	10 928	5 849
Årets förvärv	843	23 974
Årets försäljning	-5 922	-18 895
Utgående balans	5 849	10 928

Bostadsrättsförening/Org.nr/Antal borätter

	Redovisat värde
Bostadsrättsföreningen Kornetten 22, 769610-6223, 1 st	367
Bostadsrättsföreningen Rovän 8, 769620-9910, 1 st	1 073
Bostadsrättsföreningen Strålgatan, 769619-6208, 1 st	4 409
	5 849

Not 22 Kundfordringar

Kundfordringar uppgår per 2014-12-31 till 7,9 mkr (5,9 mkr). 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 2014-12-31 uppgår förfallna fordringar till 1,5 mkr (3,5 mkr).

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	-	1 045
Förutbetalda räntekostnader	13 148	685
Övriga poster	7 528	3 148
	20 676	4 878

Not 24 Eget kapital

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

Not 25 Räntebärande skulder

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	1 425 416	2 660 122
inom 2-5 år efter balansdagen	3 670 204	1 040 190
Senare än 5 år efter balansdagen	1 329 898	23 800
	6 425 518	3 724 112

Tkr	2014		2013	
	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år*				
Inom 1 år efter balansdagen	4 130 518	1,80 %	2 294 112	4,5 %
inom 2-5 år efter balansdagen	1 545 000	5,80 %	1 430 000	4,2 %
Senare än 5 år efter balansdagen	750 000	5,10 %	-	-
	6 425 518	3,10 %	3 724 112	4,4 %

* inkluderar finansiella derivatinstrument

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**Prisrisk:**

Marknadsnoterade finansiella tillgångar kan användas för likviditetshantering. Inga finansiella placeringar med löptid överstigande 12 månader finns i dagsläget varmed prisrisken är låg. En del av Heimstadenskoncernens lån är baserade på marknadsnoterade obligationer. Dessa utsätts för en prisrisk då lösen av ett lån måste göras till noterat pris på obligationerna. Löptiden är f.n 0 till 12 månader varmed prisrisken är relativt låg. Längre löptid på underliggande obligationer kräver bättre matchning mot affärsplan på finansierade tillgångar. Prisrisken reduceras naturligt genom den avtalade möjligheten att överföra lånet till annat ändamål (finansiering av annan tillgång).

Ränterisker:

Heimstaden utsätts löpande för risken att räntekostnader och även värden av finansiella tillgångar och skulder ändras när marknadsräntor ändras på sig. För att hantera och kontrollera ränterisken använder sig Heimstaden av derivatinstrument för att säkerställa en trygg räntebindning på underliggande lån. Räntebindningen bestämmer när i tiden utestående exponering byter ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden på låneportföljen, justerat för effekter av derivatinstrument var 25 månader vid bokslutsdagen. En momentan ökning av marknadsräntan (Stibor 3 månader) med 1 %, allt annat lika, påverkar Heimstadens kassaflöde negativt med ca 39 mkr.

KREDITRISK

Heimstadens kreditrisker avser framför allt hyresfordringar samt reversfordringar. Hyror för lokaler och bostäder erläggs i förskott, varför kreditrisken avseende hyresfordringar är liten och begränsad till mindre belopp. Viss kreditrisk kan förekomma vid förvaltning av koncernens likviditet i den utsträckning företagsrelaterade instrument (certifikat, obligationer används). Heimstadens finanspolicy begränsar löptiden och vilken typ av motpart (kreditvärdighet) likviditeten kan placeras i. Därmed anses kreditrisken i detta avseende vara låg och väl analyserad.

LIKVIDITETSRIKES

Heimstaden har stort fokus på likviditetsrisker och arbetar aktivt med ett intern utvecklat prognosverktyg för att minimera likviditetsrisken och samtidigt optimera avkastningen på kapitalet.

Refinansieringsrisk

Heimstaden arbetar aktivt med att utveckla relationer till koncernens långgivare. Målet är att ha en bra mix av både nationella och internationella stabila långgivare. Heimstaden AB är numera publikt och kan därför emittera marknadsnoterade värdepapper. Refinansieringsrisken skall begränsas genom att arbeta mot målet med väl spridda kapitalbindningstider samt genom att diversifiera lånevolymen jämnt över ett större antal långgivare.

Not 26 Räntederivat

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Tillgång	7 952	756
Skuld	-384 103	-307 891
Nettovärde derivat	-376 151	-307 135

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		2014-12-31			2013-12-31		
Typ	Nominellt belopp	Andel	Snittränta ¹⁾	Nominellt belopp	Andel	Snittränta ¹⁾	
Förfall, år							
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	485 000	15,7 %	3,5 %	2 582 337	64,4 %	4,7 %
inom 2-5 år efter balansdagen	Betalar fast	1 845 000	59,9 %	3,9 %	1 430 000	35,6 %	4,2 %
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	750 000	24,4 %	3,6 %	-	-	-
Summa köpta swappar		3 080 000	100,0 %	3,8 %	4 012 337	100,0 %	4,5 %
Inom 1 år efter balansdagen	Tar emot fast	807 070	72,9 %	-1,2 %	278 542	100,0 %	-1,4 %
Inom 2-5 år efter balansdagen	Tar emot fast	300 000	27,1 %	-1,6 %	-	-	-
Senare än 5 år efter balansdagen	Tar emot fast	-	-	-	-	-	-
Summa sålda swappar		1 107 070	100,0 %	-1,3 %	278 542	100,0 %	-1,4 %

¹⁾ Rântan indikerar den avtalade genomsnittliga fasta rântan i kontrakten. En negativ rânta indikerar att vi tar emot fast rânta.



Not 27 Uppskjuten skatteskuld

Tkr	2014		2013	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-145 990	-32 118	-318 296	-70 025
Bolagsförvärv	-40 000	-8 800	-	-
Årets förändring	-180 528	-39 716	172 306	37 907
Vid årets utgång	-366 518	-80 634	-145 990	-32 118
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter				
Vid årets ingång	2 495 492	549 008	3 544 435	779 776
Bolagsförvärv	2 048 583	450 688	-	-
Årets avskrivningar	23 988	5 277	28 430	6 255
Årets värdeförändring	143 719	31 618	-42 388	-9 325
Årets återläggning pga försäljning	-279 800	-61 556	-1 034 985	-227 697
Vid årets utgång	4 431 982	975 036	2 495 492	549 009
Räntederivat				
Vid årets ingång	-300 566	-66 125	-592 753	-130 405
Bolagsförvärv	-270 230	-59 451	-	-
Årets förändring	199 668	43 927	292 187	64 281
Vid årets utgång	-371 128	-81 648	-300 566	-66 124
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-	-	198	44
Bolagsförvärv	11 623	2 557	-	-
Årets förändring	490	108	-198	-44
Vid årets utgång	12 113	2 665	-	-
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	2 048 936	450 766	2 633 584	579 388
Bolagsförvärv	1 749 976	384 996	-	-
Året förändring	-92 463	-20 341	-584 648	-128 623
Vid årets utgång	3 706 449	815 421	2 048 936	450 765

Av koncernens underskott på 1,6 miljarder är 1,3 miljarder ej fastställda av Skatteverket. Vid beräkning av uppskjuten skatteskuld beaktas endast underskott fastställda av Skatteverket.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Personalkostnader	17 439	7 422
Upplupen ränta	15 063	31 626
Förutbetald hyra	69 998	33 339
Övriga poster	29 863	16 962
	132 363	89 349

Not 29 Ställda säkerheter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	6 805 082	4 320 368
Företagsinteckningar	2 200	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	2 428 543	3 685 890
	9 235 825	8 006 258

Not 30 Ansvarsförbindelse

Heimstaden har en pågående skattetvist med Skatteverket avseende fastställande av skattemässiga underskott i ett bolag inom koncernen. Skatteverket har beslutat att inte godta Heimstadens yrkanden och därav justerat det skattemässiga underskottet med 1 598 mkr. Det föreligger dock fortfarande ett skattemässigt underskott i det aktuella bolaget varför beslutet ej har någon beloppsmässig konsekvens. Däremot har Skatteverket beslutat att påföra ett skattetillägg om 8 mkr. Heimstaden menar bestämt att man har rätt i sak och har därav överklagat beskattningsbeslutet. Detta gäller även beslutet om skattetillägg. Då man bedömer det som sannolikt att vinna framgång i ärendet har ingen reservering skett av skattetillägget. Slutligt avgörande förväntas erhållas tidigast inom några år. Heimstaden har inte beaktat det tvistiga skattemässiga underskottet i sina räkenskaper vid fastställande av uppskjuten skatt.

Not 31 Närstående**Närstående relationer**

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 100 % av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 11 i moderbolagets balansräkning.

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

Sammanställning över närstående relationer

Vid räkenskapsårets utgång uppgick lånefordran till Fredensborg AS till 0 mkr (0 mkr). Under räkenskapsåret har Heimstaden erhållit 0,5 mkr (8,2 mkr) i ränta av Fredensborg AB. Ränta utgår med Stibor 3 mån plus marginal om 0,7 %.

Heimstaden AB's nettofordringar på dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2 306 mkr (2 009 mkr).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseordförande samt bolag ägda av honom kontrollerar 100 % av rösterna i Heimstaden AB. Beträffande styrelse, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avgångsvederlag, se not 6.

Not 32 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och under-tecknades av styrelsen och verkställande direktören den 27/3-2015.



Heimstaden, Malmö

RESULTATRÄKNING – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	Moderbolaget	
		2014	2013
Övriga rörelseintäkter	2	6 700	6 322
Central administration	3,4	-39 558	-42 594
Rörelseresultat		-32 858	-36 272
Avskrivningar	5	-396	-397
Resultat före finansiellt netto		-33 254	-36 669
Utdelning från intressebolag		–	4 556
Resultat från andelar i koncernbolag	6	2 011	175 906
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 126	11 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-45 744	-62 650
Finansnetto		-38 607	129 516
Resultat efter finansiellt netto		-71 861	92 847
Koncernbidrag	9	27 950	60 800
Resultat före skatt		-43 911	153 647
Årets resultat		-43 911	153 647

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2014	2013
Årets resultat enligt resultaträkningen	-43 911	153 647
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	-43 911	153 647

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	455	851
		455	851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	11	4 220 665	2 539 064
Andelar i intressebolag	12	13 382	13 382
Fordringar hos moderbolag	13	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000	1 000
		4 235 047	2 553 446
Summa anläggningstillgångar		4 235 502	2 554 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42	365
Fordringar hos dotterbolag		1 561 886	312 219
Övriga kortfristiga fordringar		8 683	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 146	719
		1 579 757	313 303
Kassa och bank		5 120	252 896
Summa omsättningstillgångar		1 584 877	566 199
SUMMA TILLGÅNGAR		5 820 379	3 120 496

BALANSRÄKNING – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	Moderbolaget	
		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
	15		
Aktiekapital		66 020	66 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		310 338	156 691
Årets resultat		-43 911	153 647
		266 427	310 338
Summa eget kapital		332 447	376 358
<i>Långfristiga skulder</i>			
Obligationslån	16	1 000 000	–
Skulder till dotterbolag	17	3 867 504	2 321 639
		4 867 504	2 321 639
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga räntebärande skulder		–	13 348
Skuld koncernkonto	18	601 703	382 211
Leverantörsskulder		778	376
Övriga skulder		725	9 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 222	17 069
		620 428	422 499
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5 820 379	3 120 496

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	20	394 647	2 223 622
Ansvarsförbindelser	21	3 838 830	640 639

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	66 020	669 839	735 859
Utdelning		-513 148	-513 148
Årets resultat		153 647	153 647
Eget kapital 2013-12-31	66 020	310 338	376 358
Årets resultat		-43 911	-43 911
Eget kapital 2014-12-31	66 020	266 427	332 447

KASSAFLÖDESANALYS – MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	Not	Moderbolaget	
		2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 861	92 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		396	-183 705
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71 465	-90 858
Förändring rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 787	253
Förändring av kortfristiga skulder		-8 215	13 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 467	-76 779
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterbolag		-	179 736
Förvärv dotterbolag		-1 681 601	-
Förvärv intressebolag		-	-13 511
Lämnade lån till intressebolag		-	2 500
Förvärv övriga långfristiga värdepapperinnehav		-	-1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 681 601	167 725
Finansieringsverksamheten			
Lämnade lån till moderbolaget		-	-91 843
Erhållna lån från dotterbolag		324 148	195 091
Övriga erhållna lån		-13 348	13 348
Förändring räntebärande skulder		1 000 000	-
Förändring koncernkonto		219 492	28 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 530 292	145 133
Årets kassaflöde		-247 776	236 079
Likvida medel vid årets början		252 896	16 817
Likvida medel vid årets slut		5 120	252 896
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		44 327	34 934
Erhållen ränta uppgår till		5 126	3 508

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. 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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader. De bokförda värdena prövas fortlöpande mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga 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

Moderbolaget redovisar ingen uppskjuten skattefordran på skattemässiga underskott då osäkerhet föreligger om skattepliktiga överskott kommer att erhållas i framtiden.

Ansvarsförbindelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensåtagande till förmån för koncernbolag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2, dvs borgensåtaganden redovisas inte som en avsättning utan som ansvarsförbindelser.

Räntederivat

Räntederivat redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden och eftersom ingångna avtal avser byte av ränteflöden innebär detta att anskaffningsvärdet är noll. Moderbolagets räntederivat har per 2014-12-31 ett negativt värde om 91 429 Tkr (69 441), vilket således ej är intaget i balansräkningen.

Koncernkonto

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

Koncernbidrag

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

Koncernuppgifter

Heimstaden AB är helägt dotterbolag till 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, Møllerveien4, 0180 Oslo, Norge, e-post: post@fredensborg.no

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 3 Central administration

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

Tkr	2014	2013
Revisionsuppdrag	751	939
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	60	278
Skatterådgivning	0	0
Övriga uppdrag	185	104
	996	1 321

Not 4 Personalkostnader

Tkr	2014	2013
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda	9	12
Varav kvinnor	1	6
Löner, ersättningar m m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelse	-	-
VD		
Grundlön	1 805	1 728
Förmåner	93	91
Pensionskostnader	511	532
	2 409	2 351
Styrelseledamöter exkl VD		
Grundlön	1 589	1 513
Förmåner	135	109
Pensionskostnader	275	274
	1 999	1 896
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön	600	3 007
Förmåner	62	220
Pensionskostnader	110	451
	772	3 678
Till VD, styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare har utgått rörliga ersättningar om 10 444 (14 767).		
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	4 322	2 564
Pensionskostnader	914	410
	5 236	2 974
Sociala kostnader	6 756	8 003
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	-	-
VD och ledande befattningshavare	3	6
varav kvinnor	-	2

Ersättningar

Med övriga ledande befattningshavare avses den person som tillsammans med verkställande direktören och vice VD utgjorde ledningsgruppen under 2014. Under året bestod ledningsgruppen av VD, vice VD, CFO. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 67. 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 ömse sidig 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 % av bruttolönen.

Not 5 Avskrivningar

Tkr	2014	2013
Inventarier	396	397
	396	397

Not 6 Resultat från andelar i koncernbolag

Tkr	2014	2013
Vinst vid avyttring	2 011	176 006
Nedskrivning	-	-100
	2 011	175 906

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	2014	2013
Ränteintäkter moderbolag	493	8 196
Övriga ränteintäkter	4 663	3 508
	5 126	11 704

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	2014	2013
Räntekostnader, räntederivat	45 744	33 232
Lösen räntederivat	-	29 199
Övriga finansiella kostnader	-	219
	45 744	62 650

Not 9 Koncernbidrag

Tkr	2014	2013
Erhållna koncernbidrag	27 950	125 900
Lämnade koncernbidrag	-	-65 100
	27 950	60 800

Not 10 Inventarier

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 983	1 983
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 983	1 983
Ingående avskrivningar	-1 132	-735
Årets avskrivningar	-396	-397
Utgående avskrivningar	-1 528	-1 132
Bokfört värde vid årets slut	455	851

Not 11 Andelar i koncernbolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 539 064	2 327 540
Årets förvärv	1 681 601	11 224
Årets försäljning	–	-1 200
Lämnade aktieägartillskott	–	201 500
Utgående anskaffningsvärde	4 220 665	2 539 064

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	1 790
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	1 835 475
Heimstaden i Mälardalen AB	556728-7577	Malmö	1 000	100	114 100
Heimstaden Holding 2 AB	556723-7812	Malmö	1 000	100	7 600
Heimstaden Öresund AB	556720-9100	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3 131
Heimstaden Högaborg AB	556749-2052	Malmö	1 000	100	141 022
Heimstaden Förvaltnings AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	100
Heimstaden Fyren AB	556272-9847	Malmö	50 000	100	344 222
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	41 100
Heimstaden Lägenheter AB	556813-0321	Malmö	1 000	100	14 100
Heimstaden Höjden AB	556774-4569	Malmö	1 000	100	36 224
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	50
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	261
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	50
Heimstaden Lundavägen AB	556965-9971	Malmö	1 000	100	88
Henry Ståhl Fastigheter AB	556050-0380	Norrköping	513 000	100	1 681 152
					4 220 665



Idékretsen 4, Linköping

Not 12 Andelar i intressebolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 382	4 000
Årets förvärv	-	13 382
Årets försäljning	-	-4 000
Utgående anskaffningsvärde	13 382	13 382

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i intressebolag

Intressebolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Svensk Boligutleie 1 AS	997 985 540	Norge	237	23,7	13 382

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Svensk Boligutleie 1 AS	69 347	8 077

Redovisade uppgifter avseende eget kapital och resultatet avser Svensk Boligutleie 1 AS koncernen omräknat till kurs 0,9597.

Not 13 Fordringar hos moderbolag

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-	413 109
Lämnade lån	157 874	100 039
Återbetalda lån	-157 874	-
Utdelning	-	-513 148
Utgående balans	-	-

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 15 Eget Kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	66 020	310 338
Årets resultat		-43 911
Vid årets slut	66 020	266 427
Antal aktier	660 200	
Kvotvärde kr	100	

Not 16 Obligationslån

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	-	-
inom 2-5 år efter balansdagen	1 000 000	-
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-
	1 000 000	-

Not 17 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

Not 18 Skuld koncernkonto

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

Not 19 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Personalkostnader	3 816	2 615
Upplypna ränta	12 052	11 131
Övriga poster	1 354	3 323
	17 222	17 069

Not 20 Ställda säkerheter

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	394 647	2 223 632
	394 647	2 223 632

Not 21 Ansvarsförbindelser

Tkr	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	3 838 830	640 639
	3 838 830	640 639

Not 22 Närstående**Närstående relationer**

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fredensborg AS som innehar 100 % av rösterna i moderbolaget Heimstaden AB. Moderbolaget i den största koncernen där Heimstaden ingår är Fredensborg AS. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 11.

Sammanställning över närstående relationer

Heimstaden AB har lämnat lån till Fredensborg AS. Vid räkenskapsårets utgång uppgick lånefordran till 0 mkr (0 mkr). Under räkenskapsåret har Heimstaden AB erhållit 0,5 mkr (8,2 mkr) i ränta av Fredensborg AS. Ränta utgår med Stibor 3 mån plus marginal om 0,7 %.

Heimstaden AB's nettoskuld till dotterbolag uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2 306 mkr (2 009 mkr).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 100 % 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 om avgångs- verdelag, se not 4.

Styrelse och ledning Heimstaden AB



Från vänster till höger: Patrik, Ivar, Magnus, Carl-Fredrik

Styrelse

Ivar Tollefsen, född 1961

Styrelseordförande

Ägare och grundare av Fredensborg AS.

Patrik Hall, född 1965

VD & Styrelseledamot

Tidigare hos Hyresgästföreningen som Förhandlingschef och som löjtnant inom Försvarsmakten.

Magnus Nordholm, född 1974

Vice VD & Styrelseledamot

Tidigare hos HSH Nordbank AG i Köpenhamn som chef för Structured Real Estate Finance och ställföreträdande chef för Nordic Real Estate Product.

Ledningsgrupp

Patrik Hall, född 1965

VD & Styrelseledamot

Magnus Nordholm, född 1974

Vice VD & Styrelseledamot

Carl-Fredrik Streiby, född 1975

CFO

Tidigare hos Kockum Sonics AB som CFO, IC Group A/S i Köpenhamn som Financial Manager Sweden samt hos KPMG Sweden som auktoriserad revisor.

Ledningsgrupp Heimstaden Förvaltning

Peter Karlström (*VD*)

Maria Petersson (*vice VD*)

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 27 mars 2015

Patrik Hall

Verkställande direktör

Ivar Tollefsen

Ordförande

Magnus Nordholm

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2015

Patrik Andersson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 39. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 36–68.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsordning i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 39. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Heimstaden AB (publ) för år 2014. Jag har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidan 39 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Uttalanden

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

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

Malmö den 27 mars 2015

Patrik Andersson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Adress	Bygg-år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	Antal garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Öresund								
Göteborg								
Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2		Tomtmark						
Summa			0	0	0	0	0	0
Landskrona								
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9		2	565	0	565
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	25	704
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4		808	987	1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960-1965/1993	8	3		675	180	855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13 - 15 / Östergatan 17	1972	14	7		900	1 363	2 263
Grönlund 21-24	St Norreg. 2 / Östergatan 1-3	1929/1990	16	5		1 365	987	2 352
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	1944/1987	21	1		1 283	25	1 308
Herkules 20	Viktoriaagatan 4, Viktoriaagatan 6	1945	18	3		1 486	225	1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 AB	1946/1985	17	3		1 106	106	1 212
Herkules 4	Viktoriaagatan 2	1940/1990	12	2	2	956	30	986
Kung Karls Varv 25	Storg. 17,19,21,23 / N Långgatan 12/ Drottningg 17	1929/1982	19	2		1 986	335	2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogränd 4-14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	3	43	2 577	286	2 863
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	4	4		348	214	562
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	7			577		577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47-49	1992	22		14	1 624		1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1		517	57	574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15			879		879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A-B	1956	18	3	25	895	36	931
Norra Roten 14	Stora Norregatan 17	1885/2008	6	4		621	252	873
Norra Roten 18	"Rådhusorget 5	1929/1975	6	5		800	400	1 200
St Norreg. 3"	1929/1975	6	5		800	400	1 200	765
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14		19	765		765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20	1 202
St. Olof 19	Vasagatan 15 A-B	1954	26	1		1 570	90	1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1		524	10	534
Storken 26	Pilgatan 12-22 / Tranchellsg 97-105 / Viktoriaag 21-27	1929/1977	81	3		5 869	100	5 969
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2		712	234	946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4		862	118	980
Torstensson 18	Karmelitergatan 11	1949	9	2		617	58	675
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	1929/1986	8			405		405
Tranan 26	Tranegatan 3	1947/1986	14	2		943	29	972
Banér 5	Skollallén 8	1980	8	2		718	86	804
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12		1	584	0	584
Hammaren 13	Tränggatan 20	1970	8		7	615	0	615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40	1 472
Muraren 15	Vengatan 10	1956	6			328	0	328
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6			450	0	450
Pallas 34	Viktoriaagatan 3	1988	8	1		544	20	564
Pallas 48	Viktoriaagatan 5	1945	8		2	585	0	585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1		568	20	588
Storken 1	Viktoriaagatan 9	1978	8			470	20	490
Tranan 23	Bredgatan 7	1975	9			639	0	639
Tranan 27	Bredgatan 5 A-B	1967	27	1	30	2 010	20	2 030
Tärnan 19	S.Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A-B	1962	15	1	16	998	64	1 062
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1950	11	2	7	705	125	830
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1985	4			264	0	264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1950						
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1987	5	1		321	19	340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1987	5	1		488	45	533
Summa			639	78	179	45 815	6 626	52 441

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Adress	Bygg-år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	Antal garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Malmö								
Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62			1 775	0	1 775
Bredablick 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	2005	84	44		3 516	0	3 516
Kråkan 32	Möllevångsg 29-31/S Skolg 35-39	1980	85	9	61	7 608	2 430	10 038
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
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1		697	65	762
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6		1 843	117	1 960
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22-24	1982	49	8	26	3 990	1 278	5 268
Brasan 1	Hässleholmsg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26			1 262	0	1 262
Böljan 1, 2 och 6	Falkenbergsg. 6-8/Simrishammsg. 19-21/Ystadsg. 20	1934/1980	61	2		5 140	52	5 192
Böljan 3	Simrishammsg 23 / Falsterbogatan 27	1934/1985	23	2		1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24			2 041	0	2 041
Frey 6 and 7	Nobelvägen 90-92 / Vårgatan 14 A-C	1936	44	2	8	2 838	110	2 948
Jagten 5	Simrishammsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34		11	2 040	0	2 040
Kasper 28	Ö Förstadsg 16 / Slussg 17	1929/1983	82	3		3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13 Kråkan 30, 31 och 41	Vattenverksvägen 5 S Förstadsg. 88 A-B/S Skolg, 43 A-B,45/Smedjeg.1-3	1917/1982	20	1	10	1 350	122	1 472
Källan 12	Simrishammsgatan 10 / Ängelholmsgatan 14	1929/1980	58	16		5 806	1 591	7 397
Källan 9	Simrishammsgat. 16	1910/1982	14	10		1 043	773	1 816
Notarien 2	S Förstadsgatan 113 / Upplandsgatan 14 A-C	1935/1975	22	5		979	204	1 183
Skråret 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1910/1977	29	6		1 628	222	1 850
Timglaslet 5	Simrishammsgatan 32 A-B	1931/1975	28	4		1 513	134	1 647
Värnhem 15	Lundavägen 5	1935/1981	12			924	0	924
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1910/1978	18	2		1 457	131	1 588
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A-D	1953	31	4	4	1 481	215	1 696
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A-C	1947	24	1	2	1 326	20	1 346
Spännet 1	Vattenverksvägen 37 A-C	1947	18			1 010	0	1 010
Brynjan 1	Solgatan 2	1947	18	1		909	20	929
Brynjan 2	N Bulltoftav 39	1947	18			1 010	0	1 010
Brynjan 3	Floragången 3 A-B	1910/1982	14			1 065	0	1 065
Dolken 12	Floragången 6 A-B, 8 A-B	1985	20	1		1 674	8	1 682
Drömmen 10	Trelleborgsg 25/Lantmannag 5	1945/1986	15			1 154	0	1 154
Ekot 10	Trelleborgsg 2	1941/1987	18	10		1 334	207	1 541
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A-B	1937/1982	22	2		1 864	62	1 926
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1938/1984	28	1		2 318	51	2 369
Hjälmanen 12	Dalslandsg 2/Nobelv 1	1938/1987	13			928	0	928
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav 41	1948	11	8		760	238	998
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö Förstadsg 18	1982	43	5	22	3 273	620	3 893
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1988	46		19	3 622	0	3 622
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1909/1988	8	1		638	230	868
Skepparen 18	Gråbrödersgatan 1/ N Vallg 88/ Västerg 19	1926/1990	19			1 031	0	1 031
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1920/1988	23			1 664	0	1 664
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1929	11	10		652	615	1 267
Vågen 5	Falkenbergsgatan 7 A-C	1935/1989	34			1 987	0	1 987
Värjan 34	N Bulltoftav 35/Solg 1-3	1935/1988	15			1 078	0	1 078
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1931/1987	27	1		2 219	60	2 279
Ängen 5	Ystadsgatan 36	1930,40/1989	26			1 938	0	1 938
Ängen 7	Hörbyg 4, Hässlehg 7-9	1920/1985	24			1 701	0	1 701
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1936/1981	13			1 012	0	1 012
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 a-b	1937/1984	40			3 373	0	3 373
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 a-B	1950	18	2		1 173	158	1 331
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1949/1992	12			889	0	889
Gnistan 9	Karlshamnsgatan 8	1935/1980	13			1 007	50	1 057
Hagen 5	Claesgatan 3, Sofielundsgatan 8	1904	18	8		1 961	761	2 722
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A-B	1938	16	1	0	752	1	753
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28A,B, 30	1929/1981	14	5	0	1 165	360	1 525
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A-B, Ängelholmsgatan 7A	1930	18	2		832	32	864
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1934/1985	26			1 804	0	1 804
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	22	1		1 367	132	1 499
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1-U3	1910/1979	8	1		609	0	609
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A-D	1930/1980	7	2		780	120	900
Ludvigsgro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1970	20			1 044	0	1 044
		1906/1970	24	1		1 092	118	1 210
		1929/1983	18			1 174	0	1 174

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal		Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
				Antal lokaler	p-plats/ garage			
Ludvigsg 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20			1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18, Ivög 8	1929/1980	16	1		1 332	30	1 362
Uppland 6	Upplandsgatan 7, 13	1930/1990	33	1		2 100	58	2 158
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A-C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36			1 769	0	1 769
Uret 5	Simrishammsgatan 28, Falkenbergsgatan 3 A-B	1933/1979-1980	20			1 564	0	1 564
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A-C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4		1 632	307	1 939
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A-C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2		1 756	46	1 802
David 38	Korsg 4	1938/1978	10	2		510	382	892
Frey 1	Värg 8 / Östervärnsg 9	1937	33	4		2 169	243	2 412
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idungsg 75	1967	38	7	47	2 778	757	3 535
Österhus 1	Hagstorpsg 1-21 / Östergårdsg 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9		3 304	1 311	4 615
Nestor 10	Sofielundsv 39/Plantg 4/Södervärnsg 2-4	1940/1988	104	6		8 216	488	8 704
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11			776		776
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13			966		966
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5-7	1937/1986	27			2 038		2 038
Ludvigsg 1	Flensburgsg 4 / S Förstadsg 126	1960	34	2	28	2 043	382	2 425
Krassen 1	Sallerupsvägen 147	1949	33	5	43	1 977	439	2 416
Malmen 13	Möllevångsgatan 44 - 46	1970	38	5	63	3 312	1 487	4 799
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4-B	1945/1996	15			702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N Rostorpsg 2 A-C	1943/1996	46	2		2 561	225	2 786
Smedjekullen 8	Smedjekullsgatan 16 A-C	1943/1996						
Smedjekullen 8	Lundavägen 67 A-C	1934/1996						
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1,3,5	1968	74	3	84	6 168	257	6 425
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61D, 61E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18			822	0	822
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1		768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A-C	1945	22			991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12, N Rostorpsg 3	1939	12			639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1		572	30	602
Ryggen 5	Musketörgatan 7 A-B	1947	17			1 085	58	1 143
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 9	Smedjekullsg 14 / N Rostorptg 4	1938	9			588	0	588
Lennstrand 17	Ö Ansgarig. 71 Högerudsgatan 73	1954	31	2	4	1 711	185	1 896
Styrkan 15	Torekovsgatan 6 A-B	1944	12			696	0	696
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A-B	1934/1978	16			1 077	0	1 077
Ångdala 1	Korsörvägen 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C	1952/1998	57	16	41	3 752	470	4 222
Summa			2 806	232	709	186 858	20 079	206 937
Svedala								
Värby 57:1		Tomtmark						0
Summa			0	0	0	0	0	0
Ystad								
Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/19--	22	5		2 131	807	2 938
Göken 7	Petrig 14-16, Regementsg 19-23, Mariag 11-15	1979	59	1		3 737	0	3 737
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2		1 265	294	1 559
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1		1 150	32	1 182
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794
Tankbåten 1	Pantzargatan 13-23	1969	80	2		5 662	190	5 852
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6			545	0	545
Östman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366
Summa			228	17	21	17 112	1 742	18 854

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	Antal garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Stockholm / Mälardalen								
Solna								
Berget 7	Storgatan 17	1957	20	1	3	1 262	120	1 382
Berget 8	Storgatan 15	1957	20	2	0	1 217	120	1 337
Lejonet 5	Storgatan 11,13	1957	40	9	39	2 762	1 514	4 276
Bangården 4	Huvudstagatan 4	1968	0	9	82	0	5 369	5 369
Summa			80	21	124	5 241	7 123	12 364
Stockholm								
Sunnan 1	Drottningholmsvägen 286, lövsåsvägen 46	1942	12	2	0	534	100	634
Sunnan 10	Lövsåsvägen 44, Barrstigen 27,29	1942	14	2	0	546	194	740
Torkhästen 8	Stenshällsvägen 9	1937	8	1	8	304	65	369
Åttingen 5	Stopvägen 19,21 Bromma	1943	12	1	0	738	71	809
Violen 7	Erikslundsvägen 2, Svandammsvägen 15	1911/1984	21	3	0	964	282	1246
Summa			67	9	8	3 086	712	3 798
Strängnäs								
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15-29, Flodins väg 52-62, Stenbyvägen 2-12	1988	118		163	9 419	62	9 481
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14			728	160	888
Summa			132	0	163	10 147	222	10 369
Uppsala								
Gamla Uppsala 108:1, 109:1, 110:2, 111-112:1, 113-114:1, 115-116:1		1988	282	9	255	22 706	1 158	23 864
Summa			282	9	255	22 706	1 158	23 864
Vaxholm								
Kulan 2	Idrottsv 2-8, Eriksövägen 15-23, Petersbergsv 2-4	1970	186	23	24	11 391	504	11 895
Kulan 6	Eriksövägen 25	Tomtmark						0
Kulan 5	Idrottsvägen 10,12,14,16	1976	78	3	9	4 769	151	4 920
Skepparen 19	Torggatan 2,4	1957	20	6	1	1 130	623	1 753
Skepparen 3	Torggatan 6	1985	5	1		235	4	239
Telegrafberget 16	Soldatgatan 18 A-C	1954	21	4	4	1 086	180	1 266
Summa			310	37	38	18 611	1 462	20 073
Småland /Blekinge								
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								
Summa			286	25	189	18 205	1 454	19 659

Fastighetsförteckning 2014-12-31

Fastighet	Adress	Bygg.år /renov.år	Antal lägen- heter	Antal p-plats/ lokaler	Antal garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Östergötland								
Linköping								
Banken 8	Storgatan 26	1929	0	1	0	0	2 730	2 730
Boklådan 7	Storgatan 23	1938	0	2	0	0	3 915	3 915
Borgmästaren 11	Badhusgatan 2-4	1976	16	8	0	1 072	2 391	3 463
Borgmästaren 2	Badhusgatan 8	1940	10	17	13	761	1 763	2 524
Decimalen 17	Storgatan 24	1981	0	32	77	0	12 134	12 134
Druvan 22	Storgatan 6-16	1962	42	24	89	2 558	8 027	10 585
Giggen 2	Gillbergagatan 24	1977	0	1	0	0	385	385
Ideflödet 1	Teknikringen 20	2002	0	2	13	0	9 055	9 055
Idekretsen 4	Teknikringen 9	1991	0	6	0	0	6 233	6 233
Summa			68	93	192	4 391	46 633	51 024
Norrköping								
Beryllen 1	Ubergsgatan 90	1971	0	28	35	0	10 253	10 253
Bokhållaren 2	Erikslundsplan 9	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Diket 7	Drottninggatan 64	1940	24	10	0	1 666	4 126	5 792
Gamla Bron 13	Västgötegatan 15-17	1855/1929	7	6	7	327	2 661	2 988
Gamla Rådstugan 1	Gamla Torget 3	1735	0	1	0	0	2 279	2 279
Gripen 8 och 9	Drottninggatan 40-44	1940	35	29	37	3 123	6 224	9 347
Järnstången 10			0	0	92	0	0	0
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37-43	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Knäppingsborg 7	Skolgatan 1	1840	10	62	0	885	11 441	12 326
Korpen 20	Repslagaregatan 15	1964	13	11	7	992	2 542	3 534
Kvarnen 5	Västgötegatan 11-13	1855/1890	0	0	0	0	7 920	7 920
Liljan 16 och 17	Nygatan 105	1929	18	8	21	1 909	645	2 554
Linjen 3	Idrottsgatan 31-61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Markattan 11	Drottninggatan 32	1969	0	16	57	0	4 206	4 206
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Motorn 12	Lindövägen 5	1948	0	65	428	0	14 159	14 159
Proppen 2	Malmgatan 16	1978	0	9	0	0	19 440	19 440
Safiren 1	Vilbergsgatan 34-44, 48-50	1973	258	417	310	22 207	417	22 624
Safiren 2	Vilbergsgatan 55-125	1968	325	12	305	25 585	587	26 172
Smaragden 1	Vilbergsgatan 55-125	1971	174	11	191	15 485	146	15 631
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A-M	1981	101	28	193	11 829	4 263	16 092
Spetsen 10	Kungsgatan 36-38	1991	0	17	300	0	12 714	12 714
Spiran 12	Drottninggatan 50-52	1972	0	16	0	0	8 641	8 641
Sprutan 6	Skomakaregatan 6-10	1969	0	10	0	0	6 902	6 902
Stallet 5	Slottsgatan 130-136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7-15	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49-51	1959	22	7	21	1 134	2 149	3 283
Summa			1 646	824	2 517	129 065	130 675	259 740
Örebro								
Bromsgården 1	Drottninggatan 11	1929	5	14	0	566	2 469	3 035
Gillet 22	Storgatan 5	1978	0	15	27	0	5 542	5 542
Hällstugan 28	Engelbrektsgatan 24	1929	15	49	37	1 272	6 205	7 477
Prästgården 12	Drottninggatan 18-20	1933	1	29	27	384	6 198	6 582
Summa			21	107	91	2 222	20 414	22 636
KONCERNEN TOTALT			6 565	1 452	4 486	463 459	238 300	701 759



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö



Heimstaden, Malmö

Definitioner och ordlista

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.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde.

Nettoskuld

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

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

Räntabilitet på eget kapital före skatt, %

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

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat.

Skuldsättningsgrad på balansdagen, %

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder dividerat med rörelse-resultat före avskrivningar

Ekonomisk information

Delårsrapport Jan-Mars, Q1, publiceras 30 april 2015

Kontaktuppgifter

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

OMRÅDESKONTOR

Öresund Södra Skolgatan 39, 214 22 Malmö
Stockholm/Mälardalen Magnus Ladulåsgatan 10, 102 71 Stockholm
Småland/Blekinge Kungsgatan 32, 341 24 Ljungby
Östergötland Drottninggatan 36, 601 77 Norrköping

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



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