ank=20250627-20250701102926

# Årsredovisning

för

# Hemsö Jungfruholmen Holding AB

556937-6493

Räkenskapsåret

2024

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hemsö Jungfruholmen Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 22 maj 2025

Nils Styf

ank=20250627-20250701102927

# Årsredovisning

för

# Hemsö Jungfruholmen Holding AB

556937-6493

Räkenskapsåret

2024

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändringar i Eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Tilläggsupplysningar | 8 |

ank=20250627-20250701020928

Styrelsen för Hemsö Jungfruholmen Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

# Förvaltningsberättelse

**Information om verksamheten**
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget förvaltar andelar i Hemsö Jungfruholmen HB, org nr 916585-3921.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret eller efter räkenskapsårets utgång.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Information om risker och osäkerhetsfaktorer**
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig främst på förvärv och försäljning av andelar i dotterbolag. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Hållbarhetsrapport**
Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget i koncernen, Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, med säte i Stockholm

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

| (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 | 0 | -30 | -32 |
| Eget kapital | 1 087 | 1 048 | 1 015 | 1 014 |
| Balansomslutning | 1 090 | 1 049 | 1 017 | 1 015 |

**Övriga upplysningar**
*Anställda och personalkostnader*
Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

*Koncernredovisning*
Ingen Koncernredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7 kap 2§.

ank=20250627-20250702102929

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 997 926 |
| årets vinst | 39 390 |
| | **1 037 316** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 1 037 316 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20250627-20250701102950

# Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter och kostnader** | | | |
| Administrationskostnader | 2, 3 | -33 | -33 |
| **Rörelseresultat** | | **-33** | **-33** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 4 | 4 | 1 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 36 | 33 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **7** | **0** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 6 | 33 | 32 |
| **Resultat före skatt** | | **40** | **32** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 7 | -1 | 0 |
| **Årets resultat** | | **39** | **32** |

# Rapport över resultat och övrigt totalresultat

| | | |
|---|---|---|
| **Årets resultat** | **39** | **32** |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| **Årets totalresultat** | **39** | **32** |

ank=20250627-20250701102931

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 8 | 4 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **8** | **4** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **8** | **4** |
| ***Omsättningstillgångar*** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 081 | 1 045 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 081** | **1 045** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 081** | **1 045** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 090** | **1 049** |

ank=20250627-20250703102932

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | 10 | 50 | 50 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **50** | **50** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 998 | 965 |
| Årets resultat | | 39 | 32 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 037** | **998** |
| **Summa eget kapital** | | **1 087** | **1 048** |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 11 | 2 | 1 |
| **Summa avsättningar** | | **2** | **1** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 090** | **1 049** |

ank=20250627-20250701102933

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **50** | **965** | **1 015** |
| Årets resultat | | 32 | 32 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat** | | **32** | **32** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **50** | **998** | **1 048** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **50** | **998** | **1 048** |
| Årets resultat | | 39 | 39 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat** | | **39** | **39** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **50** | **1 037** | **1 087** |

Klassificering av eget kapital

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

ank=20250627-20250701102934

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -33 | -33 |
| Erhållen ränta | | 36 | 33 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **3** | **-1** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -36 | -32 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-33** | **-32** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 33 | 32 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **33** | **32** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Likvida medel** | 12 | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | **0** | **0** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

ank=20250627-20250701102935

# Noter

Tkr

## Not 1 Tilläggsupplysningar

**Allmänna upplysningar**
Hemsö Jungfruholmen Holding AB, org nr 556937-6493, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Hemsö Jungfruholmen Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm.

Hemsö Jungfruholmen Holding AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 22 maj 2025.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Väsentliga redovisningsprinciper**
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

**Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:**

***Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter***
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivning av finansiella tillgångar.

**Skatter**
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Andra finansiella skulder**
Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

ank=20250627-20250701002936

**Finansiella instrument**
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument**
Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

**Kritiska bedömningar och uppskattningar**
Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

**Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2024**
Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

## Not 2 Arvode till revisorer
Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

## Not 3 Administrationskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Administrationskostnader | -33 | -33 |
| | **-33** | **-33** |

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag | 4 | 1 |
| | **4** | **1** |

ank=20250627-20250701070102937

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 36 | 33 |
| **Summa** | **36** | **33** |

## Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Mottagna koncernbidrag | 33 | 32 |
| | **33** | **32** |

## Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Uppskjuten skatt temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt resultat på byggnader i HB/KB | -1 | 0 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-1** | **0** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 40 | | 32 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | -8 | 20,6 | -7 |
| Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter i HB/KB | 2,2 | -1 | -0,1 | 0 |
| Skatteeffekt avseende andelar i HB/KB | -2,1 | 1 | 0,1 | 0 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter | 0,0 | 0 | -20,7 | 7 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter och ej bokförda kostnader | -18,5 | 7 | 0,0 | 0 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **2,2** | **-1** | **-0,1** | **0** |

ank=20250627-20250701102938

## Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 | 20 |
| Resultatandel i handels- och kommanditbolag | 4 | 1 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **25** | **21** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | -17 | -17 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-17** | **-17** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **8** | **4** |

## Not 9 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| Namn | Andel i procent * | Redovisat värde |
|---|---|---|
| Hemsö Jungfruholmen HB | 0,10 | 8 |
| | | **8** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Hemsö Jungfruholmen HB | 916585-3921 | Stockholm |

* Avser både kapital- och ägarandel.

## Not 10 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 st med ett kvotvärde om 1 kr.

ank=20250627-20250701102939

## Not 11 Uppskjuten skatt

**2024-12-31**

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| Fastigheter i HB/KB | 0 | 2 | 2 |
| | **0** | **2** | **2** |

**2023-12-31**

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| Fastigheter i HB/KB | 0 | 1 | 1 |
| | **0** | **1** | **1** |

**Förändring av uppskjuten skatt**

| Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|
| Fastigheter i HB/KB | 1 | 1 | 2 |
| | **1** | **1** | **2** |

## Not 12 Likvida medel

Bolaget ingår i cashpool och redovisar inga likvida medel.

## Not 13 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

## Not 14 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 75,1% (75,1) av inköpen och 0,0% (0,0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

ank=20250627-20250701102940

## Not 15 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder | 4 230 | 4 355 |
| | **4 230** | **4 355** |

Stockholm den 29 april 2025

Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

ank=20250627-20250701102941

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Jungfruholmen Holding AB, org. nr 556937-6493

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemsö Jungfruholmen Holding AB för år 2024.

*Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande* bild av Hemsö Jungfruholmen Holding AB finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hemsö Jungfruholmen Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20250627-20250701102942

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 13 maj 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

HEMSÖ

# 2024

År- och hållbarhetsredovisning



## Vi stärker ryggraden i samhället!

Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende

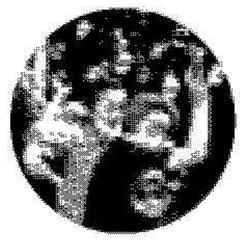
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC0F531TXCCH49D187008827780E14C

# Innehåll



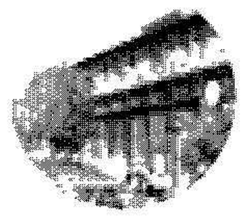
## Detta är Hemsö

Välkommen till Hemsö ..... 4
Vd summerar året ..... 5
Hemsö som samarbetspartner ..... 7



## Omvärld och strategi

Strategi och värdeskapande ..... 10
Hemsös mål ..... 12
Marknadsöversikt ..... 13



## Verksamhet

Fastighetsportfölj ..... 15
Projektutveckling ..... 24



## Hållbarhetsrapportering

Väsentlighetsanalys och intressentdialog ..... 26
Styrning av hållbarhetsarbetet ..... 27
Implementering av ESRS ..... 29
Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar ..... 31

**Environmental**

En plan för omställningen ..... 34
Mål för att begränsa klimatpåverkan ..... 37
TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter ..... 39
Cirkulära processer ..... 42
Biodiversitet ..... 44

**Social**

Social hållbarhet ..... 46
Medarbetare ..... 48

**Governance**

Ansvarsfullt företagande ..... 51
Rapportering – Hållbara obligationer ..... 52
GRI-index ..... 55
Revisors rapport ..... 58

## Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse ..... 60
Finansiering ..... 66
Riskhantering ..... 72
Bolagsstyrning ..... 80
Styrelse ..... 84
Ledande befattningshavare ..... 85
Flerårsöversikt ..... 86
Räkenskaper ..... 87
Noter ..... 93
Revisionsberättelse ..... 112
Nyckeltalsberäkningar ..... 115
Definitioner ..... 116

**Års- och hållbarhetsredovisning 2024**

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169 är reviderad av KPMG AB och omfattar sidorna 60–110. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 60–65. Sedan 2016 redovisar Hemsö Fastighets AB årligen sitt hållbarhetsarbete. Hemsös hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, GRI Standards 2021, som definieras på sid 55–57, och är översiktligt granskad av KPMG AB. Hållbarhetsredovisningen omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§, omfattningen framgår av sid 57.

Års- och hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående årsredovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av KPMG AB. Granskaren är oberoende gentemot Hemsö. Den här årsredovisningen publicerades 2025-04-01. Den senaste årsredovisningen publicerades i mars 2024.

**Vision**

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället

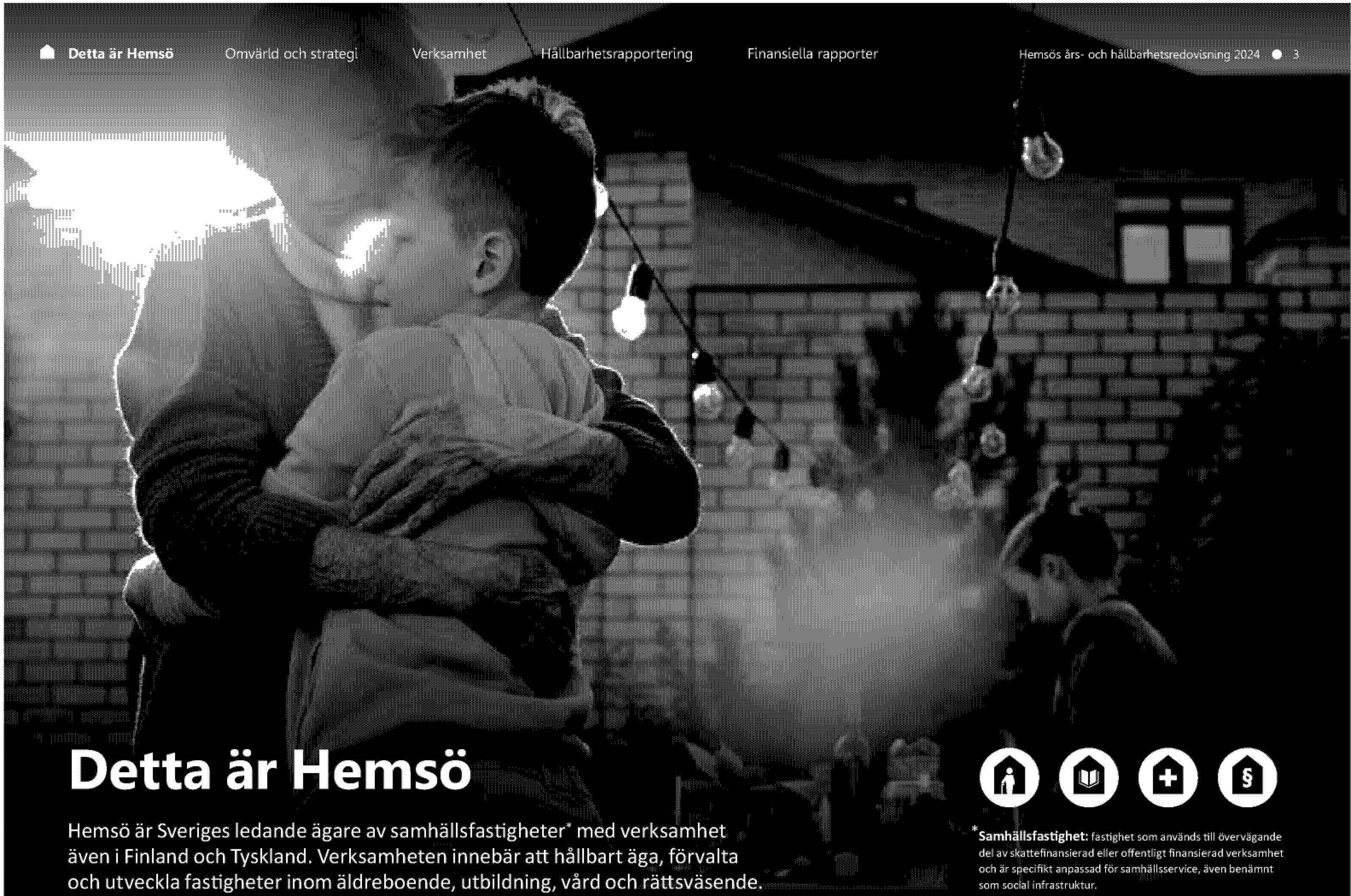
**Mission**

Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta

**Affärsidé**

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQ9831D0C04BD1870088527780E140



# Detta är Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter* med verksamhet även i Finland och Tyskland. Verksamheten innebär att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter inom äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

*Samhällsfastighet: fastighet som används till övervägande del av skattefinansierad eller offentligt finansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, även benämnt som social infrastruktur.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF5317DCC4BD187008B27780E14C

# Välkommen till Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter. Vi är det modiga fastighetsbolaget som förvaltar och utvecklar med omtanke. Vi vågar prova nya lösningar för att framtidssäkra våra fastigheter och skapa trygghet i de områden där vi verkar. Med närvaro i Sverige, Finland och Tyskland lär vi oss av varandra, i olika projekt, kommuner och miljöer.

Med Tredje AP-fonden som huvudägare bidrar vi till svenska folkets pensioner på ett långsiktigt och pålitligt sätt. Med samma inställning hanterar vi förtroendet att förvalta, utveckla och äga fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Vårt fokus är människorna som vistas i våra byggnader, här finns ryggraden i vårt samhälle. Därför vill vi skapa de bästa förutsättningarna för att lära, arbeta, bo och må bra.

Vi har ett nära samarbete med den offentliga sektorn och tillsammans möter vi det växande behovet av social infrastruktur. I år har vi gemensamt bidragit med 4 700 nya skolplatser och 82 nya äldreboendeplatser.

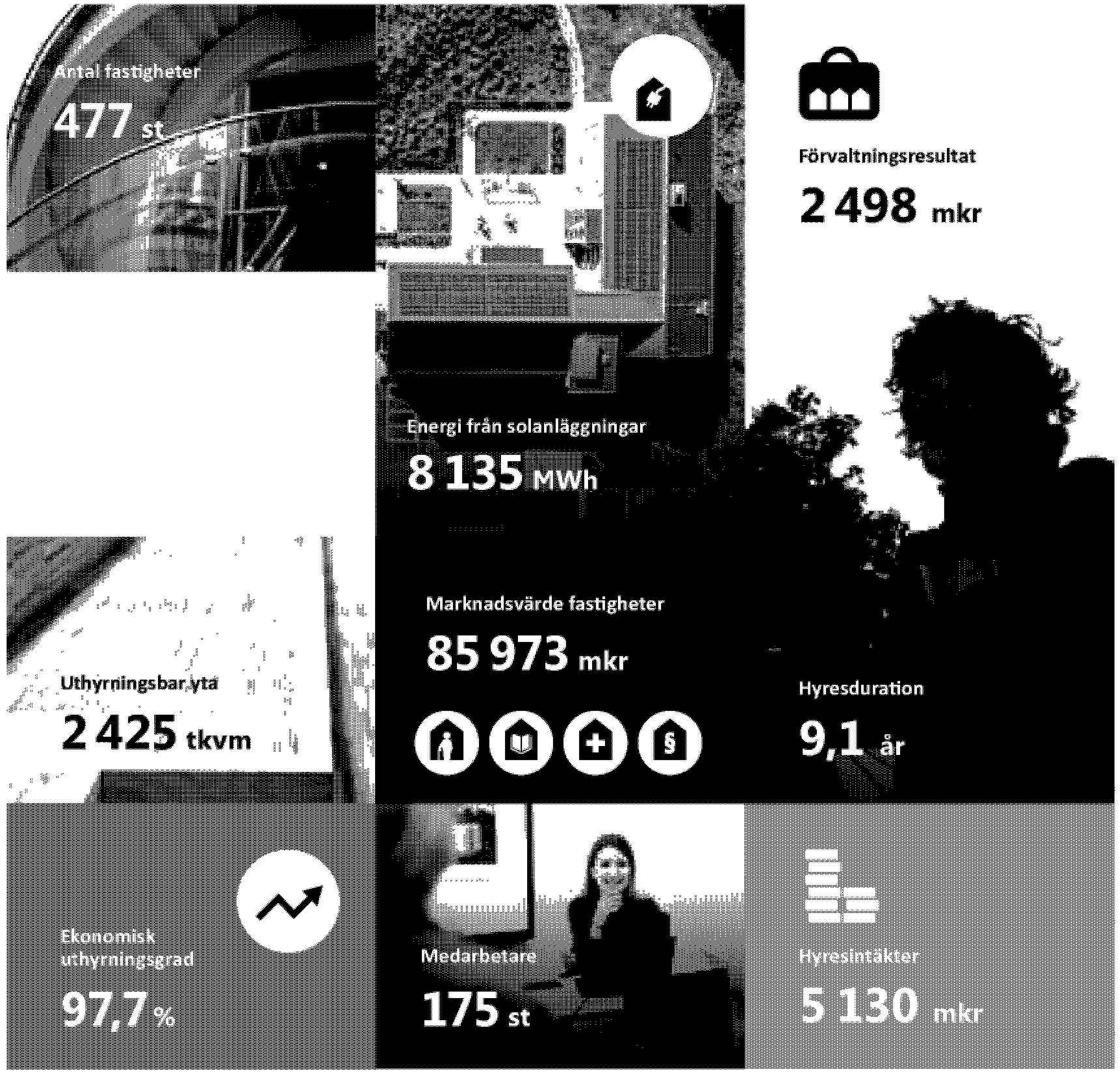
Med högt satta hållbarhetsmål har vi kommit en god bit på vägen på vår hållbarhetsresa. Vi utforskar nya vägar för att minska vårt klimatavtryck och öka den sociala hållbarheten genom satsningar på återbruk, effektiv energianvändning, biologisk mångfald och aktiviteter för att skapa trygga och attraktiva platser. Och vår resa fortsätter i samma höga takt.

Vi vet att våra medarbetare är vår främsta framgångsfaktor och mest värdefulla tillgång. Tillsammans vågar vi satsa, ta initiativ och leda branschen till att sätta högre mål. Med kreativitet och mod utvecklar vi både oss själva, våra fastigheter och vårt samhälle.

Vi stärker ryggraden i samhället.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQP831TD0C04BD187008852778E14C

## Hemsö i siffror 2024





Vd summerar året

# Långsiktig utveckling stärker samhället

Under året som gått har fokus legat på räntor, inflation och lågkonjunktur. När vi stängde böckerna och gick in i ett nytt år kunde jag konstatera att Hemsö står stabilt i både hög- och lågkonjunktur. Hyresgästefterfrågan har också visat sig vara oberoende av konjunkturläget. Hemsö har långsiktiga hyresgäster i offentlig sektor, vilket ger stabila och förutsägbara hyresintäkter samtidigt som risken för vakanser och hyresförluster är låga.

Under 2024 har Hemsö färdigställt projekt som tillför samhället 82 nya äldreboendeplatser och 4 700 nya skolplatser. Det är jag stolt över.

Jag är också stolt över framdriften inom digitalisering och hållbarhet. Visionen för digitalisering är att det ska bidra till minskad klimatpåverkan och besparingar på 50 kronor per kvadratmeter till år 2030. Hemsös klimatmål är att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Hemsös medarbetare är mycket engagerade i dessa områden. Ett av våra mål är att energianvändningen per kvm i vårt fastighetsbestånd i Sverige ska understiga 100 kWh. I december uppnåddes målet. Under 2024 har vi minskat energianvändningen med 8 procent i Sverige och 7 procent i Finland samt minskat våra utsläpp av växthusgaser med totalt 25 procent.

## Långsiktighet belönas på många sätt

Hemsö startade året med att ingå ett 20-årigt hyresavtal med Helsingfors stad för Vallila grundskola, som har plats för 350 elever från årskurs 1–6. Skolbyggnaden, uppförd 1902, är ritad av arkitekt Theodor Höijer, en ledande arkitekt inom nyrenässans i Finland. Byggnaden ska genomgå en omfattande ombyggnation för att möta dagens krav på en modern lärmiljö, samtidigt som de arkitektoniska värdena bevaras.

Det är inte första gången Hemsö i Finland tar sig an den komplexa uppgiften att bygga om och renovera kulturhistoriska byggnader. De har byggt upp en värdefull specialistkompetens som många kommuner själva saknar. Här kan Hemsö skapa värde i partnerskapet med kommunerna. Förutom minskad miljöpåverkan finns även en långsiktighet i att bygga om i stället för att bygga nytt. Vallila kommer nu även fortsättningsvis kunna erbjuda skolplatser för många generationer framåt.



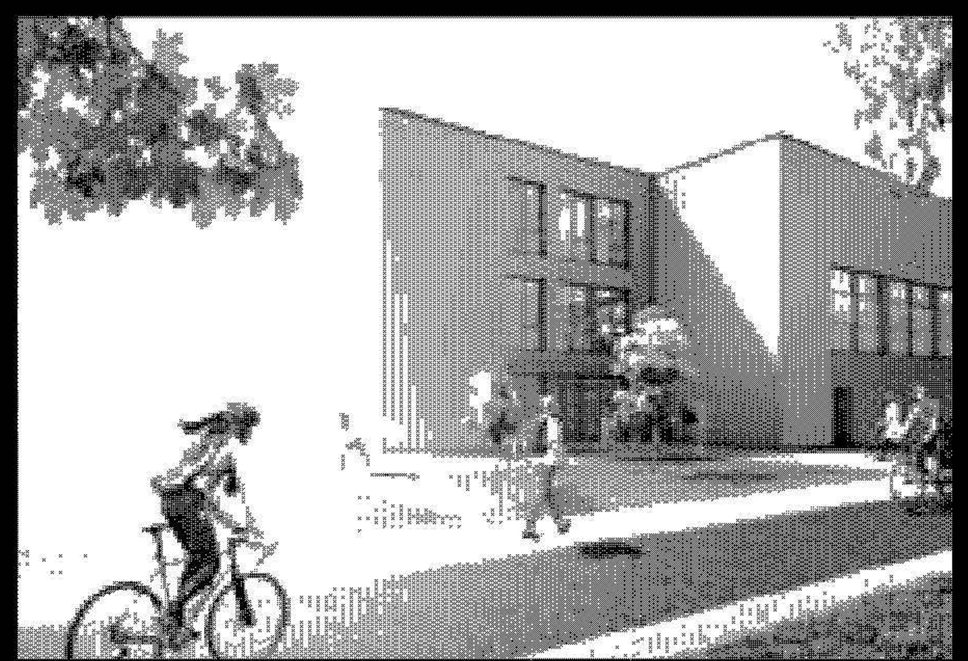
Skola i Vallila, Finland

Vikten av långsiktighet återspeglas också i kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings nya kriterier, som lägger större vikt på ägarstödet från Tredje AP-fonden, vars utmärkande faktorer är långsiktighet och stabilitet. Under första kvartalet uppgraderade Fitch Rating Hemsös kreditbetyg från A+ till AA- med stabila utsikter. Hemsö har även kreditbetyget A- med stabila utsikter från Standard and Poor's. För ökad transparens och service till våra investerare har Hemsö valt att även inkludera Moody´s som tilldelar Hemsö en långsiktig kreditrating om A3 med stabila utsikter.

## Områden med potential och behov

Under årets andra kvartal fortsatte Hemsös finska projektportfölj att växa. Ett 20-årigt hyresavtal ingicks med Egentliga Finlands välfärdsområde Varha. En ny vårdbyggnad anpassad för missbruksvård är under utveckling i Tallbackens sjukhusområde i Åbo.

I Tyskland tecknade Hemsö ett 20-årigt hyresavtal med Rangsdorfs stad, som valde Hemsö i en offentlig upphandling. Under 2025 påbörjas utvecklingen av en ny kommunal högstadieskola med plats för 220 elever på en spännande stadsutvecklingsplats – Rangsdorfs tidigare flygfält utanför Berlin. Förutom skolan kommer Hemsö även att utveckla en idrottsplats, idrottshall och fritidsgård.



Skola i Rangsdorf, Tyskland

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Certum PL
ACBF931D0C04BD1B0C0B8E27B8E1AC



Samhällsfastighet i Göteborg

Gemensamt för alla marknader där Hemsö verkar är det stora behovet av att både rusta upp befintliga skolor och utveckla nya. Barnkullarna minskar i både Sverige, Finland och Tyskland men likväl står många kommuner inför ett underskott av skolplatser. Här kan Hemsö göra skillnad genom att bistå kommuner med den hjälp de behöver i form av specialistkompetens inom ägande, utveckling och förvaltning av utbildningsfastigheter.

## Försiktig optimism i branschen

Under tredje kvartalet började marknaden normaliseras och en viss optimism i fastighetsbranschen kunde skönjas. Förutom sjunkande räntor och inflation, började fastighetsvärdena vända uppåt igen.

I Sverige firade Hemsö att samhällsfastigheten Capella i Göteborg blev fullt uthyrd. Den sista vakanta lokalen gick till Academedia, som tecknade ett tioårigt hyresavtal om 1 500 kvadratmeter anpassat för 380 elever. Fastigheten består nu av två gymnasieskolor, konstskola och balettskola samt vårdverksamheter.

Ytterligare en höjdpunkt under kvartalet var skolstarten för Järva Gymnasium, som i augusti välkomnade sina första elever till den nystartade skolan i Campus Tensta. Jag hade glädjen att träffa några av eleverna vid en ceremoni i Pilparken på campuset. Pilparken är, liksom byggnaderna, blåklassad och har varsamt rustats upp.



Campus Tensta, Pilparken

## Fortsatt stabil hyresgästefterfrågan

Framgången för Hemsös verksamhet i Tyskland fortsatte under fjärde kvartalet. I oktober ingick Hemsö och Austrian Real Estate (ARE) ett joint venture. ARE är ett helägt dotterbolag till fastighetsbolaget Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) som är helägt av den österrikiska staten.

Både ARE och Hemsö har djup kompetens inom utveckling och förvaltning av skolor. Tillsammans utgör vi en erfaren aktör inom skolsegmentet och en stark partner till kommunerna i Tyskland. Det första gemensamma projektet är en ny kommunal skola i centrala Köln. Skolan får en uthyrningsbar yta om 23 000 kvadratmeter med plats för 1 000 elever i åldrarna 11 till 18 år. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med staden Köln. Spaden sätts i marken sommaren 2025.

Samma kvartal tecknades ytterligare ett hyresavtal för ett nyproduktionsprojekt i Tyskland. Denna gång ett 20-årigt hyresavtal med DRK-Kreisverband Essen e. V, en del av tyska Röda Korset. Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende och korttidsboende med en uthyrningsbar yta om 6 000 kvadratmeter med 116 platser i staden Essen.

## Hemsö stärker ryggraden i samhället

Vi har kapital och organisatoriska resurser för att fortsätta investera i social infrastruktur i samarbete med den offentliga sektorn. I ryggen har vi våra långsiktiga ägare, Tredje AP-fonden och Sagax, som kommer att tillföra 2 miljarder kronor i eget kapital löpande när möjligheter till investeringar i ny social infrastruktur uppstår. I december tillfördes 500 miljoner kronor av dessa.

Jag är övertygad om att Hemsös erfarenhet och specialistkompetens kommer att vara till stor hjälp för många kommuner med det de inte kan göra själva, men som de behöver och vill ha vår hjälp med.

Tillsammans stärker vi ryggraden i samhället.

Nils Styf, vd



Kommunal skola i Köln, Tyskland

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF9A7DC04B01A0B8B27B8E1AC

# Hemsö som samarbetspartner

Hemsös kärnverksamhet är samhällsfastigheter. Vi utvecklar varje år flera skolor, äldreboenden och annan social infrastruktur. Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och vet vilka specifika krav som ställs för att skapa bäst förutsättningar för dem som vistas på våra fastigheter. Det är tryggt för offentlig sektor att vända sig till Hemsö som har fastighetsutveckling och förvaltning som sin kärnkompetens.

**Specialistkunskap**
Med femton års erfarenhet av samhällsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler samt de specifika krav som ställs.

**Stabil och långsiktig samarbetspartner**
Tack vare våra ägare har vi möjlighet att växa och tillgodose våra kunders ändrade behov oavsett konjunktur. Låg verksamhetsrisk och finansiell stabilitet innebär trygghet för våra hyresgäster.

**Långsiktig förvaltning**
Vi har ett långsiktigt perspektiv och kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning.

**Tillgång till kapital**
Vår finansiella styrka och långsiktighet är grunden för att vi kan äga, förvalta och utveckla bra fastigheter för samhällsservice.

**Tillgängliga och beslutsmässiga**
Förvaltningen av våra fastigheter sker lokalt med både egna medarbetare och via externa leverantörer för fastighetsskötseln. Det gör att vi har korta och snabba beslutsvägar, kan vara närvarande och förstå våra hyresgästers behov.

**Hemsös överskott går främst tillbaka till Sveriges pensionärer**
Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden.

**Möjlighet till jämförelse**
Genom att välja Hemsö som byggherre och fastighetsägare har kommuner möjlighet att jämföra hur den egna organisationen presterar jämfört med Hemsö. Det är ett sätt för båda parter att utveckla sina verksamheter.







This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF967D0C48D187008B27B2E14C

# Hyresgäst hos Hemsö – en bra affär för alla

Med Hemsö som fastighetsägare får våra hyresgäster en stabil och trygg samarbetspartner. Vi har valt att satsa på det vi är bra på – utveckla, äga och förvalta fastigheter för samhällsservice.

**Läs mer på vår webbplats**

CASE

## Efterlängtat polishus i Borlänge

Det nya polishuset är ett komplext projekt med flera krav; hög säkerhet ska kombineras med öppenhet för medborgarna.



CASE

## Helsingfors hovrätt i nyrenoverad byggnad

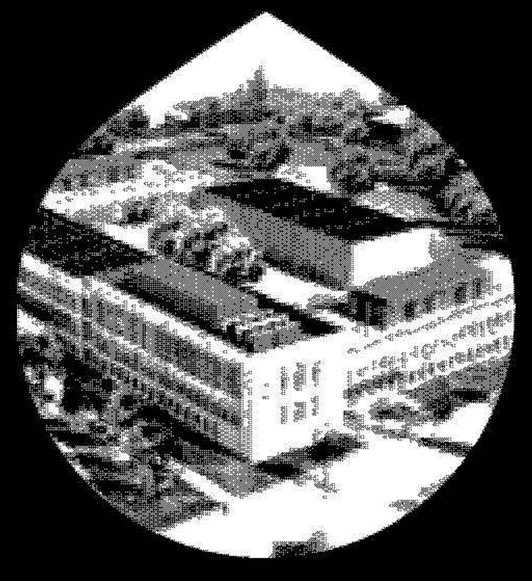
Den anrika byggnaden har genomgått en omfattande renovering. Möt den största hyresgästen Helsingfors hovrätt.



CASE

## Stort intresse för Järva Gymnasium i Tensta

Till höstterminen 2024 öppnade Järva Gymnasium sina dörrar i Campus Tensta, en modern gymnasieskola med fokus på högkvalitativ utbildning.



CASE

## Fler äldreboende-platser i Västerås

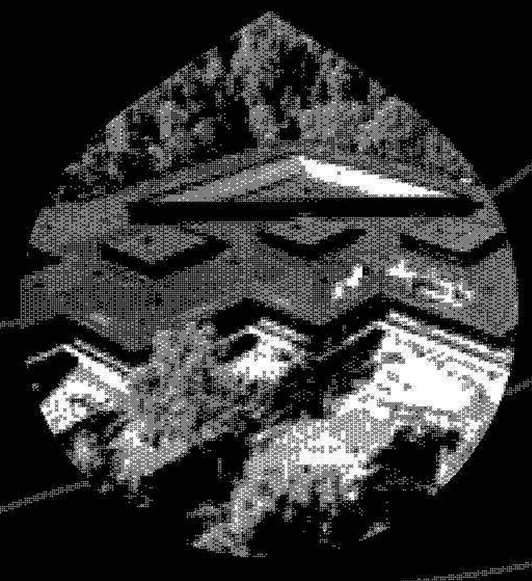
Hemsö och Västerås stad utvecklar ett modernt äldreboende med 60 platser i det grönskande naturområdet Kornknarren i Råby.



CASE

## Skola i Rangsdorf

Strax utanför Berlin växer en ny stadsdel fram. Här ska Hemsö utveckla en ny högstadieskola med plats för 220 elever.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF8817D0C04BD1870085977BE14C

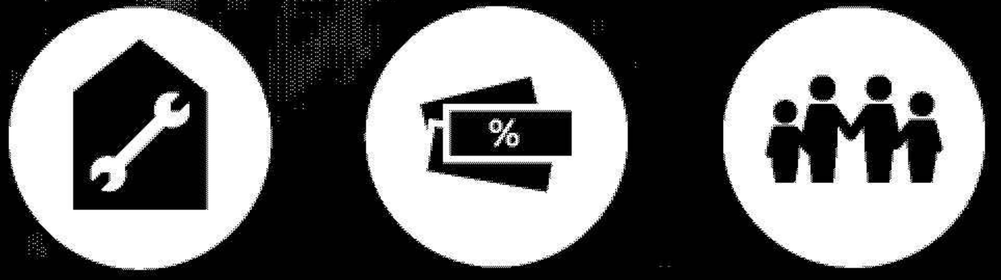
# Omvärld och strategi

Hemsös strategi är att äga samhällsfastigheter med långa hyresavtal och med övervägande del offentliga hyresgäster. Värdet i Hemsö skapas genom kunskap om fastighets- och projektutveckling kombinerat med en långsiktig förvaltning och uthyrning.

**Hemsös affärsmodell**

Hemsös affärsmodell präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning genom:

- Stigande efterfrågan drivet av demografiska förändringar
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Låg konjunkturkänslighet




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC8F5617D0C048D187008B27785E14C

# Strategi och värdeskapande

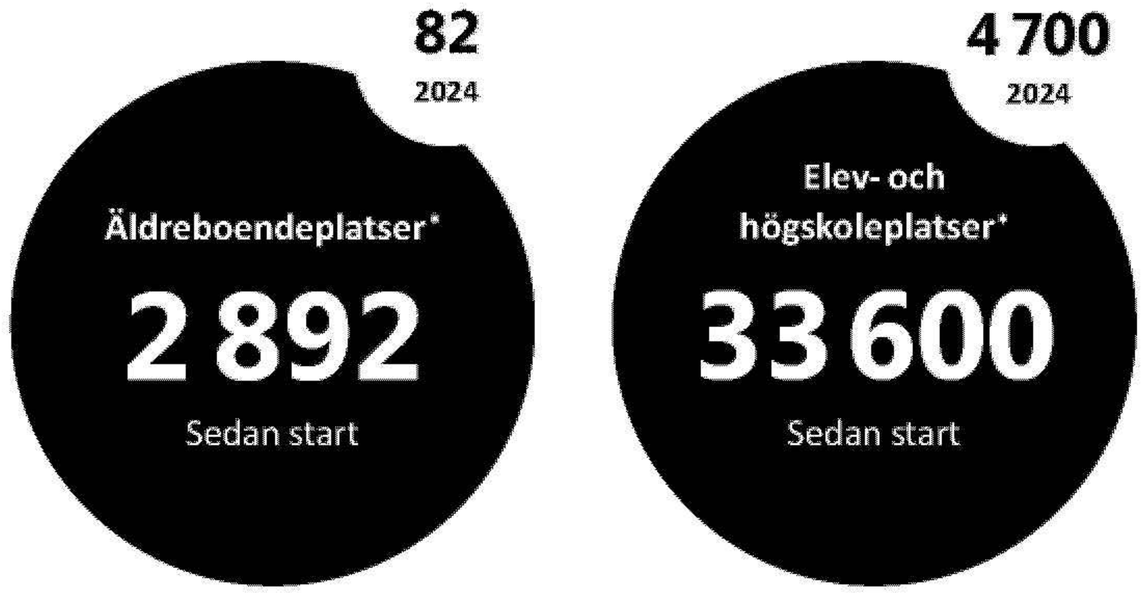
Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensioner.

Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms fortsätta öka trots en prognosticerad svag befolkningsutveckling. Samtidigt som antalet barn och unga (0–19 år) väntas minska fram till 2033, förväntas åldersgruppen 80+ öka kraftigt i Sverige, Finland och Tyskland. Det medför ett stort behov av nya äldreboenden i Hemsös marknader. Offentlig sektor står samtidigt inför en nödvändig föryngring och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet, vilket också bidrar till stora behov av investeringar inom samhällsfastigheter.

För att hjälpa kommuner och regioner med dessa utmaningar har Hemsö, utöver att vara en långsiktig fastighetsägare och förvaltare, även byggt upp en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Det gör att vi kan vara en professionell partner till den offentliga sektorn genom hela livscykeln och hjälpa till med planering, utveckling och förvaltning av nya hållbara samhällsfastigheter.

Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Den största marknaden är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. På samtliga marknader finns en välfärdssektor som till övervägande del är offentligt finansierad med starka underliggande finanser.

Hyresgästerna är stat, kommun, region, ideell sektor och privata operatörer. Av Hemsös hyresintäkter kommer 95 procent direkt eller indirekt från offentliga medel vilket skapar ett säkert och förutsägbart kassaflöde. Hemsös verksamhet präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Vi har drivit utvecklingen av samhällsfastigheter i femton år, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet.




*Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2024.

## Hemsös marknader

| Marknad | Sverige | Tyskland | Finland |
|---|---|---|---|
| Kreditbetyg S&P | AAA | AAA | AA+ |
| Andel offentlig sektor av BNP | 50% | 48% | 55% |
| BNP-tillväxt 2024 | 1,0% | -0,2% | -0,2% |
| Hemsö marknadsvärde fastigheter, andel | 65 | 17 | 18 |

| Befolkning | Sverige | Tyskland | Finland |
|---|---|---|---|
| Befolkning 2024 | 10 600 000 | 83 600 000 | 5 600 000 |
| Befolkning över 80 år | 650 000 | 6 040 000 | 330 000 |
| Befolkningstillväxt, prognos till 2040 | 4% | -2% | 7% |
| Befolkningstillväxt över 80 år, prognos till 2040 | 38% | 27% | 74% |

Källa: SCB (Statistics Sweden), Statistikcentralen (Statistics Finland) och Destatis.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF5317D0D4BD1870088827780E14C

# Hemsös fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har bolaget fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

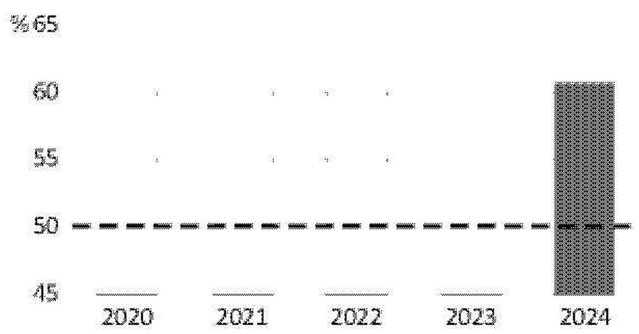
## Offentliga hyresgäster

Ram **50 %**

Utfall **61 %**

**Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.** Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är offentligt finansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller region. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.

**Utfall:**



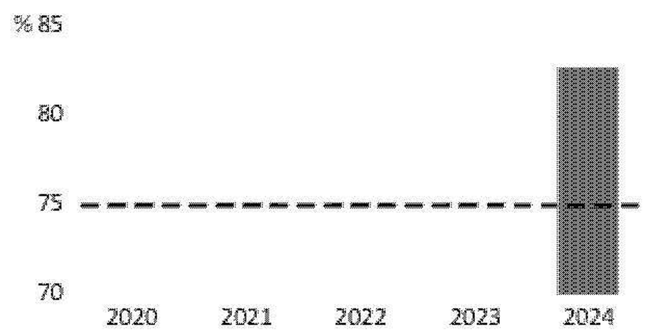

## Storstadsregioner och större städer

Ram **75 %**

Utfall **83 %**

**Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i storstadsregioner och större städer.** Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att ha en hög andel av fastigheterna i storstadsregioner och större städer.

**Utfall:**



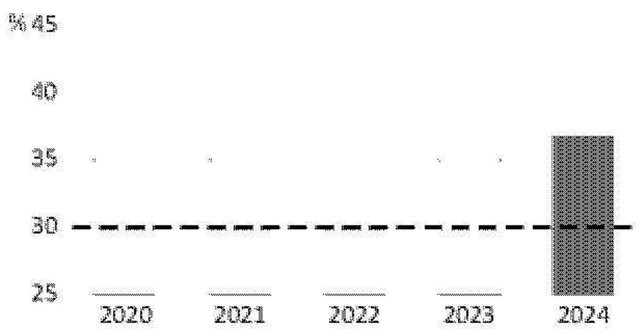

## Äldreboende

Ram **30 %**

Utfall **37 %**

**Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.** Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan, vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. Restvärdesrisken är låg då äldreboenden kan konverteras till andra typer av boenden.

**Utfall:**



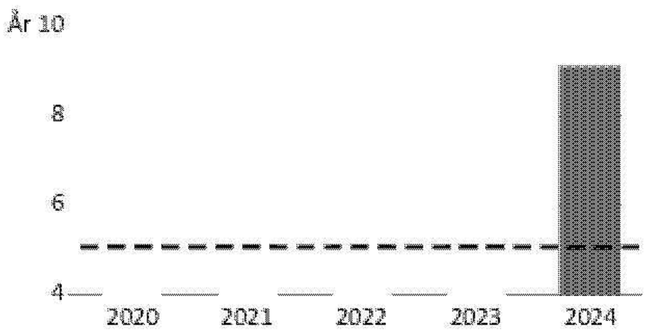

## Hyresduration

Ram **5 år**

Utfall **9,1 år**

**Hyresdurationen ska uppgå till minst fem år.** För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion löper hyresavtal oftast på 15 till 25 år med en årlig uppräkning av hyresnivån kopplad till konsumentprisindex.

**Utfall:**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACOF31TKCCM6D18700BB27780E14C

# Hemsös mål

## Mål för hållbart företagande

### Engagemangsindex (EI)

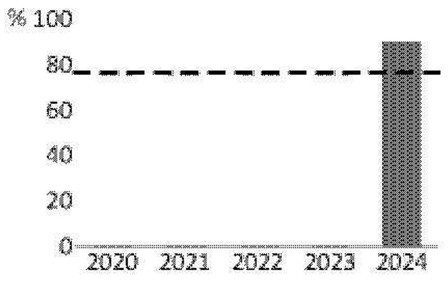
Mål **77%**

Utfall **90%**

**Mål:** Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Team-effektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

**Utfall:** 90 procent, vilket innebar att målet för 2024 uppnåddes.

**Utfall:**




### Minskad energianvändning

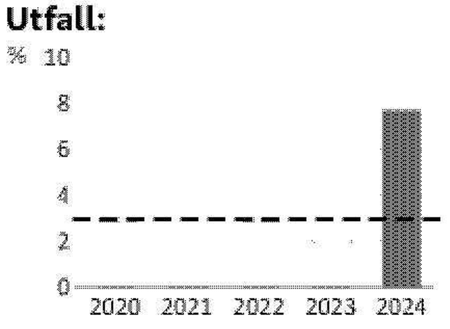
Mål **3,0%**

Utfall **7,7%**

**Mål:** I jämförbart bestånd (Sverige) ska minskad energianvändning uppgå till minst 3,0 procent per år.

**Utfall:** Minskad energianvändning i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2024 till 7,7 procent.

**Utfall:**




### Avkastning på eget kapital

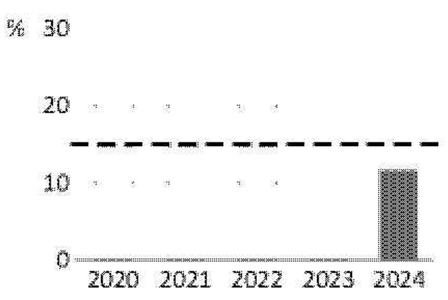
Mål **15%**

Utfall **11,6%**

**Mål:** Avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

**Utfall:** Vid utgången av 2024 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 11,6 procent.

**Utfall:**




## Finansiella ramar

### Belåningsgrad

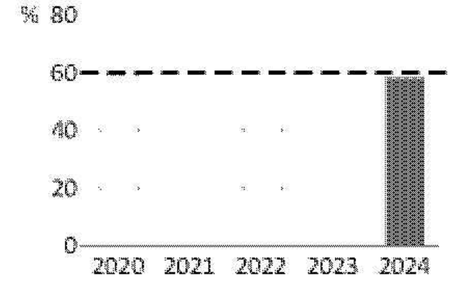
Mål **60%**

Utfall **58,3%**

**Mål:** Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.

**Utfall:** Hemsös belåningsgrad uppgick till 58,3 procent (58,4).

**Utfall:**




### Räntetäckningsgrad

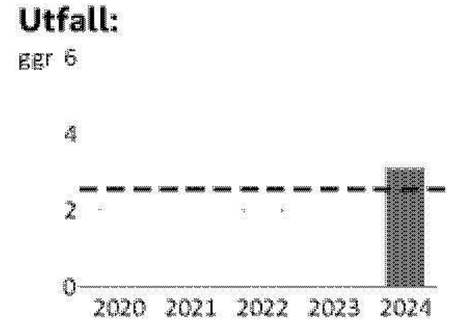
Mål **2,5 ggr**

Utfall **3,1 ggr**

**Mål:** Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,5 gånger.

**Utfall:** Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,0) under 2024.

**Utfall:**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931 TDCCM4BT18700885778BE14C

# Marknadsöversikt

Hemsö är verksamt i Sverige, Finland och Tyskland. Gemensamt för marknaderna är att samhällsservicen främst är finansierad av kommuner, regioner och stat.

## Sverige

Året började något svagare för samhällsfastighetssegmentet, men aktiviteten ökade markant under fjärde kvartalet, då över hälften av årets transaktioner genomfördes. Transaktionsvolymen uppgick till 9,6 miljarder kronor, något lägre än föregående år. Segmentets andel av den totala transaktionsvolymen minskade även från 12 procent 2023 till 7 procent, men den ökade aktiviteten under årets slut indikerar att marknaden har börjat ta fart igen. Årets affärer har främst omfattat äldreboenden, men även fastigheter kopplade till rättsväsendet har förekommit.

Riksbankens sänkning av styrräntan med ytterligare 50 punkter i början av november och 25 punkter i december kan bidra till ytterligare ökad aktivitet framöver, även om transaktionsmarknaden ofta reagerar med viss fördröjning. Samtidigt värderar investerare stabiliteten i samhällsfastigheter, där långa hyresavtal, låg vakansrisk och låg hyresrisk gör segmentet fortsatt attraktivt. Yielden för samhällsfastigheter låg på cirka 4,5 procent under slutet av 2024.

Långsiktigt drivs efterfrågan av ökade behov inom försvar och säkerhet, samt inom vård, utbildning och rättsväsende. Dessa faktorer förstärker samhällsfastigheters roll som en stabil och eftertraktad investering på fastighetsmarknaden.

## Finland

Efter en avvaktande transaktionsmarknad under 2023 har samhällsfastighetssegmentet fortsatt att visa stabilitet under 2024. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 462 miljoner euro, något lägre än föregående år men med en högre andel av den totala transaktionsvolymen om 20 procent. Hälso- och sjukvårdsfastigheter dominerade marknaden med investeringar på 273 miljoner euro, medan äldreboenden och utbildningsfastigheter noterade måttliga volymer på 30 respektive 61 miljoner euro. Internationella investerare stod för 42 procent av transaktionsvolymen, vilket speglar ett fortsatt starkt intresse från både nordiska och globala aktörer. Yielden för samhällsfastigheter har stabiliserats på 5,0 procent under slutet av året. Yieldkompression förväntas dock inledas under 2025, i takt med förbättrade finansieringsförhållanden.

Marknaden för samhällsfastigheter är fortsatt attraktiv, inte minst tack vare långa hyresavtal, stabila kassaflöden och låg risk. Det ökade behovet av moderna äldreboenden, drivet av en åldrande befolkning och en brist på moderna fastigheter, utgör en stark drivkraft för segmentet. Finland förväntas behöva över 700 nya äldreboenden fram till 2040 för att möta den växande efterfrågan. Samhällsfastigheter förblir en viktig del av den finska fastighetsmarknaden, med långsiktiga fundament som stödjer fortsatt intresse och investeringar.

## Tyskland

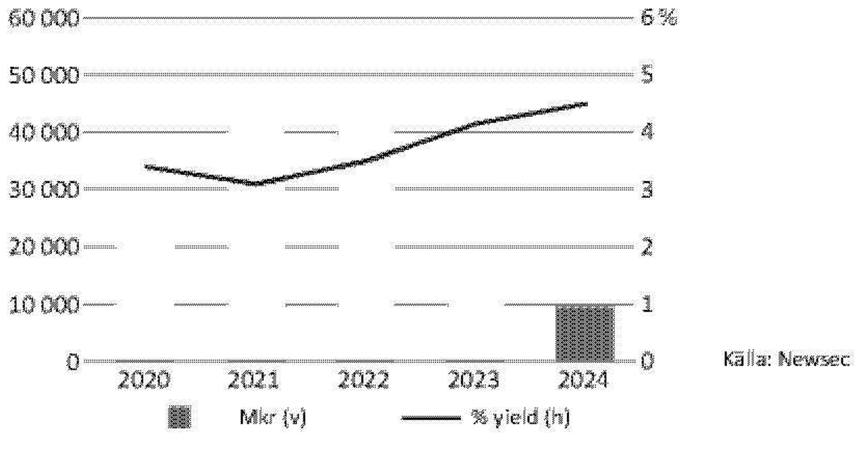
Samhällsfastighetssegmentet i Tyskland har visat stark tillväxt under 2024, med en transaktionsvolym på 1,3 miljarder euro – en ökning med 34 procent jämfört med föregående år. Segmentets andel av den totala transaktionsvolymen steg också, från 3,5 procent 2023 till 4 procent 2024.

Samhällsfastigheter fortsätter att vara en viktig del av institutionella investerares alternativa strategier, särskilt med tanke på Tysklands demografiska utveckling och det ökade behovet av modern infrastruktur. Investeringar inom vård, utbildning och äldreboenden är avgörande för att möta samhällets växande krav och lockar särskilt internationella investerare som ser långsiktiga möjligheter i detta segment.

Yielden för de mest attraktiva äldreboendena har stabiliserats på 5,0 procent och förväntas ligga kvar på denna nivå under större delen av 2025. Dock kan en viss kompression inledas mot slutet av året, drivet av en förbättrad finansieringsmiljö och ett ökande intresse från institutionella investerare.

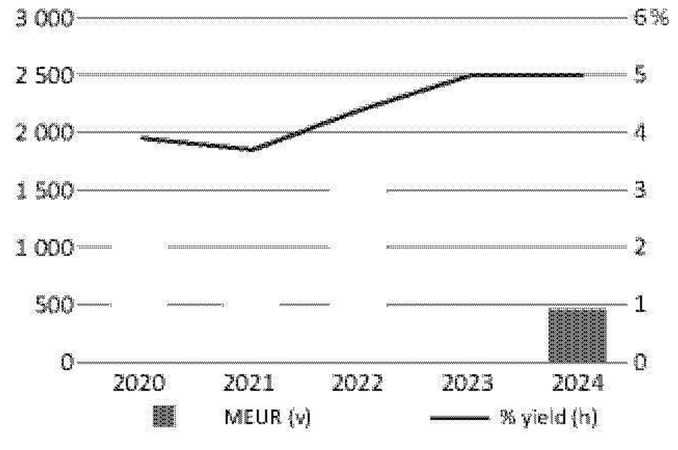
Med en växande andel äldre i befolkningen väntas efterfrågan på vård- och omsorgsfastigheter förbli stabil och stödja långsiktig investeringstillväxt inom segmentet.

**Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter**



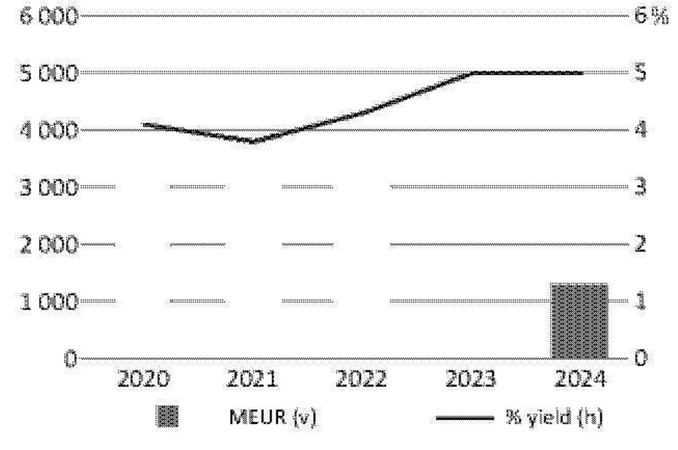

Källa: Newsec

**Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter**




Källa: Newsec

**Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter**




Källa: Newsec

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6B1DXC4BD1870DBB27BE1AC



# Verksamhet

I ett väl fungerande samhälle finns utvecklande skolmiljöer, säkra lokaler för rättsväsende samt trygga äldreboenden och vårdplatser. Verksamheterna är ryggraden för ett lands invånare. Vår vision är att stärka ryggraden i samhället genom att hållbart äga, förvalta och utveckla de samhällsfastigheter som inhyser dessa verksamheter.

## Hemsös värderingar

**Närvarande**
Vi är lokala och nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar alltid en god dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

**Ansvarstagande**
Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

**Utvecklande**
Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCC4BD1870088827780E14C

# Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 86 miljarder kronor vid årets slut.

**83%**
**Fastighetsvärde i storstadsregioner och större städer**

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 86,0 miljarder kronor och består av 477 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 425 tkvm och kontrakterad årshyra uppgick vid periodens utgång till 5 100 miljoner kronor. Driftnettot för 2024 uppgick till 3 833 miljoner kronor.

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vid årets slut utgjorde den svenska portföljen 65 procent av marknadsvärdet och den utländska fastighetsportföljen 35 procent av marknadsvärdet.

## Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter.

Under 2024 förvärvades totalt 5 fastigheter för 276 miljoner kronor. Förvärven har skett inom tre av Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med våra krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

De senaste åren har projektutvecklingsverksamheten i Sverige blivit mer omfattande. Trenden drivs framför allt av de svenska kommunernas stora behov av att bygga nya skolor och äldreboenden. Hemsö utvecklar även allt fler nya fastigheter i Finland och Tyskland. Under 2024 investerade Hemsö 3 490 miljoner kronor i ny-, till- och ombyggnation.

Vi strävar hela tiden efter att höja kvaliteten i fastighetsportföljen. Det sker främst genom projektutveckling där moderna och hållbara samhällsfastigheter byggs i de regioner där det bedöms finnas en uthållig efterfrågan. Transaktionsverksamheten syftar även till att optimera portföljens sammansättning för att säkerställa en långsiktigt god och stabil avkastning.

## Långsiktig stabilitet

Hemsös geografiska närvaro ska till största delen återfinnas i storstadsregioner och större städer, där efterfrågan på samhällsfastigheter är som störst. Hyresdurationen ska uppgå till minst fem år för att säkerställa stabila intäkter och långsiktiga relationer. Dessa fastighetsramar bidrar till en låg risk i fastighetsportföljen och stabilt kassaflöde över tid.

Våra satsningar på moderna samhällsfastigheter med långa offentliga hyresavtal och fokus på tillväxtregioner har inte bara ökat det underliggande driftnettot, portföljen har även visat på god värdetillväxt.

Vid årsskiftet uppgick hyresdurationen till 9,1 år, 95 procent av intäkterna kom från skattefinansierad verksamhet och 83 procent av fastigheterna var belägna i storstadsregioner eller större städer.

### Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

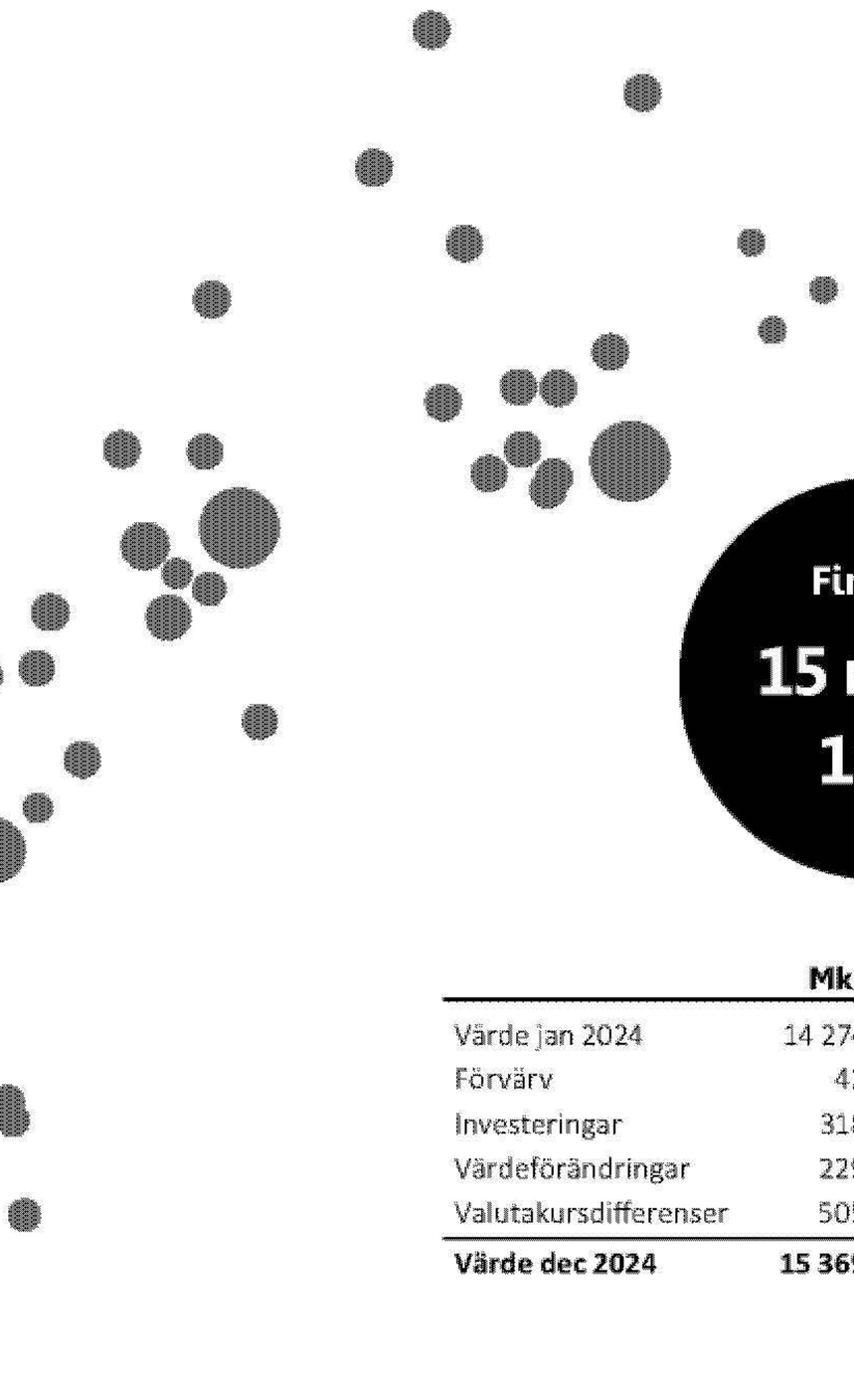
| Stad/region | Befolkning, 1 000 inv. | Marknadsvärde fastigheter, mkr | % av portfölj |
|---|---|---|---|
| Stockholm | 2 470 | 22 900 | 27 |
| Helsingfors | 1 610 | 7 100 | 8 |
| Malmö | 780 | 5 700 | 7 |
| Göteborg | 1 090 | 4 500 | 5 |
| Västerås | 160 | 4 200 | 5 |
| Ruhr | 5 110 | 2 800 | 3 |
| Norrköping | 150 | 2 600 | 3 |
| Åbo | 210 | 2 600 | 3 |
| Berlin | 4 680 | 2 300 | 3 |
| Uppsala | 290 | 1 900 | 2 |
| Frankfurt | 2 320 | 1 400 | 2 |
| Lahtis | 120 | 1 300 | 2 |
| Eskilstuna | 110 | 1 200 | 1 |
| Umeå | 130 | 1 200 | 1 |
| Gävle | 100 | 1 100 | 1 |
| Växjö | 98 | 1 100 | 1 |
| Wiesbaden | 280 | 900 | 1 |
| Borlänge | 50 | 900 | 1 |
| Uddevalla | 60 | 900 | 1 |
| Björneborg | 80 | 900 | 1 |
| **Summa 20 största regioner** | | **67 500** | **79** |
| Övriga | | 18 473 | 21 |
| **Totalt Hemsö** | | **85 973** | **100** |

Storstadsregion eller större stad
Mindre stad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700CF4BF187008B57780E14C

**Sverige**
**56 mdkr**
**65%**

| | Mkr | Antal |
|---|---|---|
| Värde jan 2024 | 53 954 | 318 |
| Förvärv | 190 | 4 |
| Investeringar | 3 035 | – |
| Avyttringar/utrangeringar | -1 256 | -15 |
| Värdeförändringar | -144 | – |
| **Värde dec 2024** | **55 779** | **307** |



**Tyskland**
**15 mdkr**
**17%**

| | Mkr | Antal |
|---|---|---|
| Värde jan 2024 | 14 396 | 87 |
| Förvärv | 44 | 1 |
| Investeringar | 137 | – |
| Avyttringar | -113 | -1 |
| Värdeförändringar | -144 | – |
| Valutakursdifferenser | 506 | – |
| **Värde dec 2024** | **14 826** | **87** |

**Finland**
**15 mdkr**
**18%**

| | Mkr | Antal |
|---|---|---|
| Värde jan 2024 | 14 274 | 83 |
| Förvärv | 43 | – |
| Investeringar | 318 | – |
| Värdeförändringar | 229 | – |
| Valutakursdifferenser | 505 | – |
| **Värde dec 2024** | **15 369** | **83** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDOCP4BD187008B27786E14C

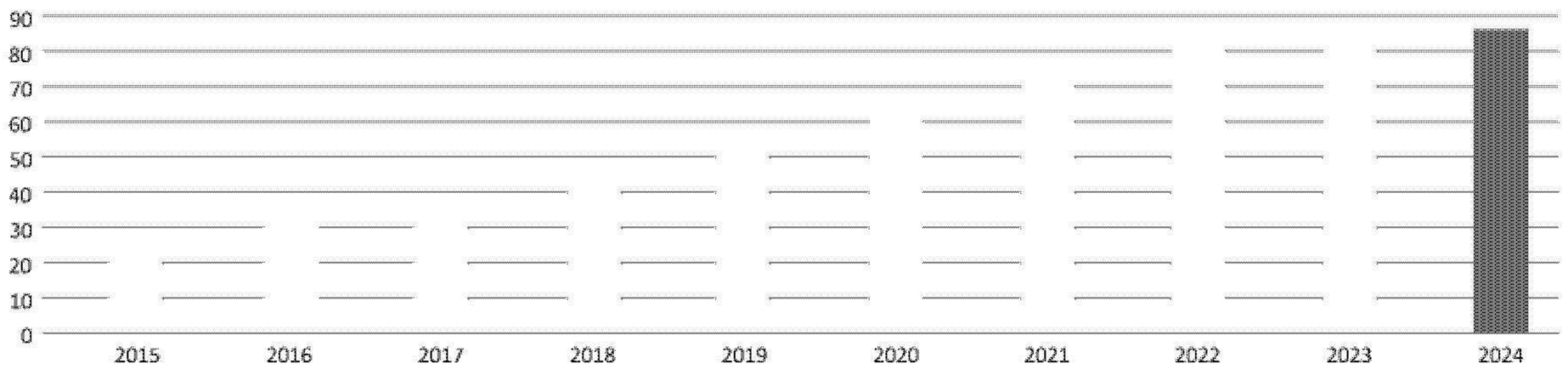
**477**
**Antal fastigheter**

**86**
**Marknadsvärde mdkr, fastigheter**

### Fastighetsbeståndets utveckling 2024

| | Mkr | Antal |
|---|---|---|
| **Marknadsvärde fastigheter vid årets början** | **82 624** | **488** |
| Förvärv | 276 | 5 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation | 3 490 | – |
| Avyttringar/utrangeringar | -1 369 | -16 |
| Valutakursförändringar | 1 011 | – |
| Orealiserade värdeförändringar | -60 | – |
| **Marknadsvärde fastigheter vid årets slut** | **85 973** | **477** |

### Marknadsvärde fastigheter, mdkr





Capella – Karlastadens samhällsfastighet, Göteborg.

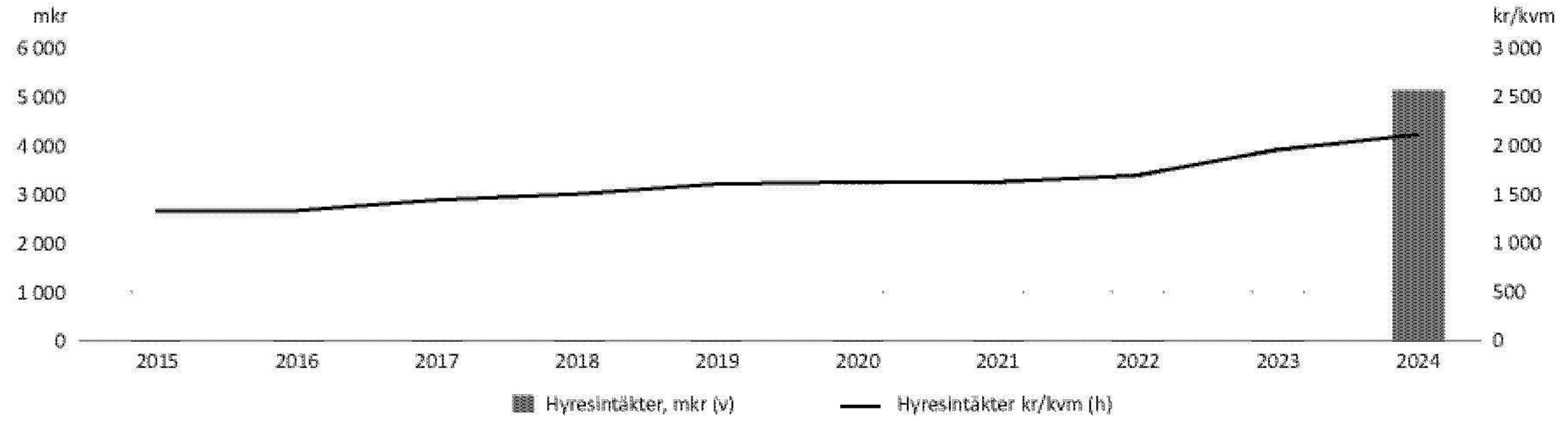
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF311DCC48D187008B27B2E14C



Ryttersborgsskolan i Kristiansborg, Västerås – Ryttersborg 4.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACOF321TXCCH6D187008852778DE14C

**Hyresintäkter**




**Nyckeltal per fastighetskategori**

| | Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsvärde, mkr | 32 053 | 32 019 | 11 982 | 9 919 | **85 973** |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 1 039 | 844 | 311 | 230 | **2 425** |
| Antal fastigheter, st | 231 | 154 | 63 | 29 | **477** |
| Värde/fastighet, mkr | 139 | 208 | 190 | 342 | **180** |
| Överskottsgrad, % | 73,3 | 76,8 | 71,5 | 76,0 | **74,6** |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98,2 | 97,6 | 97,0 | 97,0 | **97,7** |
| Hyresduration, år | 8,7 | 11,0 | 6,7 | 7,9 | **9,1** |
| Andel större städer, % | 37 | 37 | 14 | 12 | **83** |
| Hyresintäkter, mkr | 1 939 | 1 791 | 786 | 615 | **5 130** |
| Hyra/kvm, kr | 1 866 | 2 122 | 2 526 | 2 672 | **2 115** |
| Driftnetto, mkr | 1 423 | 1 380 | 562 | 469 | **3 833** |
| Direktavkastning, % | 4,5 | 4,8 | 5,0 | 5,0 | **4,8** |

## Hyresgäster

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent, där hyresavtal med kommuner uppgick till 29 procent, staten till 18 procent, regioner till 2 procent och delstater 12 procent. Av Hemsös hyresgäster är 5 procent ideella organisationer.

I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet delvis genom den statliga vårdförsäkringen och delvis med avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sker finansieringen genom kommunbidrag.

Av Hemsös 20 största hyresgäster utgjordes 13 av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo.

### Hemsös 20 största hyresgäster

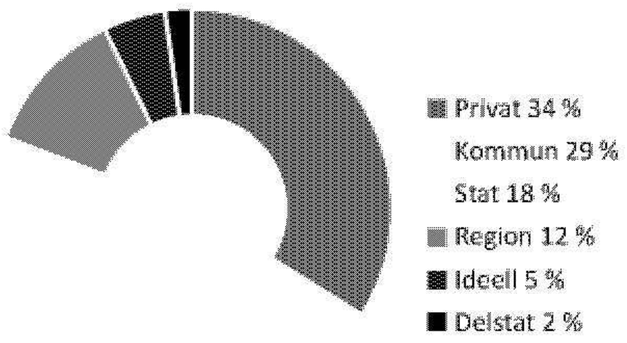
| Hyresgäst | Kategori | Årshyra, mkr | Årshyra, % | Antal hyresavtal |
|---|---|---|---|---|
| Polismyndigheten | Stat | 245 | 5 | 36 |
| Region Stockholm | Region | 240 | 5 | 66 |
| Academedia | Privat | 219 | 4 | 23 |
| Egentliga Finlands välfärdsområde (FI) | Region | 173 | 3 | 17 |
| Attendo | Privat | 167 | 3 | 63 |
| Justitieministeriet (FI) | Stat | 146 | 3 | 12 |
| Västerås stad | Kommun | 129 | 3 | 22 |
| Mälardalens Universitet | Stat | 126 | 3 | 3 |
| AWO (TY) | Ideell | 115 | 2 | 12 |
| Mehiläinen (FI) | Privat | 96 | 2 | 18 |
| Lahtis stad (FI) | Kommun | 91 | 2 | 4 |
| Alloheim (TY) | Privat | 91 | 2 | 10 |
| Internationella Engelska skolan | Privat | 91 | 2 | 8 |
| Norrköpings kommun | Kommun | 86 | 2 | 15 |
| Uppsala kommun | Kommun | 80 | 2 | 16 |
| Karolinska Institutet | Stat | 77 | 2 | 4 |
| Nordrhein-Westfalen (TY) | Delstat | 72 | 1 | 1 |
| Västra Götalandsregionen | Region | 71 | 1 | 62 |
| HEWAG (TY) | Privat | 68 | 1 | 9 |
| Göteborgs stad | Kommun | 66 | 1 | 12 |
| **Summa** | | **2 450** | **48** | **413** |

### Hyresvärde – offentliga hyresgäster

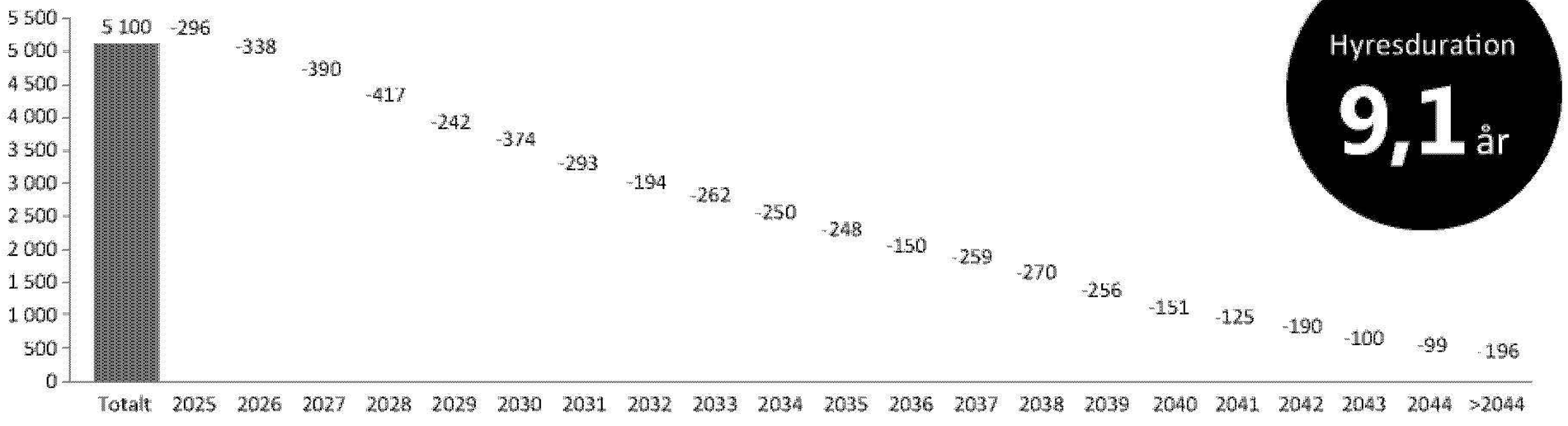
| Hyresgäst | Årshyra (mkr) | % av Hemsös hyresvärde |
|---|---|---|
| Svenska kommuner | 1 164 | 23 |
| Svenska staten | 576 | 11 |
| Svenska regioner | 368 | 7 |
| Finska staten | 267 | 5 |
| Finska regioner | 251 | 5 |
| Finska kommuner | 236 | 5 |
| Tyska delstater | 93 | 2 |
| Tyska staten | 59 | 1 |
| Tyska kommuner | 56 | 1 |
| **Summa** | **3 069** | **61** |

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

### Kontrakterad hyra per kategori




### Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr




Hyresduration
**9,1** år

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF931DXCXM9D18M9DB52778E1AC

# Fastighetsportfölj – Äldreboende

## Bestånd och hyresgäster

Äldreboende utgjorde vid årsskiftet 37 procent av fastighetsvärdet. Tillsammans med kommuner och privata operatörer bidrar vi med hållbara äldreboenden så att de som arbetar och bor i våra byggnader mår bra och känner sig trygga. Den upplevelsen är även viktig för de anhöriga.

Hemsö äger 231 äldreboendefastigheter, varav 109 i Sverige, 77 i Tyskland och 45 i Finland. Lokalerna inrymmer:

- vård- och omsorgsboende
- demensboende
- korttidsboende
- LSS/gruppboende
- boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 37 procent och privata skattefinansierade aktörer för 52 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 69 procent och de privata hyresgästerna för 31 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 18 procent och privata aktörer för 82 procent av kontrakterad årshyra.

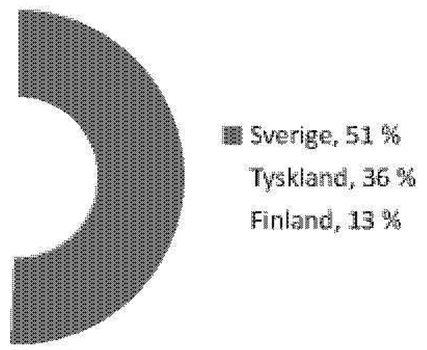
I Tyskland har Hemsö främst ideella och privata hyresgäster inom kategorin äldreboende, med undantag för ett boende med en kommunal hyresgäst.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Attendo, AWO (Tyskland) och Alloheim (Tyskland).

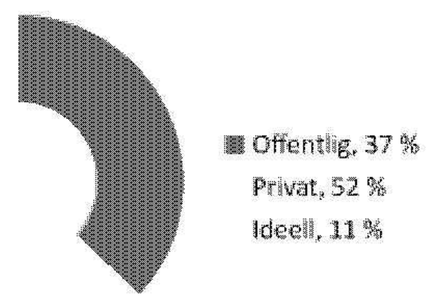


Antal fastigheter **231** st
Marknadsvärde fastigheter **32 053** mkr
Andel av fastighetsvärdet **37** %
Antal boendeplatser **15 300** st
Uthyrningsbar yta **1 039** tkvm
Hyresduration **8,7** år
Hyresintäkter **1 939** mkr
Direktavkastning **4,5** %

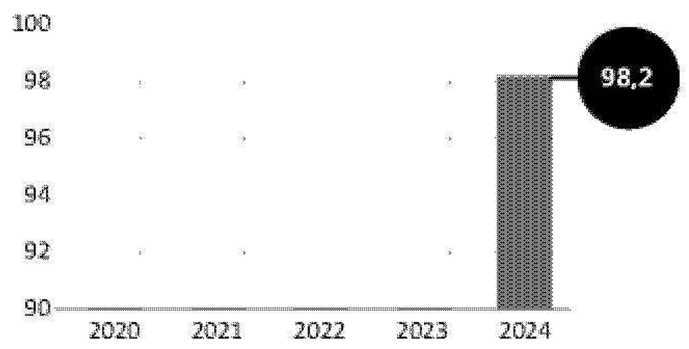
### Marknadsvärde per land



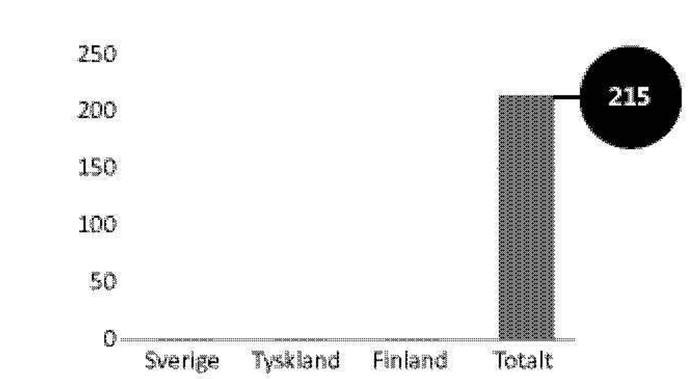

### Årshyra per kundkategori



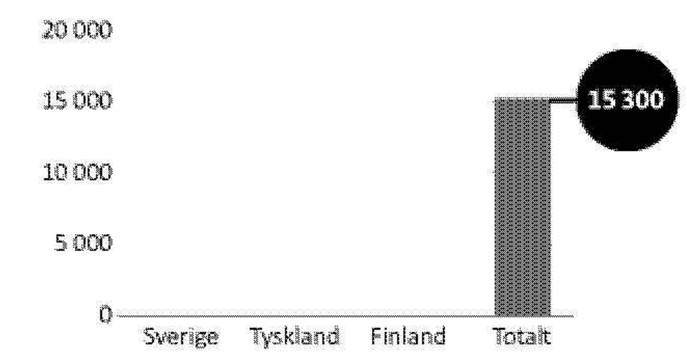

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %




### Antal äldreboenden per land, st




### Antal boendeplatser per land, st




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCC94BD1870088827780E14C

# Fastighetsportfölj – Utbildning

## Bestånd och hyresgäster

Utbildning utgjorde vid årsskiftet 37 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars lärande, reflektion och rörelse. Tillsammans med lärare, elever och annan skolpersonal skapar vi trygga och utvecklande inomhus- och utomhusmiljöer i både befintliga fastigheter och vid nyproduktion.

Hemsö äger 154 utbildningsfastigheter, varav 130 i Sverige, 19 i Finland och 5 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

- förskolor
- grundskolor
- gymnasieskolor
- högskolor/universitet
- lokaler för avancerad forskning
- idrottshallar
- ishallar

Av total kontrakterad årshyra stod offentliga hyresgäster för 64 procent och privata skattefinansierade aktörer för 34 procent.

I Sverige stod offentliga hyresgäster för 54 procent och privata hyresgäster för 46 procent av kontrakterad årshyra.

I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen.

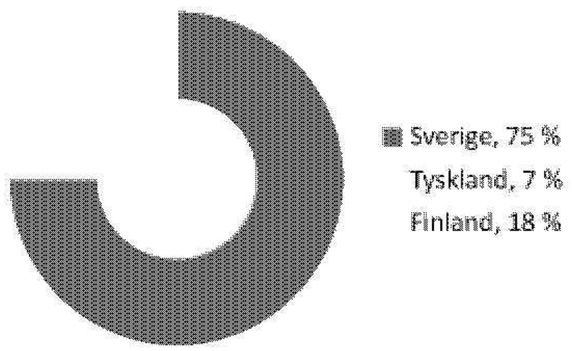
I Finland stod offentliga aktörer för 96 procent och privata aktörer för 4 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Academedia, Mälardalens universitet och Lathis stad (Finland).

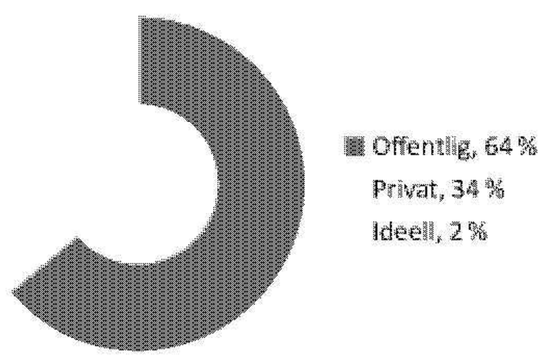


Antal fastigheter **154** st
Marknadsvärde fastigheter **32 019** mkr
Andel av fastighetsvärdet **37** %
Antal elever **51 000** st
Uthyrningsbar yta **844** tkvm
Hyresduration **11,0** år
Hyresintäkter **1 791** mkr
Direktavkastning **4,8** %

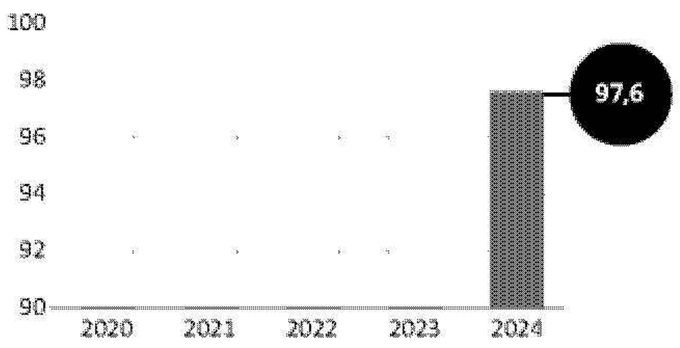
### Marknadsvärde per land




### Årshyra per kundkategori



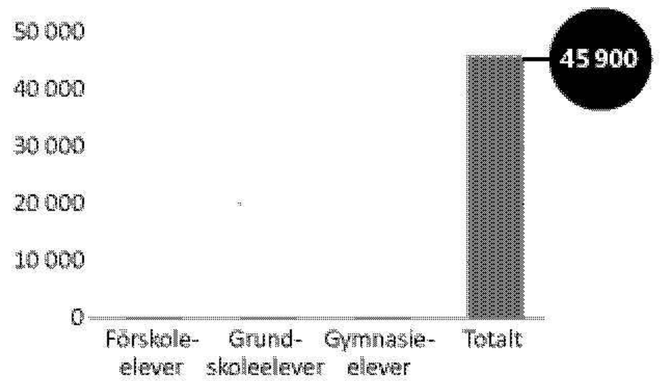

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %




### Antal skolor per kategori, Sverige, st




### Antal elever per kategori, Sverige, st




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCCP4BD1870088527780E14C

# Fastighetsportfölj – Vård

## Bestånd och hyresgäster

Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 14 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Byggnaderna ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal. Hemsö äger 63 vårdfastigheter, varav 52 i Sverige och 11 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- sjukhus
- närsjukhus
- vårdcentraler
- tandvård
- apotek
- palliativ vård
- rehabkliniker
- barnavårdscentraler
- mödravårdscentraler
- barn- och ungdomspsykiatri
- jourcentraler

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 82 procent och privata skattefinansierade aktörer för 17 procent.

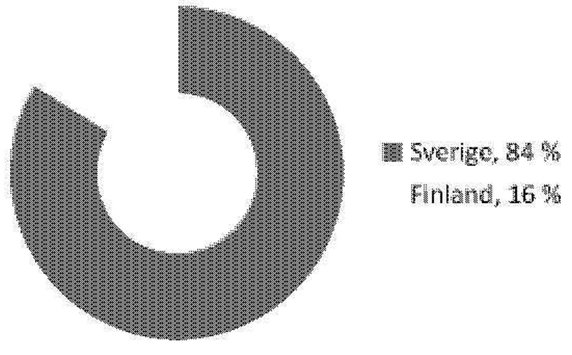
I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 94 procent och privata aktörer för 6 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Egentliga Finlands välfärdsområde och Karolinska Institutet.

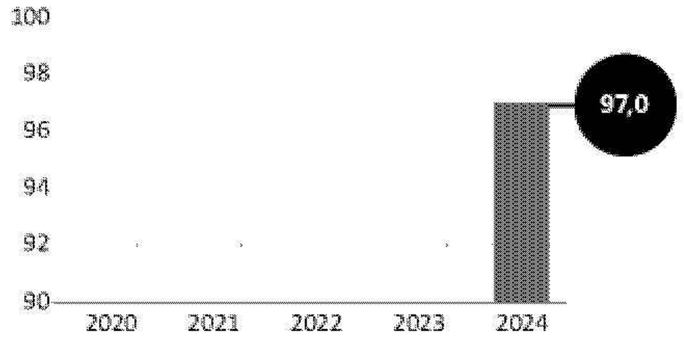


Antal fastigheter **63** st
Marknadsvärde fastigheter **11 982** mkr
Andel av fastighetsvärdet **14** %
Uthyrningsbar yta **311** tkvm
Hyresduration **6,7** år
Hyresintäkter **786** mkr
Direktavkastning **5,0** %

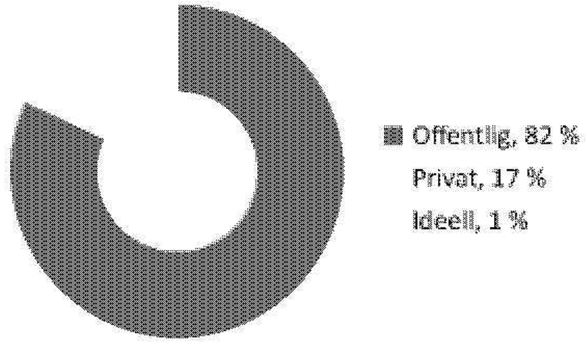
### Marknadsvärde per land




### Ekonomisk uthyrningsgrad, %




### Årshyra per kundkategori




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF621DXCH8D187008852778E14C

# Fastighetsportfölj – Rättsväsende

## Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet 12 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Denna fastighetskategori är en viktig pelare i ett välfungerande och hållbart samhälle.

Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, kriminalvård och domstol.

Hemsö äger 29 rättsväsendefastigheter, varav 16 i Sverige, 8 i Finland och 5 i Tyskland.

Förutom att fastigheterna anpassas för de specifika verksamheterna, ställs även särskilda krav på säkerhet för dem som arbetar, besöker eller vistas där.

Lokalerna inrymmer:

- polis
- kriminalvård
- domstol
- åklagare
- räddningsstationer

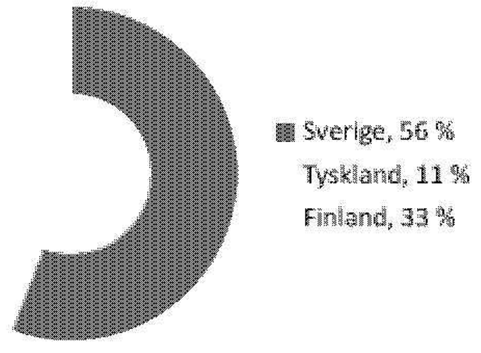
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 98 procent i Sverige, Finland och Tyskland.

De tre största hyresgästerna i kategorin är svenska Polismyndigheten, Justitieministeriet (Finland) och Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Tyskland).

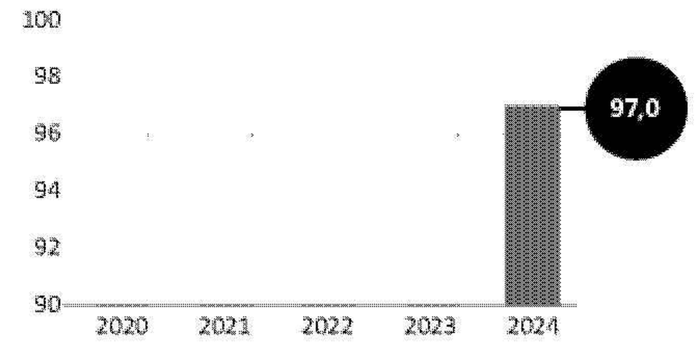



Antal fastigheter **29** st
Marknadsvärde fastigheter **9 919** mkr
Andel av fastighetsvärdet **12** %
Uthyrningsbar yta **230** tkvm
Hyresduration **7,9** år
Hyresintäkter **615** mkr
Direktavkastning **5,0** %

### Marknadsvärde per land




### Ekonomisk uthyrningsgrad, %




### Årshyra per kundkategori




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACB4571DC04BD1870B8527B8E1AC

# Projektutveckling

Förutom nyproduktion sker även om- och tillbyggnationer kontinuerligt i Hemsös befintliga bestånd för att tillgodose hyresgästernas löpande behov. Äldre fastigheter konverteras till moderna lokaler för nya ändamål. Hemsö har under året färdigställt 8 större projekt, varav 2 i kategorin äldreboende och 6 i kategorin utbildning. Under 2024 har Hemsö genom färdigställda projekt bidragit med 82 nya äldreboendeplatser och 4 700 nya skolplatser.

**Läs mer om våra pågående och färdigställda projekt här**

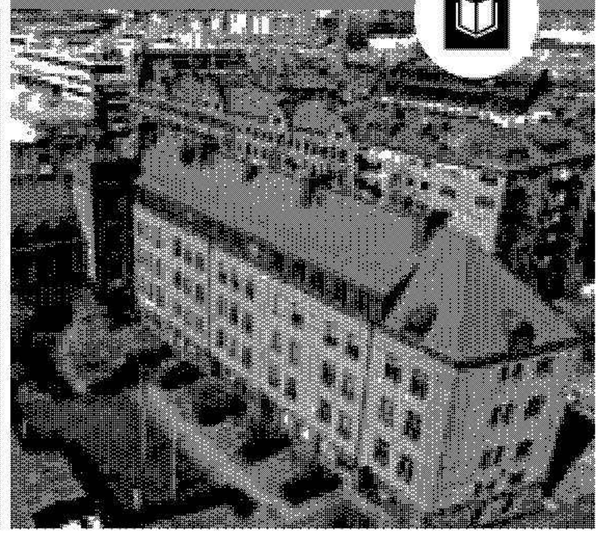
### Ektorps skola i Nacka
**Fastighetskategori:** Utbildning
**Land:** Sverige
**Projekttyp:** Nybyggnation
**Projektyta:** 10 000 kvadratmeter
**Byggstart:** 2023
**Största hyresgäst:** Nacka kommun
**Hyresduration:** 25 år

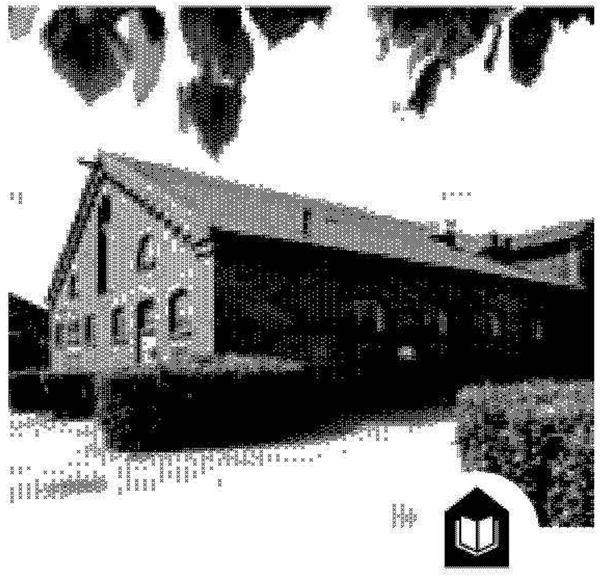




### Äldreboende i Essen
**Fastighetskategori:** Äldreboende
**Land:** Tyskland
**Projekttyp:** Nybyggnation
**Projektyta:** 6 000 kvadratmeter
**Byggstart:** 2024
**Största hyresgäst:** Tyska Röda Korset
**Hyresduration:** 20 år

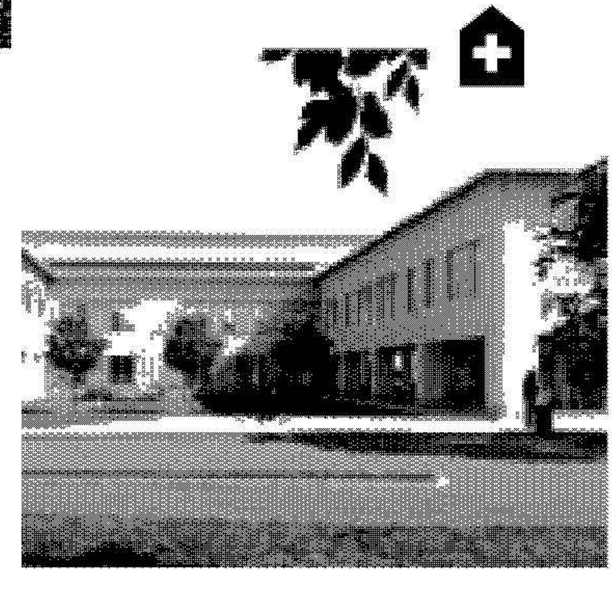
### Odinsskolan i Göteborg
**Fastighetskategori:** Utbildning
**Land:** Sverige
**Projekttyp:** Ombyggnation
**Projektyta:** 4 000 kvadratmeter
**Byggstart:** 2024
**Största hyresgäst:** Academedia
**Hyresduration:** 15 år





### Gymnasieskola i Ystad
**Fastighetskategori:** Utbildning
**Land:** Sverige
**Projekttyp:** Ombyggnation
**Projektyta:** 1 400 kvadratmeter
**Byggstart:** 2024
**Största hyresgäst:** Fria Läroverken
**Hyresduration:** 7 år

### Vårdbyggnad i Åbo
**Fastighetskategori:** Vård
**Land:** Finland
**Projekttyp:** Nybyggnation
**Projektyta:** 4 300 kvadratmeter
**Byggstart:** 2024
**Största hyresgäst:** Egentliga Finlands välfärdsområde Varha
**Hyresduration:** 20 år



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF531TDQCM4BD187008852778BE14C

# Hållbarhetsrapportering

De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har en påverkan på samhälle och miljö. Vi bidrar med social infrastruktur genom våra äldreboenden, skolor och vårdplatser vilket är positivt för samhället. Vår verksamhet innebär samtidigt en påverkan på miljön och vi arbetar aktivt med att minska de negativa effekterna och öka vår positiva påverkan genom hela värdekedjan.


Väsentlighetsanalys och intressentdialog ..... 26
Styrning av hållbarhetsarbetet ..... 27
Implementering av ESRS ..... 29
Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar ..... 31

**Environmental**
En plan för omställningen ..... 34
Mål för att begränsa klimatpåverkan ..... 37
TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter ..... 39
Cirkulära processer ..... 42
Biodiversitet ..... 44

**Social**
Social hållbarhet ..... 46
Medarbetare ..... 48

**Governance**
Ansvarsfullt företagande ..... 51
Rapportering – Hållbara obligationer ..... 52
GRI-index ..... 55
Revisors rapport ..... 58


### Vår hållbarhetsstrategi

Hemsös hållbarhetsarbete ska bidra till en hållbar samhällsutveckling och en hållbar utveckling av Hemsö, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Våra prioriterade områden är medarbetare, miljö, klimat, samhälle och vårt ansvar som byggherre. Det innebär att vi ska erbjuda trygga, hälsosamma och säkra miljöer för de människor som vistas på våra fastigheter samt bidra till samhällsutvecklingen genom innovativa samhällsfastigheter som skapar levande miljöer.

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare. Vi tar ansvar för miljö och klimat genom att minimera vår resursanvändning. De insatser vi gör inom hållbarhet ska bidra till Hemsös konkurrenskraft och till möjligheten att erhålla hållbar finansiering för att skapa långsiktig ekonomisk tillväxt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631TDQCP4BYJ8700B8827B2E140

# Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hemsös hållbarhetsredovisning för 2024 är framtagen i enlighet med GRI Standards 2021 och rekommendationerna i TCFD. Hållbarhetsredovisning omfattar även bolagets hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen.

Under 2024 påbörjade Hemsö implementering av ESRS. Som ett led i anpassningen, redovisar Hemsö också egna redovisningsprinciper inspirerade av ESRS E1 avseende klimatpåverkan och energianvändning samt en beskrivning av processen för den dubbla väsentlighetsanalysen (DMA) enligt ESRS i hållbarhetsredovisningen för 2024.

## Nuvarande bedömning av väsentliga hållbarhetsfrågor

Den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Hemsös hållbarhetsredovisning 2024 baseras på tidigare genomförd väsentlighetsanalys i enlighet med GRI Standards. Analysen syftar till att identifiera och prioritera de frågor där Hemsö har en betydande påverkan på miljö, klimat, människa och ekonomi. Hänsyn tas även till de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för intressenternas beslut och förväntningar på Hemsö.

I väsentlighetsanalysen som genomfördes 2018 inkluderades en rad nyckelpersoner som prioriterade och bedömde hållbarhetsfrågornas väsentlighet för Hemsö vad gäller deras påverkan. Baserat på intressentdialogen inkluderades de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för intressenternas beslut och förväntningar på Hemsö. De frågor som värderades högst internt och av intressenterna, resulterade i de väsentligaste hållbarhetsfrågor som Hemsö ska arbeta med och rapportera om. För att säkerställa att bolaget fortsatt fokuserade sitt arbete på rätt hållbarhetsfrågor gjordes under 2021 en uppföljning av resultatet genom att ett antal nyckelpersoner på Hemsö intervjuades.

### Hemsös väsentliga områden:

- Ekonomiskt resultat, hållbar ekonomi
- Kunders/hyresgästers hälsa och säkerhet
- Kundnöjdhet och långsiktiga relationer
- Lokal samhällspåverkan/engagemang
- Anställningsvillkor
- Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering
- Kompetensutveckling och kompetensförsörjning
- Materialanvändning
- Energi och klimatpåverkan
- Efterlevnad av lagar och bestämmelser
- Ansvar i leverantörsled
- Antikorruption

**Hyresgäster:**
- Regelbundna hyresgästmöten
- Årlig kundundersökning
- Löpande dialog i samband med förvaltning
- Hantering av felanmälan

- En långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter
- Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus

**Investerare:**
- Extern hemsida och informationsmaterial
- Seminarier kring enskilda frågor
- Enskilda möten
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer

- God ekonomisk förvaltning och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policy, krav och lagar

**Ägare:**
- Styrelsemöten, varav ett om året är strategimöte
- Årsstämma
- Ägarpolicy
- Dialogmöten om hållbarhet

- Långsiktigt stabil avkastning och bli ledande i hållbarhetsområdet inom segmentet samhällsfastigheter

**Medarbetare:**
- I den dagliga verksamheten
- Årliga medarbetarsamtal och uppföljning av dessa samt medarbetarundersökning
- Intranät och konferenser
- Facklig representation i Arbetsmiljökommitté

- Stabil och långsiktig arbetsgivare med bra anställningsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter
- Möjlighet att engagera sig i samhällsutveckling

**Samhället:**
- Engagemang i forskningsprojekt
- Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till utveckling

- Drivande för hållbar utveckling inom segmentet samhällsfastigheter
- Ansvarstagande aktör med kompetens inom sitt område
- Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan

**Leverantörer:**
- Vid upphandling, beställningar och leverantörsmöten

- Tydliga krav i samband med avtalstecknande samt uppföljning av att kraven följs
- Långsiktig samverkanspartner

**Beslutsfattare inom kommun, region och stat:**
- I löpande kommunikation via reklam, webb och PR
- Via finansiella rapporter, branschdagar och mässor

- Långsiktigt agerande som ägare, i relationer och i förvaltning, med god förståelse för kundens verksamhet och behov

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF931DCC4BD1870B82772BE1AC

# Styrning av hållbarhetsarbetet

Hemsös styrelse och vd utvärderas årligen av externa, oberoende konsulter utifrån olika utvärderingsområden. När Hemsö väljer ny styrelseledamot görs överväganden inom flera olika kompetensområden, där hållbarhet är ett. Vid val av ny styrelseledamot strävar Hemsö efter att sammansättningen i styrelsen ska vara lämplig, både utifrån kompetens samt ur ett mångfalds- och jämställdhetsperspektiv. Styrelsen har under året upprättat ett beredande hållbarhetsutskott. Hållbarhetsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa upp och utvärdera hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsutskottet ska även bereda frågor avseende hållbarhet.

## Hållbarhet integrerad del

Hemsös ledningsgrupp utarbetar årligen ett förslag på strategisk inriktning för kommande femårsperiod. Förslaget presenteras sedan för styrelsen. Den strategiska inriktningen, där hållbarhet är ett fokusområde, beslutas varje år på ordinarie styrelsemöte i september. Det operativa ansvaret för frågor som rör hållbarhet följer organisationsstrukturen och är en integrerad del av Hemsös verksamhet. Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar till vd.

## Årlig översyn

Varje år görs en översyn av Hemsös hållbarhetspolicy. Efter eventuella tillägg eller ändringar skickas den till styrelsen för genomgång och tas upp till beslut på det konstituerande styrelsemötet i april. Utöver hållbarhetspolicyn finns riktlinjer inom hållbarhetsområdet som revideras löpande och beslutas av vd. Hållbarhetspolicyn och riktlinje för hållbarhet finns tillgängliga på Hemsös externa webbplats. Inför varje styrelsemöte sammanställs en verksamhetsrapport som beskriver bolagets organisation, projektutveckling, transaktions- och hyresmarknad samt övriga pågående aktiviteter. Olika avdelningar ansvarar för att beskriva utvecklingen inom sina respektive områden. Verksamhetsrapporten innehåller ett särskilt avsnitt om bolagets hållbarhetsarbete och även ett avsnitt om incidentrapportering. I affärer där vd- och styrelsebeslut krävs, beskrivs de hållbarhetsanalyser som finns. I de fall där det finns negativa aspekter beskrivs förslag på åtgärder. Om särskilda aspekter upptäcks vid en due diligence tar vi hänsyn till dessa i våra beslut. Med regelbundet intervall rapporterar Hemsös vd resultatet av utförda projekt/transaktioner till styrelsen.

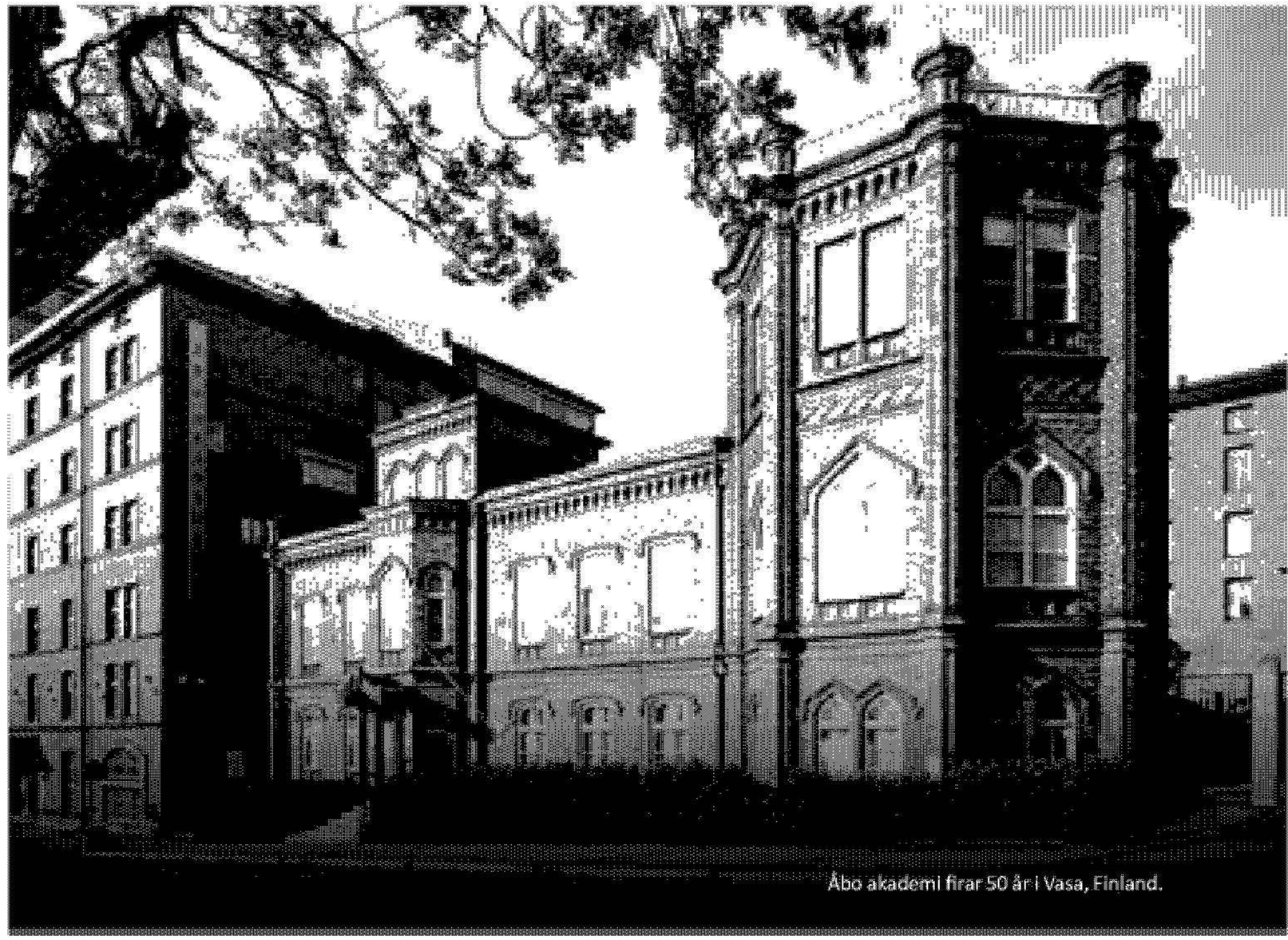
## Ersättningar

Hemsös ersättningspolicy omfattar vd och ledningsgrupp. Den ska säkerställa att bolaget kan attrahera och behålla nyckelpersoner. Ersättningsnivån ska vara rimlig och väl avvägd samt vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, utan att vara löneledande. Ersättningsnivån ska också bidra till god etik och företagskultur. Den totala ersättningen ska utgöras av fast lön, övriga förmåner och pension. Den fasta lönen ska fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation. Ledningens prestation utvärderas regelbundet och resultatet används som utgångspunkt vid den årliga lönerevisionen. Rörlig lön utgår inte till ledande befattningshavare. Det samlade värdet av övriga förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde. Det finns i nuläget ingen koppling mellan ersättning och resultat i förhållande till bolagets mål och utveckling gällande hållbarhet.

## Uppförandekod och visselblåsarfunktion

Hemsös uppförandekod och visselblåsarfunktion är ett stöd i vårt arbete. Uppförandekoden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar baserat på våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar. Varje år hålls Hemsöskolan för nyanställda. Under dessa dagar diskuterar vi och gör övningar kopplade till vår uppförandekod.

Visselblåsarfunktionen underlättar för interna och externa intressenter att anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. Visselblåsarfunktionen garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare.



Åbo akademi firar 50 år i Vasa, Finland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACF91DC04BD1870B8927B3E1AC

## Externa ramverk

Bland de externa ramverk och standarder som definierar Hemsös hållbarhetsarbete finns FN:s globala hållbarhetsmål: Agenda 2030, Parisavtalet, nationella miljömål, och UN Global Compact. Vårt hållbarhetsarbete förhåller sig till ramverken och vi arbetar aktivt med att vidareutveckla och driva hållbarhetsfrågor inom bygg- och fastighetsbranschen samt att skapa långsiktiga samarbeten med våra kunder. Genom att medverka i olika bransch- och samhällsprojekt kan vi vara med och forma ett mer hållbart samhälle tillsammans med andra aktörer.

## Policyåtaganden och styrande dokument

De policyer och styrande dokument som styrelsen har antagit är för närvarande 14 till antalet.

Dessa är:

- Arbetsordning för hållbarhetsutskottet
- Arbetsordning för revisionsutskottet
- Arbetsordning för styrelsen
- Policy för ersättning för ledande befattningshavare
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-policy
- Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- Skattepolicy
- Utdelningspolicy
- Vd-instruktion
- Värderingspolicy

Dessa policyer och styrande dokument granskas årligen av respektive ämnesansvarig och därefter tillställs de styrelsen på styrelsemöte i februari för synpunkter. Eventuellt antagande sker på konstituerande styrelsemöte i april. Alla policyer, styrande dokument och alla mer detaljerade riktlinjer som är kopplade till dessa och som antas av vd, finns tillgängliga på intranätet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700CF4BD187008857780E14C

| | | |
|---|---|---|
| All Generation Ventures | En nordisk hub för fastighetsbranschen med fokus på digital utveckling. | Sverige |
| Forum Bygga Skola | Nationell nätverksarena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor. | Sverige |
| Fossilfritt Sverige | En plattform för dialog och samverkan mellan företag, kommuner och andra typer av aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen. | Sverige |
| DGNB – Building Council Germany | Organisation som verkar för hållbart byggande och certifiering. | Tyskland |
| Green Building Council Finland | Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling. | Finland |
| SGBC – Sweden Green Building Council | Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling. | Sverige |
| HS30 | Samarbete för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen, samt för att ge social hållbarhet större fokus. | Sverige |
| LFM30 | Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö. Hemsö har undertecknat åtagande. | Sverige |
| Mentor | Ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar. | Sverige |
| Queen Silvias Nursing Award | Stipendium för sjuksköterskestudenter som vill vara med och bidra till framtidens utveckling av vård och omsorg av äldre. | Sverige |
| Rakli | Organisation för fastighetsägare, fastighetsinvesterare, fastighetsförvaltare och byggherrar. | Finland |
| Economic Council Germany | Företagarföreningen erbjuder sina medlemmar en plattform för dialog med ledande beslutsfattare, med syfte att påverka samhällspolitiska frågor. | Tyskland |
| Forster Initiative | Stiftelse som sammankopplar fastighetsägare, privata och ideella äldreboendeoperatörer och verkar för att deras intressen blir hörda i politiken och i samhället. | Tyskland |
| ZIA | Organisation som verkar för bästa möjliga villkor för företag i fastighetsbranschen. | Tyskland |

# Implementering av ESRS

Som ett första steg i implementeringen av ESRS genomförde Hemsö under 2024 sin första dubbla väsentlighetsanalys (DMA). Analysens syfte var att bedöma och fastställa Hemsös väsentliga påverkan på miljö, klimat, människa och samhälle, samt tillhörande risker och möjligheter med påverkan på Hemsös finansiella ställning.

Hemsös process för att fastställa DMAn gjordes utgående från de steg som föreskrivs enligt ESRS och EFRAG:s vägledning:

- En analys av den större kontext inom vilken Hemsö verkar i syfte att sammanställa en bruttolista med hållbarhetsfrågor för analysen.
- Identifiering och bedömning av verksamhetens påverkan, risker och möjligheter med fokus på hela värdekedjan med utgångspunkt i bruttolistans hållbarhetsfrågor.
- Validering av de hållbarhetsfrågor som bedömdes som väsentliga för Hemsös hållbarhetsrapportering enligt processen för DMA.
- Fastställa de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga ur ett påverkans- och/eller finansiellt perspektiv.

## Kontext och urval

En rad informationskällor användes för att säkerställa förståelse för den kontext inom vilken Hemsö verkar och för att sätta samman en bruttolista med hållbarhetsfrågor. Grundläggande komponenter utgjordes av ESRS förteckning över de hållbarhetsfrågor som omfattas av de tematiska ESRS, tillsammans med tidigare väsentlighetsanalys enligt GRI Standards inklusive egna upplysningar.

Genomgående i processen fanns intressenternas behov och förväntningar baserat på informationskällor som NKI-enkäter och den dagliga dialogen med aktörer längs värdekedjan. Särskilt fokus låg på specifika aktiviteter längs värdekedjan, såsom ny- och ombyggnation, och den påverkan som Hemsö ger upphov till genom sina affärsrelationer i form av risk för negativ påverkan av olika slag.

En viktig källa för att fånga trender och drivkrafter i omvärlden var en signalrapport framtagen specifikt för Hemsö av konsultbolaget Planethon, i vilken olika vetenskapliga signaler och samhällstrender identifierades med möjlig påverkan och med utgångspunkt på långsiktighet. Därtill beaktades rating och frågeställningar som aktörer för ESG-analys, till exempel Sustainalytics, använder för att värdera hållbarheten hos bolag baserad på deras hållbarhetsprestationer. Detta underlag är viktigt för att bygga förståelse för vilken hållbarhetsinformation som exempelvis aktörer på den finansiella marknaden efterfrågar i sitt beslutsfattande. Interna nyckelfunktioner, såsom kommunikations- och HR-funktionerna, involverades för att lämna synpunkter på väsentliga verksamhetsområden.

Sammantaget gav detta underlag till en bruttolista med hållbarhetsfrågor, vilken sedan låg till grund för analysens nästa steg.

## Analys av Hemsös påverkan, risker och möjligheter

Påverkansanalysen syftar till att identifiera de frågor där Hemsö genom sin egen verksamhet och sin värdekedja har en väsentlig miljömässig,



Sköndalsvillan, vård - och omsorgsboende i Tyresö – Faunan 1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF231AA2D18A0B85277BE1AC



Campus Tensta, Järva Gymnasium i Stockholm – Lilla Tensta 1.

social och/eller affärsetisk påverkan. Med utgångspunkt i detta gjordes en bedömning av Hemsös påverkan baserad på de frågeställningar som anges enligt ESRS 1 avsnitt 3.4. Det vill säga en bedömning av huruvida påverkan är faktisk eller potentiell respektive negativ eller positiv, tillsammans med en bedömning baserad på påverkans skala[1], omfattning[2] och återställbarhet[3]. I händelse av potentiell påverkan bedömdes även sannolikheten.

För att bedöma väsentliga risker och möjligheter, det vill säga miljö-, sociala eller styrningsrelaterade händelser med en väsentlig finansiell påverkan på Hemsö, gjordes en analys baserad på de frågeställningar som anges enligt ESRS 1 avsnitt 3.5. Det innebär att hållbarhetsfrågorna bedömdes utifrån en kombination av riskernas respektive möjligheternas sannolikhet och omfattning på den finansiella effekten på bolaget.

[1] Skala motsvarar hur svår den negativa påverkan är respektive hur fördelaktig den positiva påverkan är för människor eller miljön.

[2] Omfattning motsvarar hur utbredd den negativa eller positiva påverkan är. När det gäller påverkan på miljön kan det handla om omfattningen av en miljöskada eller geografisk utbredning. När det gäller påverkan på människor kan omfattningen förstås som antalet personer som påverkas negativt.

[3] Återställbarhet motsvarar huruvida och i hur hög grad den negativa påverkan kan åtgärdas och återställas till sitt tidigare tillstånd eller ej. Bedöms endast om påverkan är negativ.

Bedömningen av påverkan, risker och möjligheter baserades på en 7-gradig skala där en totalbedömning (genomsnitt av faktorerna) resulterade i ett slutligt värde mellan 0 och 7.

## Validering och fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor

I valideringsprocessen involverades en rad av Hemsös nyckelfunktioner, såsom hållbarhetsansvariga i den svenska, finska och tyska verksamheten och representanter från företagsledningen samt hållbarhetsutskottet. Därtill tog styrelsen del av påverkansanalysens resultat. Som en del av valideringsprocessen gjordes också en benchmark med branschkollegor med fokus på en diskussion kring de hållbarhetsfrågor som identifierades som väsentliga ur ett påverkans- och/eller finansiellt perspektiv för bygg- och fastighetssektorn.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF6E17D0C04B018700B8927785E14C

# Värdekedjan – Hemsös påverkan och ansvar

Genom värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället och för Hemsö som bolag.




### ❶ Förvärv

Hemsö letar ständigt efter möjligheter inom våra geografiska områden där vi kan bidra med utveckling och förbättring av den sociala infrastrukturen. Redan i förvärvsfasen identifierar vi eventuella hållbarhetsrisker men också möjligheter till positiv påverkan.

**Hur vi kan påverka:**

- Följa rutiner för hållbarhet vid förvärv för genomgång av inomhusmiljö, material, avfall, energi, klimatrisker och andra miljörisker.
- Skapa rutiner för socioekonomiska aspekter, lokalisering och framtida behov.

### ❶ Initiering av projekt

När ett projekt initieras hos Hemsös projektutveckling påbörjas en förstudie, oavsett om det är en ny fastighet som ska utvecklas eller en befintlig som ska förädlas. Här sätts förutsättningarna för hur fastigheten ska se ut, fungera för respektive verksamhet och konstrueras. Att redan i ett tidigt skede sätta förutsättningarna för hållbara projekt har stor effekt på det framtida arbetet.

**Hur vi kan påverka:**

- Beakta miljöaspekter vid utformning och materialval. Det gör vi bland annat genom klimat- och energiberäkningar.
- Sätta nivå för miljöcertifiering.
- Beakta klimatrisker och ekosystemtjänster.
- Samverka med kommuner och andra intressentgrupper.

### ❷ Upphandling av entreprenad

Vår påverkan i detta led sker främst genom krav på entreprenaden gällande miljöcertifieringar och energinivå samt goda arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling

**Hur vi kan påverka:**

- Verka för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption, miljö och klimat genom att följa vår uppförandekod för leverantörer.
- Krav på maximal klimatpåverkan för byggnationen, krav på eventuell hantering av byggavfall och energianvändning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC8F9317D0C048D1870085827780E14C



### ❸ Renovering eller nyproduktion

När vi bygger nytt eller renoverar har vi en påverkan på miljön. Klimatpåverkan vid nyproduktion sker framför allt genom mängd och val av byggmaterial och transporter. När vi utvecklar våra fastigheter har vi också en stor påverkan på människors vardag: elever på skolan, äldre på boenden och personal. Våra fastigheter ska utformas med användarnas behov i fokus. De ska också på bästa möjliga sätt stötta våra hyresgäster i deras verksamhet.

**Hur vi kan påverka:**

- Miljöcertifiering av byggnader.
- Förebygga och hantera bygg- och rivningsavfall hållbart.
- Använda återbrukat material.
- Följa SundaHus krav på material och produkter.
- Optimera inomhusmiljö avseende energianvändning och hälsa.
- Skapa levande miljöer med människan i fokus.

### ❹ Långsiktig förvaltning

Vi kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning. I vårt bestånd har vi fastigheter inom vård, skola, omsorg och rättsväsende som tas om hand av vår förvaltningsorganisation. I det dagliga förvaltningsarbetet finns flertalet områden där vi kan påverka miljö, klimat samt brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa.

**Hur vi kan påverka:**

- Energieffektivisera byggnaderna.
- Välja hållbara material vid reparation och renovering.
- Skapa bra förutsättningar för avfallshantering och sortering.
- Förebyggande åtgärder utifrån klimatrisker.
- Följa SundaHus krav på material och produkter.
- Förebygga olägenheter gällande inomhusmiljö.
- Ställa krav på leverantörer att följa uppförandekoden för leverantörer.
- Säkerställa brukarnas säkerhet, trygghet och hälsa.

### ❺ Medarbetare

Våra anställda är vår framgångsfaktor. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för nya medarbetare och samtidigt sträva efter att våra nuvarande medarbetare stannar och utvecklas.

**Hur vi kan påverka:**

- Arbeta för en jämställd arbetsplats utan diskriminering.
- Motverka trakasserier genom vår Uppförandekod.
- Skapa förutsättningar för att våra medarbetare ska utvecklas.
- Skapa arbetsplatser som främjar hälsa och säkerhet.

### ❻ Kapital tillbaka till Sveriges pensionärer

Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare Tredje AP-fonden. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensioner.

**Hur vi kan påverka:**

- Skapa långsiktiga och lönsamma affärer som ger god avkastning till pensionsfonden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP.E31.70C04BD1820B8527785E14C



# ESG

I vårt hållbarhetsarbete tar vi ansvar för att minimera vår resursanvändning och minska vår negativa påverkan på miljön. Vi säkerställer att våra fastigheter är energieffektiva och rustade för framtida klimatförändringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACC8F8170D0D4BD1870B8B27780E14C

# En plan för omställningen

2040 ska Hemsö ha uppnått nettonollutsläpp i hela värdekedjan. Det innebär att samtliga delar av verksamheten måste involveras i arbetet med att steg för steg närma oss målet.

Hemsös verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter, vilket också inkluderar en omfattande projektverksamhet. Klimatpåverkan uppstår i den egna verksamheten och längs värdekedjan, främst vid ny- ombyggnads- och renoveringsprojekt samt energianvändning på våra fastigheter.

Hemsös verksamhet bygger på att ett långsiktigt perspektiv finns med i allt som görs. I linje med detta fastställde Hemsö 2023 det långsiktiga målet om att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan till år 2040. Målet, som 2023 validerades av SBTi, följer SBTi Net-Zero Standard och är i enlighet med Parisavtalets 1,5°-mål.

## Styrdokument som anger riktning

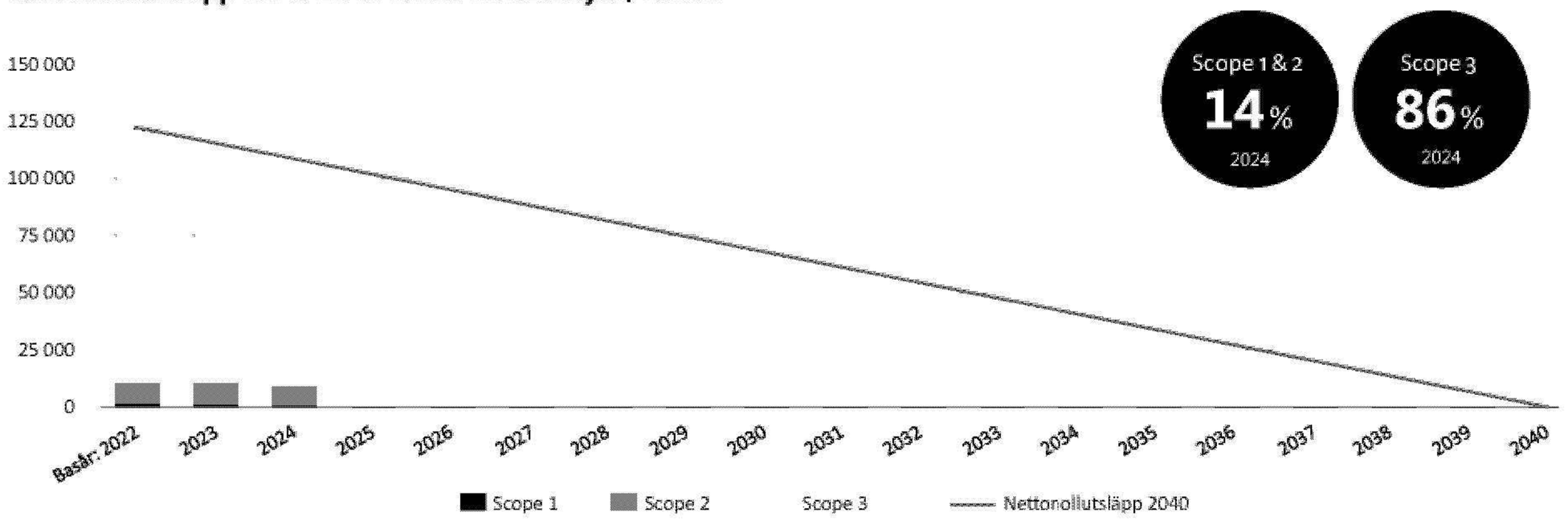
Hemsös hållbarhetspolicy tillsammans med riktlinjer för hållbarhet utgör de styrande dokumenten för hållbarhetsarbetets inriktning och för det operativa arbetet med att bedöma, hantera och vidta åtgärder som bidrar till en framdrift.

Hållbarhetspolicyn anger att hållbarhetsarbetet ska riktas och prioriteras med utgångspunkt i den verksamhet som Hemsö bedriver och dess väsentliga hållbarhetsaspekter och därtill beakta berörda intressenter. Den sammanfattar Hemsös viktigaste hållbarhetsaspekter där verksamhetens väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till begränsning av och anpassning till klimatförändringarna respektive energieffektivitet inkluderas.

Riktlinjer för hållbarhet kopplar på samma sätt an till klimatpåverkan och energi genom att beskriva hur Hemsö ska hantera dessa frågor med hjälp av rutiner, anvisningar och instruktioner.

Hållbarhetspolicyn och riktlinjer för hållbarhet är i första hand styrande för Hemsös egen verksamhet, men även värdekedjeperspektivet inkluderas genom att aspekter såsom projektutveckling, kunder och leverantörer beaktas.

**Nettonollutsläpp till år 2040 i hela värdekedjan, tCO2e**




**Klimatpåverkan vid byggnation**

| Projekt färdigställda 2024 | Byggnadstyp | A1–A5 ($kgCO_2/m^2$ BTA) |
|---|---|---|
| Hoivamme K3 [1] | Äldreboende | 375 |
| Hoivamme N1 [1] | Äldreboende | 375 |
| Kristiansborg, Ryttersborgsskolan [3] | Utbildning | 392 |
| Boktryckaren [3] | Utbildning | 292 |
| Boktryckaren, Hus 2 [2] | Utbildning | 292 |
| Campus Polacksbacken [3] | Utbildning | 71 |
| Campus Polacksbacken Hus 29 [3] | Utbildning | 188 |
| Campus Polacksbacken, Hus 38 [3] | Utbildning | 74 |
| Råssbyns förskola [3] | Utbildning | 286 |
| Odinsskolan | Utbildning | n/a |

Tabellen visar klimatberäkning för byggskedet för projekt slutförda under 2024. Beräkningarna omfattar byggskedet, det vill säga modul A1–A5 hel byggnad.

[1] Dessa projekt har ej en klimatberäkning. De är beräknande med hjälp schabloner baserat på medelvärdet av klimatberäkningar som gjorts för byggnadstypen.

[2] Dessa projekt har klimatberäkningar gjorda av en externpart enligt klimatdeklarationssystemgräns och resterande del är schabloniserade.

[3] Dessa projekt har klimatberäkningar gjorda av en extern part.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACC8311D0C04BD1870B8B27B3E14C

## Begränsning av och anpassning till klimatförändringar

För att tydliggöra ambitioner och de åtgärder som måste vidtas för att nå nettonollmålet finns ett antal aktiviteter och krav framtagna. Dessa kommer att utvecklas ytterligare under 2025 med ambition om att fastställa en färdplan som sätter ramarna för delmål, strategier och nyckeltal längs vägen mot 2040.

Under 2024 arbetade Hemsö med att utveckla och implementera hållbarhetskrav i projektutveckling, med syfte att öka takten i klimatarbetet samt att säkerställa taxonomilinjering i nyproduktionsprojekten. Exempelvis ställs nu krav på att klimatriskanalyser ska genomföras och adaptionsplaner tas fram för projekten. Därtill infördes klimatkrav på 20 procent minskning av klimatpåverkan jämfört med Boverkets referensvärden för byggskedet (A1-A5) vilket är i enlighet med klimatdeklarationens omfattning.

Vår erfarenhet visar att det är många faktorer som måste samverka, vilket ställer omfattande krav på ett systematiskt arbeta med att reducera klimatpåverkan i verksamhetens alla delar; från planering av projekt och upphandling till långsiktigt ägande och förvaltning.

## Grundläggande analys för att fatta rätt beslut

En viktig del i beslutsunderlaget vid ett potentiellt förvärv av en fastighet är analysen av exempelvis fastighetens nuvarande energiprestanda, eventuella utmaningar vad gäller energiförsörjning, uppskattning kring den klimatpåverkan som en ombyggnation kan ge upphov till inklusive möjlighet till återbruk.

På liknande sätt görs en analys vid såväl ny- som ombyggnation med fokus på hur den negativa klimatpåverkan kan minimeras. Det handlar om att redan tidigt i processen tydliggöra i hemställan hur ny- eller ombyggnationen ska ske med så liten klimatpåverkan som möjligt med fokus på materialval, energianvändning och effektiv resursanvändning.

För att öka kunskapen om hur valen av material påverkar utsläppen utvecklar Hemsö successivt sitt arbete med klimatberäkningar för byggnationens olika skeden. Dessa beräkningar lägger också en grund för kravställan vad gäller gränsvärden för växthusgasutsläpp i produktionen av byggmaterial och i byggprocessen.



Nytt äldreboende i Bredäng certifieras enligt NollCO2

Därtill ger olika miljöcertifieringar ytterligare verktyg och stöd för att bygga en bättre förståelse för vilka krav och insatser som gör störst skillnad. Under 2024 certifierades exempelvis en av Hemsös fastigheter i enlighet med certifieringen NollCO$_2$ som bland annat ställer krav på att fastighetens växthusgasutsläpp reduceras med hjälp av gränsvärden och att fastighetens kvarvarande klimatpåverkan är balanserad med åtgärder som bidrar till en nettonoll klimatpåverkan.

I förvaltningen av fastigheter handlar arbetet till stora delar om att optimera energianvändningen baserad på parametrar som fastighetens ålder, läge och konstruktion och att använda energi från förnybara källor.

Analysen för att framtidssäkra och anpassa fastigheterna till klimatförändringarna görs såväl vid förvärv, ny- och ombyggnation som i förvaltningen av befintligt fastighetsbestånd. Den handlar om att med utgångspunkt i fastighetens läge noga undersöka vilka fysiska klimatrisker som potentiellt kan uppstå som effekt av klimatförändringarna, exempelvis översvämning eller skred. På samma sätt analyseras befintligt fastighetsbestånd vad gäller fysiska klimatrisker där åtgärdsplaner upprättas för att anpassa fastigheten till klimatförändringarnas effekter.

Sammantaget blir detta en viktig del av beslutsunderlaget vid eventuellt förvärv eller för åtgärder som behöver genomföras för att anpassa fastigheten för att minimera klimatrisken. Mer om Hemsös arbete med klimatscenarier enligt TCFDs rekommendationer finns på sidan 39.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC0F631TXCCH6D18700BB827780E14C

## Energieffektivisering

Att arbeta med optimering av energianvändningen i fastighetsbeståndet är centralt för att långsiktigt minska verksamhetens klimatbelastning och bidra till hushållning av resurser. Certifierade och energieffektiva fastigheter är också en förutsättning för att attrahera finansiellt kapital. Miljöcertifieringar av olika slag är ett viktigt stöd och verktyg för att vid ny- och ombyggnationer skapa förutsättningar för en energieffektiv fastighetsdrift med stora möjligheter till lägre energikostnader. Det kontinuerliga arbetet baseras i sin tur på inventeringen av energiprestandan i Hemsös fastighetsbestånd för att säkerställa att åtgärderna sätts in där de kan få störst effekt. Det kan handla om att exempelvis byta värmepumpsanläggning för att optimera energianvändningen eller utrusta fastigheten med sensorer för att bättre kunna styra värme- och ventilationssystemet baserat på verksamhetens behov och installation av energisnål belysning. Under året slutförde Hemsö exempelvis ett tvåårigt energiprojekt med målet att optimera energianvändningen vid Åbos sjukhus i Finland. Sjukhuset är nu utrustat med både berg- och fjärrvärme för att optimera fastighetens energianvändning och därtill finns nya fläktar installerade som ser till att spillvärme tas till vara för uppvärmning. Beräkningar gör gällande att energioptimeringen kan bidra till en minskad energianvändning med upp till 40 procent.

Upphandling av el sker centralt i Sverige och Hemsö köper endast vattenkraft med garanterat ursprung. Finland upphandlar vindkraftsmärkt el och i Tyskland ansvarar hyresgästerna för upphandlingen.

## Goda förutsättningar för solcellsanläggningar

Möjligheten att producera egen förnybar energi tar Hemsö tillvara genom att utrusta fastigheter med rätt förutsättningar med solcellsanläggningar. Vid 2024 års utgång var 113 fastigheter utrustade med solcellsanläggningar på taken. Den totala installerade effekten var 9 405 kWp. Den beräknade årsproduktionen för 2024 från anläggningarna motsvarade 8 135 MWh.

## Erfarenheter och nya kunskaper genom samarbeten

Samarbeten är en viktig del i arbetet med att driva Hemsös hållbarhetsarbete framåt. Exempel på samarbeten för utbyte av kunskap och för att gemensamt driva påverkan är Fossilfritt Sverige, LFM30 (Lokal Färdplan Malmö 2030), HS30 (Hållbart Stockholm 2030), SGBC Sweden Green Building Council och FIGBC Green Building Council Finland, DGNB German Sustainable Building Council.


Skola och äldreboende i Göteborg – Sandarna 26:2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931 TDCCP4BD1870088827780E14C

# Mål för att begränsa klimatpåverkan

### Utsläpp av växthusgaser

Hemsö har minskat sina utsläpp av växthusgaser med cirka 25 procent jämfört med 2024. Minskningen beror på färre färdigställda projekt samt att en större andel av de färdigställda projekten är ombyggnadsprojekt, med betydligt lägre klimatpåverkan än nyproduktion. Minskningen beror även på lägre energianvändning i Sverige och Finland samt mer specifik emissionsdata kopplat till energianvändning i Tyskland. Utsläppen av växthusgaser från inköpta varor och tjänster har ökat, vilket främst innefattar renoveringar.

## Mål[1)]

### Långsiktigt mål klimat

Hemsö ska uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan till år 2040.

### Delmål klimat

Hemsö ska reducera växthusgasutsläppen med 50 procent till år 2030.

### Mål för minskad energianvändning

Energianvändningen ska årligen minskas med 3 procent i jämförbart svenskt fastighetsbestånd. Ett långsiktigt koncernmål för minskning av energianvändningen är under framtagande.

[1)] 2022 gäller som basår.

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Content ID:
ACDF6217DCA4B0187A8B8277BE1AC

### Utfall – Utsläpp av växthusgaser

| Direkta och indirekta utsläpp, scope 1–3 | 2024 | 2023 | 2022* |
|---|---|---|---|
| **Direkta utsläpp av koldioxid $tCO_2e$ scope 1** | **576** [1)] | **1 084** [1)] | **1 166** [1)] |
| Leasade bilar | 105 | 161 | 132 |
| Köldmedium | 210 | 210 | 483 |
| Stationär förbränning | 261 | 713 | 551 |
| **Indirekta utsläpp av koldioxid $tCO_2e$, scope 2 – Market based** | **8 158** [1)] | **9 176** [1)] | **8 921** [1)] |
| Indirekta utsläpp av koldioxid $tCO_2e$, scope 2 – Location based | 9 143 | 10 301 | 10 032 |
| El – *Market based* | – | – | – |
| El – *Location based* | 985 | 1 125 | 1 111 |
| Fjärrvärme | 7 962 | 9 056 | 8 758 |
| Fjärrkyla | 157 | 93 | 113 |
| Tjänstebilar – El/Laddhybrider | 40 | 27 | 50 |
| **Andra direkta utsläpp av koldioxid $tCO_2e$, scope 3** | **55 539** [2)] | **75 573** [2)] | **112 566** [3)] |
| Inköpta varor och tjänster | 27 292 | 22 815 | 52 013 |
| **Kapitalvaror – Totalt** | **6 976** | **28 335** | **39 218** |
| Kapitalvaror: A1-A3 | 5 965 | 24 271 | – |
| Kapitalvaror: A4-A5 | 1 011 | 4 064 | – |
| Bränsle- och energirelaterade aktiviteter | 1 949 | 2 096 | 1 183 |
| Avfall | 12 | 12 | 11 |
| Tjänsteresor | 54 | 70 | 52 |
| Pendling | – | – | – |
| Nedströms hyrda tillgångar | 19 255 | 22 244 | 45 281 |
| **Summa – Market based** | **64 272** | **85 833** | **148 296** |
| Summa – Location based | 65 257 | 86 958 | 148 296 |

* Siffror från 2022 har uppdaterats. Vissa beräkningar hade kopplats fel i vår plattform: Hyresgästernas elanvändning i Scope 2 och Scope 3 hade summerats i kategori 3 utsläpp. Dessutom summerades Location Based och Market Based utsläppen.

[1)] Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (scope 1) samt indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2). Scope 2-beräkningarna baserades på den marknadsbaserade metoden. Vid beräkningarna har förbrukningsdata från stationär förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla använts. Beräkningarna inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland har vi i huvudsak double-net-avtal, vilket innebär att Hemsö som hyresvärd är ansvarig för strukturellt underhåll av fastigheten och hyresgästen ansvarar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Av denna anledning inkluderas inte Tyskland i beräkningarna av scope 1 och 2.

[2)] Posten kapitalvaror omfattar byggskedet, modul A1–A5 (enligt SS EN 15978). Den inkluderar även LCA-beräkningar från Finland som följer finsk lagstiftning kring omfattning av system. Vissa delar av beräkningarna är baserade på schabloner. Schablonerna är beräknade genom medelvärde av verkligt värde från klimatdeklarationen utförda av tredje part. De schabloniserade värdena baseras på kvadratmeter uthyrbar area som återfinns i våra projekt och inte bruttoarea. Beräkningarna innehåller slutförda projekt för hela Hemsokoncernen. I posten inköpta varor och tjänster ingår alla de kopta varor och tjänster som hela koncernen har gjort. Beräkningar utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december) och har spendberäknats. Emissionsfaktorerna för inkopta varor och tjänster har uppdaterats för två av posterna. Dessa poster har analyserats och mer sakra emissionsfaktorer har valts. Avfallsposten avser hela koncernen och har baserats på spendberäkningar. I posten tjänsteresor ingår data från vår resebyrå samt utlägg via Hemsos lönesystem. Utläggen har schabloniserats med hjälp av data från resebyrån. Pendlingsresor är baserade på en enkät som genomfördes 2022 med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schabloniserats för hela Hemsokoncernen.

[3)] I 2022 års redovisning har vi inkluderat data gällande utsläpp från byggprocesser, byggmaterial och byggfrakt hämtades delvis från klimatdeklarationer som Hemso lånt gora samt schabloniseringar baserat på referensvärden från Boverket. Då beräkningsmetoderna är olika har siffrorna ej kunnat delas upp på kategorierna A1–A5. Beräkningarna innehåller slutförda projekt för hela Hemsokoncernen. I inkopta varor och tjänster ingår alla de kopta varor och tjänster som koncernen har gjort. Beräkningar utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december 2022) och har spendberäknats. Data om hyresgästers avfall återfinns i nedströms hyrda tillgångar och schabloniserade baserade på 2021 års avfallssiffror inklusive nya data från vissa fastigheter. Beräkningarna innehåller data för Hemsos verksamhet i Sverige, Finland och Tyskland. Pendlingsresor är baserade på en enkat med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schabloniserats för hela Hemsokoncernen. I data för tjänsteresor ingår data från vår resebyrå samt utlägg via Hemsos lönesystem. Utläggen har schabloniserats med hjälp av data från resebyrån.

# Utfall 2024 – Energianvändning

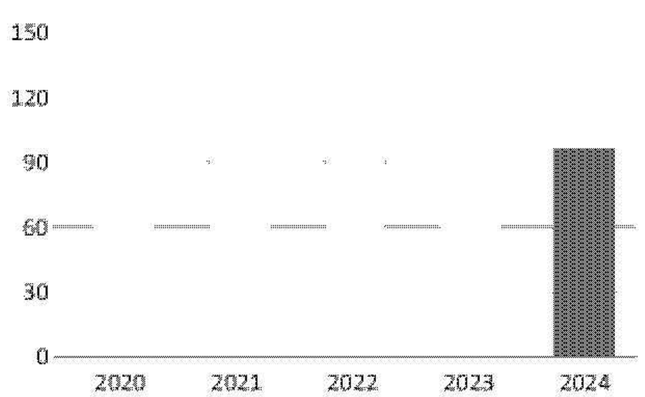
## Energianvändning

Enligt vårt mål ska vi minska energianvändningen med 3 procent årligen i jämförbart bestånd i Sverige. I Sverige var minskningen av energianvändningen cirka 8 procent i jämförbart bestånd 2024, vilket kan jämföras med 2 procent 2023. Hemsö Sverige har även haft som mål att energianvändningen ska ligga under 100 kWh/kvm i fastighetsbeståndet till 2025 och nu är målet uppnått. Energianvändningen 2024 var 97 kWh/m² Atemp vilket kan jämföras med 100 kWh/m² Atemp 2023. Vår förvaltning har arbetat tillsammans med våra driftsoperatörer och kontinuerligt bytt ut äldre teknisk utrustning och optimerat energianvändningen utifrån hyresgästernas verksamhetstider.

I Finland var energiminskningen cirka 7 procent i jämförbart bestånd 2024. Energianvändningen var 197 kWh/m² Atemp vilket kan jämföras med 205 kWh/m² Atemp 2023.

I Tyskland har vi fått in energidata för cirka 90 procent av beståndet vad gäller värme och för cirka 75 procent vad gäller el. Under 2025 kommer vi att arbeta med en tydligare strategi för hur vi ska arbeta med energifrågan. Det är dock hyresgästen som ansvarar för sin energianvändning och tillhörande data i Tyskland, vilket är en utmaning för oss som fastighetsägare.

### Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp




## Energianvändning i organisationen

Rapporteringsperioden är 1 januari–31 december 2024.

| MWh | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| El förnybar | 87 005 | 82 511 | 78 497 |
| Fjärrvärme förnybar | 120 102 [2] | 128 196 [2] | 98 198 [1] |
| Fjärrkyla förnybar | 6 407 | 6 929 | 6 712 |
| **Total förnybar** | **213 514** | **217 636** | **183 406** |
| Fjärrvärme fossilt | 12 749 | 22 321 | 49 354 |
| El fossilt | – | – | – |
| Olja | 189 | 200 | – |
| Naturgas | 1 022 | 1 021 | 1 153 |
| Biogas | – | – | – |
| **Total icke förnybar** | **13 961** | **23 542** | **50 507** |
| **Summa** | **227 475** | **241 179** | **233 914** |

Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

[2] Andelen förnybar och icke-förnybar fjärrvärme är baserad på fördelningen av fjärrvärme från 2021 års siffror.

[1] Andelen förnybar fjärrvärme för Sverige är baserad på data från fjärrvärmebolagen. Andel förnybar fjärrvärme i Finland är baserad på nationell data kring andelen producerad samt andelen förnybar.


Mälardalens Universitet i Eskilstuna – Verkmästaren 7.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACF9471CC04B1D9B8B27B8E1AC

# TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att bättre förstå påverkan och effekter av klimatförändringar är centralt för Hemsö, både för att kunna hantera potentiella risker för fastighetsbeståndet och för att ta vara på möjligheter. Med utgångspunkt i rekommendationerna i TCFD har Hemsö därför genomfört en klimatscenarioanalys med fokus på verksamheten.

## Klimatscenarier som grund för analysen

Som utgångspunkt för att identifiera potentiella risker och möjligheter respektive effekter på verksamheten, har Hemsö använt två klimatscenarier för år 2050 framtagna av FN:s klimatpanel (IPCC), worst case-scenario RPC 8.5 och best case-scenario RPC 1.9. I ett nästa steg har omställningsrisker (till exempel politiska och regulatoriska risker) och fysiska risker (till exempel höjd havsnivå och torka) analyserats. Under 2024 fortsatte arbetet med att utveckla arbetsmetoder för klimatriskanalyser i syfte att integrera dessa i planerna för fastighetsanpassningar. En ambition framöver är också att fördjupa analysen kring hur Hemsö påverkas finansiellt av de identifierade riskerna och möjligheterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC8F6917D0C04BD1870088627B0E140

| Utsläppen fortsätter att öka i snabb takt på grund av att världens länder inte lyckas samarbeta och genomföra en omställning | Kraftfull klimatpolitik och snabb samhällsomställning leder till att netto noll utsläpp av växthusgaser uppnås 2050 |
|---|---|
| **Klimatet** | |
| • Temperaturhöjningen i Europa är cirka 2–5 grader<br>• Stigande havsnivåer med upp till cirka 0,5 meter[1]<br>• Extremväder med regn, storm, hetta och torka blir allt vanligare<br>• Fler översvämningar, speciellt i samband med 100-årsregn<br>• Minskade snömängder | • Temperaturhöjningen i Europa begränsas till cirka 1,5–4 grader<br>• Havsnivåhöjningarna begränsas till ett par decimeter[1]<br>• Viss ökad risk för extremväder<br>• Viss ökad risk för översvämningar |
| **Samhället** | |
| • Fortsatt beroende av fossila bränslen<br>• Världens länder lyckas inte komma överens om gemensamma initiativ och vidta åtgärder<br>• Inga hårda krav och regleringar<br>• Inga större förändringar i människors och företags beteenden<br>• Fortsatt hög energiintensitet<br>• Ökad befolkningstillväxt på jorden till cirka 12 miljarder år 2100<br>• Flyktingströmmar som drivs av klimatet<br>• Ökad polarisering i världen | • Världens länder har lyckats samarbeta för att ställa om samhället<br>• Användningen av fossila bränslen har ersatts av förnybar energi<br>• Politiska beslut, legala regleringar och styrmedel med syfte att minimera koldioxidutsläppen har införts<br>• Snabb omställning av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts<br>• Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering<br>• Låg energiintensitet har uppnåtts<br>• Kunder, investerare och myndigheter ställer höga krav på klimatanpassning<br>• Ökad befolkning på jorden till cirka 9 miljarder år 2100 |
| **Hemsö** | |
| • Hemsö har inte lyckats få till något samarbete med bolagets partners i syftet att minska koldioxidutsläppen | • Hemsö och våra partners lyckas ställa om och samarbeta för att minska koldioxidutsläppen |

[1] Referenspunkt Malmö, med hänsyn tagen till landhöjning.

### Fysiska risker:

- Skyfall, översvämningar och stigande havsnivåer riskerar ge skador på Hemsös fastigheter samt på närliggande miljö och infrastruktur
- Vanligare förekomst av värmeböljor kan innebära att nuvarande fastigheter ej möter krav gällande kyla och ventilation
- Erosion kan leda till att miljön kring fastigheterna skadas
- Problem med leveranskedjor kan uppstå till följd av exempelvis brist på naturresurser, material, energi och råvaror som behövs för verksamheten
- Extremväder och ökad risk för översvämningar, ras och skred kan skada elanläggningar och medföra elbrist om reservkraft inte finns tillgänglig till våra fastigheter
- Vanligare förekomst av stora skyfall riskerar att skada fastigheterna
- Viss förhöjd medeltemperatur medför ökat behov av kylanläggningar och ventilation i fastigheterna
- Höjda havsvattennivåer kan påverka delar av fastighetsbeståndet

### Omställningsrisker:

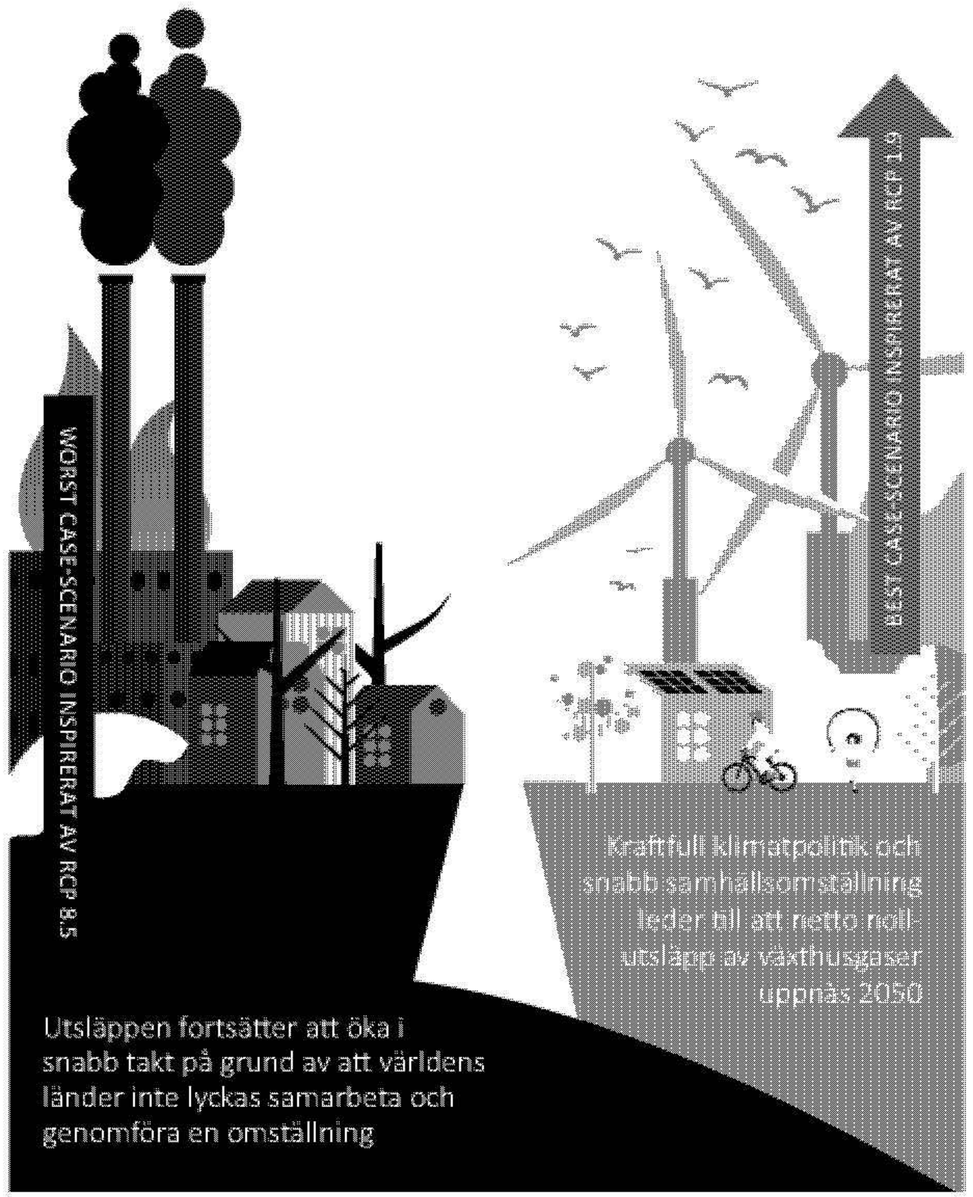
- Om städer och eller fastigheter behöver flyttas på grund av stigande havsnivåer kan det medföra att nuvarande fastigheter blir obsoleta
- Hårdare krav från exempelvis kunder, politiker och kapitalmarknaden gällande Hemsös klimatarbete och fastigheternas standard
- Ny teknik måste installeras i fastigheterna i mycket stor omfattning gällande exempelvis ventilation, kyla, energi och vatten, vilket ibland är komplicerat och kräver både stort kapital och hög kompetens
- Risk för att våra samhällsfastigheter ligger i områden där människor ej kommer att bo eller arbeta
- Brist på kompetens internt på företaget för att möta de nya och högre kraven

### Möjligheter:

- Att förvärva, utveckla och erbjuda klimatanpassade, resurseffektiva samhällsfastigheter belägna i områden med lägre risk för att påverkas av klimatförändringarna
- Energi och resurseffektivt byggande innebär minskade kostnader
- Hemsö kan ta en tydlig position genom proaktivt arbeta med klimatfrågorna, möta de ökade kraven och använda det som en konkurrensfördel
- Klimatsäkra fastighetsportföljen genom att utveckla en strategi och utföra investeringar för att nuvarande fastigheter ska vara utrustade för klimatförändringar
- Inkludera klimatkriterier vid nyförvärv och nybyggnation för att säkerställa att framtida fastigheter är utrustade för att klara klimatförändringarna och är belägna i områden med låg risk
- Använda material och resurser mer effektivt
- Använda möjligheterna med grön finansiering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP.E31.70C0.4BD1.8700.8B27.78E5.14C




## Potentiell påverkan på Hemsö

### Finansiell påverkan:

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa ökade kostnader för drift, underhåll samt försäkringar kan uppstå
- Marknadsvärdet på fastigheterna kan påverkas, liksom att möjligheten för finansiering kan förändras om kapitalmarknaden ställer sig tveksam till finansiering av fastigheter i riskområden

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa investeringar i ombyggnation för att anpassa befintligt fastighetsbestånd, exempelvis installation av kyl och ventilationsanläggningar bedöms behövas. Det kan även innebära viss ökning av försäkringskostnader, även om det förväntas vara mindre än vid RCP 8.5
- Möjlighet att värdera upp ett klimatanpassat fastighetsbestånd, samtidigt som värdet på fastigheter som inte kan möta de nya kraven kan minska eller behöva skrivas ned
- Ökade hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter i lågriskområden
- Resurseffektivare system kan leda till minskade kostnader för exempelvis energi och vatten

### Påverkan på strategi och verksamhet:

- Strategi för hantering av våra fastigheter om worst-case scenario inträffar, till exempel vara förberedda på att hantera större antal akuta kriser
- Kartläggning av fastigheter i riskområden och vidta åtgärder för att minska risk och vara förberedda på exempelvis flera dagar med extremväder. Upprustning av fastigheter sämre anpassade för klimatförändringarna
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Erbjuda reservkraft för att kunna garantera el så att viktiga samhällsfunktioner kan fortsätta att bedriva sin verksamhet om den vanliga elkraften slås ut vid kraftigare extremväder
- Prioritera fastigheter där samhällsviktig verksamhet bedrivs så att samhället i stort ska fungera trots fall av exempelvis extremväder

- Inkorporera klimatfrågan i den dagliga verksamheten och fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan
- Samverka med andra aktörer, exempelvis kommuner, för att möta de ökade kraven
- Fortsatt fokus på samhällsfastigheter då äldre lever längre vilket leder till ett ökat behov av äldreboenden
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Se över fastighetsbeståndet, befintliga system och identifiera åtgärder, exempelvis gällande fastigheternas energianvändning och ventilationssystem
- Tydligt ansvarstagande och kommunikation, både inom organisationen mot intressenter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACB4917DC04BD1870B8B27B3E4C

# Cirkulära processer

Utvecklingen av cirkulära processer är en central del i arbetet för att uppnå Hemsös långsiktiga nettonoll-mål för växthusgasutsläpp.

Att utveckla cirkulära processer handlar om att skapa kretslopp som främjar en effektiv och hållbar resursanvändning. Möjligheten att avsevärt minska klimatpåverkan uppstår framför allt genom satsningar på återbruk och ombyggnation framför nyproduktion. Viktigt är att redan på projektstadiet planera för långsiktigt hållbara fastigheter med hjälp av en flexibel design. Det vill säga ändamålsenliga lokaler och ytor som enkelt kan anpassas vid förändrade verksamhetsbehov, liksom att material som används kan demonteras och återbrukas. För ombyggnationer gäller att en inventering ska göras för att säkerställa att allt material som går att återbrukas också tas tillvara.

## Projekt med fokus på återbruk

Under åren har Hemsö initierat en rad projekt som fokuserar på att utveckla och anpassa befintliga fastigheter för att möta nya verksamhetsbehov. En viktig del i arbetet är att planera för återbruk och återvinning av material och interiörer i så stor omfattning som möjligt. Ett exempel är renoveringen av Campus Tenstas blåklassade byggnad vars interiör krävde varsam renovering. Lister, foder och fönsterbänkskanaler på väggar och i tak samt befintlig isolering i innerväggar återbrukades och i ytterväggarna sattes ny isolering in för att klara hårdare energikrav. Ett annat exempel på återbruk är utvecklingen av nya Ektorps för- och grundskola i Nacka utanför Stockholm. Innan den gamla skolan revs samlades allehanda material in, allt från hatthyllor och bänkar till gamla trädstammar och lyktstolpar, för att i nästa steg bli till konstverk och möbler. Återbrukskonsten som kommer fylla den nya skolan och dess skolgård beräknas vara klar till sommaren 2025. Ett tredje exempel kan hämtas från Noblaskolan Hagaberg i Västerås. Under året färdigställde Hemsö tillsammans med hyresgästen en första etapp av skolgårdslyftet, vars syfte är att skapa gröna, variationsrika skolgårdar som bidrar till god social och fysisk miljö för eleverna. Återbruk var en central del i planeringen genom att låta lämpliga delar av skolgården relokaliseras för att vara med och forma nya grönare och mer funktionella ytor.

Ett viktigt signalvärde för Hemsös cirkulära arbetssätt är den nyligen genomförda renoveringen av bolagets egna kontorslokaler i Stockholm. Tillsammans med fastighetsägaren Humlegården tog Hemsö initiativ till att låta cirkulära processer genomsyra alla aspekter av kontorslokalerna, som nu är inredda med material och möblemang som till närmare 90 procent är återanvänt eller återbrukat.

## Hög kravställan på avfallshantering

Att hantera det avfall som uppstår som en effekt av Hemsös verksamhet ur ett cirkulärt perspektiv är grundläggande. Störst mängder avfall uppstår vid ny- och ombyggnationer. Därutöver



Campus Tensta i Stockholm – Lilla Tensta 1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931 TDCC49D1870088527780E14C



Hagalidsgårdens äldreboende i Västerås – Hanen 4.

genereras avfall i samband med den dagliga driften och hyresgästernas verksamheter i fastigheterna.

Avfallshierarkin är utgångspunkten för Hemsös hantering av avfall. Högsta prioritet ges till att minimera den mängd avfall som uppstår. Därefter följer åtgärder för att hantera avfallet så resurseffektivt som möjligt genom att återanvända, återvinna, utvinna energi och i allra sista fall låta avfall gå till deponi. I samband med upphandling av entreprenader ställer Hemsö en rad miljö- och hållbarhetskrav. Bland annat i enlighet med byggföretagens resurs- och avfallsriktlinjer för byggande och rivning samt i enlighet med Miljöbyggnad.

I kravställan ingår även att entreprenaden ansvarar för att inkomma med en komplett redovisning av avfallsstatistik över samtliga avfallsfraktioner vid ny- eller ombyggnation. Statistiken utgör ett viktigt underlag för analys och utveckling av Hemsös arbete med att minimera mängden avfall.

Avfall i förvaltningsskedet handlar främst om hyresgästernas avfall där möjligheter till källsortering utgör en viktig förutsättning.

## Proaktivt arbete för att utveckla arbetssätt och metoder

Med ambitionen att utveckla cirkulära processer driver Hemsö ett aktivt arbete med att utvärdera olika arbetssätt och metoder för att systematisera och effektivisera återbruk av material, minska avfallsmängder i enlighet med avfallshierarkin, samt minimera utsläpp av farliga ämnen.

Ett pilotprojekt pågår tillsammans med en hyresgäst kring att utveckla en cirkulär checklista med specifika krav kring exempelvis flexibilitet, demonterbarhet och återbruk. Parallellt sker ett arbete med att ta fram nyckeltal för uppföljning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACGF931TXKCH49D187008882778BE14C

# Biodiversitet

Att skapa förutsättningar för den biologiska mångfalden är en av de större globala utmaningarna.

Biologisk mångfald avser variationen av olika livsformer och omfattar både ekosystem och arter. När naturmark tas i anspråk för nybyggnation finns risk för att den biologiska mångfalden påverkas negativt. I de fall som Hemsö bygger och utvecklar fastigheter sker det sällan på naturmark. Hemsös negativa påverkan på biodiversitet uppstår i stället främst i leverantörskedjan. Exempelvis finns risker för negativ påverkan vid tillverkning av byggnadsmaterial, i byggskedet då avfallsproduktion och utsläpp av växthusgaser uppstår, och i det fall miljöskadliga kemikalier skulle förekomma i byggmaterial. Förutom att utöva kontroll över leverantörsledet och ställa krav, kan Hemsö bidra positivt genom att vidareutveckla metoder som främjar biologisk mångfald i och runt Hemsös fastighetsbestånd.

## Åtgärder med effekt på biologisk mångfald

Hemsös ambition att skapa trivsamma utemiljöer med rekreationsytor och bra mikroklimat är en viktig del i arbetet med att främja biodiversitet. Exempel på projekt är Skolgårdslyftet som Hemsö initierat sedan tidigare och som delvis syftar till att skapa gröna variationsrika skolgårdar. Vidare genomförde Hemsö under 2024 en kartläggningen av ekosystemtjänster på en befintlig fastighet med hjälp av Boverkets verktyg Ester[1]. Syftet var att identifiera förbättringsåtgärder i utemiljön samt att utveckla arbetssätt och mätbarhet avseende biologisk mångfald i det befintliga beståndet.

Med stöd av certifieringen Miljöbyggnad 4.0 arbetade Hemsö också med att utveckla sitt befintliga arbetssätt för projektutveckling genom att införa effektivare metoder för att kartlägga relevanta ekosystemtjänster och beräkning av grönytefaktor. Syftet är att utveckla fastigheter som bevarar, förstärker och tillför ekosystemtjänster på platsen och på samma gång bidrar till att en attraktiv utemiljö skapas.



David Magnusson, projektchef och ansvarig för biologisk mångfald på Campus Tensta.

I samband med upprustningen av Pilparken på Campus Tensta påbörjade Hemsö och Svenska Miljöinstitutet IVL en treårig studie. Syftet är att kartlägga hur underhåll och val av växter påverkar den biologiska mångfalden. I inledningen av studien samlades insekter in i en Malaise-fälla och DNA extraherades för att genom sekvensering få svar på vilka nuvarande arter som lever i Pilparken. Hemsö kommer i takt med upprustningen av parken förstärka med vegetation i form av nya träd och blommande växter som drar till sig pollinatörer. När parken är återställd kommer nya prover att tas för att undersöka huruvida antalet arter har ökat.

[1] Se www.boverket.se för mer information om Ester- ett verktyg i Excel för ekosystemtjänstanalys.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6170C04B0187008B827780E14C



# ESG

Inom vår organisation innebär social hållbarhet att våra medarbetare ska må bra och utvecklas. Utåt handlar det om hur vår verksamhet påverkar och skapar möjligheter både för dem som vistas på våra fastigheter och för dem som bor och verkar i områden där vi finns.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF9317DC04BD1B0A9B827B8E1AC

# Social hållbarhet

Hemsös bidrag till den sociala infrastrukturen innebär att rättsväsende, utbildnings- och vårdsektorn ges goda förutsättningar att bedriva samhällsviktig verksamhet.




*Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2024.



## Hemsö stärker ryggraden i samhället

Hemsös uppförandekod och hållbarhetspolicy kopplar tydligt an till Hemsös vision om att stärka ryggraden i samhället genom att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. I rollen som ansvarstagande och långsiktig ägare av samhällsfastigheter finns möjlighet att direkt påverka genom att med nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillföra rättsväsenden, utbildnings- och vårdsektorn lokaler anpassade för olika typer av samhällsservice.

## Hållbart värdeskapande ur flera perspektiv

Genom att göra prioriterade satsningar vill Hemsö, i rollen som fastighetsägare, vara med och bidra till att värden skapas för människor på fastigheterna. Genom Hemsös huvudägare, Tredje AP-fonden, skapas också tillväxt för svenska pensioner vilket bidrar till trygghet för samhällets äldre. Ett utökat ansvarstagande där sociala hållbarhetsfrågor inkluderas, skapar även goda förutsättningar för Hemsö att erhålla finansiering, såsom hållbara obligationer och lån.

Under 2024 initierade Hemsö projekt som under kommande år kommer tillskapa 140 nya platser på äldreboenden och 1 760 nya skolplatser.

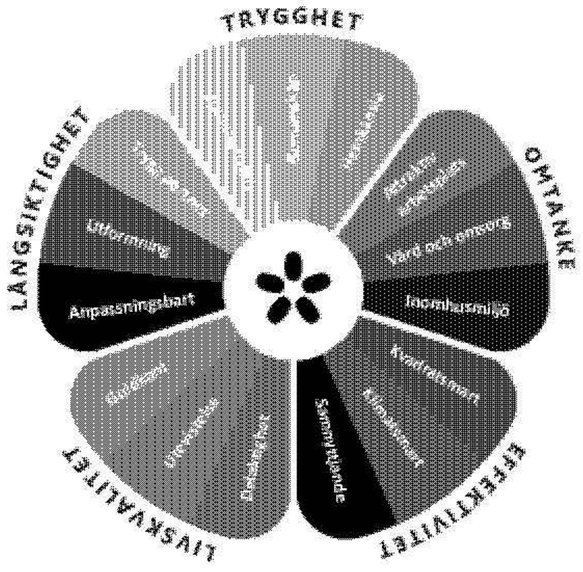
## Åtgärder med fokus på människor och samhälle

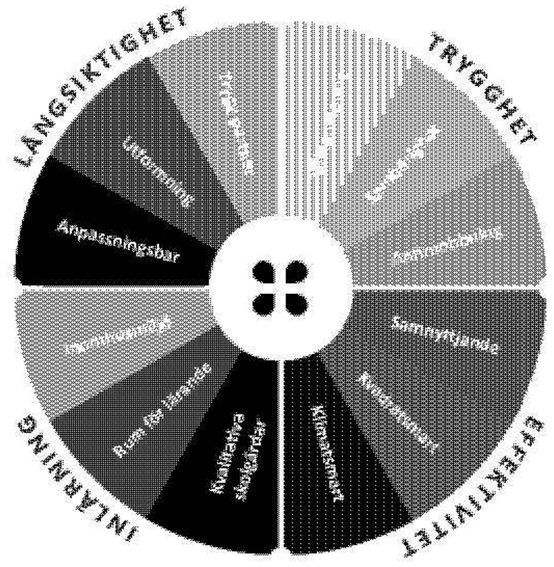
Hemsö genomför kontinuerligt olika innovationsprojekt i syfte att utveckla arbetet med social hållbarhet för att göra skillnad på riktigt. Exempelvis har Hemsö utforskat möjligheten till generationsboenden där förskolor och skolor kombineras med äldreboenden. Projekten gav viktiga lärdomar om både behov och möjligheter när olika verksamheter samverkar.

I ansvaret som fastighetsägare ligger att säkerställa en hälsosam och trygg miljö på de samhällsfastigheter där människor arbetar, bor, utbildar sig och vistas. Miljöcertifieringar är ett viktigt stöd för att säkerställa en god inomhusmiljö baserat på ventilation, luftkvalitet, dagsljus och materialval. Hemsö ställer krav på certifiering av all nyproduktion och målsättningen är att 100 procent ska vara certifierad. Vid utgången av 2024 var 100 procent av de färdigställda nyproducerade byggnaderna certifierade. För att säkerställa att materialen vi använder inte innehåller miljöfarliga ämnen har vi i Sverige SundaHus Miljödata, ett stödsystem för att klassificera produkter inom bygg- och fastighetsbranschen. Materialen i SundaHus Miljödata klassas i fyra nivåer, från A till D, där A står för de bästa valen ur miljö- och hållbarhetssynpunkt. Under 2024 var 83 procent (84) av de använda produkterna A och B bedömda. Vi dokumenterar även våra produktval i en loggbok. I den dagliga driften av fastigheterna ansvarar Hemsös förvaltare för att upprätthålla en god inomhusmiljö och förebygga olägenheter som fukt, mögel, radon och buller.

Hemsös nollvision gällande olycksfall relaterade till fastigheterna upprätthålls med hjälp av

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF531TXXCH49D187008852778BE14C




## Med kundrelationen i fokus

Att värna och utveckla kundrelationen är grundläggande för Hemsö. Med hjälp av NKI ges en god indikation på hur väl Hemsö möter kundernas förväntningar. Målsättningen är att nå ett NKI på 75 på en 100-skala inom en femårsperiod (basår 2020). Kundernas svar följs upp av ansvarig förvaltare och goda exempel lyfts i Hemsös kundgrupp som riktmärken för det ständiga förbättringsarbetet av verksamheten, kundrelationer och erbjudande.

Årets svenska NKI-mätning resulterade i 77,1 (73,4) på en 100-gradig skala. Högst betyg får frågorna som gäller samarbetet med Hemsö, där kunderna anser att vi är tillmötesgående och lyhörda. Området med förbättringspotential är felanmälan, främst hänförligt till återkoppling och snabbare hantering. Under 2024 genomfördes en kundundersökning i Finland med resultatet 3,9 (3,8) på en femgradig skala som mäter total nöjdhet. I Tyskland görs i dagsläget inte något generell NKI-undersökning men varje år genomförs en längre kundintervju och en nära dialog förs kontinuerligt med hyresgästerna.

förebyggande skyddsronder och besiktningar i samtliga fastigheter enligt givna intervall för att kontrollera brandsäkerhet, fallskydd och hissar. Om en olycka med koppling till brister i fastighetsägaransvaret trots allt skulle inträffa finns en framtagen handlingsplan och Hemsös driftleverantörer bistår med dygnet-runt-jour. Under 2024 inträffade tre tillbud och en mindre olycka kopplade till Hemsös ansvar som fastighetsägare.

För att bidra till ett mer inkluderande samhälle samarbetar Hemsö med en rad organisationer. Under 2024 var Hemsö partner till Frihamnsdagarna i Göteborg respektive till Järvaveckan för tredje året i rad. Sedan 2023 har Hemsö ett partnerskap med En frisk generation som genomför inspirerande och gratis träning för familjer och barn i Tensta. Därtill finns Hemsögåvan som årligen ger hyresgäster möjlighet att ansöka om en gåva till sin verksamhet. Syftet är att underlätta och berika vardagen och 2024 delades Hemsögåvan ut till tio hyresgäster inom äldreomsorg.

## Blomma och äpple som verktyg

För att bidra till ett helhetsperspektiv i arbetet med att skapa hållbara och kvalitativa äldreboenden och skolor finns två verktyg tillhanda; Hemsöblomman och Hemsöäpplet. Hemsöblomman beskriver viktiga dimensioner för äldreboenden, såsom omtanke om personalen och en högre delaktighet till samhället i stort. Hemsöäpplet beskriver motsvarande dimensioner för skola och rymmer Hemsös samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring läromiljöer. Syftet är att ge stöd och inspiration under hela livscykeln från nyproduktion till vidareutveckling av befintliga samhällsfastigheter.


Generationshus med förskola och vård- och omsorgsboende i Upplands Väsby – Vilunda 6:66.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCCP49D1870088577B0E14C

# Medarbetare

Hemsö vill vara en attraktiv arbetsgivare för de som arbetar hos oss och för nya talanger. Våra medarbetare är nyckelpersoner i arbetet med att leva upp till krav, förväntningar och visioner. För att lyckas måste vi säkerställa att våra medarbetare har rätt förutsättningar i sitt arbete och att de trivs och utvecklas.

Våra kärnvärden utgör grunden för vår verksamhet och vår företagskultur. Hemsös kultur kännetecknas av eget ansvar och ett stöttande ledarskap. Medarbetarna uppmanas att utforska nya idéer och att våga göra fel. Det medför snabba beslut och möjlighet att påverka sitt arbete. En viktig del i att bygga en gemensam kultur är Hemsöskolan. I den får nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord.

Ett gott ledarskap är också en framgångsfaktor. Vår ledarfilosofi är ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet. Vid rekrytering av nya chefer är våra ledarkompetenser styrande i urvalet av kandidater.

## Uppföljning och återkoppling

Medarbetarnas åsikter fångas upp genom medarbetarundersökningar, uppföljningssamtal efter nyanställning och avslutssamtal. Resultaten utvärderas och åtgärder implementeras.

Under 2024 genomfördes en workshop med fokus på värderingar, kultur, ledarskap och kommunikation. Under ledning av HR-chef och kommunikationschef har samtliga avdelningar inom Hemsö deltagit i workshopen. Muntlig återkoppling samt insamling av anonymiserade data har analyserats och resultatet är en viktig del i framtagandet av Hemsös ledarskapsmanifest och ledarhandbok.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2024 visade att Hemsö fortsatt ligger över "high performance bench", vilket innebär en jämförelse med de allra bästa företagen (topp 10), på såväl Engagemangsindex (EI) som ledning, teameffektivitet och organisatorisk samt social arbetsmiljö. Ledarindex ligger på en mycket hög score om 85. Andelen ambassadörer är hög; Hemsös Employee Net Promotor Score (eNPS) som är 70, ett värde långt över high bench (52) och det globala snittet (15).

## Kompetensutveckling

Våra medarbetare väljer att stanna länge. Det beror bland annat på att det finns goda möjligheter att utvecklas inom företaget. Alla medarbetare ges möjlighet att påverka både sin egen roll och verksamheten. Det lägger grunden för högt engagemang och motivation.

Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet. Vi erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom utbildning och genom att ge medarbetarna utökat ansvar och mer avancerade arbetsuppgifter. Intern kompetensutveckling sker genom våra egna utbildningar, Hemsö Academy och Hemsöskolan. Under 2024 har även initiativet "Prova-annans-jobb" implementerats för att stärka förståelsen och erfarenhetsöverföringen mellan avdelningar.

Varje år mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste undersökningen bland våra medarbetare svarade 85 procent positivt och 11 procent neutralt på frågan "Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?"

## Hälsa och balans

Vår målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Vi uppmuntrar till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag

### Våra utmärkelser 2024

**Brilliant Awards**
Hemsö kom på första plats i Brilliant Awards Employee Experience. Den baseras på den årliga medarbetarundersökningen med röster från våra medarbetare i Sverige, Tyskland och Finland.

**Excellent arbetsgivare**
Hemsö kom 2024 på första plats i Nyckeltalsinstitutets kartläggning av bästa arbetsgivare i svenskt näringsliv. Vi blev utnämnda till Bäst i branschen i konkurrens med 25 fastighetsbolag.

**Karriärföretag**
Även 2024 blev Hemsö utsedd till ett av Sveriges bästa karriärföretag. Vi vann även pris för Årets Employer Branding-företag i kategorin Civilingenjörer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACF791AC04BD1870B852778BE1AC

och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen av arbetsmiljörelaterade frågor. Under 2024 uppgick vår frisknärvaro till 99,2 procent och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö.

### Mångfald, jämställdhet och icke diskriminering

Vi ser ett stort värde i att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom företaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Variation vad gäller exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. På Hemsö arbetar vi också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete. Vi har en jämn könsfördelning i hela företaget, även på ledningsnivå. I vår årliga lönekartläggning undersöker vi om det finns löneskillnader som kan härledas till kön samt vidtar åtgärder för att rätta till dessa.

Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och lägger stor vikt vid ett tydligt förebyggande arbete mot sådant oacceptabelt beteende. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vår uppförandekod beskriver hur vi agerar utifrån våra värderingar, visioner och åtaganden i vårt dagliga arbete och ger även vägledning för andra intressenter. Alla nya medarbetare genomgår utbildning i Hemsös uppförandekod.

## Resultat och nyckeltal, medarbetare

| | Andel kvinnor/ män, % | <30 år | 30–49 år | >49 år |
|---|---|---|---|---|
| **2024** | | | | |
| Styrelse | 40/60 | 0% | 0% | 100% |
| Ledning | 45/55 | 0% | 45% | 55% |
| Samtliga anställda | 46/54 | 7% | 62% | 31% |
| **2023** | | | | |
| Styrelse | 50/50 | 0% | 17% | 83% |
| Ledning | 45/55 | 0% | 45% | 55% |
| Samtliga anställda | 44/56 | 8% | 66% | 26% |
| **2022** | | | | |
| Styrelse | 50/50 | 0% | 17% | 83% |
| Ledning | 33/67 | 0% | 33% | 67% |
| Samtliga anställda | 47/53 | 12% | 58% | 30% |

Baseras på antal den 31 december respektive år. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

### Antal och andel nyanställda

| Personalomsättning, % | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Total | 6,6 | 7,3 | 17,2 |
| Män | 7,8 | 4,5 | 13,3 |
| Kvinnor | 5,1 | 10,7 | 21,8 |

Antal nyanställda under 2024 uppgick till 18 (23 2023, 32 2022). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region på grund av för få anställda.
Beräkning görs enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.
2022 års siffror är uppdaterade då beräkningsmodellen har ändrats från genomsnittligt antal anställda på totalen till genomsnitt män/kvinnor.

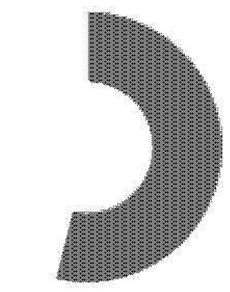
### Anställningsform

| Antal anställda per anställningsform | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Totalt antal anställda | 175 | 169 | 158 |
| Permanent anställda | 173 | 166 | 156 |
| Temporärt anställda | 2 | 3 | 2 |

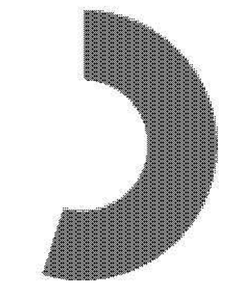
Samtliga permanent anställda är heltidsanställda. De temporärt anställdas arbetstid varierar.
Beräkningarna baseras på antal anställda den 31 december 2024 och omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

### Ålders- och könsfördelning

**Könsfördelning alla anställda**




**Könsfördelning ledning**




**Åldersfördelning alla anställda**




This page is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631TDCCM4BP187QBBS77B0E14C

# ESG

Hemsös hållbarhetsarbete inkluderar att vi verkar för ett öppet affärsklimat, hög affärsetik och aktivt motverkar korruption. Vi ställer krav på villkor i leverantörskedjan och arbetar för mänskliga rättigheter. I samarbetet med våra leverantörer utgår vi från våra kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF931DXCXH9D1RM9B52748E140

# Ansvarsfullt företagande

De lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framför allt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning, miljö och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder vi oss av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner.



Hemsö har en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget för de skyldigheter som är lagstadgade och utbildar löpande de medarbetare som berörs. Vår princip för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina områden. Vi gör regelbundet uppföljningar där ändrade lagar och regler innebär åtgärder inom bolaget. Behovet av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå. Under 2024 var Hemsö inte föremål för någon rättsprocess till följd av överträdelse mot lagar och regler.

## Anti-korruption och affärsetik

Hemsö strävar efter att upprätthålla en hög affärsetik där vi motverkar korruption. Vi värnar om säkerhet och respekt för alla människor som berörs av vår verksamhet. Alla nya medarbetare genomgår en utbildning i Hemsös uppförandekod, där antikorruption är en viktig del. Under 2024 deltog 22 personer i Hemsöskolan, en introduktion och utbildning för nyanställda där uppförandekoden ingår. Genom vår visselblåsartjänst ges alla en möjlighet att anonymt informera om misstanke om allvarliga missförhållanden och oegentligheter. För att trygga anonymitet för uppgiftslämnaren hanteras tjänsten av en extern part, WhistleB Whistleblowing Centre. När en rapport skickas så behandlas den omgående av Hemsös arbetsgrupp som består av HR-chef och chefsjurist. För att motverka risken för korruption har vi bland annat utarbetat rutiner för inköp och attestering. Om vi upptäcker eventuella avvikelser hanteras det enligt en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2024 har inga korruptionsincidenter inrapporterats.

## Ansvarsfulla relationer genom hela leverantörskedjan

Centrala riktlinjer och processer ligger till grund för hur vi vill arbeta på ett ansvarsfullt sätt med våra inköp. Vi ställer höga krav både på oss själva och på våra leverantörer, bland annat genom vår uppförandekod för leverantörer (Code of Conduct for Suppliers) som bifogas våra avtal. Under året har vi genomfört 15 centrala upphandlingar där våra leverantörer har fått skriva under Hemsös uppförandekod som baseras på FN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Kraven gäller alla våra leverantörer och omfattar även underleverantörer. För att skapa ansvarsfulla relationer krävs insyn i alla verksamheter, i alla led. För ansvarsfulla affärer och inköpsarbete behövs ett transparent och branschöverskridande samarbete. Vi har en löpande dialog med våra leverantörer och arbetar med en genomgående uppföljning av strategiska projekt och leverantörer. Under 2023 gjorde vi en större genomlysning av de underleverantörer som arbetar med vår nyproduktion för att kartlägga operativa och finansiella risker. Med det som grund har vi utvecklat vårt arbetssätt för leverantörsuppföljningar, inklusive underleverantörskedjor och utför löpande bakgrundskontroller och platsbesök för samtliga större byggprojekt.

Mänskliga rättigheter står högt på agendan för oss. Det gör det även för vår huvudägare Tredje AP-fonden som verkar för att mänskliga rättigheter, kopplade till portföljbolagens verksamheter respekteras, upprätthålls och stärks där det finns behov. Fastighetsbolagen inom Tredje AP-fonden har samarbetsgrupper för utbyte av erfarenheter och kompetensutveckling inom området. Hemsö medverkar som en part i det samarbetet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC8F6317D0C048D187008B627B0E140

# Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Totalt emitterat belopp sedan 2016 är 19,3 miljarder kronor.

## Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket banat väg för fortsatta emissioner av hållbara obligationer. Under 2024 har Hemsö emitterat ytterligare fjorton hållbara obligationer, till ett totalt emitterat värde om 6 376 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett hållbart ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Ramverket finns i sin helhet på hemso.se. Hemsös hållbara obligationer är noterade på EURONEXT ESG Bond list – en samlingsplats av ESG-obligationer (gröna, hållbara, blå och hållbarhetsrelaterade obligationer) noterade på EURONEXT.

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället. De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har stor inverkan på samhället. Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Det innebär att vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare som i alla delar av verksamheten bedriver ett hållbart företagande inom ramen för FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030.

Hemsös fastigheter är en del av samhällets infrastruktur och vi skapar med våra lokaler förutsättningar för bland annat utbildning, vård och rättsväsende, verksamheter som alla är grundläggande för ett hållbart samhälle.

## Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade byggnader, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Gröna och hållbara byggnader
2. Energieffektivisering
3. Sociala investeringar:
   a. Skolor
   b. Äldreboenden
4. Förnybar energi

Allokeringen under 2024 skedde enbart mot befintliga fastigheter. Ett belopp motsvarande emissionsbeloppet används för att finansiera hållbara tillgångar enligt ramverket för hållbar finansiering. Hela det upplånade beloppet har fördelats till befintliga gröna, sociala och hållbara tillgångar och därmed är saldot på Hemsös hållbara konton noll.

## Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet. Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se.

## Exempel på finansierade projekt

### Äldreboende i Tyresö

Hemsö har utvecklat ett nytt äldreboende med 80 platser och ett korttidsboende med 12 platser i centrala Tyresö (Faunan 1). Sköndalsvillan är Sveriges första NollCO$_2$-certifierade äldreboende och är även certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Klimatpåverkan enligt NollCO$_2$ handlar bland annat om växthusgasutsläpp från utvinning av råmaterial, transport och tillverkning samt växthusgasutsläpp orsakade av byggnadens energi- och vattenanvändning. Certifieringen innebär att fastighetens totala klimatpåverkan i produktionsledet ska minskas med minst 30 procent jämfört med traditionellt byggande. Den del av klimatskulden som kvarstår efter att klimatsmarta åtgärder är utförda behöver klimatkompenseras genom till exempel vindkraft, solcellsanläggningar, trädplantering och egna energiprojekt i det befintliga fastighetsbeståndet. Fastigheten kommer därmed att vara klimatneutral till år 2030. Stiftelsen Stora Sköndal är hyresgäst.



Arkadia 24, Helsingfors.

### Grundskola i Helsingfors

Fastigheten Arkadia 24 (Arkadiankatu 24) i centrala Helsingfors stod färdig 1930 och representerar tjugotalsklassicism. Byggnaden har en mångsidig historia och har bland annat inhyst ett militärt sjukhus och tillfällig logi under krigsåren. Hemsö förvärvade fastigheten 2017. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering och utvecklats till en modern grundskola för 700 elever, med Helsingfors stad som hyresgäst. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM In-use Excellent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631TXCCM4GD18700BB827780E14C

## Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (till och med februari 2023)

| Kategori | Fastighet | Belopp, mkr | Certifieringsnivå | Fastighetstyp | Atemp, m² | MWh/år | kWh/m² | $tCO_2e$/år | $kgCO_2e/m^2$ | Tillskapade platser [1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hållbart | Anoraken 1 | 148 | Miljöbyggnad Silver | Äldreboende | 11 564 | 939 | 81 | 2 | 0 | 144 |
| Hållbart | Boden 56:51 | 63 | Miljöbyggnad Silver | Äldreboende | 10 165 | 718 | 71 | 35 | 3 | 126 |
| Hållbart | Satakunnankatu 23 | 458 | BREEAM Very Good | Utbildning | 23 276 | 3 615 | 155 | 72 | 3 | n/a |
| Hållbart | Medicinaren 25 [2] | 1 038 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 26 096 | 3 716 | 142 | 91 | 3 | 500 |
| Hållbart | Vikhemsskolan | 200 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 7 970 | 254 | 32 | 4 | 0 | 800 |
| Hållbart | Patienten 1 | 177 | Miljöbyggnad Guld | Vård | 29 579 | 2 399 | 81 | 73 | 2 | n/a |
| Grönt | Lanuv, Wuhanstraße 6,11 [3] | 640 | LEED Gold & DGNB Gold | Utbildning | 16 563 | 3 163 | 191 | 323 | 19 | n/a |
| Hållbart | Faunan 1 | 80 | Miljöbyggnad Guld | Äldreboende | 6 060 | 218 | 36 | 3 | 1 | 92 |
| Hållbart | Sandarna 26:2 | 423 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning/Äldreboende | 12 907 | 801 | 62 | 58 | 4 | 388/100 |
| Hållbart | Täckeråker 1:228 | 247 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 5 057 | 403 | 80 | 5 | 1 | 400 |
| Hållbart | Verkmästaren 6 & 7 | 390 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 22 479 | 1 453 | 65 | 19 | 1 | 4 000 |
| Hållbart | Gyllehemmet | 30 | Miljöbyggnad Silver | Äldreboende | 9 181 | 773 | 84 | 48 | 5 | 47 |
| Hållbart | Bylegård 37 | 35 | Miljöbyggnad Silver | Vård | 5 623 | 170 | 30 | 2 | 0 | 86 |
| Hållbart | Landskrona Borstahusen 1:9 | 32 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 6 104 | 559 | 92 | 18 | 3 | 126 |
| Hållbart | Köpingeskolan | 200 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 7 875 | 451 | 57 | 9 | 1 | 860 |
| Hållbart | Pilehallen | 100 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 3 941 | 282 | 72 | 6 | 1 | n/a |
| Hållbart | Giffeln 1 | 305 | Miljöbyggnad Silver | Äldreboende | 7 237 | 589 | 81 | 25 | 3 | 80 |
| **Summa** | | **4 566** | | | | | | | | |

[1] Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (elevplatser, platser på äldreboende etc).
[2] Utfallet är inklusive verksamhetskyla.
[3] Utfallet är inklusive verksamhetsenergi och ej normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.

### Andel allokerat belopp per kategori

| Kategori | Belopp, mkr | Andel, % |
|---|---|---|
| Grönt | 9 139 | 70 |
| Hållbart | 3 926 | 30 |
| **Summa** | **13 066** | **100** |

## Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (från och med februari 2023)

| Kategori | Fastighet | Belopp, mkr | Certifieringsnivå | Fastighetstyp | Atemp, m² | MWh/år | kWh/m² | $tCO_2e$/år | $kgCO_2e/m^2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grönt | Fonden 49 | 25 | | Äldreboende | 6 015 | 567 | 94 | 26 | 4 |
| Grönt | Rydboholm 1:477 | 30 | | Vård | 2 942 | 195 | 66 | 3 | 1 |
| Grönt | Milstolpen 8 | 35 | | Vård | 2 924 | 270 | 92 | 11 | 4 |
| Grönt | Samariten 11 | 400 | | Utbildning | 11 885 | 1 140 | 96 | 50 | 4 |
| Grönt | Torp 2:19 | 73 | BREEAM In-use Very good/Good | Vård | 4 740 | 419 | 88 | 7 | 1 |
| Grönt | Månen 110 | 40 | | Utbildning | 4 944 | 441 | 89 | 2 | 0 |
| Grönt | Murmeldjuret 4 | 150 | | Vård | 7 288 | 662 | 91 | 11 | 2 |
| Grönt | Kallkällan 13 | 35 | | Äldreboende | 3 922 | 451 | 115 | 9 | 2 |
| Grönt | Stadsön 1:1040 | 50 | | Äldreboende | 4 462 | 660 | 148 | 13 | 3 |
| Grönt | Mjölkudden 3:11 | 20 | | Vård | 3 447 | 482 | 140 | 10 | 3 |
| Grönt | Kuparitie 2 | 130 | | Äldreboende | 4 143 | 860 | 208 | 111 | 27 |
| Grönt | Haahkapolku 3 | 102 | | Äldreboende | 6 760 | 851 | 126 | 114 | 17 |
| Grönt | Haavantie | 29 | | Äldreboende | 972 | 245 | 252 | 12 | 12 |
| Grönt | Keskiyöntie 6–8 | 70 | | Äldreboende | 1 900 | 380 | 200 | 41 | 21 |
| Grönt | Arkadiankatu 24 | 312 | BREEAM In-use Excellent | Utbildning | 7 793 | 1 244 | 160 | 141 | 18 |
| Grönt | Pohjoinen rautatienkatu 9 | 315 | BREEAM In-use Very good | Utbildning | 4 924 | 1 225 | 249 | 152 | 31 |
| Grönt | Elektroniikkatie 1 | 200 | BREEAM Very good | Rättsväsende | 1 735 | 1 510 | 870 | 97 | 56 |
| Grönt | Kannaksenkatu 22 | 420 | | Utbildning | 11 863 | 1 522 | 128 | 45 | 4 |
| Grönt | Laaksokatu 6 | 84 | | Utbildning | 2 174 | 334 | 153 | 12 | 5 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACOF3117DCC48D1870BB8277BBE14C

**Forts.**

| Kategori | Fastighet | Belopp, mkr | Certifieringsnivå | Fastighetstyp | Atemp, m² | MWh/år | kWh/m² | $tCO_2e$/år | $kgCO_2e/m^2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grönt | Kamreerintie 6 | 250 | | Vård | 5 438 | 814 | 150 | 61 | 11 |
| Grönt | Harjusalontie 2 | 75 | | Äldreboende | 2 040 | 343 | 168 | 28 | 14 |
| Grönt | Tikonmäenkatu 2 | 35 | | Äldreboende | 1 200 | 267 | 223 | 25 | 20 |
| Grönt | Viertolantie 5 | 100 | | Äldreboende | 2 200 | 302 | 137 | 25 | 11 |
| Grönt | Lastenlinnantie | 50 | | Äldreboende | 1 472 | 194 | 132 | 17 | 12 |
| Grönt | Meesakatu 4 | 130 | | Äldreboende | 3 205 | 827 | 258 | 81 | 25 |
| Grönt | Pirttivuorenkuja 7 | 98 | | Äldreboende | 2 577 | 438 | 170 | 25 | 10 |
| Grönt | Kappalaisenkuja 3 | 49 | | Äldreboende | 1 494 | 413 | 277 | 43 | 29 |
| Grönt | Metsolantie 1 | 120 | BREEAM In-use Very good | Äldreboende | 4 115 | 331 | 80 | 5 | 1 |
| Grönt | Puistokatu A | 322 | | Äldreboende | 9 554 | 1 364 | 143 | 116 | 12 |
| Grönt | Suotie 4 | 35 | | Utbildning | 1 015 | 269 | 265 | 28 | 27 |
| Grönt | Villarinkatu 9 | 59 | BREEAM In-use Good | Äldreboende | 3 340 | 1 026 | 307 | 53 | 16 |
| Grönt | Gustavsborg 2 | 300 | | Utbildning | 20 200 | 1 876 | 93 | 88 | 4 |
| Grönt | Vilunda 19:2 | 600 | BREEAM In-use Very good | Utbildning | 15 300 | 1 114 | 73 | 65 | 4 |
| Grönt | Reparatören 5 | 90 | | Rättsväsende | 3 313 | 206 | 62 | 8 | 3 |
| Grönt | Dona 1:38 | 250 | | Utbildning | 9 516 | 530 | 56 | 4 | 0 |
| Grönt | Lövhagen 32 | 115 | BREEAM In-use Very good | Äldreboende | 4 375 | 483 | 110 | 21 | 5 |
| Grönt | Medicinaren 23 | 1 210 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 20 825 | 1 321 | 63 | 33 | 2 |
| Grönt | Stora Uppåkra 12:303 | 230 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 8 116 | 324 | 40 | 98 | 12 |
| Grönt | Stora Uppåkra 12:302 | 35 | | Utbildning | 1 217 | 43 | 36 | 13 | 10 |
| Grönt | Jullovet 1 | 36 | | Vård | 1 584 | 124 | 78 | 4 | 2 |
| Grönt | Akka 8 | 90 | | Vård | 4 965 | 207 | 42 | 6 | 1 |
| Grönt | Västerås 1:25 | 115 | | Utbildning | 4 988 | 407 | 82 | 24 | 5 |
| Grönt | Nyfors 1:24 | 40 | | Utbildning | 1 375 | 174 | 126 | 2 | 2 |
| Grönt | Nässelodlingen 1 | 100 | | Utbildning | 4 258 | 324 | 76 | 25 | 6 |
| Grönt | Dragarbrunn 9:4 | 95 | | Äldreboende | 4 365 | 325 | 74 | 40 | 9 |
| Grönt | Krokslätt 147:2 | 75 | | Äldreboende | 3 845 | 445 | 116 | 21 | 5 |
| Grönt | Ekeby 2:275 | 50 | | Äldreboende | 3 387 | 336 | 99 | 3 | 1 |
| Grönt | Hallen 4 | 130 | BREEAM In-use Very good | Äldreboende | 7 705 | 711 | 92 | 9 | 1 |
| Grönt | Ängsklockan 1 | 63 | | Äldreboende | 3 590 | 299 | 83 | 15 | 4 |
| Grönt | Klockarkärleken 3 | 45 | | Äldreboende | 3 655 | 265 | 72 | 14 | 4 |
| Grönt | Skjutfältet 9 | 127 | | Äldreboende | 5 496 | 391 | 71 | 23 | 4 |
| Grönt | Birka 1 | 63 | | Äldreboende | 3 423 | 353 | 103 | 16 | 5 |
| Grönt | Östra Daggrosen 1 | 23 | | Äldreboende | 3 432 | 273 | 79 | 13 | 4 |
| Grönt | Lindholmen 36:1 | 150 | Miljöbyggnad Silver | Vård | 5 261 | 315 | 60 | 19 | 4 |
| Grönt | Älgörten 1 | 380 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 9 114 | 666 | 73 | 6 | 1 |
| Grönt | Borstahusen 1:8 | 55 | Miljöbyggnad Silver | Utbildning | 2 400 | 204 | 85 | 9 | 4 |
| Grönt | Sicklaön 12:9 | 130 | | Äldreboende | 5 077 | 197 | 39 | 3 | 1 |
| Grönt | Höbalen 1 | 60 | | Äldreboende | 2 836 | 201 | 71 | 7 | 3 |
| **Summa** | | **8 500** | | | | | | | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF9E7D0D4B0D1A0D8B2772BE1AC

# GRI-index

| | |
|---|---|
| **Nivå på tillämpning:** | Hemsö har rapporterat i enlighet med GRI Standards under perioden 1 januari 2024- 31 december 2024. |
| **GRI 1 som används:** | GRI 1: Foundation 2021 |
| **Tillämpliga GRI-sektorsstandarder:** | Ingen sektorstandard tillämpas. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **GRI 2: General Disclosures 2021** | 2 | Uppgifter om organisationen | 2–3, 93 | |
| | 2–2 | Redogörelse för enheter som ingår i redovisningen | 2 | |
| | 2–3 | Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson | 2, 55 | Kontaktperson: Karolina Brick, hållbarhetschef, karolina.brick@hemso.se |
| | 2–4 | Omräkning eller ändring av information | | Inga förändringar. |
| | 2–5 | Extern granskning | 58 | |
| | 2–6 | Aktiviteter, värdekedjan och övriga affärsrelationer | 3–4, 16, 31–32 | |
| | 2–7 | Medarbetare | 49 | Medarbetardata uppdelat på region redovisas ej. |
| | 2–8 | Medarbetare som inte är anställda | | Ej tillämplig. Hemsö har förnärvarande ingen information om medarbetare som ej är anställda. |
| | 2–9 | Styrningsstruktur | 29–30, 80–85 | |
| | 2–10 | Nominering och val av det högsta styrande organet | 80–82 | |
| | 2–11 | Ordförande för det högsta styrande organet | 82, 84–85 | |
| | 2–12 | Roll för det högsta styrande organet i att övervaka hanteringen av påverkan | 29–30 | |
| | 2–13 | Delegering av ansvar för hanteringen av påverkan | 29–30, 81–82 | |
| | 2–14 | Roll för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen | 29–30, 81–82 | |
| | 2–15 | Intressekonflikter | 82 | |
| | 2–16 | Kommunikation av kritiska angelägenheter | 29, 51 | |
| | 2–17 | Kollektiv kunskap inom det högsta styrande organet | 29, 84–85 | |
| | 2–18 | Utvärdering av det högsta styrande organet | 81 | |
| | 2–19 | Ersättningspolicy | 29–30, 82 | |
| | 2–20 | Process för att fastställa ersättningar | 29–30, 82, 95–96 | |
| | 2–21 | Kompensationsförhållanden | | Medianlönen är 59 800. Bäst betalda anställd i förhållande till medianlön är 9,45. Bäst betalda anställdes löneökning i förhållande till medianprocentuell löneökning är 215 procent. |
| | 2–22 | Ställningstagande om strategi för hållbar utveckling | 5–6 | |
| | 2–23 | Policyåtaganden | 30 | |
| | 2–24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 29, 30 | |
| | 2–25 | Processer för att minska negativ påverkan | 29–30, 39–41, 72 | |
| | 2–26 | Mekanismer för att söka rådgivning | 29–30, 51 | |
| | 2–27 | Efterlevnad av lagar, regler och förordningar | 29–30, 51 | |
| | 2–28 | Medlemskap i organisationer | 30 | |
| | 2–29 | Metod för intressentdialog | 26 | |
| | 2–30 | Kollektivavtal | | Samtliga anställda i Sverige (86 procent av Hemsös totalt antal anställda) omfattas av kollektivavtal. För anställda i Finland och Tyskland tillämpas liknande villkor. |

This page is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed by the authenticity of the document.
Document ID:
A0C8F93E-1D0C-4B6D-8B18-0D8B5E7B3E14

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–1 | Process för att bestämma väsentliga områden | 26 | |
| | 3–2 | Lista på väsentliga områden | 26 | |
| **Ekonomiskt resultat** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 4, 10, 30, 72–79 | |
| **GRI 201: Economic Performance 2016** | 201–1 | Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde | 57 | |
| **Antikorruption** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 30, 51, 75, 77 | |
| | 205–2 | Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption | 51 | Alla våra nyanställda (vilket inkluderar även ledningsgruppen) får ta del av vår uppförandekod där affärsetik tas upp vid anställning. Under året deltog 22 personer i Hemsöskolan där 19 var från Sverige och 3 från Tyskland. |
| | 205–3 | Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder | 51 | |
| **Material och kemikalier** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 31–32, 35, 76 | |
| **Egen** | Hemsö–1 | Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav | 46–47 | |
| **Energi** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 11–12, 32, 35–36 | |
| **GRI 302: Energy 2016** | 302–1 | Energianvändning inom organisationen | 38 | |
| | 302–4 | Energieffektivisering och användning av förnybar energi | 38 | |
| **Utsläpp** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 31–32, 34–37, 39–41, 76 | |
| **GRI 305: Emissions 2016** | 305–1 | Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1 | 37 | |
| | 305–2 | Inköpt energi indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2 | 37 | |
| | 305–3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3 | 37 | |
| **Utvärdering av leverantörer, miljö** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 29–30, 51, 77 | |
| **GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016** | 308–1 | Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier | 51 | |
| **Anställningsförhållanden** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 48–49, 76 | |
| **GRI 401: Employment 2016** | 401–1 | Antal och andel nyanställda samt personal omsättning | 49 | |
| **Kompetensutveckling** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 48–49, 76 | |
| **GRI 404: Training and Education 2016** | Hemsö–2 | Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till komptensutveckling. | 48 | |
| | 404–3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation | 48 | 100 procent av medarbetarna via medarbetarsamtal. |
| **Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 49, 76 | |
| **GRI 405: Diversity and Equal Opportunitiy 2016** | 405–1 | Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare | 49 | |
| | 405–2 | Procentuell lönseskillnad mellan män och kvinnor | 49 | |
| **Lokalsamhällen** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 4, 10, 46–47 | |
| **Egen** | Hemsö–5 | Färdigställd platskapacitet | 10, 46 | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Czech PID
ACF9271CC4B1B0D8B2B2E7B0E1C

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Utvärdering av leverantörer, sociala frågor** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 29–30, 51, 77 | |
| **GRI 414: Supplier Social Assessment 2016** | 414–1 | Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | 51 | Tre av de centrala upphandlingarna avser nya leverantörer. |
| **Kunders hälsa och säkerhet** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 32, 36, 47, 76 | |
| **GRI 416: Customer Health and Safety 2016** | 416–1 | Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet | 46 | |
| **Egen** | Hemsö–3 | Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden | 47 | |
| **Märkning av produkter och tjänster** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 31–32, 35, 76 | |
| **GRI 417: Marketing and Labelling 2016** | CRE8 | Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet | 35–36 | |
| **Kundnöjdhet** | | | | |
| **GRI 3: Material Topics 2021** | 3–3 | Styrning | 46–47 | |
| **Egen** | Hemsö–4 | Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet | 47 | |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700C4987187008857780E14C

# ÅRL-tabell

| | | |
|---|---|---|
| **Övergripande** | Affärsmodell | 4, 9, 10–11 |
| **Miljö** | Policy och miljöfrågor | |
| | Risker och riskantering avseende miljöfrågor | 29–30, 37–40, 76 |
| | Mål och resultat relaterat till miljöfrågor | |
| **Personal och sociala förhållanden** | Policy och sociala frågor | |
| | Risker och riskantering avseende sociala frågor | 29–30, 46–49, 76 |
| | Mål och resultat relaterat till sociala frågor | |
| **Respekt för mänskliga rättigheter** | Policy och sociala frågor | |
| | Risker och riskantering avseende sociala frågor | 29–30, 51, 77 |
| | Mål och resultat relaterat till sociala frågor | |
| **Motverkande av korruption** | Policy och arbete inom antikorruption | |
| | Risker och riskantering avseende antikorruption | |
| | Mål och resultat relaterat till antikorruption | 29–30, 51, 77 |

# Skapat och fördelat ekonomiskt värde

| Mkr | 2024 | 2023 | 2022 | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| **Direkt tillskapat värde** | | | | |
| Fastighetsintäkter | 5 138 | 4 859 | 4 097 | |
| **Summa intäkter** | **5 138** | **4 859** | **4 097** | |
| | | | | |
| **Fördelat ekonomiskt värde** | | | | |
| Anställda | 251 | 228 | 215 | 5 |
| Räntor | 1 177 | 1 154 | 613 | 23 |
| Utdelning | 1 173 | 1 155 | 1 072 | 23 |
| Drift | 1 058 | 998 | 861 | 21 |
| Skatt | 236 | 109 | 264 | 5 |
| **Behållet ekonomiskt värde** | **1 243** | **1 214** | **1 071** | **24** |

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

**Till Hemsö Fastighets AB org. nr 556779–8169**

## Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Hemsö Fastighets AB att översiktligt granska Hemsö Fastighets AB:s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sida 2 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sida 57.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sida 2 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

## Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

**Peter Dahllöf**
*Auktoriserad revisor*

**Torbjörn Westman**
*Specialistmedlem i FAR*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC6F311DCC48D1870088B27780E14C

# Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse ..... 60
Finansiering ..... 66
Riskhantering ..... 72
Bolagsstyrning ..... 80
Styrelse ..... 84
Ledande befattningshavare ..... 85
Flerårsöversikt ..... 86
Räkenskaper ..... 87
Noter ..... 93
Revisionsberättelse ..... 112
Nyckeltalsberäkningar ..... 115
Definitioner ..... 116

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
ACOF621TXCCHGD187000B827782E14C

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr 556779-8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2024 för koncernen och moderbolaget.

## Om verksamheten

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, kreditbetyg A- från Standard & Poor's och kreditbetyg A3 från Moody's.

Den 31 december 2024 ägde Hemsö 477 fastigheter med ett marknadsvärde om 86,0 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och regioner. Därutöver har Hemsö även hyresgäster som är privata operatörer men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö. Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sidan 115. Samtliga belopp i årsredovisningen är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

## Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 5 130 mkr (4 818) under 2024, en ökning med 6 procent. Ökningen är hänförlig till färdigställda projekt och indexering. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 215 mkr (417) motsvarande 5 procent (11). Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna i jämförbart bestånd negativt med 7 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97,7 procent (97,8) och den ekonomiska vakansen uppgick till 123 mkr (112). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 5 100 mkr (4 996) före avdrag för rabatter. Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick till 9,1 år (9,5). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

## Kostnader

Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 305 mkr (1 228), en ökning med 78 mkr, motsvarande 6 procent. Ökningen berodde främst på ökade underhållskostnader.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 61 mkr motsvarande 6 procent.

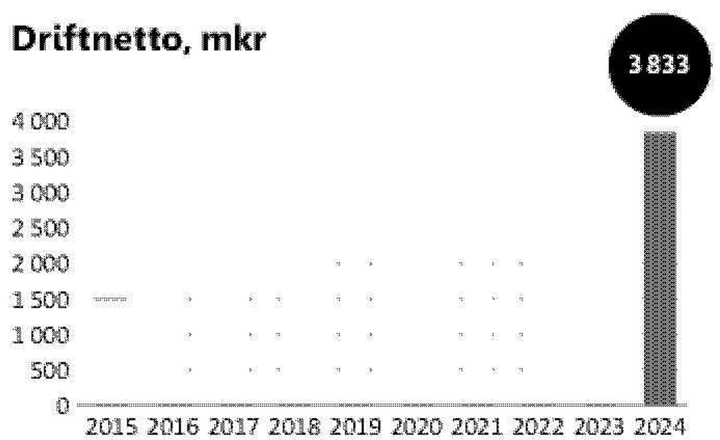
## Förvaltningsresultat

| Mkr | 2024 | 2023 | Δ % |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 130 | 4 818 | 6,5 |
| Övriga intäkter | 8 | 41 | -79,2 |
| Fastighetskostnader | -1 305 | -1 228 | 6,3 |
| **Driftnetto** | **3 833** | **3 631** | **5,6** |
| Central administration | -216 | -196 | 10,0 |
| Resultat från andelar i joint venture | 157 | -14 | -1 234,6 |
| **Rörelseresultat** | **3 775** | **3 421** | **10,3** |
| Räntenetto | -1 177 | -1 154 | 2,0 |
| **Resultat efter räntenetto** | **2 597** | **2 267** | **14,6** |
| **– varav Förvaltningsresultat** | **2 498** | **2 345** | **6,5** |
| Operativt kassaflöde | 2 391 | 2 329 | 2,7 |
| Överskottsgrad | 74,6 % | 74,7 % | -0,1 |
| Rörelsemarginal | 73,5 % | 70,4 % | 3,1 |

**Förvaltningsresultat, mkr**




**Driftnetto, mkr**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700CH4BD1870088577B0E14C

## Driftnetto

Driftnettot ökade med 202 mkr till 3 833 mkr (3 631), en ökning med 6 procent. Ökningen var främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Ökade underhållskostnader minskade överskottsgraden till 74,6 procent (74,7). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,7).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 procent till 3 521 mkr (3 396). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering.

## Administration

Centrala administrationskostnader ökade och uppgick till 216 mkr (196), främst till följd av högre personalkostnader och satsningar inom digitalisering.

## Räntenetto

Räntenettot ökade till -1 177 mkr (-1 154) på grund av poster av engångskaraktär. Räntekostnaderna var i linje med förra året trots en större räntebärande skuld. Genomsnittsräntan vid årets utgång minskade till 2,2 procent (2,3). Räntebindningen uppgick till 4,8 år (5,0) och den räntebärande skulden ökade till 52 185 mkr (50 823). Räntenettot består av räntekostnader om -1 091 mkr (-1 093), övriga finansiella kostnader om -95 mkr (-59), ränteintäkter om 50 mkr (36) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -41 mkr (-39).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 2 498 mkr (2 345), främst med anledning av ett ökat driftnetto.

## Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -99 mkr (-5 287) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -60 mkr (-5 270). Detta motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-6,2). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 225 mkr (3 936) motsvarande 0,3 procent (4,6). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -286 mkr (-9 205) motsvarande en förändring om -0,3 procent (-10,8) vilket framför allt förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav i Tyskland.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under slutet av 2024 fortsatt låg. I Sverige, framåt halvårsskiftet noterades en ökad aktivitet samt stigande optimism. Trots att det alltjämt finns bolag med behov av att avyttra fastigheter har framför allt sänkta räntor, högre värderingar på aktiemarknaden och bättre villkor på obligationsmarknaden inneburit fler köpare i budgivningarna.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (5,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (5,0), i Finland till 5,6 procent (5,7) och i Tyskland till 4,9 procent (4,8). I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna.

### Jämförbart bestånd

| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | Förändring |
|---|---|---|---|
| Antal fastigheter, st | 389 | 389 | – |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 73 991 | 72 169 | 3% |
| Direktavkastning, % | 4,8 | 4,6 | 0,2 |

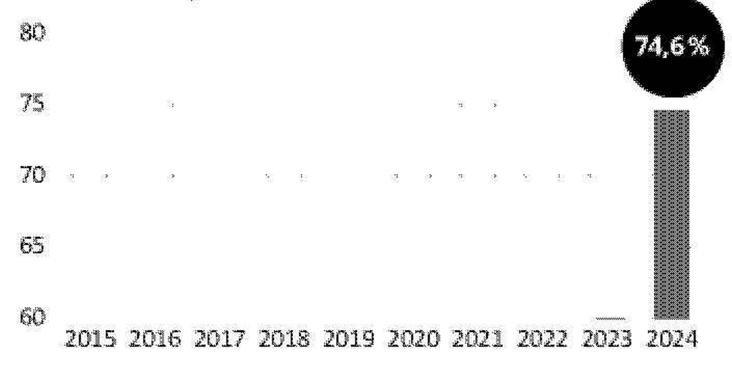
| **Belopp i mkr** | **2024** | **2023** | **Förändring %** |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 4 661 | 4 446 | 4,8 |
| Övriga intäkter | 8 | 36 | -77,3 |
| Driftkostnader | -739 | -738 | 0,1 |
| Underhållskostnader | -315 | -264 | 19,1 |
| Övriga kostnader | -94 | -84 | 11,8 |
| **Driftnetto** | **3 521** | **3 396** | **3,7** |

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2023 till och med 31 december 2024 (exklusive 97 projektfastigheter).

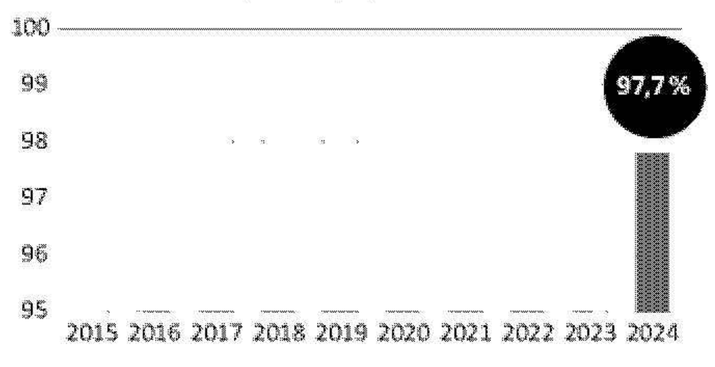
### Driftnetto per geografisk marknad

| | Sverige | Finland | Tyskland | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Fastighetsintäkter, mkr | 3 227 | 1 074 | 837 | 5 138 |
| Fastighetskostnader, mkr | -876 | -268 | -161 | -1 305 |
| **Driftnetto, mkr** | **2 351** | **806** | **676** | **3 833** |
| **Nyckeltal** | | | | |
| Andel driftnetto, % | 61 | 21 | 18 | 100 |
| Överskottsgrad, % | 72,9 | 75,0 | 80,7 | 74,6 |

### Överskottsgrad, %




### Ekonomisk uthyrningsgrad, %




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF831DXCM8D18M0B852778E1AC

## Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -234 mkr (-225). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 45 mkr (-38). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -279 mkr (-187).

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -379 mkr (524) varav aktuell skatt utgjorde -142 mkr (-23) och uppskjuten skatt utgjorde -237 mkr (547).

## Årets resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 1 886 mkr (-2 721). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till minskade negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

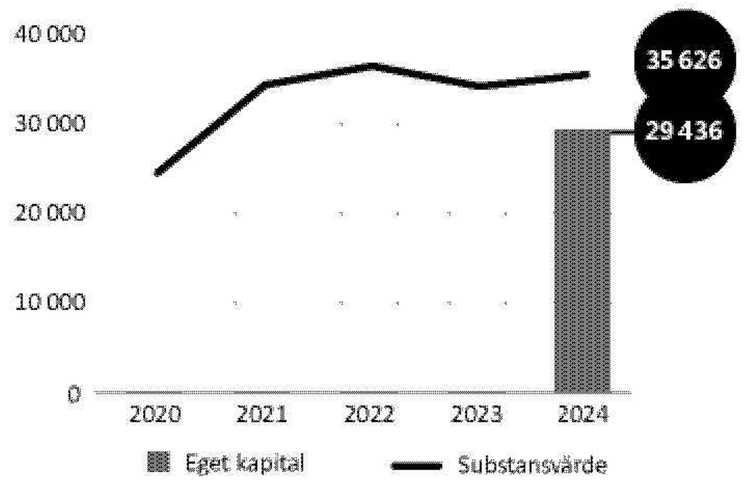
## Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,5 procent (-9,4). Totalavkastningen uppgick till 4,4 procent (-1,9).

## Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 3 490 mkr (2 825), varav 2 526 mkr (1 933) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 964 mkr (892) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

**Utveckling eget kapital, mkr**




## Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 3 procent till 2 391 mkr (2 329). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 392 mkr (2 329). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -316 mkr (-381). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 631 mkr (-3 222) samtidigt som upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -184 mkr (2 349). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -738 mkr (1 076).

**Balansräkning**

| Mkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 | 84 879 | 75 737 | 62 240 |
| Nyttjanderätter | 1 084 | 988 | 932 | 759 | 605 |
| Derivat | – | – | 247 | 161 | – |
| Övriga tillgångar | 3 329 | 4 026 | 2 864 | 2 164 | 1 457 |
| Likvida medel | 866 | 1 593 | 526 | 687 | 891 |
| **Tillgångar** | **91 253** | **89 231** | **89 447** | **79 508** | **65 193** |
| Eget kapital | 29 436 | 28 156 | 30 028 | 28 350 | 20 082 |
| Räntebärande skulder | 52 185 | 50 823 | 49 567 | 42 498 | 38 652 |
| Derivat | 604 | 187 | – | – | 231 |
| Leasingskulder | 1 084 | 988 | 932 | 759 | 605 |
| Uppskjuten skatt | 6 197 | 5 954 | 6 557 | 6 082 | 4 270 |
| Övriga skulder | 1 746 | 3 123 | 2 363 | 1 819 | 1 353 |
| **Eget kapital och skulder** | **91 253** | **89 231** | **89 447** | **79 508** | **65 193** |
| **Utbetalning till ägare** | | | | | |
| Utdelning, mkr | 1 173 | 1 155 | 1 072 | 905 | 860 |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | |
| Eget kapital, mkr | 29 436 | 28 156 | 30 028 | 28 350 | 20 082 |
| Soliditet, % | 32,3 | 31,6 | 33,6 | 35,7 | 30,8 |
| Substansvärde, mkr [1] | 35 626 | 34 149 | 36 586 | 34 466 | 24 608 |
| Justerad soliditet, % | 39,0 | 38,3 | 40,9 | 43,3 | 37,7 |

[1] Definitionerna av substansvärde och justerad soliditet uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDQC4BD1870088827780E14D

## Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 133 mkr (121) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -265 mkr (-246) främst beroende på ett ökat antal anställda men även på ökade kostnader för digitaliseringsprojekt.

Finansiella poster uppgick till 567 mkr (379). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 604 mkr (1 058), räntekostnader om -1 332 mkr (-1 357), vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag 377 mkr (0), resultat från andelar i koncernföretag 211 mkr (321) samt valutakurseffekter om -293 mkr (358). Värdeförändring av derivat uppgick till -482 mkr (-156) och årets resultat uppgick till 416 mkr (103).

## Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 175 (169) anställda varav 81 (75) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 144 (141) anställda i Sverige, 17 (16) i Finland och 14 (12) i Tyskland.

## Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsrapporteringen utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen och omfattar sidorna 25–58.

## Framtida utveckling

Hyresgästefterfrågan är fortsatt stor i alla våra marknadssegment vilket gör att Hemsös vakanser förväntas förbli låga. Hemsö har många nybyggnationer som tillför hyresintäkter när dessa projekt färdigställs. Vidare justeras hyran utifrån inflationen samtidigt som driftkostnaderna inte stiger i samma utsträckning vilket bedöms ge en god förväntad tillväxt i driftnettot. Hemsö har fortsatt god tillgång till bank och kapitalmarknad och kapitalbindningen uppgår till 5,0 år. 81 procent av de räntebärande skulderna är räntesäkrade och den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 4,8 år. Detta borgar för låga refinansieringsrisker och ett stabilt räntenetto.

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§.

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 100 001 000. Föreslagen vinstutdelning om 12,49 kronor per aktie grundar sig på 2024 års redovisning som framläggs för fastställelse den 25 april 2025 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3§ 2–3 st. (försiktighetsregeln).

## Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

## Förslag till vinstdisposition

| **Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:** | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 3 717 846 270 |
| Överkursfond | 1 000 000 000 |
| Årets resultat | 416 433 435 |
| **Summa** | **5 134 279 705** |

| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:** | |
|---|---|
| Till aktieägare utdelas | 1 249 000 000 |
| Till ny räkning överföres: | |
| Överkursfond | 1 000 000 000 |
| Balanserade vinstmedel | 2 885 279 705 |
| **Summa** | **5 134 279 705** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF531TDRCM4BD18700B8577B0E14C

# Projekt

## Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 335 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 665 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 331 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 489 mkr.




### Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

| Projekt | Kommun | Kategori | Hyres-duration | Yta, kvm | Total investering, mkr | Kvarvarande investering, mkr | Ökning hyresvärde, mkr | Uthyrnings-grad, % | Färdigt, år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Polishus | Borlänge | Rättsväsende | 15 | 18 800 | 896 | 690 | 48 | 100 | 2026 |
| Rangsdorfsskolan | Rangsdorf | Utbildning | 20 | 7 900 | 502 | 399 | 30 | 100 | 2026 |
| Herkules hotell & kommunhus | Trelleborg | Övrigt | 21 | 10 300 | 482 | 183 | 29 | 100 | 2026 |
| Novum [1) 2)] | Huddinge | Vård | n/a | 39 400 | 440 | 72 | n/a | n/a | 2025 |
| Ektorps skola | Nacka | Utbildning | 25 | 9 900 | 399 | 63 | 26 | 100 | 2025 |
| Tingsrätt | Vänersborg | Rättsväsende | 15 | 7 000 | 326 | 201 | 18 | 100 | 2026 |
| Campus Tensta Etapp 2 [1)] | Stockholm | Utbildning | 7 | 12 200 | 314 | 141 | 19 | 44 | 2024–2025 |
| Ängegärde | Kungälv | Äldreboende | 15 | 8 400 | 291 | 114 | 15 | 100 | 2025 |
| Tempelriddarorden | Stockholm | Äldreboende | 15 | 5 900 | 275 | 17 | 12 | 100 | 2025 |
| Stauderstrasse | Essen | Äldreboende | 20 | 5 900 | 238 | 176 | 12 | 100 | 2026 |
| Stenkumla | Västerås | Äldreboende | 25 | 4 500 | 208 | 81 | 11 | 100 | 2025 |
| Siltavuorenpenger [1)] | Helsingfors | Utbildning | 15 | 7 200 | 169 | 129 | 23 | 72 | 2025 |
| Sarvträsk | Nacka | Äldreboende | 15 | 4 800 | 159 | 68 | 13 | 100 | 2025 |
| Tallbacken, byggnad 25 | Åbo | Vård | 20 | 3 500 | 153 | 116 | 11 | 100 | 2025 |
| Byrådirektören [1) 2)] | Malmö | Äldreboende | n/a | 6 200 | 136 | 96 | 11 | 86 | 2026 |
| Körsbärsdalens förskola | Helsingfors | Utbildning | 25 | 2 100 | 131 | 15 | 7 | 100 | 2025 |
| Vallgraven Arenaområdet | Ystad | Vård | 10 | 3 000 | 114 | 28 | 8 | 50 | 2025 |
| Turku International School [1)] | Åbo | Utbildning | 20 | 6 500 | 100 | 76 | 47 | 100 | 2025 |
| **Summa** | | | | **163 500** | **5 335** | **2 665** | **340** | | |

[1)] Ombyggnation.

[2)] Investering i underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten.

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSF831700C04BD1870085277BE14C



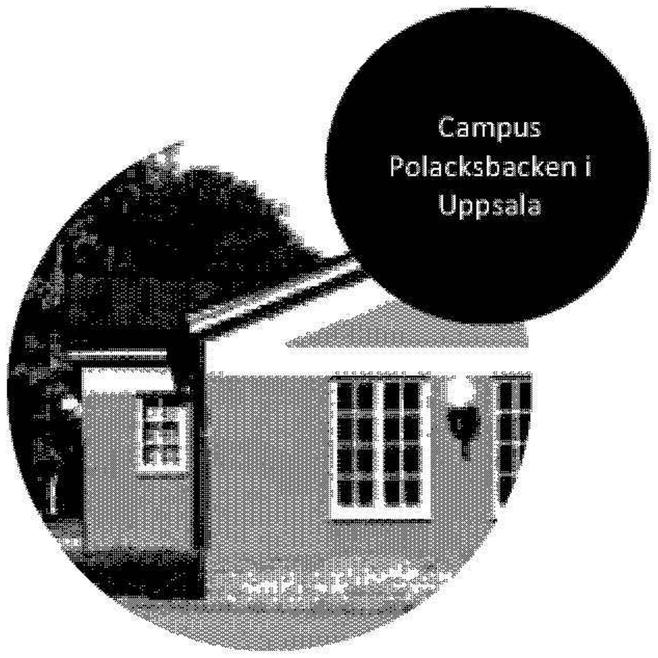

## Större färdigställda projekt 2024

| Projekt | Kommun | Kategori | Certifiering | Yta, kvm | Investering, mkr | Hyres-duration, år | Ökning hyresvärde, mkr | Uthyrnings-grad [1], % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hoivamme K3 | Lahtis | Äldreboende | BREEAM | 1 200 | 60 | 13 | 3 | 100 |
| Hoivamme N1 | Vichtis | Äldreboende | BREEAM | 1 200 | 59 | 15 | 3 | 100 |
| Campus Polacksbacken | Uppsala | Utbildning | n/a | 16 200 | 323 | 10 | 36 | 100 |
| Kristiansborg, Ryttersborgs-skolan | Västerås | Utbildning | Miljöbyggnad | 6 700 | 310 | 15 | 17 | 100 |
| Kristiansborg, bostäder [2] | Västerås | Utbildning | Svanen | 3 300 | 165 | n/a | 9 | 98 |
| Campus Polacksbacken, Hus 38 & 29 | Uppsala | Utbildning | n/a | 1 900 | 84 | 12 | 5 | 100 |
| Råssbyns förskola | Uddevalla | Utbildning | Svanen | 1 600 | 76 | 20 | 5 | 100 |
| Odinsskolan | Göteborg | Utbildning | n/a | 4 000 | 49 | 15 | 13 | 100 |
| **Summa** | | | | **36 100** | **1 126** | **12** | **92** | |

[1] Uthyrningsgrad vid färdigställande.

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst

[2] Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrningsgrad rapporterad per Q4 och ej vid färdigställande.




## Färdigställd platskapacitet

| År | Antal projekt | Platskapacitet skola | Platskapacitet högskola | Platskapacitet äldreboende |
|---|---|---|---|---|
| 2019 | 12 | 1 490 | 5 100 | 312 |
| 2020 | 7 | 520 | 0 | 258 |
| 2021 | 14 | 3 710 | 0 | 192 |
| 2022 | 31 | 7 140 | 0 | 700 |
| 2023 | 22 | 2 830 | 180 | 676 |
| 2024 | 12 | 4 700 | 0 | 82 |
| **Sedan start** | **132** | **26 451** | **7 130** | **2 892** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931700C9497187008857780E14C

# Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader över tid. Hemsö har haft god tillgång till finansiering under det gångna året, vilket föranlett en fortsatt diversifiering av finansieringen genom att ta upp finansiering från både kapitalmarknaden och banker. Vidare har Hemsö aktivt arbetat med att bibehålla bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

## Skuldförvaltning

Hemsös finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar Hemsö aktivt med att bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare och marknader. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Finland och Tyskland vilket gör att bolaget har underliggande behov av finansiering både i svenska kronor och euro.

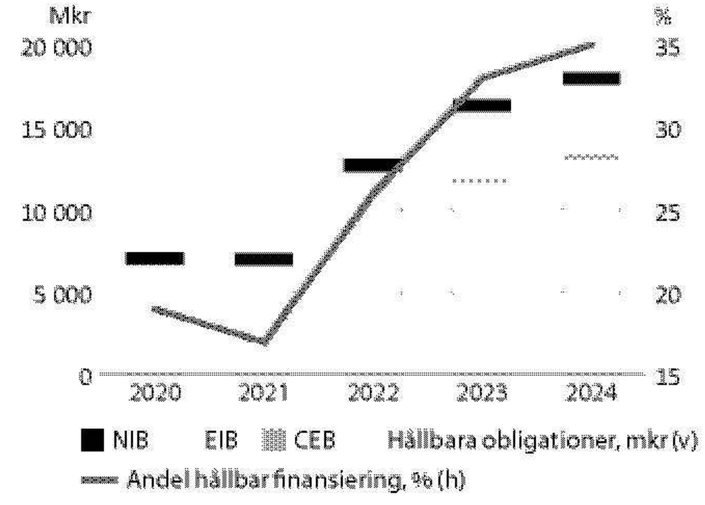
## God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under det senaste året varit volatil, vilket kan kopplas till centralbankernas inflationsbekämpning där inflationsutfallen har påverkat räntemarknaden. Den 5-åriga svenska swapräntan inledde året på nivåer runt 2,4 procent för att sedan stiga och i april toppa på strax över 3 procent. Sedan dess har 5-årig svensk swapränta stadigt fallit ned till under 2 procent till och med slutet av september. Detta var i paritet med nedgången i inflationen samt marknadens tro på räntesänkningar under 2024 och 2025. Hemsö har haft god tillgång till finansiering under året och således ej behövt nyttja existerande kreditfaciliteter. Hemsö har under 2024 emitterat obligationer till ett värde om 6,8 mdkr. Den totala emitterade volymen fördelar sig på 5,8 mdkr i den svenska marknaden och nominellt 1,0 mdkr i den norska marknaden. I tillägg till obligationerna har även ett banklån om 0,1 mdkr dragits under en facilitet med Europarådets utvecklingsbank (CEB). Lånet som är icke säkerställt löper över 8 år och skall användas till Campus Tensta.

## Ökad andel hållbar finansiering

Hemsös hållbara finansiering är en naturlig del av Hemsös samlade hållbarhetsarbete. Den hållbara finansieringen blir en allt viktigare del av Hemsös totala upplåning och den ökar från år till år. Under 2024 utgjordes 93 procent av samtliga obligationsemissioner av gröna obligationer, motsvarande 6 378 mkr av totalt 6 824 mkr som emitterades av Hemsö inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver nyttjade Hemsö resterande del, 129 mkr, av låneavtalet om totalt 22 meur med CEB. Totalt uppgår Hemsös utestående hållbara finansiering till 18 341 (16 708) mkr.

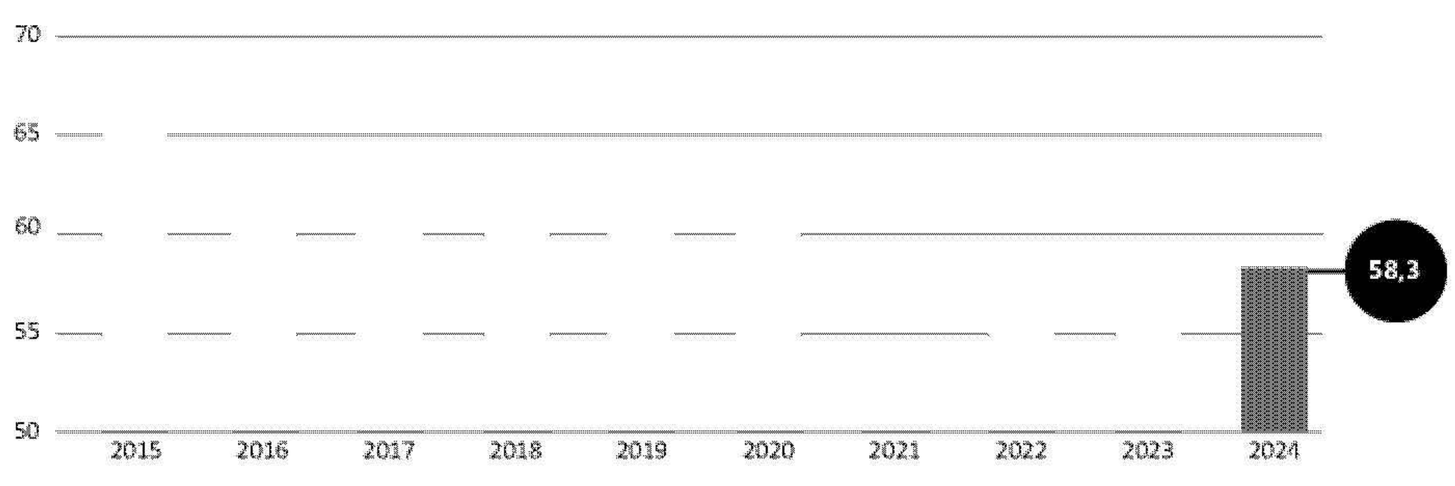
**Hållbar finansiering**




**Kapitalstruktur**

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 52 185 | 50 823 |
| Likvida medel | 866 | 1 593 |
| **Nettoskuld** | **51 319** | **49 230** |
| Marknadsvärde fastigheter | 85 973 | 82 624 |
| Investeringar i joint venture | 1 981 | 1 631 |
| **Fastighetstillgångar** | **87 954** | **84 255** |
| Belåningsgrad, % | 58,3 | 58,4 |
| Andel säkerställd skuld, % | 1,2 | 1,2 |

**Belåningsgrad, %**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6170CC4B0187008B27AB3E1AC

# Kapitalstruktur

**Disponibel likviditet**

**14,4 mdkr**

**Skuldtäckningskvot**

**157%**

**Räntebärande skuld**

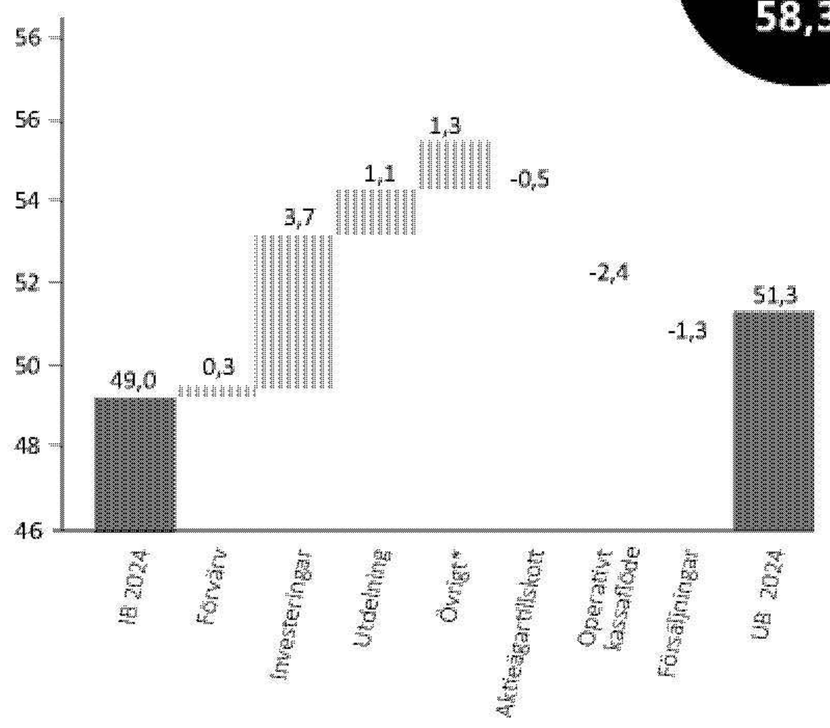
**52,2 mdkr**

## Kreditlöften och teckningsåtaganden

| Mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Banker | 7 500 | 7 500 |
| Tredje AP-fonden | 6 000 | 6 000 |
| Europarådets utvecklingsbank | – | 123 |
| **Summa** | **13 500** | **13 623** |
| Likvida medel | 866 | 1 593 |
| **Disponibel likviditet** | **14 366** | **15 216** |
| | | |
| Kortfristig upplåning | 9 166 | 9 216 |
| Skuldtäckningskvot, % | 157 | 165 |

## Förändring nettoskuld, mdkr

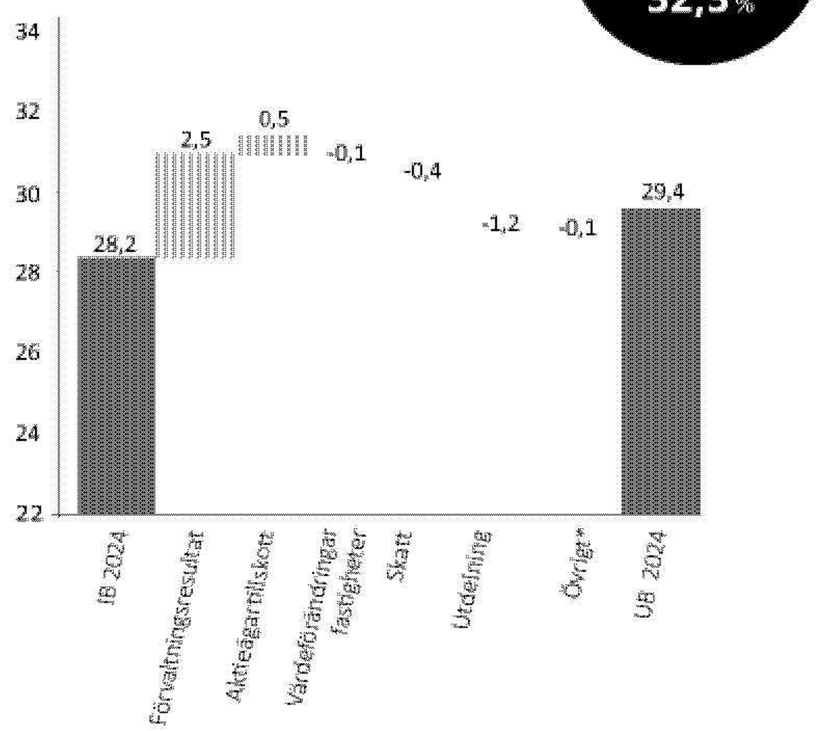
Nettoskuld **51,3** mdkr
Belåningsgrad **58,3** %




* Kursdifferenser, reavinst, och förändring i rörelsekapital.

## Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital **29,4** mdkr
Soliditet **32,3** %

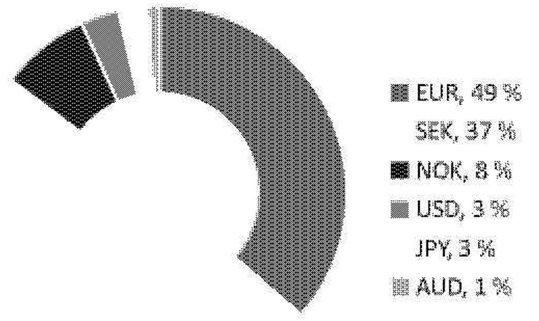



* Omräkningsreserv, minoritetsandel, justering joint venture och derivat.

## Finansieringskällor




## Obligationer




This file is access with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF931D0C1A4B1B7A0B852748E14C

## Hemsös rating

Hemsö har en långsiktig AA- rating från Fitch Ratings och en långsiktig A- rating från Standard and Poor´s med stabila utsikter. För ökad transparens och service till investerare har Hemsö valt att även inkludera kreditvärderingsinstitutet Moody´s som tilldelar Hemsö en långsiktig rating om A3 med stabila utsikter. Detta bidrar till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

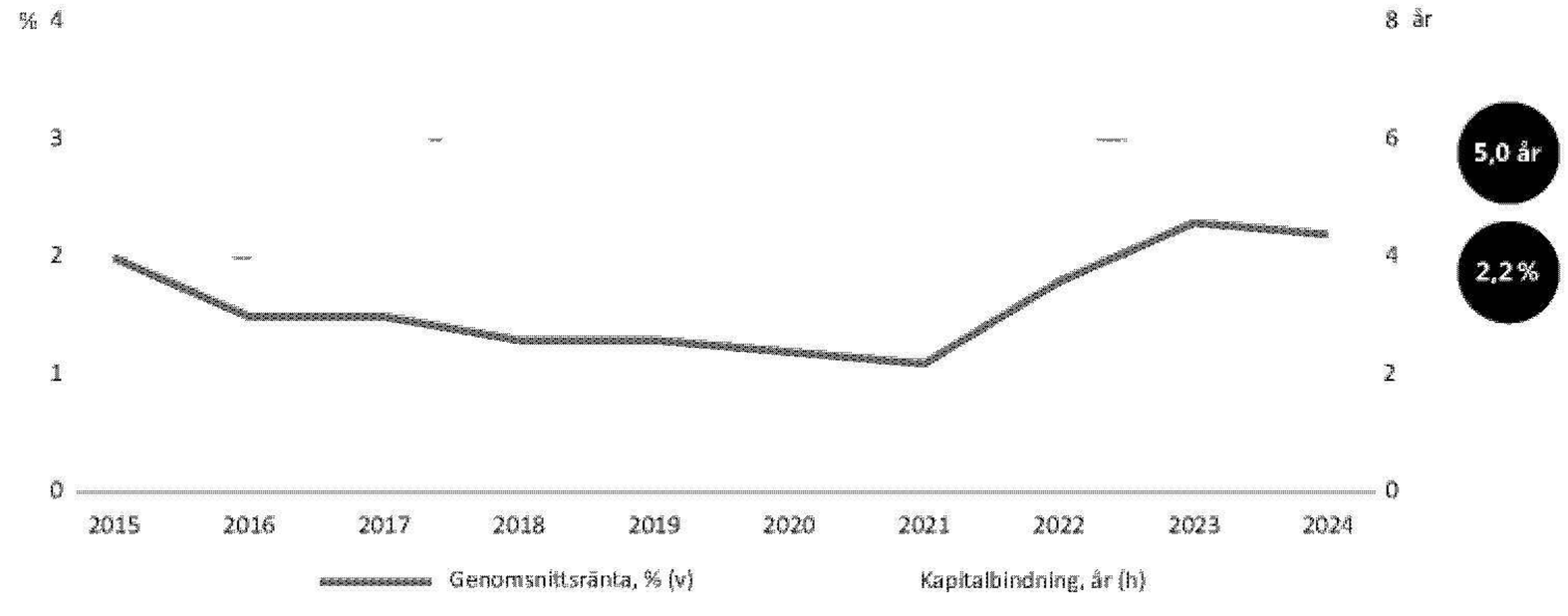
## Kapitalstruktur

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 85 973 mkr (82 624). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 29 436 mkr (28 156), räntebärande skulder om 52 185 mkr (50 823), uppskjuten skatteskuld om 6 197 mkr (5 954), räntebärande skuld nyttjanderätter (leasingskulder) om 1 084 mkr (988) och övriga skulder om 2 350 mkr (3 310). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 39 205 mkr (39 203), Schuldschein om 861 mkr (832), företagscertifikat om 5 831 mkr (4 751), icke säkerställda lån från CEB, EIB och NIB om 5 288 mkr (5 037), samt säkerställda banklån om 1 000 mkr (1 000). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 58,3 procent (58,4).

## Hemsös kreditbetyg

| Ratinginstitut | Långsiktig | Kortsiktig | Utsikter | Datum |
|---|---|---|---|---|
| Fitch Ratings | AA- | F1+ | Stabila | 2024-03-22 |
| Standard & Poor´s | A- | A-2 | Stabila | 2024-09-10 |
| Moody´s | A3 | n/a | Stabila | 2025-02-04 |

## Genomsnittsränta och kapitalbindning




## Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 14 326 mkr (15 133) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna av företagsobligationer i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 19 163 mkr (19 357) utestående i euroobligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn även bland europeiska investerare. Under de senaste åren har Hemsö diversifierat upplåningen ytterligare genom obligationslån från asiatiska investerare samt upplåning på den tyska Schuldscheinmarknaden. Utöver svenska kronor och euro har Hemsö också emitterat obligationer i australiensiska dollar, norska kronor, japanska yen samt amerikanska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 343 mkr (341) i AUD obligationer, 3 006 mkr (2 103) i NOK obligationer, 1 047 mkr (1 065) i JPY obligationer och 1 320 mkr (1 205) i USD obligationer.




## Trygg låntagare med rating från Standard & Poor´s, Fitch Ratings och Moody´s

Hemsö har sedan 2015 rating från Standard and Poor´s och sedan 2020 även rating från Fitch. Ratingen från S&P är A- och från Fitch AA-, med stabila utsikter från både S&P och Fitch. I februari 2025 erhöll Hemsö kreditbetyg A3 med stabila utsikter från Moody´s. De officiella kreditbetygen tillgodoser behoven hos fler investerare och ökar mängden potentiella köpare av bolagets obligationer, vilket har bidragit till att attrahera nya internationella investerare de senaste åren.

S&P Global Ratings

FitchRatings

MOODY'S RATINGS

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF5617D0C048D187008B27785E1AC

## Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget både en lång räntebindning och en lång kapitalbindning. Räntebindningen per årsskiftet uppgick 4,8 år (5,0), och kapitalbindningen uppgick till 5,0 år (5,5). Hemsös genomsnittsränta per årsskiftet uppgick till 2,2 procent (2,3).

## Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 52 185 mkr (50 823), vilket motsvarade en belåningsgrad om 58,3 procent (58,4). Av Hemsös räntebärande skulder löper 43 533 mkr (43 298) med fast ränta och 8 653 mkr (7 525) med rörlig ränta. Av Hemsös skuld var 81 procent räntebunden över ett år.

## Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 6 000 meur. Hemsö emitterade under 2024 obligationer om totalt 6 824 mkr. Per 31 december 2024 uppgick volymen obligationer till 39 205 mkr (39 203), varav 13 053 mkr (11 671) utgörs av 25 hållbara obligationer. EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen Euronext.

## Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 12 000 mkr. Den 31 december 2024 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 5 831 mkr (4 751). För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2024 hade Hemsö totalt 13 500 mkr (13 623) i outnyttjade kreditlöften varav 6 000 mkr (6 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden och 7 500 mkr (7 500) i kreditlöften från banker. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 866 mkr (1 593) varför den disponibla likviditeten uppgick till 14 366 mkr (15 216).

## Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder ränte-, valuta- och valutaräntederivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Valuta- och valutaräntederivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 604 mkr (undervärde 187). Det nominella värdet av räntederivaten per årsskiftet uppgick till 6 975 mkr (3 175). Valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 8 122 mkr (7 043).

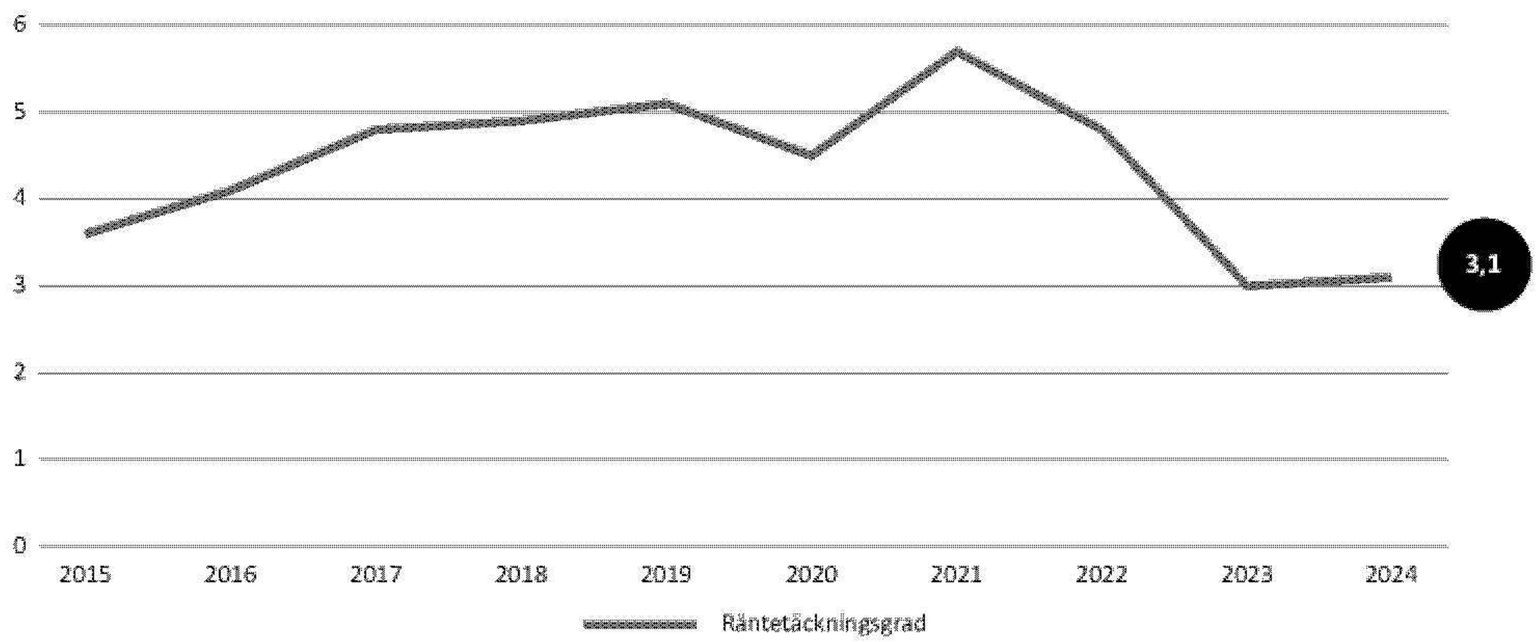
**Räntetäckningsgrad**

**3,1 ggr**

**Genomsnittsränta**

**2,2%**

**Räntetäckningsgrad, ggr**




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCCM4BD18700B8B27780E1AC

## Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -234 mkr (-225). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 45 mkr (-38). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -279 mkr (-187).

## Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och likvida medel) och skulder i samma valuta. För att minimera valutarisk skall Hemsös tillgångar i euro i hög utsträckning finansieras med skulder i euro. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda valuta- och valutaräntederivat. Valutaexponeringen definierat som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 121,2 meur, motsvarande 4,4 procent av koncernens eurotillgångar eller 4,7 procent av eget kapital.

### Valutaexponering

| Mkr | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastigheter, EUR | 30 194 | 28 671 |
| Joint venture, EUR | 1 556 | 1 409 |
| Likvida medel, EUR | 101 | 613 |
| **Tillgångar, EUR** | **31 852** | **30 692** |
| Skuld, EUR | 23 582 | 23 626 |
| Valutaswap, EUR | 6 877 | 6 643 |
| **Exponering, EUR** | **1 392** | **423** |
| Skuld, NOK, USD, JPY, SEK och AUD | 8 122 | 7 043 |
| Valutaswap, NOK, USD, JPY, SEK och AUD | -8 122 | -7 043 |
| **Exponering NOK, USD, JPY, SEK och AUD** | **0** | **0** |
| Valutasäkring | – | – |
| **Valutaexponering** | **1 392** | **423** |
| Eget kapital | 29 436 | 28 156 |
| **Valutaexponering, % (max 35 %)** | **4,7 %** | **1,5 %** |
| **Valutaexponering eurotillgångar, % (5–30 %)** | **4,4 %** | **1,4 %** |

### Räntederivat 2024-12-31

| Förlängande Start | Förfall | Volym Mkr | Betalar | Erhåller | MV Mkr |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023-05-12 | 2028-05-12 | 375 | 3,0 % | Stibor | -6,7 |
| 2023-05-19 | 2028-05-19 | 500 | 2,9 % | Stibor | -8,0 |
| 2023-12-06 | 2026-12-07 | 500 | 3,0 % | Stibor | -6,1 |
| 2023-12-12 | 2029-12-12 | 500 | 2,7 % | Stibor | -4,2 |
| 2023-12-18 | 2029-12-18 | 500 | 2,4 % | Stibor | 0,9 |
| 2023-12-19 | 2027-01-19 | 300 | 3,6 % | Stibor | -3,1 |
| 2023-12-27 | 2030-12-27 | 500 | 2,3 % | Stibor | 6,5 |
| 2024-03-12 | 2031-03-12 | 500 | 2,5 % | Stibor | -0,1 |
| 2024-06-07 | 2032-06-07 | 500 | 2,7 % | Stibor | -3,7 |
| 2024-06-20 | 2032-06-21 | 500 | 2,6 % | Stibor | 0,0 |
| 2024-08-07 | 2029-08-07 | 500 | 2,1 % | Stibor | 7,7 |
| 2024-08-07 | 2028-08-07 | 500 | 2,1 % | Stibor | 5,0 |
| 2024-08-23 | 2027-08-23 | 300 | 2,2 % | Stibor | 1,5 |
| 2024-09-11 | 2028-09-11 | 500 | 2,1 % | Stibor | 6,2 |
| 2024-09-13 | 2029-09-13 | 500 | 2,0 % | Stibor | 11,2 |
| **Summa** | | **6 975** | **2,5 %** | | **7,1** |


Gärtnereiring äldreboende i Berlin, Tyskland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC6F5317D0CD4B6D18700B852776BE14C

## Finanspolicy

Hemsös finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramar för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil och kostnadseffektiv kapitalstruktur inom givna riskmandat.

**Kapitalbindning**
**5,0 år**

**Räntebindning**
**4,8 år**

**Andel säkerställd skuld**
**1,2 %**

### Finanspolicy i sammandrag

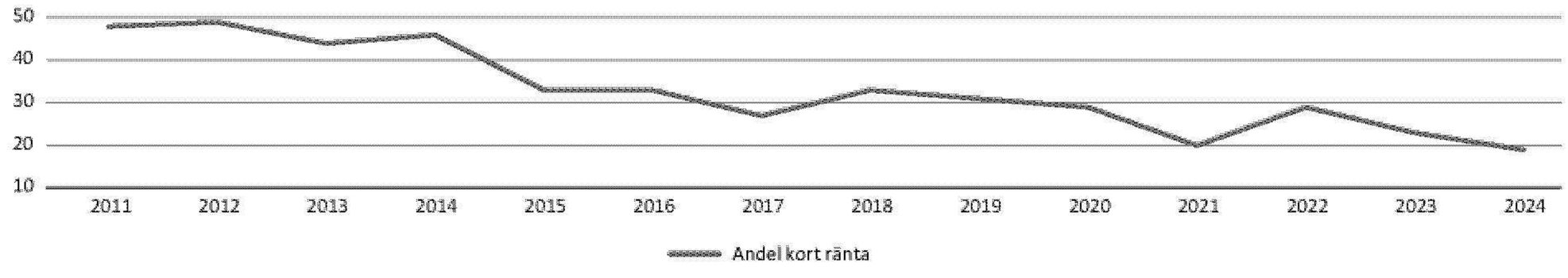
| Finansieringsrisk | Policy | Utfall |
|---|---|---|
| Belåningsgrad | Maximalt 60 % | 58,3 % |
| Skuldkvot | Maximalt 15 ggr | 14,1 ggr |
| Kapitalbindning | Minst 3 år | 5,0 år |
| Kapitalbindning förfall | Maximalt 25 % < 1 år, därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt |
| Skuldtäckningskvot | Minst 125 % | 157 % |
| Andel säkerställd skuld | Maximalt 20 % | 1,2 % |
| **Ränterisk** | | |
| Räntetäckningsgrad | Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader) | 3,1 ggr |
| Räntebindning | Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år | 4,8 år |
| Räntebindning förfall | Maximalt 35 % < 1 år, därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt |
| **Motpartsrisk** | | |
| Finansiella instrument | Bank med minst A- (S&P) | Uppfyllt |
| **Valutarisk** | | |
| Valutaexponering ställt mot eget kapital | Maximalt 35 % | 4,7 % |
| Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro | 5–30 % [1] | 4,4 % |

[1] Riskmåttet ska vara uppfyllt senast utgången 2025

### Kapital- och räntebindning

| | Kapitalbindning | | | Räntebindning | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Förfalloår** | **Kreditavtal, mkr** | **Utnyttjat, mkr** | **Andel, %** | **Mkr** | **Andel, %** |
| 2025 | 3 335 | 3 335 | 6 | 9 977 | 19 |
| 2026 | 18 396 | 7 396 | 14 | 6 646 | 13 |
| 2027 | 5 751 | 4 751 | 9 | 2 200 | 4 |
| 2028 | 7 524 | 7 524 | 14 | 8 749 | 17 |
| 2029 | 8 052 | 6 552 | 13 | 6 649 | 13 |
| 2030 | 3 729 | 3 729 | 7 | 3 979 | 8 |
| 2031 | 2 029 | 2 029 | 4 | 1 947 | 4 |
| 2032 | 1 327 | 1 327 | 3 | 2 327 | 4 |
| 2033 | 2 037 | 2 037 | 4 | 2 037 | 4 |
| 2034 | 1 149 | 1 149 | 2 | 1 149 | 2 |
| 2035 | 1 538 | 1 538 | 3 | 1 538 | 3 |
| 2036 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2037 | 1 086 | 1 086 | 2 | 1 086 | 2 |
| 2038 | 987 | 987 | 2 | 987 | 2 |
| 2039– | 2 912 | 2 912 | 6 | 2 912 | 6 |
| **Summa** | **59 854** | **46 354** | **89** | **52 185** | **100** |
| Företagscertifikat | | 5 831 | 11 | | |
| **Summa** | | **52 185** | **100** | | |

### Andel kort ränta, %




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACGF931DXCM9D1R7M9B52Z7QE1AC

# Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka bolagets verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Hemsö definierar risk som en tänkbar händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte entydigt innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Ökade räntor och inflation har skapat stora utmaningar för många kommuner och regioner i Hemsös marknader. Trots en skakig marknad har Hemsö fortsatt haft kontinuerlig god tillgång till kapitalmarknaden, även om det sker till högre finansieringskostnader.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2024 var 81 procent av Hemsös skuld räntebunden över ett år, och 19 procent under ett år, vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor.

## Strategiska risker

### Värdeförändringar fastigheter

**Risk**
Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning och finansiella ställning samt belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

**Hantering**
Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden.

Hemsös styrelse har antagit en värderingspolicy som styr Hemsös värderingsarbete. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning i tre länder, vilket ger en balanserad riskprofil. Hemsö utför löpande marknadsanalyser och bedömning av fastighetsportföljens värde. Samtliga fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärden fastställs med hjälp av externa värderingar och/eller Hemsös interna kalkylmodell.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931700C4987187008857780E14C

# Forts. Strategiska risker

## Intäkts- och vakansrisk

**Risk**
Riskfaktorer som påverkar Hemsös hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

**Hantering**
En majoritet av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakanser bedöms därför som låg. Risken för kundförluster begränsas då Hemsö alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande.

61 procent av Hemsös hyresgäster är stater, kommuner och regioner som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden har varit hög och stabil över tid.

År 2024 var uthyrningsgraden 97,7 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2024 var den 9,1 år.

## Politisk och makroekonomisk risk

**Risk**
Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Hemsö.

**Hantering**
Hemsö utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Hemsö för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Hemsös övriga marknader såsom transaktioner sker bland annat via Hemsös affärsråd och finansråd som genomförs regelbundet.

## Fastighetsportföljens sammansättning

**Risk**
Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Hemsö avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler.

Det finns också risk att Hemsö innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

**Hantering**
Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Hemsö kompetens och expertis för att tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera.

Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader och segment. Hemsö har genom en egen, lokal förvaltningsorganisation även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC6F9617D0C04BD1870088827785E143

# Operativa risker

## Fastighetskostnader

**Risk**
Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader (som inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter) kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

**Hantering**
Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Hemsö arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering.

Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

## Ansvarsrisk

**Risk**
Ansvarsrisker avser i första hand risker för skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Hemsö hålls ansvarigt. Även ansvar för att minimera risken att någon bryter mot mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i vår leverantörskedja.

**Hantering**
Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att Hemsö utför egenkontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav i leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker, samt en teknisk undersökning för att identifiera eventuell teknisk underhållsskuld.

Risken för att mänskliga rättigheter inte uppfylls i leverantörsled förebyggs genom centrala styrdokument såsom Hemsös inköpsprocess samt med kravställan på leverantörer genom bland annat Hemsös Code of Conduct for Suppliers.

## Fastighetsförvärv

**Risk**
Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

**Hantering**
Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (till exempel geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Interna uppföljningar sker efter genomförda förvärv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931700C04BD1870D8B27B0E14C

# Forts. Operativa risker

## § Skatt

**Risk**
Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. Regelverket har därtill blivit mer komplext med utvidgade rapporteringsskyldigheter. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning.

**Hantering**
För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns goda rutiner för intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker såväl genom intern som extern kvalitetssäkring, väl inarbetade rutiner och löpande utbildning av personal. Hemsös styrelse har antagit en skattepolicy som styr Hemsös skattehantering.

Hemsö ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Hemsös värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder, skapa rutiner och därmed anpassa verksamheten.

## Projektrisk

**Risk**
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

**Hantering**
Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Hemsö har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Hemsös lokaler. Hemsö fokuserar i samtliga länder på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd.

Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

## Kriser

**Risk**
Kriser kan utgöras av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, pandemi, miljökatastrofer och allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Kriser kan också uppstå internt, till exempel att inte efterleva upphandlingsdirektiv, mutor och förskingring, oetiskt agerande och läckage av insiderinformation. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Hemsö negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

**Hantering**
Hemsö arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Hemsö har en etablerad krisorganisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Hemsö arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931700C94BD1870088827780E14C

# Forts. Operativa risker

## Miljö och klimat

**Risk**

Miljö- och klimatrisker omfattar verksamhetens påverkan på miljön och samhället, samt de risker som klimatförändringar utgör för bolaget. Miljöpåverkan sker både vid byggnation och vid drift av fastigheterna.

Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökade kundkrav kan innebära en risk för högre kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringarna medför både omställningsrisker som politiska och regulatoriska risker, och fysiska risker som höjd havsnivå och ökade nederbördsmängder.

**Hantering**

Hemsö arbetar för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och användning av förnybar energi, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering på våra fastigheter. Detta uppnås bland annat genom miljöcertifiering av alla nyproducerade byggnader.

SundaHus miljödata används för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter.

Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. År 2019 antog vi en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker för verksamheten. Med utgångspunkt från rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate-related Financial Disclosure, identifieras och dokumenteras risker och möjligheter med syftet att stå bättre rustade för vårt framtida klimat.

Inriktningen på hållbarhetsarbetet är förankrad med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp förändrade krav och behov. Arbetet följs upp och kommuniceras till intressenter i den årliga hållbarhetsredovisningen. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet.

## Medarbetare

**Risk**

Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens samt risker kring medarbetarnas hälsa. Om vi inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner slutar på Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten.

Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med hantering av arbetsuppgifter och kontinuitet.

**Hantering**

Hemsö arbetar med kompetensutveckling och hälsa. Vi är en ansvarstagande arbetsgivare som strävar efter ett öppet arbetsklimat där våra värderingar genomsyrar arbetet.

Hemsös arbetsmiljöarbete har mål som följs upp årligen. Vi arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score. Vi arbetar löpande med kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Hemsös interna uppförandekod innehåller ett antal principer som beskriver hur vi förväntas agera i våra yrkesroller. Vi ska agera på ett etiskt och professionellt sätt och möta alla människor med respekt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC0F5317DCC46D187008B527780E14C

# Förändrade regelverk och regelefterlevnad samt leverantörskedjan

## Förändrade regelverk

**Risk**
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Hemsö i form av ökade kostnader och försämring av Hemsös renommé och varumärke.

Huvuddelen av våra hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region.

Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna.

Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

**Hantering**
Hemsö följer förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Vi deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån vi berörs och ger remissvar vid förslag på ny lagstiftning.

## Mänskliga rättigheter, regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption

**Risk**
Risker gällande mänskliga rättigheter, regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan förekomma såväl internt som hos leverantörer eller samarbetspartners. Brister inom dessa områden kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös renommé och varumärke.

**Hantering**
Hemsö har en god och kontinuerlig intern kontroll samt kvalitetssäkring genom flera led, med väl dokumenterade processer. Årliga revisioner utförs av externa revisorer för att säkerställa efterlevnad.

För att motverka risken för korruption har vi riktlinjer och rutiner för inköp och attestering.

Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Medarbetarna tränas i uppförandekoden, vilken bland annat innehåller information om antikorruption. Vi har även en visselblåsarfunktion både för internt bruk samt för leverantörer och externa intressenter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931700C94B718700B857780E14C

# Finansiella risker

## Finansiering

**Risk**
Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

**Hantering**
Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,0 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2024 uppgick dessa till 13 500 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker och Hemsös ägare.

Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

## Ränta

**Risk**
Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Hemsös enskilt största kostnadspost.

**Hantering**
Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Hemsö obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet tre till åtta år och maximalt 35 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2024 uppgick Hemsös räntebindning till 4,8 år och 19 procent förfaller inom ett år.

## Motpart

**Risk**
Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

**Hantering**
Hemsö gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst A-/A3 (S&P/Moody's ) alternativt att säkerhet krävs. Placering av överskottslikviditet görs endast i instrument med minst en rating motsvarande "Investment grade".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF31TXXCH4GD18700BB27780E14C

## Forts. Finansiella risker

### Valuta

**Risk**
Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö fastigheter i Finland och i Tyskland. Vi har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro och utsätts därmed för risken att förändringar i valutakurser påverkar vår resultat- och balansräkning.

**Hantering**
Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro, vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 35 procent av koncernens egna kapital samt ska befinna sig inom spannet 5–30 procent av de totala eurotillgångarna. Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 121,2 meur, motsvarande 1 392 mkr. Beloppet motsvarar 4,7 procent av koncernens egna kapital, samt 4,4 procent av koncernens totala eurotillgångar. Riskmåttet ska vara uppfyllt senast utgången av 2025.

### Likviditet

**Risk**
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

**Hantering**
Hemsös affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Vi gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Hemsö ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) ska uppgå till minst 125 procent. Vid årets slut uppgick den till 157 procent.

## Känslighetsanalys

| | Förändring | Resultateffekt före skatt, mkr |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | +/- 1 procent | +/- 51 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 procentenhet | +/- 52 |
| Fastighetskostnader | +/- 1 procent | -/+ 13 |
| Räntenivå, marknadsränta | +/- 1 procentenhet | -/+ 62 |
| Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter | +/- 0,5 procentenhet | -1 657 / +1 724 |
| EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat) | +/- 10 procent | +/- 104 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACCF631700C94BD1870D8B827780E14C

# Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Hemsö baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Hemsö är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Hemsö inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

## Aktier och ägande

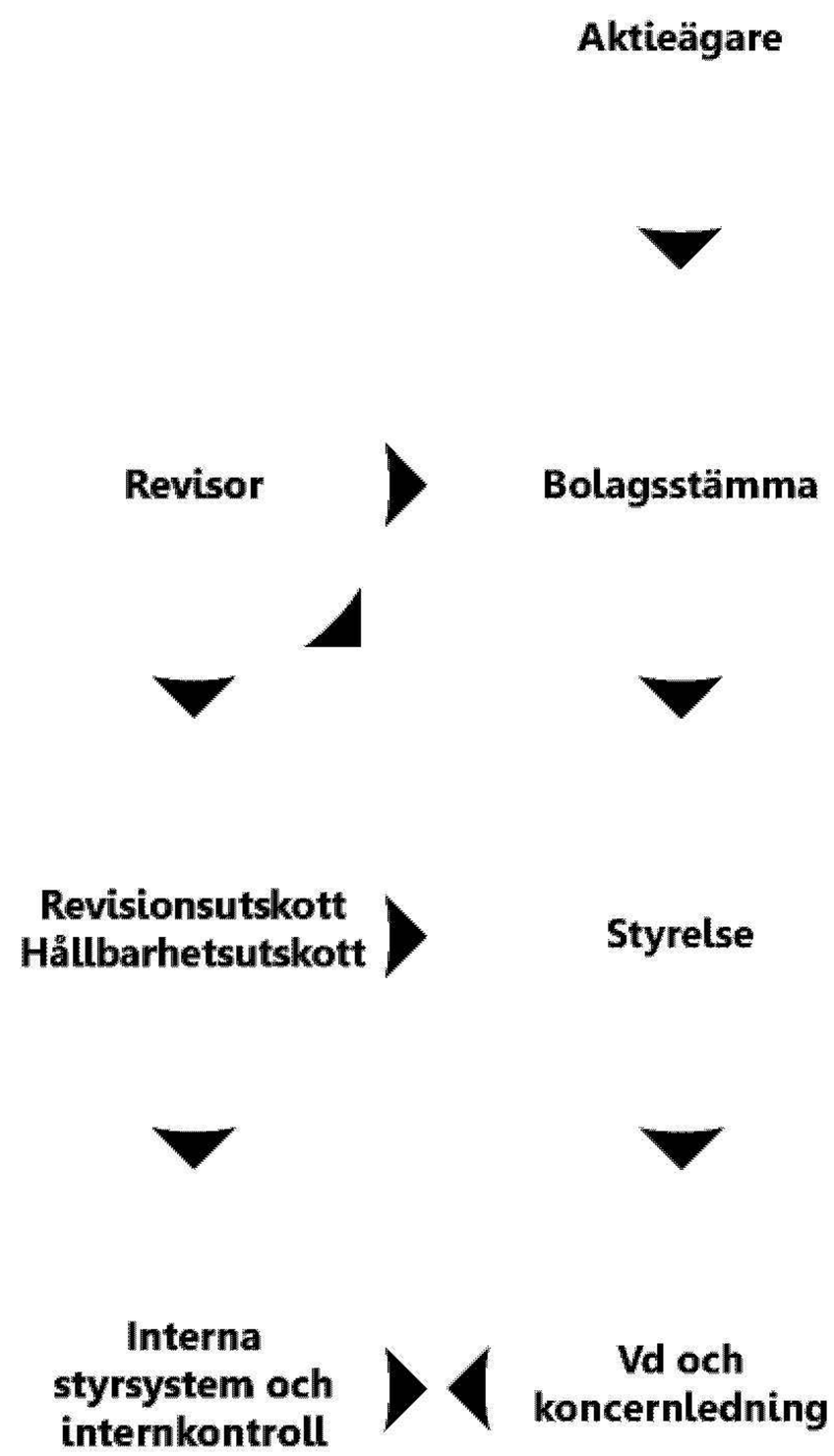
Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning. Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

## Årsstämman 2024

Årsstämman 2024 hölls den 24 april 2024 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2023 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Beslut fattades att omvälja Kerstin Hessius (ordförande), David Mindus, Johan Thorell, Staffan Hansén, Maria Björklund och Johanna Skogestig som ordinarie ledamöter. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6E7DXC4BD187008B827A3E1AC

## Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

## Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2024 har åtta ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts.

## Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsen och vd.

## Styrelsens utvärdering

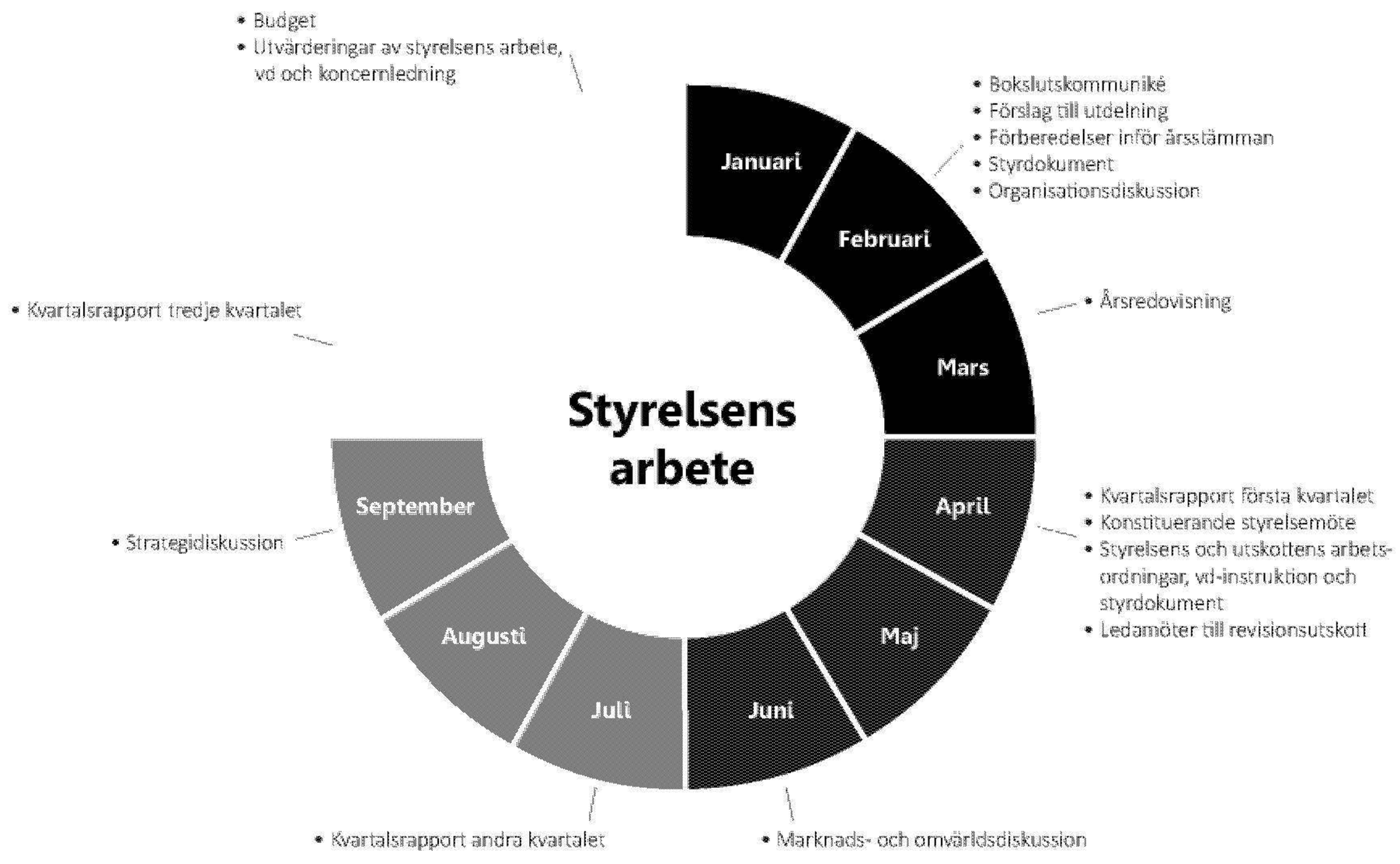
Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process som redovisas till styrelsen. Detta år genomfördes utvärderingen av styrelseordföranden via intervjuer med vd och styrelseledamöter.

## Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat två beredande utskott, revisionsutskottet och hållbarhetsutskottet. Utskotten har ingen självständig beslutanderätt.

## Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information. Revisionsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johan Thorell (utskottets ordförande), David Mindus och Staffan Hansén (som ersatt Maria Björklund).




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6B7DDC48D187008B27B3E14C

## Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet har som uppgift att övervaka bolagets hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsutskottet ska även hålla sig informerade om revision av hållbarhetsrapporten samt utveckling av rapporteringskrav. Hållbarhetsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johanna Skogestig (utskottets ordförande), Johan Thorell och Staffan Hansén.

## Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2024 beslöts att antalet styrelseledamöter ska vara sex ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordförande och utan suppleanter. Vid extra bolagsstämma den 5 juli 2024 i Stockholm beslöts att antalet styrelseledamöter ska vara fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordförande och utan suppleanter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 84.

## Ersättning till styrelsen och utskott

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Staffan Hansén är anställd av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2024 beslutade att arvode ska utgå med 600 000 kronor (575 000) till styrelsens ordförande samt 285 000 kronor (275 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 145 000 kronor (140 000) till ordföranden för revisionsutskottet och 75 000 kronor (70 000) till envar av övriga ledamöter i utskottet, samt med 100 000 kronor (-) till ordföranden för hållbarhetsutskottet och 50 000 kronor (-) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

## Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 85.

## Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har vid årsstämman 2024 utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets nuvarande revisorer har medverkat vid två styrelsemöten och två möten med revisionsutskottet.

## Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer.
Hemsös organisation består av 175 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 28 personer i Hemsö Development AB, 14 anställda i Tyskland samt 17 i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Mitt, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom

### Styrelsens sammansättning

| | | | | Mötesnärvaro under 2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Namn** | **Invald år** | **Oberoende av bolaget** | **Oberoende av större aktieägare** | **Styrelse** | **Revisionsutskott** | **Hållbarhetsutskott** |
| Kerstin Hessius | 2009 | Ja | Ja | 10/10 | | |
| David Mindus | 2009 | Ja | Nej | 10/10 | 3/3 | |
| Johan Thorell | 2013 | Ja | Ja | 10/10 | 3/3 | 3/3 |
| Maria Björklund [1] | 2021 | Ja | Nej | 4/10 | 2/3 | |
| Johanna Skogestig | 2022 | Ja | Ja | 10/10 | | 3/3 |
| Staffan Hansén [2] | 2023 | Ja | Nej | 10/10 | 1/3 | 3/3 |

[1] Maria Björklund avgick 17 juni 2024.
[2] Staffan Hansén ersatte Maria Björklund i Revisionsutskottet den 17 oktober 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACGF311DCC48D1870B8827780E14C

de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

## Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

## Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Hemsö är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

## Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

## Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

## Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse.

Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Capella, Lindholmen 1:12 – Karlastadens samhällsfastighet, Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
AC9F9617DCC48D187008B27780E14C

# Styrelse



**Kerstin Hessius** f 1958

Styrelseordförande sedan 2023.
Dessförinnan styrelseledamot sedan 2009.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom. Vd för Tredje AP-fonden, vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot Svenska Handelsbanken AB och Lumera AB.



**Staffan Hansén** f 1965

Styrelseledamot sedan 2023.
Medlem i hållbarhetsutskottet.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**
Politices licentiat. Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management samt ansvarat för förvaltningen av Storebrandkoncernens livportföljer och ansvarat för räntehandel i Handelsbanken och Alfred Berg.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot Tredje AP-fonden. Styrelseledamot Vasakronan AB och Vasakronan Holding AB.



**David Mindus** f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**
Civilekonom. Ledande befattningar i fastighetsbolag sedan 2000.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot AB Sagax (publ). Styrelseledamot i Söderport Holding AB, samtliga bolag i Mindustrikoncernen och Torslanda Property Investment AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB och Nyfosa AB (publ).



**Johanna Skogestig** f 1974

Styrelseledamot sedan 2022.
Ordförande i hållbarhetsutskottet.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**
Civilingenjör. Verksam i flera fastighetsbolag i roller inom ramen för fastighetstransaktioner, bland annat som chef för fastighetsinvesteringar på AP-fastigheter, Sveafastigheter, Areim och Vasakronan AB.

**Andra pågående uppdrag:** Vd för Vasakronan AB och styrelseledamot Sweden Green Building Council (SGBC)..



**Johan Thorell** f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Ordförande i revisionsutskottet.
Medlem i hållbarhetsutskottet.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:**
Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 samt anställningar hos HQ Fondkommission och E Öhman J:or Fondkommission.

**Andra pågående uppdrag:** Vd och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot AB Sagax, Tagehus Holding AB, Storskogen Group AB, Atrium Ljungberg AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Videnca AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF621DXCH8D187008852778E14C



Nils Styf, Jarkko Leinonen, Åsa Thoft, Jens Nagel, Rutger Källén, Anna Oom Lindroos, Karolina Brick, Mats Wilborg, Anna Marand, Kristina Rosqvist, Staffan Arwidi.

# Ledande befattningshavare

### Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016. Född 1976.

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

**Senaste position:** Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

### Åsa Thoft

Kommunikationschef sedan 2020. Född 1977.

**Utbildning:** Magisterexamen i samhälls- och kulturanalys, Linköpings universitet.

**Senaste position:** Kommunikationschef, If Försäkring.

### Rutger Källén

CFO sedan 2016 och vice vd sedan 2018, anställd sedan 2009. Född 1972.

**Utbildning:** Ekonomistudier, Uppsala universitet.

**Senaste position:** Finanschef, Kungsleden.

### Karolina Brick

Hållbarhetschef sedan 2023. Född 1979.

**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri samt Teknologie licentiat, KTH.

**Senaste position:** Hållbarhetschef, Riksbyggen.

### Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017, anställd sedan 2009. Född 1980.

**Utbildning:** Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

**Senaste position:** Projektutvecklare, Hemsö.

### Staffan Arwidi

Transaktionschef sedan 2020. Född 1967.

**Utbildning:** Civilingenjör, KTH i Stockholm.

**Senaste position:** Senior Investment Manager, Vasakronan.

### Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014. Född 1971.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

**Senaste position:** Fastighetschef, Aalto Universitet.

### Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011. Född 1971.

**Utbildning**: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

**Senaste position:** Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

### Anna Oom Lindroos

CHRO sedan 2023. Född 1979.

**Utbildning:** Magisterexamen i Programmet med inriktning mot personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet.

**Senaste position:** Chief People Officer, Puzzel.

### Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014. Född 1969.

**Utbildning:** Jur. kand Stockholms universitet.

**Senaste position:** Bolagsjurist Vasakronan.

### Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016. Född 1960.

**Utbildning:** Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH.

**Senaste position:** Fastighetschef, Aberdeen Asset Management.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQR931TDOO4RD1870088527780E14C

## Flerårsöversikt

| Belopp i mkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | | | | | | |
| Fastighetsintäkter | 5 138 | 4 859 | 4 097 | 3 639 | 3 293 | 3 046 | 2 618 | 2 375 | 2 204 | 2 000 |
| Fastighetskostnader | -1 305 | -1 228 | -1 065 | -896 | -867 | -770 | -668 | -587 | -552 | -524 |
| **Driftnetto** | **3 833** | **3 631** | **3 032** | **2 742** | **2 425** | **2 276** | **1 950** | **1 788** | **1 652** | **1 476** |
| Central administration | -216 | -196 | -183 | -156 | -158 | -135 | -146 | -130 | -182 | -154 |
| Resultat från andelar i joint venture | 157 | -14 | 82 | 177 | 1 | -2 | 11 | 1 | – | – |
| **Rörelseresultat** | **3 775** | **3 421** | **2 931** | **2 764** | **2 268** | **2 139** | **1 815** | **1 659** | **1 470** | **1 322** |
| Räntenetto | -1 177 | -1 154 | -613 | -486 | -500 | -419 | -372 | -345 | -359 | -363 |
| Räntor ägarlån | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -53 |
| **Resultat efter räntenetto** | **2 597** | **2 267** | **2 317** | **2 278** | **1 768** | **1 720** | **1 443** | **1 314** | **1 111** | **906** |
| ***-varav Förvaltningsresultat*** [1] | ***2 498*** | ***2 345*** | ***2 309*** | ***2 145*** | ***1 810*** | ***1 760*** | ***1 439*** | ***1 314*** | ***1 111*** | ***959*** |
| Värdeförändring fastigheter | -99 | -5 287 | 589 | 7 587 | 2 441 | 2 037 | 2 060 | 1 682 | 2 072 | 581 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -234 | -225 | 251 | 209 | -72 | -25 | 91 | 135 | -208 | 140 |
| Aktuell skatt | -142 | -23 | -190 | -107 | -115 | -78 | -36 | -63 | -49 | -46 |
| Uppskjuten skatt | -237 | 547 | -403 | -1 779 | -688 | -543 | -466 | -477 | -583 | -231 |
| **Årets resultat** | **1 886** | **-2 721** | **2 563** | **8 189** | **3 333** | **3 111** | **3 092** | **2 591** | **2 343** | **1 350** |
| Övrigt totalresultat | 67 | 4 | 187 | 58 | -88 | -87 | 22 | 31 | 81 | -50 |
| **Årets totalresultat** | **1 953** | **-2 717** | **2 750** | **8 247** | **3 245** | **3 198** | **3 114** | **2 622** | **2 424** | **1 300** |
| | | | | | | | | | | |
| **Balansräkning** | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 | 84 879 | 75 737 | 62 240 | 55 027 | 46 236 | 38 883 | 33 629 | 26 502 |
| Nyttjanderätter | 1 084 | 988 | 932 | 759 | 605 | 582 | – | – | – | – |
| Andelar i joint venture | 1 977 | 1 636 | 1 655 | 1 271 | 698 | 635 | 112 | 101 | – | – |
| Derivat | – | – | 247 | 161 | – | – | – | – | – | – |
| Övriga tillgångar | 1 352 | 2 391 | 1 209 | 892 | 758 | 713 | 608 | 559 | 392 | 443 |
| Likvida medel | 866 | 1 593 | 526 | 687 | 891 | 988 | 450 | 1 134 | 932 | 157 |
| **Summa tillgångar** | **91 253** | **89 231** | **89 447** | **79 508** | **65 193** | **57 945** | **47 406** | **40 677** | **34 953** | **27 102** |
| Eget kapital | 29 436 | 28 156 | 30 028 | 28 350 | 20 082 | 16 714 | 13 199 | 10 795 | 8 672 | 6 764 |
| Uppskjuten skatteskuld | 6 197 | 5 954 | 6 557 | 6 082 | 4 270 | 3 600 | 3 067 | 2 591 | 2 103 | 1 518 |
| Derivat | 604 | 187 | – | – | 231 | 211 | 281 | 544 | 723 | 679 |
| Räntebärande skulder | 52 185 | 50 823 | 49 567 | 42 498 | 38 652 | 35 542 | 29 728 | 25 575 | 22 483 | 17 454 |
| Leasingskulder | 1 084 | 988 | 932 | 759 | 605 | 582 | – | – | – | – |
| Ej räntebärande skulder | 1 746 | 3 123 | 2 363 | 1 819 | 1 353 | 1 296 | 1 131 | 1 172 | 972 | 687 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **91 253** | **89 231** | **89 447** | **79 508** | **65 193** | **57 945** | **47 406** | **40 677** | **34 953** | **27 102** |

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Belåningsgrad, % [2] | 58,3 | 58,4 | 56,7 | 54,3 | 60,0 | 62,1 | 63,1 | 62,6 | 64,0 | 65,2 |
| Räntetäckningsgrad, ggr [3] | 3,1 | 3,0 | 4,7 | 5,4 | 4,5 | 5,1 | 4,8 | 4,8 | 4,1 | 3,6 |
| Andel säkerställd skuld, % | 1,2 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,1 | 7,7 | 15,4 |
| Soliditet, % | 32,3 | 31,6 | 33,6 | 35,7 | 30,8 | 28,8 | 27,8 | 26,5 | 24,8 | 25,0 |
| Genomsnittsränta, % | 2,2 | 2,3 | 1,8 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,3 | 1,5 | 1,5 | 1,9 |
| Avkastning förvaltningsresultat, % | 7,8 | 7,3 | 7,1 | 8 | 8,9 | 10,6 | 10,8 | 12,1 | 13,0 | 13,9 |
| Totalavkastning, % | 4,4 | -1,9 | 4,5 | 15,8 | 8,5 | 8,7 | 9,7 | 9,8 | 12,8 | 8,1 |
| Substansvärde, mkr [4] | 35 626 | 34 149 | 36 582 | 34 466 | 24 609 | 20 525 | 16 547 | 13 930 | 11 498 | 8 961 |
| | | | | | | | | | | |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 85 973 | 82 624 | 84 879 | 75 737 | 62 240 | 55 027 | 46 236 | 38 883 | 33 629 | 26 502 |
| Direktavkastning, % | 4,8 | 4,7 | 4,1 | 4,0 | 4,5 | 4,7 | 4,9 | 5,2 | 5,7 | 6,0 |
| Överskottsgrad, % | 74,6 | 74,7 | 74,0 | 75,4 | 73,7 | 74,8 | 74,5 | 75,3 | 75,0 | 73,8 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 97,7 | 97,8 | 97,9 | 97,9 | 97,9 | 98,1 | 98,3 | 98,3 | 97,5 | 97,3 |
| Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm | 35 453 | 33 619 | 35 371 | 35 759 | 31 042 | 29 208 | 26 695 | 23 763 | 20 528 | 17 686 |
| Antal fastigheter, st | 477 | 488 | 480 | 441 | 392 | 370 | 365 | 346 | 356 | 317 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 2 425 | 2 458 | 2 400 | 2 118 | 2 005 | 1 884 | 1 732 | 1 636 | 1 638 | 1 499 |

[1] Beräkning av Förvaltningsresultat och nyckeltal återfinns på sidan 115 Nyckeltalsberäkningar.

[2] 2019 uppdaterades definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar investeringar i joint venture. År 2017 och 2018 har räknats om.

[3] Definitionen av räntetäckningsgrad uppdaterades 2023 och exkluderar nu resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Jämförelsetalen för tidigare år har räknats om.

[4] Definitionen av substansvärde uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP-E31D0C0A4D1C0B0B2B0B8B27785E142

## Koncernen Rapport över totalresultat

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Fastighetsintäkter** | | | |
| Hyresintäkter | | 5 130 | 4 818 |
| Övriga intäkter | | 8 | 41 |
| **Summa fastighetsintäkter** | *3–4* | **5 138** | **4 859** |
| | | | |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftkostnader | *5* | -855 | -841 |
| Underhållskostnader | | -339 | -290 |
| Övriga fastighetskostnader | | -112 | -97 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **-1 305** | **-1 228** |
| | | | |
| **Driftnetto** | *3* | **3 833** | **3 631** |
| | | | |
| Central administration | *6–8* | -216 | -196 |
| Resultat från andelar i joint venture | | 157 | -14 |
| **Rörelseresultat** | | **3 775** | **3 421** |
| | | | |
| **Räntenetto** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | *10* | 50 | 36 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | *10* | -1 227 | -1 191 |
| **Summa räntenetto** | | **-1 177** | **-1 154** |
| | | | |
| **Resultat efter räntenetto** | | **2 597** | **2 267** |
| ***-varav Förvaltningsresultat*** [1] | | ***2 498*** | ***2 345*** |
| | | | |
| **Värdeförändringar** | | | |
| Fastigheter, realiserade | *14* | -39 | -17 |
| Fastigheter, orealiserade | *14* | -60 | -5 270 |
| Finansiella instrument, realiserade | *10* | 5 | 6 |
| Finansiella instrument, orealiserade | *10* | -239 | -231 |
| **Summa värdeförändringar** | *11* | **-333** | **-5 512** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **2 265** | **-3 245** |
| | | | |
| Aktuell skatt | *12* | -142 | -23 |
| Uppskjuten skatt | *12* | -237 | 547 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 886** | **-2 721** |
| | | | |
| **Övrigt resultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen** | | | |
| Årets omräkningsdifferens, inklusive skatt | | 67 | 4 |
| **ÅRETS TOTALRESULTAT** | | **1 953** | **-2 717** |

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat hänförligt till** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 1 848 | -2 671 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 38 | -50 |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 1 912 | -2 667 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 40 | -50 |
| | | | |
| **Data per aktie (någon utspädningseffekt förekommer ej, då inga potentiella aktier förekommer)** | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | | 100 001 | 100 001 |
| Årets resultat per aktie efter skatt, kr | | 18,9 | -27,2 |

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 60–65.

[1] Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 115 Nyckeltalsberäkningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSR-E1-CD-20250218-0D0B0B2778E5140

## Koncernen Rapport över finansiell ställning

| Belopp i mkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | *13* | 18 | 12 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **18** | **12** |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | *14* | 85 973 | 82 624 |
| Nyttjanderätter | *4* | 1 084 | 988 |
| Maskiner och inventarier | *15* | 8 | 7 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **87 066** | **83 619** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i joint venture | *17* | 1 977 | 1 636 |
| Derivat | *20* | – | – |
| Övriga långfristiga tillgångar | | 125 | 107 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **2 102** | **1 743** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **89 185** | **85 373** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | *18* | 58 | 68 |
| Skattefordringar | | 109 | 90 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 791 | 1 915 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 242 | 192 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | *20* | **1 201** | **2 265** |
| Likvida medel | *23* | 866 | 1 593 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 067** | **3 858** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **91 253** | **89 231** |

| Belopp i mkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 1 | 1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 8 480 | 8 180 |
| Reserver | | 456 | 392 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | | 19 174 | 18 261 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | | **28 112** | **26 834** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 1 324 | 1 322 |
| **Summa eget kapital** | | **29 436** | **28 156** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | *12* | 6 197 | 5 954 |
| Derivat | *20* | 604 | 187 |
| Räntebärande skulder | *20* | 43 019 | 41 608 |
| Leasingskulder | | 1 084 | 988 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **50 904** | **48 736** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | *20* | 9 166 | 9 216 |
| Leverantörsskulder | | 497 | 554 |
| Aktuella skatteskulder | | 43 | 38 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -61 | 1 313 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *25* | 1 267 | 1 218 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **10 913** | **12 339** |
| **Summa skulder** | *20* | **61 817** | **61 075** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **91 253** | **89 231** |

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 66–71.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQ631TQCQHBT1870088527480E140

## Koncernen Rapport över förändring i eget kapital

| Belopp i mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 1 | 7 835 | 388 | 20 932 | 872 | 30 028 |
| Utdelning | – | -1 155 | – | – | – | -1 155 |
| Erhållna aktieägartillskott | – | 1 500 | – | – | – | 1 500 |
| Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | 500 | 500 |
| Totalresultat | – | – | 4 | -2 671 | -50 | -2 717 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **1** | **8 180** | **392** | **18 261** | **1 322** | **28 156** |
| | | | | | | |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 1 | 8 180 | 392 | 18 261 | 1 322 | 28 156 |
| Utdelning | – | -200 | – | -973 | – | -1 173 |
| Erhållna aktieägartillskott | – | 500 | – | – | – | 500 |
| Omföring innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | 39 | -39 | – |
| Totalresultat | – | – | 64 | 1 848 | 40 | 1 953 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **1** | **8 480** | **456** | **19 174** | **1 324** | **29 436** |

Totala antalet aktier uppgår till 100 001 000 stycken aktier à nominellt 0,01 kr.

## Koncernen Rapport över kassaflöden

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Förvaltningsresultat[1)] | | 2 498 | 2 345 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | *23* | -41 | -44 |
| Utdelningar från joint venture | | 28 | 45 |
| Betald skatt | | -93 | -17 |
| **Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital** | | **2 392** | **2 329** |
| | | | |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar | | 1 086 | -1 138 |
| Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder | | -1 402 | 757 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **2 077** | **1 948** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av fastigheter | *14, 23* | -276 | -351 |
| Investering i ny-, till- och ombyggnation | | -3 482 | -2 825 |
| Försäljning av fastigheter | *14, 23* | 1 310 | 90 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -175 | -124 |
| Övriga anläggningstillgångar | | -7 | -11 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-2 631** | **-3 222** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | 23 | | |
| Upptagna räntebärande skulder | | 8 756 | 6 951 |
| Amorteringar räntebärande skulder | | -8 272 | -5 343 |
| Realiserade finansiella instrument | | 5 | -103 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 500 | 1 500 |
| Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande | | – | 500 |
| Utbetald utdelning | | -1 173 | -1 155 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-184** | **2 349** |
| | | | |
| Årets kassaflöde | | -738 | 1 076 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 593 | 526 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 12 | -9 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **866** | **1 593** |

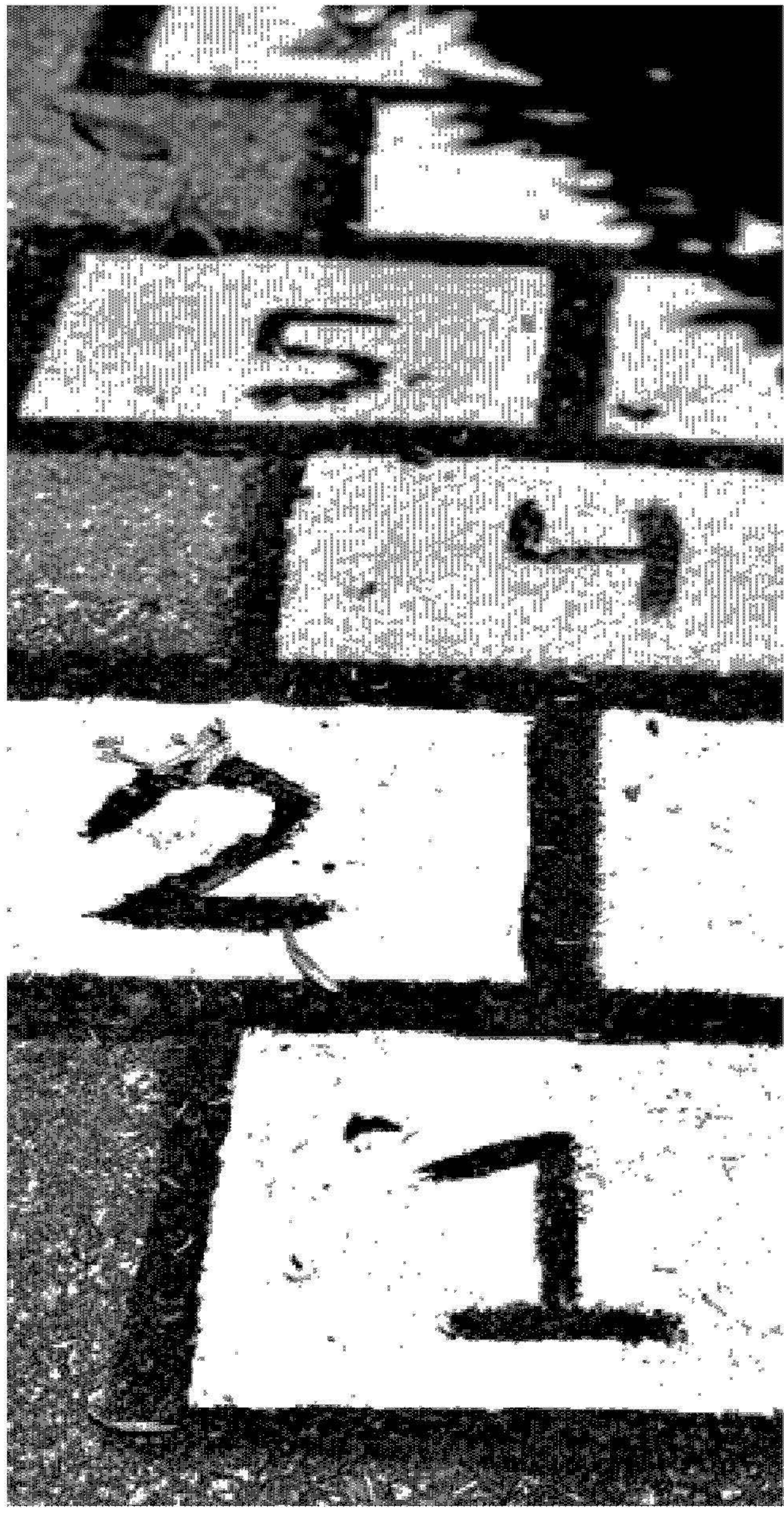
[1)] Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 115 Nyckeltalsberäkningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF9217DCC4D3B7D8A9B2774BE1AC

## Moderbolaget **Resultaträkning**

| Belopp i mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 133 | 121 |
| Central administration | *7–8* | -265 | -246 |
| **Rörelseresultat** | | **-132** | **-125** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | *9* | 587 | 321 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | *10* | 1 604 | 1 058 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | *10* | -1 625 | -999 |
| Värdeförändring av derivat | *10* | -482 | -156 |
| **Förvaltningsresultat** | | **-47** | **99** |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 647 | 1 |
| Lämnade koncernbidrag | | -294 | – |
| **Resultat före skatt** | | **306** | **100** |
| | | | |
| Aktuell skatt | *12* | 0 | -1 |
| Uppskjuten skatt | *12* | 110 | 4 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **416** | **103** |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDXCM4BD187008852778BE14C

## Moderbolaget **Balansräkning**

| Belopp i mkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten | *13* | 18 | 12 |
| **Summa immateriella anläggningstillgångar** | | **18** | **12** |
| | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Inventarier | *15* | 4 | 2 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **4** | **2** |
| | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | *16* | 19 498 | 16 968 |
| Uppskjuten skattefordran | *12* | 171 | 60 |
| Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag | *20* | 31 613 | 23 035 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **51 282** | **40 062** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **51 303** | **40 076** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 6 617 | 16 335 |
| Skattefordringar | | 88 | 88 |
| Övriga fordringar | | 545 | 1 717 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 95 | 83 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | *20* | **7 346** | **18 223** |
| | | | |
| Likvida medel | | 5 | 5 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **7 351** | **18 227** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **58 655** | **58 303** |

| Belopp i mkr | Not | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | *19* | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital [1] | | 1 | 1 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1** | **1** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 1 000 | 1 000 |
| Balanserat resultat | | 3 718 | 4 288 |
| Årets resultat | | 416 | 103 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **5 134** | **5 391** |
| **Summa eget kapital** | | **5 135** | **5 392** |
| | | | |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | *12* | 30 | 28 |
| **Summa avsättningar** | | **30** | **28** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Derivat | | 805 | 323 |
| Räntebärande skulder | *20* | 37 845 | 36 086 |
| Långfristiga skulder koncernföretag | | 5 186 | 5 485 |
| **Summa långfristiga skulder** | *20* | **43 836** | **41 895** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Räntebärande skulder | *20* | 9 166 | 9 216 |
| Leverantörsskulder | | 19 | 13 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 12 | 1 350 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | *25* | 456 | 410 |
| **Summa kortfristiga skulder** | *20* | **9 653** | **10 988** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **58 655** | **58 303** |

[1] Aktiekapitalet uppgår till 1 000 001 000 aktier à 0,01 kronor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF9A7D0C0480D870B8B27B8E1AC

## Moderbolaget Rapport över förändring i eget kapital

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|
| **Belopp i mkr** | **Aktiekapital** | **Överkursfond** | **Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat** | **Totalt eget kapital** |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 1 | 1 000 | 3 943 | 4 944 |
| Utdelning | – | – | -1 155 | -1 155 |
| Erhållna aktieägartillskott | – | – | 1 500 | 1 500 |
| Årets resultat | – | – | 103 | 103 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **1** | **1 000** | **4 391** | **5 392** |
| | | | | |
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 1 | 1 000 | 4 391 | 5 392 |
| Utdelning | – | – | -1 173 | -1 173 |
| Erhållna aktieägartillskott | – | – | 500 | 500 |
| Årets resultat | – | – | 416 | 416 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **1** | **1 000** | **4 134** | **5 135** |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Moderbolaget Rapport över kassaflöden

| **Belopp i mkr** | **Not** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Förvaltningsresultat | | -47 | 99 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 23 | 380 | -211 |
| Erhållen utdelning samt uttag från kommanditbolag | | 29 | 38 |
| Betald skatt | | -1 | 1 |
| **Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital** | | **361** | **-74** |
| | | | |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar | | 1 159 | -1 173 |
| Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder | | -909 | 711 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **611** | **-536** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott och insatskapital | | -2 590 | -414 |
| Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag | | – | 0 |
| Avyttring av aktier och andelar i dotterbolag | | 421 | 0 |
| Förvärv av övriga anläggningstillgångar | | -9 | -7 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-2 177** | **-421** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | 23 | | |
| Upptagna externa lån | | 8 756 | 6 951 |
| Amortering av externa lån | | -7 787 | -5 343 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 500 | 1 500 |
| Koncernintern utlåning | | 784 | -991 |
| Koncernintern inlåning | | 486 | – |
| Utbetald utdelning | | -1 173 | -1 155 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 567** | **961** |
| | | | |
| Årets kassaflöde | | 0 | 5 |
| Likvida medel vid årets början | | 5 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **5** | **5** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQ631700C4987187008857780E140

## Not 1 Redovisningsprinciper

### KONCERNEN

#### Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Nya principer tillämpade 2024 beskrivs nedan. Styrelsen har den 27 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 25 april 2025.

#### Nya principer tillämpade 2024

Ett antal ändrade IFRS redovisningsstandarder trädde i kraft under året. Dessa förändringar har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter. De nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2025 väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements i kraft. IFRS 18 behandlar utformning av finansiella rapporter och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden kommer främst medföra att utformningen av koncerns resultaträkning förändras med krav på uppdelning i tre delar: rörelse, investering och finansiering samt två nya delsummor, rörelseresultat och resultat före finansiering och inkomstskatt.

#### Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioden 1 januari till 31 december 2024 (2023) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2024 (2023) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

#### Uppskattningar och bedömningar

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS redovisningsstandarder som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigat att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen.

Köp och försäljningar av fastigheter och bolag redovisas vid tillträde respektive frånträde.

#### Tillgångsförvärv

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av förvärvade bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2024 och 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

#### Intäkter

För beskrivning av redovisningsprinciper avseende leasing se not 4 Leasing.

#### Förvaltningsfastigheter

För beskrivning av redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 14 Förvaltningsfastigheter.

#### Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

### MODERBOLAGET

#### Tillämpad normgivning och lagstiftning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även utgivna uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering gällande företag tillämpas.

Tillämpade redovisningsprinciper framgår i tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

#### Koncernbidrag

Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

#### Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciper för finansiella instrument se not 20, moderbolaget. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

#### Koncernuppgifter

Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret har adress Linnégatan 2. Hemsö ägs direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0028, med säte i Stockholm.

## Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS redovisningsstandarder och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Information om de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Huvuddelen av Hemsös fastighetsförvärv görs genom bolagsförvärv. En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är om fastighetsförvärv som sker indirekt genom bolagsförvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid varje bolagsförvärv görs en individuell bedömning av huruvida förvärvet skall klassas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQFS31TXCQH9D18700B8277B0E14C

## Not 3 Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och -kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Öst, Mitt, Nord, Syd, Tyskland och Finland.

| 2024 | Öst | Mitt | Nord | Syd | Tyskland | Finland | Ej fördelade poster | Koncern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 206 | 670 | 825 | 518 | 836 | 1 074 | – | 5 130 |
| Övriga intäkter | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | – | 8 |
| Fastighetsintäkter | 1 209 | 671 | 827 | 519 | 837 | 1 074 | – | 5 138 |
| Fastighetskostnader | -284 | -190 | -242 | -161 | -161 | -268 | – | -1 305 |
| **Driftnetto** | **925** | **481** | **585** | **359** | **676** | **806** | **–** | **3 833** |
| Central administration | – | – | – | – | – | – | -216 | -216 |
| Resultat från andelar i joint venture | – | – | – | – | – | – | 157 | 157 |
| Räntenetto | – | – | – | – | – | – | -1 177 | -1 177 |
| **Resultat efter räntenetto** | **925** | **481** | **585** | **359** | **676** | **806** | **-1 236** | **2 597** |
| **Värdeförändringar** | | | | | | | | |
| Fastigheter, realiserade | -18 | 6 | -27 | – | 0 | – | – | -39 |
| Fastigheter, orealiserade | -238 | 185 | -146 | 56 | -144 | 229 | – | -60 |
| Finansiella instrument, realiserade | – | – | – | – | – | – | 5 | 5 |
| Finansiella instrument, orealiserade | – | – | – | – | – | – | -239 | -239 |
| **Summa värdeförändringar** | **-256** | **191** | **-173** | **56** | **-145** | **229** | **-234** | **-333** |
| Aktuell skatt | – | – | – | – | – | – | -142 | -142 |
| Uppskjuten skatt | – | – | – | – | – | – | -237 | -237 |
| **Årets resultat** | **669** | **672** | **412** | **415** | **531** | **1 035** | **-1 848** | **1 886** |
| | | | | | | | | |
| **Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment** | | | | | | | | |
| Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer | 1 063 | 586 | 858 | 528 | 137 | 318 | – | 3 490 |
| Förvärv | 3 | 165 | 23 | – | 44 | 43 | – | 276 |
| Avyttringar och utrangeringar | -359 | -10 | -886 | – | -113 | – | – | -1 369 |
| **Summa** | **706** | **740** | **-5** | **528** | **67** | **361** | **–** | **2 398** |
| **Tillgångar per segment periodens slut** | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 22 912 | 10 471 | 13 523 | 8 873 | 14 825 | 15 369 | – | 85 973 |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar | – | – | – | – | – | – | 5 280 | 5 280 |
| **Summa tillgångar** | **22 912** | **10 471** | **13 523** | **8 873** | **14 825** | **15 369** | **5 280** | **91 253** |

| 2023 | Öst | Mitt | Nord | Syd | Tyskland | Finland | Ej fördelade poster | Koncern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 128 | 596 | 759 | 500 | 808 | 1 027 | – | 4 818 |
| Övriga intäkter | 22 | 5 | 4 | 8 | 2 | 0 | – | 41 |
| Fastighetsintäkter | 1 150 | 601 | 763 | 508 | 810 | 1 027 | – | 4 859 |
| Fastighetskostnader | -291 | -196 | -207 | -164 | -120 | -249 | – | -1 228 |
| **Driftnetto** | **859** | **405** | **556** | **344** | **689** | **778** | **–** | **3 631** |
| Central administration | – | – | – | – | – | – | -196 | -196 |
| Resultat från andelar i joint venture | – | – | – | – | – | – | -14 | -14 |
| Räntenetto | – | – | – | – | – | – | -1 154 | -1 154 |
| **Resultat efter räntenetto** | **859** | **405** | **556** | **344** | **689** | **778** | **-1 364** | **2 267** |
| **Värdeförändringar** | | | | | | | | |
| Fastigheter, realiserade | – | 0 | – | -3 | 0 | -14 | – | -17 |
| Fastigheter, orealiserade | -1 488 | -537 | -812 | -790 | -1 143 | -499 | – | -5 270 |
| Finansiella instrument, realiserade | – | – | – | – | – | – | 6 | 6 |
| Finansiella instrument, orealiserade | – | – | – | – | – | – | -231 | -231 |
| **Summa värdeförändringar** | **-1 488** | **-537** | **-812** | **-793** | **-1 143** | **-513** | **-225** | **-5 512** |
| Aktuell skatt | – | – | – | – | – | – | -23 | -23 |
| Uppskjuten skatt | – | – | – | – | – | – | 547 | 547 |
| **Årets resultat** | **-629** | **-132** | **-256** | **-449** | **-454** | **264** | **-1 065** | **-2 721** |
| | | | | | | | | |
| **Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment** | | | | | | | | |
| Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer | 604 | 474 | 783 | 324 | 131 | 508 | – | 2 825 |
| Förvärv | 78 | 40 | 159 | 15 | -6 | 64 | – | 351 |
| Avyttringar och utrangeringar | – | 0 | – | -93 | – | -14 | – | -107 |
| **Summa** | **683** | **514** | **943** | **246** | **125** | **558** | **–** | **3 069** |
| **Tillgångar per segment periodens slut** | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 22 444 | 9 546 | 13 675 | 8 289 | 14 396 | 14 274 | – | 82 624 |
| Ej fördelade gemensamma tillgångar | – | – | – | – | – | – | 6 607 | 6 607 |
| **Summa tillgångar** | **22 444** | **9 546** | **13 675** | **8 289** | **14 396** | **14 274** | **6 607** | **89 231** |

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACRS31TXCCMSRT187008857780E140

## Not 4 Leasing

### Leasegivare

***Redovisningsprinciper hyresintäkter***

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal då väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna inte överförs till hyresgästerna då fastigheten kvarstår i Hemsös ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Tabellen visar hyresintäkterna baserade på tecknade hyreskontrakt. Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

| Koncernen | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Avtalade hyresintäkter inom ett år | 4 923 | 4 806 |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett till två år | 4 801 | 4 636 |
| Avtalade hyresintäkter mellan två till tre år | 4 495 | 4 404 |
| Avtalade hyresintäkter mellan tre till fyra år | 4 145 | 4 087 |
| Avtalade hyresintäkter mellan fyra till fem år | 3 729 | 3 777 |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år | 27 124 | 27 697 |
| **Summa** | **49 216** | **49 408** |

### Leasetagare

***Redovisningsprinciper leasetagare***

Hemsö redovisar som leasetagare en nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Huvuddelen av Hemsös nyttjanderätter består av tomträttsavtal. Dessa betraktas som ett evigt hyresavtal och är redovisat till verkligt värde, vilket innebär att tomträttsavgälden diskonteras med en genomsnittlig implicit ränta. Utgångspunkten har varit den avgäldsränta på 3 procent som gäller för 10-åriga tomträtter enligt praxis i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen. Då Hemsös genomsnittliga avtalstid för tomträtter uppgår till 30 år har den bedömda räntan vid beräkningen av värdet på nyttjanderätterna justerats för den längre löptiden och satts till 4 procent. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills dess att omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden kopplat till tomträtterna amorteras inte eftersom avtalet och därmed även skulden är evig. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen.

Övriga leasingavtal, såsom tjänstebilar och lokaler, värderas initialt till anskaffningsvärde och skrivs därefter av linjärt från inledningsdatumet till leasingperiodens slut. Leasingavtal med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde uppgår till oväsentliga belopp i Hemsö-koncernen och för dessa redovisas inte någon nyttjanderättstillgång.

| Koncernen | Tomträtter | Övriga leasingavtal | Summa Nyttjanderättstillgångar |
|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2024-01-01** | **956** | **31** | **988** |
| Årets avskrivningar | – | -15 | -15 |
| Valutaeffekter | 26 | 0 | 26 |
| Tillkommande | 23 | 62 | 85 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | **1 005** | **79** | **1 084** |

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 56 (58) Mkr.

| Belopp redovisade i resultatet | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avskrivningar | -15 | -19 |
| Räntekostnader | -41 | -39 |
| Leasingavtal understigande 1 år | -2 | -2 |

### Löptidanalys av leasingskulderna*

| Koncernen | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Förfall inom ett år | 25 | 15 |
| Förfall mellan ett till fem år | 54 | 17 |
| Förfall senare än fem år | – | – |
| **Summa** | **79** | **31** |

* Exklusive tomträtter, vilka betraktas som eviga.

### Moderbolaget

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätt stillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning.

## Not 5 Driftkostnader

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Medieförbrukning | 370 | 383 |
| Tillsyn | 424 | 399 |
| Övriga driftkostnader | 61 | 59 |
| **Summa** | **855** | **841** |

## Not 6 Administrationskostnader

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Personalkostnader | 269 | 247 |
| Lokal- och kontorskostnader | 27 | 21 |
| Köpta tjänster | 89 | 95 |
| Avskrivningar | 2 | 2 |
| Övriga rörelsekostnader | 9 | 11 |
| Avgår vidarefakturering | -180 | -179 |
| **Summa** | **216** | **196** |

## Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

### Redovisningsprinciper ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner enligt ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. En förmånsbestämd pensionsplan innebär att den anställde är garanterad en pension som motsvarar en viss procent av slutlönen. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män |
| Medelantalet anställda | 167 | 77 | 90 | 162 | 72 | 90 |
| Antal i ledningsgruppen | 11 | 5 | 6 | 11 | 5 | 6 |
| Antal i styrelsen | 5 | 2 | 3 | 6 | 3 | 3 |

Hemsö hade vid periodens utgång 175 (169) anställda varav 81 kvinnor och 94 män. 116 var anställda i moderbolaget (113), 28 (28) i Development AB, 14 (12) i Tyskland och 17 (16) i Finland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP-E31-7DCD-4BD1-8200-8B27785E1A3D

| Koncernen | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Löner och ersättningar, tkr** | **Löner och arvoden** | **Rörliga ersättningar** | **Löner och arvoden** | **Rörliga ersättningar** |
| Styrelse | 1 398 | – | 1 313 | – |
| Vd | 6 884 | – | 6 458 | – |
| Vice vd | 3 039 | – | 2 465 | – |
| Övriga ledande befattningshavare | 10 397 | – | 9 588 | – |
| Övriga anställda | 94 790 | 4 811 | 89 652 | 3 571 |
| **Summa Sverige** | **116 508** | **4 811** | **109 476** | **3 571** |
| Övriga ledande befattningshavare | 5 100 | – | 4 810 | – |
| Övriga anställda | 25 464 | 1 229 | 22 540 | 714 |
| **Summa Utland** | **30 564** | **1 229** | **27 350** | **714** |
| **Summa Koncernen** | **147 072** | **6 040** | **136 826** | **4 285** |

| Koncernen | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Sociala kostnader, tkr** | **Sociala kostnader inkl särskild löneskatt** | **Pensions-kostnader** | **Sociala kostnader inkl särskild löneskatt** | **Pensions-kostnader** |
| Styrelse | 439 | – | 413 | – |
| Vd | 2 693 | 1 940 | 2 539 | 1 941 |
| Vice vd | 1 160 | 687 | 962 | 679 |
| Övriga ledande befattningshavare | 4 238 | 3 245 | 3 833 | 3 060 |
| Övriga anställda | 38 359 | 19 317 | 34 968 | 16 027 |
| **Summa Sverige** | **46 889** | **25 189** | **42 715** | **21 707** |
| Övriga ledande befattningshavare | 218 | 564 | 250 | 578 |
| Övriga anställda | 2 717 | 2 672 | 2 265 | 2 568 |
| **Summa Utland** | **2 935** | **3 236** | **2 515** | **3 146** |
| **Summa Koncernen** | **49 824** | **28 425** | **45 230** | **24 853** |

| Moderbolaget | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Totalt** | **Kvinnor** | **Män** | **Totalt** | **Kvinnor** | **Män** |
| Medelantalet anställda | 111 | 53 | 58 | 108 | 49 | 59 |
| Antal i ledningsgruppen | 8 | 4 | 4 | 8 | 4 | 4 |
| Antal i styrelsen | 5 | 2 | 3 | 6 | 3 | 3 |

| Moderbolaget | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Löner och ersättningar, tkr** | **Löner och arvoden** | **Rörliga ersättningar** | **Löner och arvoden** | **Rörliga ersättningar** |
| Styrelse | 1 398 | – | 1 313 | – |
| Vd | 6 884 | – | 6 458 | – |
| Vice vd | 3 039 | – | 2 465 | – |
| Övriga ledande befattningshavare | 8 675 | – | 7 866 | – |
| Övriga anställda | 70 548 | 3 346 | 66 530 | 2 418 |
| **Summa Sverige** | **90 544** | **3 346** | **84 632** | **2 418** |
| **Summa Utland** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Summa Moderbolag** | **90 544** | **3 346** | **84 632** | **2 418** |

| Moderbolaget | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Sociala kostnader, tkr** | **Sociala kostnader inkl särskild löneskatt** | **Pensions-kostnader** | **Sociala kostnader inkl särskild löneskatt** | **Pensions-kostnader** |
| Styrelse | 439 | – | 413 | – |
| Vd | 2 693 | 1 940 | 2 539 | 1 941 |
| Vice vd | 1 160 | 687 | 962 | 679 |
| Övriga ledande befattningshavare | 3 543 | 2 755 | 3 167 | 2 597 |
| Övriga anställda | 28 093 | 12 678 | 25 480 | 10 578 |
| **Summa Sverige** | **35 928** | **18 060** | **32 561** | **15 795** |
| **Summa Utland** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Summa Moderbolag** | **35 928** | **18 060** | **32 561** | **15 795** |

## Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 600 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 285 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 145 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 75 tkr. Ordförande i styrelsens hållbarhetsutskott erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 50 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning

## Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2024 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda. Målen baseras 25 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 75 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

## Pensioner

I vd:s avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år. 66 anställda (62) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9 921 tkr (7 770). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2024 till 162 procent (december 2023: 158 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF3217AC0C4BD18700B8527A8BE14C

## Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Revisionsuppdrag | | | | |
| KPMG | 5 | 4 | 3 | 2 |
| Revision utöver revisionsuppdraget | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga uppdrag | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Summa** | **6** | **5** | **4** | **3** |

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

## Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat från försäljning av aktier och andelar | 376 | – |
| Utdelning | 197 | 311 |
| Resultat från handels- och kommanditbolag | 16 | 10 |
| Nedskrivning | -2 | – |
| **Summa** | **587** | **321** |

Hemsö gör regelbundet nedskrivningsprövningar av andelar i dotterbolag. I de fall värdet på andelarna understiger bokfört värde görs en nedskrivning av värdet på andelarna i moderbolaget..

## Not 10 Resultat från finansiella poster

### Redovisningsprinciper finansiella poster

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

| Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr | Koncernen 2024 | Koncernen 2023 |
|---|---|---|
| *Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:* | | |
| Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning | 2 334 | 2 684 |
| Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning | -2 242 | -2 629 |
| **Summa** | **92** | **55** |
| *Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:* | | |
| Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar | 2 | 1 |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar | 47 | 36 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod** | **50** | **36** |
| Räntekostnader lån | -1 178 | -1 135 |
| Räntekostnader övriga finansiella skulder | – | 0 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod** | **-1 178** | **-1 135** |
| Valutakursdifferenser, finansiella poster | -2 | 0 |
| Löftesprovisioner | -28 | -28 |
| Övriga finansiella kostnader | -111 | -83 |
| **Summa** | **-141** | **-111** |
| **Summa redovisat i räntenetto** | **-1 177** | **-1 154** |
| *Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:* | | |
| Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning | -299 | -269 |
| Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning | 65 | 44 |
| **Summa** | **-234** | **-225** |
| **Summa redovisat i resultatet** | **-1 411** | **-1 379** |

| Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr | Moderbolaget 2024 | Moderbolaget 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 1 604 | 1 058 |
| Räntekostnader lån | -1 277 | -1 302 |
| Övriga finansiella kostnader | -55 | -56 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 587 | 321 |
| Värdeförändring av derivat | -482 | -156 |
| Valutakurseffekter | -293 | 358 |
| **Summa** | **85** | **224** |

## Not 11 Värdeförändringar

### Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -99 mkr (-5 287). Värdeförändringarna utgjordes till -39 mkr (-17) av realiserade värdeförändringar och till -60 mkr (-5 270) av orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-6,2). Den realiserade värdeförändringen är det samlade resultatet av fastighetsförsäljningar före skatt och uppgår till 79 mkr efter skatt.

Den orealiserade värdeförändringen kan delas upp i förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring respektive allmän marknadsförändring. Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 225 mkr motsvarande 0,3 procent. Omförhandlingar och justerade driftkostnader påverkade förvaltningsverksamheten positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -286 mkr motsvarande en förändring om -0,4 procent, vilket framför allt förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav Tyskland. Små förändringar av de genomsnittliga avkastningskraven bedöms för Sverige och Finland jämfört med årsskiftet 2023/2024.

| Orealiserade värdeförändringar, mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring | -119 | 3 435 |
| Allmän marknadsförändring | -25 | -7 062 |
| **Delsumma Sverige** | **-144** | **-3 627** |
| Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring | 345 | 501 |
| Allmän marknadsförändring | -261 | -2 143 |
| **Delsumma Utland** | **84** | **-1 643** |
| **Summa orealiserade värdeförändringar** | **-60** | **-5 270** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACGF931TMXCXM9D1RAN9B5Z7WBE1AC

### Värdeförändringar derivat

Hemsö använder räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivaten.

Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 6 975 mkr (3 175) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 8 122 mkr (7 043). Övervärdet på räntederivaten uppgick till 7 mkr (-38 undervärde), och undervärdet på valutaräntederivaten uppgick -611 mkr (-148).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -234 mkr (-225). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 45 mkr (-38), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 45 mkr (-38). Värdeförändringar på derivat för valutahantering påverkade resultatet med -279 mkr (-187), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -299 mkr (-227).

Den svenska 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 2,7 procent (2,4).

## Not 12 Skatter

### Redovisningsprinciper skatt

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Bolagsskattesatsen i Sverige uppgår för 2024 till 20,6 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Bolagsskattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| **Redovisat resultat före skatt** | **2 265** | **-3 245** | **306** | **100** |
| Aktuell skatt | -140 | -25 | – | -1 |
| Uppskjuten skatt | -237 | 547 | 110 | 4 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -1 | 2 | 0 | – |
| **Summa skatt i resultaträkning** | **-379** | **524** | **110** | **3** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Analys skattekostnad** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Redovisat resultat före skatt | 2 265 | -3 245 | 306 | 100 |
| Återläggning av resultat från joint venture | -157 | 14 | – | – |
| Resultat före skatt exklusive resultat från joint venture | 2 107 | -3 231 | 306 | 100 |
| Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats | -434 | 666 | -63 | -21 |
| Skillnad i utländska skattesatser | 28 | -41 | – | – |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -1 | 2 | 0 | – |
| **Skatteeffekt av** | | | | |
| Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott | – | 14 | – | – |
| Ej aktiverat underskott | -16 | -15 | – | – |
| Ej skattepliktig försäljning | 102 | 2 | 78 | 0 |
| Nedskrivning av andelar | – | – | 0 | – |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -54 | -61 | -1 | -35 |
| Övriga skattemässiga justeringar | -4 | -44 | 53 | -5 |
| Ej skattepliktig utdelning | – | – | 41 | 64 |
| Resultat från HB/KB | – | – | 3 | 0 |
| **Redovisad skattekostnad** | **-379** | **524** | **110** | **3** |
| *Effektiv skatt* | *-18 %* | *n/a* | *n/a* | *n/a* |

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Någon effektiv skatt redovisas inte vid negativt resultat. Koncernens effektiva skattekostnad har historiskt utgjort ca 19 procent av koncernens resultat före skatt.

| **Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen** | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Derivat | 49 | 25 | 96 | 25 |
| Förvaltningsfastigheter | -304 | 540 | -1 | -2 |
| Obeskattade reserver | 3 | -2 | – | – |
| Skattemässiga underskott | 15 | -17 | 16 | -19 |
| **Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen** | **-237** | **547** | **110** | **4** |

| **Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen** | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Derivat | -114 | -31 | -156 | -60 |
| Förvaltningsfastigheter | 6 343 | 6 000 | 30 | 28 |
| Obeskattade reserver | 1 | 3 | – | – |
| Skattemässiga underskott | -33 | -17 | -16 | – |
| Leasingskulder | -214 | -194 | – | – |
| Nyttjanderättstillgångar | 214 | 194 | – | – |
| **Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen** | **6 197** | **5 954** | **-142** | **-31** |

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 33 mkr (17). I moderbolaget uppgår dessa till 16 mkr (0). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 6 558 mkr (6 197) samt i moderbolaget till 30 mkr (28). Ej redovisad fordran på underskott samt ej avdragsgillt räntenetto uppgår till 167 mkr (106), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 65 mkr (46) en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 33 mkr (17) en obegränsad livslängd.

## Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början | 17 | 10 | 17 | 10 |
| Årets anskaffningar | 7 | 7 | 7 | 7 |
| **Summa** | **24** | **17** | **24** | **17** |
| Ackumulerade avskrivningar vid årets början | -5 | -5 | -5 | -5 |
| Årets avskrivningar | -1 | 0 | -1 | 0 |
| **Summa** | **-6** | **-5** | **-6** | **-5** |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **18** | **12** | **18** | **12** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP-E31-T0C-04B-D18-208-8E2-778-3E1-4C

## Not 14 Förvaltningsfastigheter

### Redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter

IAS 40 tillämpas och fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde. Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) redovisas som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten.

Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter kostnadsförs löpande. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras i de fall de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

| Koncernen | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Marknadsvärde fastigheter vid årets början | 82 624 | 84 879 |
| Förvärv | 276 | 351 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation | 3 490 | 2 825 |
| Avyttringar | -1 367 | -93 |
| Utrangeringar | -2 | -14 |
| Valutakursförändringar | 1 011 | -54 |
| Orealiserade värdeförändringar | -60 | -5 270 |
| **Marknadsvärde fastigheter vid årets slut** | **85 973** | **82 624** |
| varav redovisat över årets resultat | -99 | -5 287 |

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 85 973 mkr (82 624) per 31 december, 2024. Total värdeförändring uppgår till 3 349 mkr (-2 255), motsvarande 4,1 procent (-2,7). Av tabellen på sidan 18 framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

### Värderingsmetod

I enlighet med bolagets värderingspolicy görs för varje fastighet en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig huvudsakligen på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå, långsiktig vakansnivå samt eventuella byggrätter. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång.

I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Framtagande av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

### Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är baserat på underliggande antaganden om realränta, real värdeförändring och riskpremie. Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade direktavkastningskrav bestäms med utgångspunkt från kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit.

### Antaganden om kalkylränta

Till skillnad från direktavkastningskravet är kalkylräntan baserad på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. I värderingsmodellen motsvarar skillnaden mellan direktavkastningskraven och kalkylräntorna det viktade genomsnittliga långsiktiga inflationsantagandet om 2 procent.

Kalkylräntan används för att diskontera det framtida kassaflödet och det bedömda restvärdet. Använd kalkylränta för kassaflöde och restvärde kan skilja sig åt. Om intäkterna genereras från en säker långsiktig hyresgäst, till exempel statlig myndighet, bedöms riskpremien som lägre vilket kan motivera en lägre kalkylränta för kassaflödet.

### Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktsstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Antagen långsiktig vakansgrad uppgår till mellan 0 och 10 procent.

Fastigheternas driftkostnader bedöms med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt, arrende och fastighetsskatt åsätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

| Snittantagande om kassaflöde 31 december 2024, år 1 | |
|---|---|
| Bedömd hyresnivå, kr/kvm | 2 117 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 537 |
| Vakans, % | 2,3 |

### Antaganden om inflation

För varje land görs antaganden av kommande års inflation baserat på marknadens inflationsförväntningar. Nedanstående tabell visar respektive lands aktuella inflationsantaganden för 2025 och framåt.

| Inflation<br>Land | 2025 | Långsiktig inflation |
|---|---|---|
| Sverige | 1,0 % | 2,0 % |
| Tyskland | 2,0 % | 2,0 % |
| Finland | 2,0 % | 2,0 % |

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 90 271 och 81 674 mkr (86 755 – 78 493). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 1 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,1 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändras sällan isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

För det svenska beståndet har Cushman & Wakefield utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL och Cushman & Wakefield. Av de 456 externt värderade fastigheterna har 33 fastigheter genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell och en majoritet av dessa fastigheter besiktades under 2022. Under året har 5 fastigheter förvärvats. Årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har generellt ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2024.

### Känslighetsanalys

| | Förändring | Värderingseffekt, mkr |
|---|---|---|
| Driftnetto | +/- 1 procent | +/- 860 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,10 procentenhet | -1 657/+1 724 |

### Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat 1 fastighet i Tyskland för 34 mkr samt 1 i Finland för 12 mkr, båda fastigheterna tillträds under 2025. I Sverige har Hemsö förvärvat 3 fastigheter för totalt 36 mkr varav 2 tillträds under 2025 och 1 under 2027. Bolaget har inga förpliktigade avyttringar. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnationsprojekt uppgår till 6 331 mkr (5 746) varav kvarvarande investering uppgår till 2 849 mkr (3 691).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQBS31TDCM4BP1870088577B0E14C

**Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori och segment 31 december 2024, mkr**

| | Fastighetsvärde, mkr | Antal fastigheter | Fastighetsintäkter, mkr | Uthyrnings-grad, % | Uthyrningsbar yta, tkvm | Direktavkastnings-krav, % | Direktavkastnings-krav genomsnitt, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Äldreboende | 5 003 | 20 | 256 | 95,5 | 126 | 4,3- 6,8 | 4,7 |
| Utbildning | 7 870 | 43 | 397 | 98,6 | 168 | 4,5- 10,0 | 4,8 |
| Vård | 7 554 | 17 | 422 | 95,9 | 127 | 4,3- 5,8 | 4,8 |
| Rättsväsende | 2 484 | 2 | 131 | 95,7 | 43 | 4,5- 4,6 | 4,6 |
| **Sverige, region Öst** | **22 912** | **82** | **1 206** | **96,7** | **464** | | **4,8** |
| Äldreboende | 2 916 | 28 | 165 | 99,3 | 95 | 4,7- 7,0 | 5,0 |
| Utbildning | 4 810 | 31 | 283 | 96,8 | 156 | 4,5- 6,5 | 5,2 |
| Vård | 1 801 | 25 | 142 | 97,6 | 79 | 5,3- 6,7 | 5,9 |
| Rättsväsende | 944 | 5 | 75 | 100,0 | 33 | 4,9- 6,4 | 5,2 |
| **Sverige, region Mitt** | **10 471** | **89** | **665** | **97,9** | **364** | | **5,3** |
| Äldreboende | 5 642 | 38 | 395 | 96,7 | 189 | 4,1-7,0 | 4,9 |
| Utbildning | 5 935 | 21 | 315 | 96,3 | 166 | 4,3- 6,4 | 5,0 |
| Vård | 185 | 3 | 16 | 96,2 | 9 | 5,6- 7,0 | 5,9 |
| Rättsväsende | 1 761 | 6 | 101 | 100,0 | 39 | 4,8- 5,4 | 4,9 |
| **Sverige, region Nord** | **13 523** | **68** | **826** | **96,9** | **402** | | **5,0** |
| Äldreboende | 2 726 | 23 | 161 | 95,3 | 94 | 4,6- 6,7 | 4,9 |
| Utbildning | 5 317 | 35 | 316 | 95,7 | 173 | 4,9- 5,0 | 5,4 |
| Vård | 469 | 7 | 20 | 93,4 | 16 | 5,2- 7,6 | 6,2 |
| Rättsväsende | 361 | 3 | 23 | 100,0 | 9 | 4,8- 6,9 | 5,3 |
| **Sverige, region Syd** | **8 873** | **68** | **519** | **95,7** | **292** | | **5,3** |
| Äldreboende | 11 414 | 77 | 647 | 99,9 | 409 | 4,2- 6,4 | 5,1 |
| Utbildning | 2 292 | 5 | 114 | 100,0 | 38 | 4,5- 6,1 | 4,6 |
| Rättsväsende | 1 119 | 5 | 76 | 100,0 | 34 | 3,2- 5,7 | 3,7 |
| **Tyskland** | **14 825** | **87** | **837** | **100,0** | **481** | **3,2 - 6,4** | **4,9** |
| Äldreboende | 4 352 | 45 | 313 | 99,7 | 127 | 5,0- 10,5 | 5,9 |
| Utbildning | 5 795 | 19 | 367 | 99,3 | 144 | 4,5- 6,6 | 5,2 |
| Vård | 1 972 | 11 | 187 | 100,0 | 79 | 5,2- 7,5 | 6,1 |
| Rättsväsende | 3 250 | 8 | 212 | 94,3 | 72 | 5,5- 7,0 | 5,8 |
| **Finland** | **15 369** | **83** | **1 079** | **98,4** | **422** | **4,5 - 10,5** | **5,6** |
| Äldreboende | 32 053 | 231 | 1 937 | 98,2 | 1 039 | 4,1- 10,5 | 5,1 |
| Utbildning | 32 019 | 154 | 1 793 | 97,6 | 844 | 4,3- 10,0 | 5,1 |
| Vård | 11 982 | 63 | 787 | 97,0 | 311 | 4,3- 7,6 | 5,3 |
| Rättsväsende | 9 919 | 29 | 618 | 97,0 | 230 | 3,2- 7,0 | 5,0 |
| **Totalt** | **85 973** | **477** | **5 134** | **97,7** | **2 425** | **3,2 - 10,5** | **5,1** |

## Not 15 Inventarier

### Redovisningsprinciper inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
| Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början | 20 | 16 | 12 | 12 |
| Förvärv | 3 | 4 | 2 | – |
| **Summa** | **23** | **20** | **14** | **12** |
| Ackumulerade avskrivningar vid årets början | -13 | -11 | -10 | -9 |
| Årets avskrivningar | -1 | -2 | -1 | -1 |
| **Summa** | **-14** | **-13** | **-11** | **-10** |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **8** | **7** | **4** | **2** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700C94BD1870088857780E14C

## Not 16 Andelar i koncernföretag

### Redovisningsprinciper andelar i koncernföretag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Tabellen nedan visar redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

| Moderbolaget<br>Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Land | Andel i %<br>Direkt | <br>Indirekt | Redovisat värde 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hemsö Vårdfastigheter AB | 556657-9958 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 1 265 |
| Fastighets AB Fordonsskolan | 556691-2654 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 177 |
| Russeliana AB | 556686-3733 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 63 |
| Tipton Erik AB | 556617-6128 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 13 |
| Hemsö Bänken AB | 556718-3396 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 355 |
| Hemsö Tavlan 08 AB | 556746-9852 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 22 |
| Fastighets AB Beckomberga 1:12 | 556753-3780 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 29 |
| Hemsö Vreten AB | 556417-3952 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 479 |
| Hemsö Draget Fastigheter AB | 556340-0869 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 98 |
| Nya Vilunda Fastighets AB | 556781-6789 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 3 |
| Hemsö Köping Fastigheter AB | 556845-8912 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 11 |
| Hemsö Dona Fastigheter AB | 556795-8987 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 148 |
| Hemsö Botkyrka Fastigheter AB | 556786-3427 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 13 |
| Hemsö Krokslätt Fastigheter AB | 556259-2815 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 18 |
| Hemsö Gransångaren Fastigheter AB | 556591-2994 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 40 |
| Hemsö Rosengård Fastigheter AB | 556766-4817 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 42 |
| Hemsö Patienthotell AB | 556910-1362 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 185 |
| Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB | 556911-7855 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 200 |
| Hemsö Skolfastigheter AB | 556537-6901 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 641 |
| Bokbacken Fastigheter AB | 556340-5538 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 1 534 |
| Hemsö Öresund KB | 969647-9295 | Stockholm | Sverige | 99,0 | 1,0 | 5 |
| Förvaltningsbolaget Krokslätt KB | 969601-3839 | Stockholm | Sverige | 10,0 | 90,0 | -15 |
| Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB | 969601-3862 | Stockholm | Sverige | 10,0 | 90,0 | 1 |
| Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB | 916850-4570 | Stockholm | Sverige | 10,0 | 90,0 | 8 |
| Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB | 916434-5549 | Stockholm | Sverige | 10,0 | 90,0 | 7 |
| KB S:t Jörgen Äldreboende | 969673-1430 | Stockholm | Sverige | 10,0 | 90,0 | 8 |
| FB Fair Fyrtiotre KB | 916630-7455 | Stockholm | Sverige | 1,0 | 99,0 | 7 |
| Björlahemmet KB | 916849-3212 | Stockholm | Sverige | 1,0 | 99,0 | 24 |
| Hemsö Britsen AB | 556718-3388 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 9 |
| Ystad Liv 1 Fastighets AB | 556640-8737 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 104 |
| Hemsö Hissen 08 AB | 556746-9837 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 470 |
| Hemsö Klockarkärleken AB | 556750-0862 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 78 |
| Hemsö Valsätra AB | 556761-3749 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 5 |
| Hemsö Söderport AB | 556752-5554 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 36 |
| Hemsö Beckomberga Fastigheter AB | 556617-6151 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 1 |
| Hemsö Development AB | 556873-8529 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 10 |
| Hemsö LSS-Fastigheter Holding | 556923-9527 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 195 |
| Hemsö Kadetten Ekonomisk förening | 769633-2639 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Göteborg Stampen 6:23 | 556693-4880 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | |
| Hemsö Krokom Holding AB | 559384-7253 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Krokom Fastighets AB | 559284-7965 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Hissmon 1305 Fastighets AB | 559409-7973 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Intende AB | 556802-4789 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 1 059 |
| Hemsö Norden KB | 969769-2961 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Komplementär AB | 556951-8086 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Nacka 1 KB | 969780-4194 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |

| Moderbolaget<br>Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Land | Andel i %<br>Direkt | <br>Indirekt | Redovisat värde 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hemsö Äldreboende KB | 969781-6206 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Norrbottenfastigheter KB | 969780-9839 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Kvarnberget KB | 969789-1704 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Bäckagård 1:17 KB | 916850-7201 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö 316 Bäckagård KB | 916850-7219 | Stockholm | Sverige | | 50,0 | – |
| Hemsö Excellensen 5 AB | 559087-5760 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Tenstafastigheter AB | 559333-0573 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Bråstaborg 1 i Sala AB | 559351-4416 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Baggen AB | 556709-6812 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 343 |
| Hemsö Vårdträdet AB | 559132-9775 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Cullberg Holding AB | 556932-8080 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Båthöjden AB | 559079-7642 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Bjuvfastigheter AB | 559079-7600 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Wallander AB | 559105-1296 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Giffeln 1 AB | 559217-4725 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Jungfruholmen Holding AB | 556937-6493 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 0 |
| Hemsö Jungfruholmen HB | 916585-3921 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Kvillebäcken AB | 556874-5292 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 29 |
| Hemsö Medicinaren AB | 556822-2359 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 435 |
| Hemsö Sandudden Fastigheter AB | 556928-1958 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 4 |
| Hemsö Hjärup Fastigheter AB | 556973-2752 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 300 |
| Hemsö Tegen AB | 556761-8938 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 325 |
| Hemsö Hälsan AB | 556658-9510 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 44 |
| Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB | 556991-6249 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 6 |
| Alexander Holding 1 AB | 556989-1491 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | – |
| Blå Kruset 1 AB | 556989-0014 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 155 |
| Hemsö Gävle Norrtull AB | 559085-6943 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Benzelius AB | 556856-8165 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Svindersvik Fastigheter AB | 556674-6045 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Knivsta Skolfastigheter AB | 559411-9892 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Blå Kruset 17 AB | 556992-5679 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 114 |
| Hemsö Mejeriet i Gävle AB | 559152-5323 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Filborna Fastighets AB | 559231-5609 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Nävan i Malmö AB | 559073-2904 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Utvecklingsfastigheter 1 AB | 559365-1788 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Utvecklingsfastigheter 3 AB | 559365-1804 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Blå Kruset 9 AB | 556989-0089 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 272 |
| Hemsö Verkmästaren Holding AB | 559083-3926 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB | 559042-0534 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Haninge Skolfastigheter AB | 559110-7221 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Juristen 4 AB | 556761-9118 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Brämaregården 37:1 AB | 556761-9134 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Notarieängen 8 AB | 556802-9192 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Blå Kruset 13 AB | 556989-0162 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 195 |
| Hemsö Solvändan 3 AB | 559115-3639 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Lagerqvist AB | 559056-1873 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACGF931DAC4B0D1B7A0B852C7B2E1AC

| Moderbolaget<br>Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Land | Andel i %<br>Direkt | <br>Indirekt | Redovisat värde 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TKV Fastighets AB | 556900-1323 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 188 |
| TKV2 Fastighets AB | 556967-4624 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 327 |
| Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB | 556930-2713 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 282 |
| Hemsö Vittran AB | 559214-5675 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Hjorten 14 Fastighets AB | 559260-6098 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Fräsen 1 AB | 559255-4868 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Life Holding AB | 559017-8314 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 800 |
| Scandinavian Life Science Två AB | 559015-3531 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Författaren AB | 559014-3664 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Kronåsen AB | 559288-0701 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Vitalus 5 Fastighets AB | 559485-8580 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | |
| Hemsö Huginerva AB | 559002-6570 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 96 |
| Hemsö Arttiv Fastigheter AB | 556745-4979 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 26 |
| Hemsö Skarpnäck AB | 556757-1186 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 21 |
| Hemsö Ystad Tonsättaren AB | 559005-5348 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 41 |
| Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB | 559017-4354 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 11 |
| Hemsö Borstahusen Fastigheter AB | 559017-4586 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 191 |
| Hemsö Kungshamn Fastigheter AB | 556805-3085 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 25 |
| Hemsö Lindholmen AB | 559011-5233 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 171 |
| Hemsö Sandarna 26:2 AB | 556750-6547 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 432 |
| Hemsö Stafvre AB | 559021-5660 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 161 |
| Hemsö Kopparormen AB | 556762-2195 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 14 |
| Hemsö Hantverkaren 2 AB | 556929-7889 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 187 |
| Hemsö Holding AB | 556920-8050 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 342 |
| Hemsö Höbalen 1 AB | 556673-5188 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö 769 Holding AB | 559070-4358 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 546 |
| Hemsö Gyllehemmet Holding AB | 556787-5694 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Gyllehemmet Fastigheter AB | 559136-8039 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Odensala Holding AB | 559175-4808 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Odensala Fastighets AB | 559175-4816 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö Treasury Oyj | 3166158-1 | Helsingfors | Finland | 100,0 | | 1 |
| Hemsö Finland AB | 556948-0139 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 5 513 |
| Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy | 2601763-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Hemsö Care I Holding 9 | 2552093-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Louhelan Hoivakodit | 2552379-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kuparitie 2 | 2552080-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Kiltakalliontinne 1 | 2552077-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kuopion Koiravedenkatu 10 | 2552078-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Kattilatanhua 6 | 2552076-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Vaasan Huvilatie 2 | 2552091-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Pitkäniemen R15 | 2552085-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Arppentie 6 B | 2552075-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kontinkankaan Kuntoutussairaala | 2552100-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Hoivakoti Villa Olavi | 2552096-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kuninkaanlaakson Hoivakoti | 2552099-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Palvelutalo Untuva | 2552094-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Hyvinkään Haavantie 4 | 2552097-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Jämsän Hotellitie 1 | 2552098-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Laihian Vallinmäentie 47 | 3007065-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Helsingin Keskiyöntie 6 | 2536809-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |

| Moderbolaget<br>Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Land | Andel i %<br>Direkt | <br>Indirekt | Redovisat värde 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Koy Kangasalan Herttuatar | 2713658-1 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Tampereen Tilkonmäenkatu 2 | 2734576-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Klaukkalan Palvelukoti | 2730171-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Lohjan Maksjoen Palvelukoti | 2430602-0 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Pälkäneen Lastenlinnantie | 2751230-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Tampereen Niemenrannan Johannes | 2400537-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Hämeenlinnan Turuntie 13 | 2729637-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Kivennavantie 15 | 2803647-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Avian Elämänkaarikodit | 1704871-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Rettinginpuisto Kaarina | 2839609-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Pirttipuistikko Turku | 2859382-1 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Jänismäki | 1992386-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Keravan Terveyslähde | 1933749-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Oulun Mielikintie 8 | 2262427-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Suurpellon Puistokatu | 2755679-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Suotie 4 | 2758356-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Turun seudun sosiaali- ja terveyspalveluklinteistöt Oy | 2718451-6 | Åbo | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Mäntsälän Kaakkumäentie 6 | 3127144-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Tapaninkylän Liikekeskus Oy | 0757940-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Nurmijärven Vehnäpellontie 6 | 3104958-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Solisevantie 2 | 3282016-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kuopion Rahkakatu 34 | 3282091-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kellokosken Höyläämkujan Hoiva | 3277459–6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Karkkilan Nyhkälantien Hoiva | 3289201-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Sipoon Söderkullan Hoiva Oy | 3310103-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Tampereen Lääkärinkallionkatu 6 | 3283679-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Tampereen Romsinpolku 6 | 3283680-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Tampereen Taavankuja 1 | 3283681-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Siuntion Linnoitustien Hoiva | 3316253-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Lahden Kilpiäistentien Hoiva | 3339832-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Nummelan Nummenjuohun Hoiva | 3283761-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Hemsö Suomi Oy | 2699026-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Porin Asema-aukio | 0165693-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Fastighets Ab Academill | 1508596-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Arkadiankatu 24 | 1487244-0 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Haapaniemenkatu 6 | 0117833-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Nervanderinkatu 13 | 2871086-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Pohjoinen Rautatiekatu 9 | 2871081-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Joensuun Yliopistokatu 4 | 3007061-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Elektroniikkatie 1 | 3007058-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Fastighets Ab Helsingfors Arkadiagatan 28 | 2870911-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Jyväskylän Wilhelm Schildtin katu 2 | 3118934-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Yläjärven Hiitintie | 3139992-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Liedon Paloasema | 2385041-1 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kannaksenkatu 20 | 3177213-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kannaksenkatu 22 | 3177216-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kirkkokatu 16 | 3177212-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Laaksokatu 6 | 3177211-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQP-691-7DC0-4BD1-8700-B8B27B3E1A2C

| Moderbolaget<br>Dotterbolag | Organisations-nummer | Säte | Land | Andel i %<br>Direkt | <br>Indirekt | Redovisat värde 31 dec 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Koy Turun Lemminkäisenkatu 30 | 1879924-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Karistonkulma Oy | 0507064-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Helsingin Salmisaarentalo | 2696431-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Teuvo Pakkalankatu 7 | 3222841-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Espoon Asemakulma | 1638223-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Siltavuorenpenger 10 | 3202323-1 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Lappeenrannan Tieto-Sähkötalo Oy | 1536976-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kangasalan Hampuntie 25 | 3215828-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Lauritsalantie 9 | 3214148-1 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kuopion Teletie 4-6 | 3146859-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Tehtaakaari 9 | 3315153-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Kauppalankatu 45 | 3315160-6 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Uimahallintie 2 | 3315161-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Varuskuntakatu 11 | 3315159-3 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Toukotie 11 | 3315162-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Huovihongantie 3 | 3315164-9 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Utinkatu 85 | 3315165-7 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Helsingin Hämeentie 80 | 3315154-2 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Kouvolan Sairaalankuja 3 D | 3315153-4 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Koy Helsingin Abraham Wetterin tie 15 | 3339395-5 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Hemsö Finland JV Holding AB | 559122-5841 | Stockholm | Sverige | | 100,0 | – |
| Hemsö TTP Oy | 2948694-8 | Helsingfors | Finland | | 100,0 | – |
| Hemsö Tyskland Fastigheter AB | 556843-9771 | Stockholm | Sverige | 100,0 | | 553 |
| Hemsö Steglitz GmbH | HRB 201253 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 21 GmbH | HRB 264722 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Offenbach GmbH | HRB 205413 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Dresden GmbH | HRB 212253 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö GmbH | HRB 169543 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Schulbau Dabendorf GmbH | HRB 31752 P | Potsdam | Tyskland | | 89,9 | – |
| Hemsö Asset Management GmbH | HRB 165326 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Vita GmbH | HRB 169542 | München | Tyskland | | 94,9 | – |
| Hemsö Beteiligungs GmbH | HRB 170669 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Grenbell & Hemsö Invest I GmbH & Co. KG | HRA 118073 | München | Tyskland | | 94,9 | – |
| Hemsö Wetter und Rositz GmbH | HRB 170964 | München | Tyskland | | 94,9 | – |
| Hemsö Barssel GmbH | HRB 171219 | München | Tyskland | | 94,9 | – |
| Hemsö Bocholt GmbH | HRB 172025 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Lauterbach GmbH | HRB 183667 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Grenbell & Hemsö Invest II GmbH & Co. KG | HRA 117843 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 10 GmbH | HRB 217922 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 11 GmbH | HRB 224222 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 12 GmbH | HRB 222515 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Education 15 GmbH | HRB 234193 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH | HRB 234192 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH | HRB 234213 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Asset Management Duisburg GmbH | HRB 234212 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 20 GmbH | HRB 239156 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Sozialzentrum Büttelborn GmbH | HRB 240798 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 13 GmbH | HRB 235714 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 14 GmbH | HRB 248303 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 22 GmbH | HRB 259952 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 23 GmbH | HRB 259953 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| Hemsö Germany Invest 24 GmbH | HRB 280097 | München | Tyskland | | 100,0 | – |
| **Summa** | | | | | | **19 498** |

| Moderbolaget | 31 dec 2024 | 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början | 18 693 | 18 307 |
| Förvärv | – | – |
| Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning | -13 | -28 |
| Aktieägartillskott | 2 590 | 414 |
| Avyttringar | -45 | – |
| **Summa** | **21 225** | **18 693** |
| Ackumulerade nedskrivningar vid årets början | -1 725 | -1 725 |
| Årets nedskrivningar | -2 | – |
| **Summa** | **-1 727** | **-1 725** |
| **Summa totalt** | **19 498** | **16 968** |

Hemsö gör regelbundet nedskrivningsprövningar av andelar i dotterbolag. I de fall värdet på andelarna understiger bokfört värde görs en nedskrivning av värdet på andelarna i moderbolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF6B7DCC4B0187008B27AE1AC

## Not 17 Andelar i joint venture

### Redovisningsprinciper joint venture

Hemsö redovisar ägarandelarna i tre bolag som innehav av aktier och andelar i joint venture då bolaget inte har ett bestämmande inflytande i dessa bolag utan driver dem som ett joint venture tillsammans med övriga delägare. Bolaget konsoliderar därmed inte andelarna i koncernredovisningen. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av resultatet från joint ventureföretaget.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| **Koncernen** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Ingående balans | 1 636 | 1 655 | – | – |
| Reglering av resultatandelar | 157 | -14 | – | – |
| Valutaomräkning | 50 | -3 | – | – |
| Kapitaltillskott | 162 | 42 | – | – |
| Utdelning | -28 | -45 | – | – |
| **Utgående balans** | **1 977** | **1 636** | **–** | **–** |

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint venture.

| **Koncernen** | | | | Andel i % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Joint venture** | **Organisationsnummer** | **Säte** | **Land** | **Direkt** | **Indirekt** | **Redovisat värde 31 dec 2024** |
| Lanthem Samhällsfastigheter AB | 559000-6036 | Stockholm | Sverige | – | 50,0 | 366 |
| HemTag Fastigheter AB | 559309-2686 | Stockholm | Sverige | – | 50,0 | 54 |
| Turun Teknologiakiinteistöt Oy | 2349955-3 | Åbo | Finland | – | 52,1 | 1 556 |
| **Summa** | | | | | | **1 977** |

| | Turun Teknologiakiinteistöt Group | |
|---|---|---|
| **Resultat- och balansräkning i sammandrag** | **2024** | **2023** |
| Förvaltningsresultat | 97 | 118 |
| Värdeförändringar, Fastigheter | 265 | -151 |
| Värdeförändringar, Finansiella instrument | -40 | – |
| Skatt | -80 | 21 |
| **Summa totalresultat** | **241** | **-12** |
| Förvaltningsfastigheter | 6 207 | 5 427 |
| Övriga anläggningstillgångar | 88 | 52 |
| Omsättningstillgångar | 64 | 19 |
| **Summa tillgångar** | **6 359** | **5 498** |
| Eget kapital | 2 651 | 2 392 |
| Räntebärande skulder | 3 295 | 2 866 |
| Övriga skulder | 414 | 240 |
| **Skulder och eget kapital** | **6 359** | **5 498** |

| | Lanthem | |
|---|---|---|
| **Resultat- och balansräkning i sammandrag** | **2024** | **2023** |
| Förvaltningsresultat | 22 | 11 |
| Värdeförändringar, Fastigheter | 31 | -26 |
| Värdeförändringar, Finansiella instrument | -1 | – |
| Skatt | -18 | 4 |
| **Summa totalresultat** | **34** | **-10** |
| Förvaltningsfastigheter | 1 562 | 858 |
| Övriga anläggningstillgångar | – | – |
| Omsättningstillgångar | 71 | 29 |
| **Summa tillgångar** | **1 634** | **887** |
| Eget kapital | 733 | 424 |
| Räntebärande skulder | 798 | 400 |
| Övriga skulder | 103 | 63 |
| **Skulder och eget kapital** | **1 634** | **887** |

## Not 18 Kundfordringar

### Redovisningsprinciper kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i allt väsentligt i förskott vilket innebär att huvuddelen av totala hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Hemsö skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Hyresfordringar | 78 | 72 | – | – |
| Kundfordringar | 10 | 20 | 0 | 0 |
| Reserv för osäkra fordringar | -31 | -24 | – | – |
| **Summa** | **58** | **68** | **0** | **0** |

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 31 mkr (24) motsvarande 35 % (26) av total hyres- och kundfordringsbalans.

### Åldersanalys

| | Ej förfallna | | Förfallna 1–30 dagar | | Förfallna 31–60 dagar | | Förfallna 61–90 dagar | | Förfallna >90 dagar | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| **Koncern** | | | | | | | | | | | | |
| Hyresfordringar | 12 | 16 | 48 | 37 | 2 | 1 | 5 | – | 11 | 17 | 78 | 72 |
| Kundfordringar | 9 | 19 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | – | 1 | 0 | 10 | 20 |
| **Summa** | **21** | **35** | **49** | **38** | **2** | **2** | **5** | **–** | **12** | **18** | **89** | **93** |
| **Moderbolaget** | | | | | | | | | | | | |
| Kundfordringar | 0 | 0 | – | – | – | – | – | – | – | – | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **0** | **0** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631T0QCH4BD18700B8827B0E140

## Not 19 Riktlinjer för hantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur utgörs av eget kapital, räntebärande skulder, uppskuten skatteskuld och övriga skulder. Det övergripande företagsmålet för Hemsö är att avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod. Vid utgången av 2024 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 11,6 procent.

Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel samt innehav utan bestämmande inflytande. Aktiekapitalet var per 31 december 2024 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav. Hemsös finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom Hemsö. Den finansiella riskprofilen är anpassad för att bibehålla en stabil och hög kreditvärdighet.

### Finanspolicy i sammandrag

| Finansieringsrisk | | Utfall per 31 december 2024 |
|---|---|---|
| Belåningsgrad | Maximalt 60 % | 58,3 % |
| Skuldkvot | Maximalt 15 ggr | 14,1 ggr |
| Kapitalbindning | Minst 3 år | 5,0 år |
| Kapitalbindning förfall | Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt % |
| Skuldtäckningskvot | Minst 125 % | 157 % |
| Andel säkerställd skuld | Maximalt 20 % | 1,2 % |
| **Ränterisk** | | |
| Räntetäckningsgrad | Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader) | 3,1 ggr |
| Räntebindning | Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år | 4,8 år |
| Räntebindning förfall | Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt % |
| **Motpartsrisk** | | |
| Finansiella instrument | A- (S&P) | Uppfyllt |
| **Valutarisk** | | |
| Valutaexponering ställt mot eget kapital | Maximalt 35 % | 4,7% |
| Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro | 5–30 % [1] | 4,4 % |

[1] Riskmåttet ska vara uppfyllt senast utgången 2025

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2024 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

### Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

## Not 20 Finansiella tillgångar och skulder

### Koncernen

### Redovisningsprinciper finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett instrument avseende eget kapital i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga långfristiga tillgångar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, obligationslån, företagscertifikat, banklån, lån från minoritetsägare, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

### Klassificering och värdering

***Finansiella tillgångar***

Koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

***Klassificering och värdering av finansiella skulder***

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata. För att fastställa verkligt värde på valutaderivat används aktuella valutakurser på bokslutsdagen.

***Nedskrivning av finansiella tillgångar***

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2024 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACDF9311D0C0A4B2F1A7D0B8B5E7B2E1A3

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Summa verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Långfristiga fordringar hos joint venture | – | – | – | – |
| Andra långfristiga fordringar | – | 125 | 125 | 125 |
| Hyres- och kundfordringar | – | 58 | 58 | 58 |
| Derivatinstrument | 201 | – | 201 | 201 |
| Övriga kortfristiga fordringar | – | 552 | 552 | 552 |
| Upplupna intäkter | – | 2 | 2 | 2 |
| Likvida medel | – | 866 | 866 | 866 |
| **Summa** | **201** | **1 603** | **1 804** | **1 804** |
| | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Obligationslån | – | 39 205 | 39 205 | 37 662 |
| Schuldschein (NSV) | – | 861 | 861 | 861 |
| Banklån | – | 6 288 | 6 288 | 6 288 |
| Företagscertifikat | – | 5 831 | 5 831 | 5 831 |
| Derivatinstrument | 805 | – | 805 | 805 |
| Leverantörsskulder | – | 495 | 495 | 495 |
| Övriga skulder | – | 43 | 43 | 43 |
| Upplupna kostnader | – | 418 | 418 | 418 |
| **Summa** | **805** | **53 141** | **53 946** | **52 404** |

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

| | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Summa verkligt värde |
|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Långfristiga fordringar hos joint venture | – | – | – | – |
| Andra långfristiga fordringar | – | 107 | 107 | 107 |
| Hyres- och kundfordringar | – | 68 | 68 | 68 |
| Derivatinstrument | 136 | – | 136 | 136 |
| Övriga kortfristiga fordringar | – | 1 696 | 1 696 | 1 696 |
| Upplupna intäkter | – | 1 | 1 | 1 |
| Likvida medel | – | 1 593 | 1 593 | 1 593 |
| **Summa** | **136** | **3 465** | **3 601** | **3 601** |
| | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Obligationslån | – | 39 203 | 39 203 | 35 701 |
| Schuldschein (NSV) | – | 832 | 832 | 832 |
| Banklån | – | 6 037 | 6 037 | 6 037 |
| Företagscertifikat | – | 4 751 | 4 751 | 4 751 |
| Derivatinstrument | 323 | – | 323 | 323 |
| Leverantörsskulder | – | 554 | 554 | 554 |
| Övriga skulder | – | 1 382 | 1 382 | 1 382 |
| Upplupna kostnader | – | 463 | 463 | 463 |
| **Summa** | **323** | **53 222** | **53 545** | **50 043** |

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

### Derivatinstrument i koncernens balansräkning

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta.

| Redovisade som finansiella tillgångar | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntederivat | 39 | 1 |
| Valutaräntederivat | 162 | 135 |
| **Summa** | **201** | **136** |

| Redovisade som finansiella skulder | | 2023 |
|---|---|---|
| Räntederivat | 32 | 40 |
| Valutaräntederivat | 773 | 284 |
| **Summa** | **805** | **323** |
| **Netto derivatinstrument** | **604** | **187** |

### Finansiella skulder

| Koncernen | Redovisat värde 31 dec 2024 | Redovisat värde 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| **Rapport över finansiell ställning** | | |
| *Räntebärande skulder* | | |
| Obligationslån | 39 205 | 39 203 |
| Schuldschein (NSV) | 861 | 832 |
| Företagscertifikat | 5 831 | 4 751 |
| Banklån | 6 288 | 6 037 |
| **Summa** | **52 185** | **50 823** |
| | | |
| Belopp vid årets ingång | 50 823 | 49 567 |
| Upptagna lån | 6 872 | 5 907 |
| Amortering | -7 465 | -4 055 |
| Företagscertifikat | 1 080 | -245 |
| Valutakursdifferens | 871 | -385 |
| Över-/underkurs | 3 | 36 |
| **Skulder vid årets slut** | **52 185** | **50 823** |

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 52 185 mkr (50 823). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 39 205 mkr (39 203), företagscertifikat om 5 831 mkr (4 751), icke säkerställda banklån om 5 288 mkr (5 037), säkerställda banklån om 1 000 mkr (1 000) och icke säkerställda lån i Schuldscheinformat (NSV) om 861 mkr (832). Disponibel likviditet uppgick till 14 366 mkr (15 216), varav bankinlåning 866 mkr (1 593), 13 500 mkr (13 623) i outnyttjade krediter. Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 2,2 procent (2,3).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700C4987187008B5977B0E14D

| Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden | Koncernen 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen | 10 220 | 10 270 |
| Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen | 956 | 2 399 |
| Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen | 28 789 | 25 492 |
| Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 18 391 | 20 340 |
| **Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat** | **58 356** | **58 501** |

Tabellen inkluderar de odiskonterade värdena av framtida räntebetalningar.

## Kapital- och räntebindning

| | Kapitalbindning | | | Räntebindning | |
|---|---|---|---|---|---|
| Förfalloår | Kreditavtal, mkr | Utnyttjat, mkr | Andel % | Mkr | Andel % |
| 2025 | 3 335 | 3 335 | 6 | 9 977 | 19 |
| 2026 | 18 396 | 7 396 | 14 | 6 646 | 13 |
| 2027 | 5 751 | 4 751 | 9 | 2 200 | 4 |
| 2028 | 7 524 | 7 524 | 14 | 8 749 | 17 |
| 2029 | 8 052 | 6 552 | 13 | 6 649 | 13 |
| 2030 | 3 729 | 3 729 | 7 | 3 979 | 8 |
| 2031 | 2 029 | 2 029 | 4 | 1 947 | 4 |
| 2032 | 1 327 | 1 327 | 3 | 2 327 | 5 |
| 2033 | 2 037 | 2 037 | 4 | 2 037 | 4 |
| 2034 | 1 149 | 1 149 | 2 | 1 149 | 2 |
| 2035 | 1 538 | 1 538 | 3 | 1 538 | 3 |
| 2036 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2037 | 1 086 | 1 086 | 2 | 1 086 | 2 |
| 2038 | 987 | 987 | 2 | 987 | 2 |
| 2039- | 2 912 | 2 912 | 6 | 2 912 | 6 |
| **Summa** | **59 854** | **46 354** | **89** | **52 185** | **100** |
| Företagscertifikat | | 5 831 | 11 | | |
| **Summa** | | **52 185** | **100** | | |

| Känslighetsanalys ränteförändringar | Påverkan på räntenetto (12 mån) mkr |
|---|---|
| Låneportföljens snittränta förändras,-/+1 procentenhet | +/- 513 |
| Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras,-1 procentenhet | 62 |
| Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +1 procentenhet | -62 |

## Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

### *Finansieringsrisk*

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden för att uppnå en bred kapitalförsörjning.

### *Kovenanter*

Hemsö har i sin lånedokumenation åtagit sig att efterfölja ett antal finansiella kovenanter. För banklån gäller att Hemsö skall ha en räntetäckningsgrad överstigande 1,50 ggr. För EMTN programmet gäller att andelen säkerställd skuld ej får överstiga 40% av bolagets totala tillgångar. Vidare finns kovenanter på maximalt 65% belåningsgrad i relation till pantsatta fastigheter vid utnyttjande av vissa kreditfaciliteter. Samliga kovenanter är av så kallad "maintenance" karaktär vilket innebär att de skall uppfyllas på löpande basis. Då Hemsö i dagsläget har god marginal till samtliga kovenanter ses det ej som en påtaglig risk att bolaget bryter någon av dessa inom det närmsta året.

### *Ränterisk*

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Hemsös räntekostnader är koncernens enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Hemsö väljer för räntebindning. Som en del i hanteringen av ränterisken kan Hemsö använda räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart räntenetto. Motpartsrisk är risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Det gäller bland annat vid räntederivatavtal, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

### *Valutarisk*

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken. Hemsö äger 83 (83) fastigheter i Finland och 87 (87) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2024 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 30 459 mkr (30 269). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 30 194 mkr (28 671), vidare tillkommer tillgångar i joint ventures i euro motsvarande 1 556 mkr (1 409). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av 101 mkr (613). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande 0 mkr (0). Nettoexponeringen den 31 december 2024, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 1 392 mkr (423). Hemsö har även obligationer i norska kronor, australiensiska dollar, japanska yen och amerikanska dollar där valutarisken helt eliminerats via valutaräntederivat. Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 19 163 mkr under EMTN-programmet, lån från EIB och CEB i euro på 3 558 mkr, Schuldschein i euro på 861 mkr samt valutaräntederivat på 6 877 mkr säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

### *Likviditetsrisk*

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

## Säkringsredovisning

### *Redovisningsprinciper säkringsredovisning*

Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR samt NOK, AUD, JPY och USD. Lånen i NOK, AUD, JPY och USD har swappats om till EUR- eller SEK lån. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Valutarisken hanteras även genom derivat. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, valutaräntederivat och valutaderivat. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart inom räntenettot i resultaträkningen. Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelas per 31 december 2024 på följande underliggande belopp och förfallotider.

### *Löptidsanalys säkringsinstrument*

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024.

| Säkringsinstrument – säkringsredovisning tillämpas, mkr | Förfall 1–5 år | 5–10 år | 10– år | Totalt nominellt belopp |
|---|---|---|---|---|
| *Skuld i utländsk valuta – valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet* | | | | |
| EUR skuld, nominellt belopp* | 18 724 | 6 769 | 6 262 | 31 755 |

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

### *Nettoinvestering i utland – säkrad post*

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Säkrat belopp, nettoinvesteringar i utland | 34 919 | 34 121 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP-E31-TOCOMBO-1802085278-E31-140

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv | Omräkningsreserv 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **392** | **388** |
| Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter | 767 | -72 |
| Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument | -880 | 96 |
| **Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat** | **-113** | **24** |
| Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat | 181 | -20 |
| **Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar** | **461** | **392** |

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024 | | | Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet | |
|---|---|---|---|---|---|
| **mkr** | **Nominellt belopp** | **Redovisat värde** | **Post i balansräkningen** | **Säkringsinstrument** | **Säkrad post** |
| *Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet* | | | | | |
| Skuld i utländsk valuta* | 31 755 | 31 714 | Räntebärande skulder | -880 | -880 |

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

| Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer | Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2023 | | | Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet | |
|---|---|---|---|---|---|
| **mkr** | **Nominellt belopp** | **Redovisat värde** | **Post i balansräkningen** | **Säkringsinstrument** | **Säkrad post** |
| *Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet* | | | | | |
| Skuld i utländsk valuta* | 30 651 | 30 534 | Räntebärande skulder | 96 | 96 |

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

## Moderbolaget

***Redovisningsprinciper finansiella instrument***

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och joint venture i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

**Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag**

| | Redovisat värde 31 dec 2024 | Redovisat värde 31 dec 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående bokfört värde** | **23 035** | **16 527** |
| Tillkommande fordringar | 9 307 | 12 539 |
| Avgående fordringar | -11 547 | -11 097 |
| Valutakursdifferenser | -796 | 771 |
| Omklassificeringar | 11 614 | 4 295 |
| **Utgående bokfört värde** | **31 613** | **23 035** |

## Not 21 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Fastighetsinteckningar | 6 844 | 6 977 | – | – |
| Fordringar på dotterbolag | – | – | 6 844 | 6 977 |
| **Summa** | **6 844** | **6 977** | **6 844** | **6 977** |

Säkerheterna är främst ställda för revolverande kreditfaciliteter. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

## Not 22 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag | – | – | 9 | 10 |
| Borgensförbindelser till förmån för koncern-företag | – | – | – | – |
| **Summa** | **–** | **–** | **9** | **10** |

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

Hemsö är involverad i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis ske i form av rådgivarkostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACCB6317CCC0487187C0B8577B8E1AC

## Not 23 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

### Redovisningsprinciper rapport över kassaflöde

Rapport över kassaflöde är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Endast kassa och bank ingår i likvida medel | | |
| **Kassaflöden** | | |
| Erhållna räntor | 50 | 35 |
| Erlagda räntor | -1 118 | -979 |
| **Förvärv av dotterbolag** | | |
| *Förvärvade tillgångar och skulder* | | |
| Förvaltningsfastigheter | 165 | 153 |
| Rörelsefordringar | 0 | 0 |
| **Summa tillgångar** | **165** | **154** |
| Uppskjutna skatteskulder | 0 | – |
| Rörelseskulder | 1 | 3 |
| **Summa skulder** | **1** | **3** |
| Erlagd likvid aktier | -167 | -12 |
| Erlagd likvid återbetalning lån | 0 | -155 |
| Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | 3 | 16 |
| **Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag** | **-163** | **-151** |
| Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt | -113 | -200 |
| **Förvärv av fastigheter** | **-276** | **-351** |
| | | |
| **Avyttring av dotterbolag** | | |
| *Avyttrade tillgångar och skulder* | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 233 | 93 |
| Rörelsefordringar | 2 | 2 |
| **Summa tillgångar** | **1 235** | **95** |
| Uppskjutna skatteskulder | 7 | 0 |
| Rörelseskulder | 16 | 2 |
| **Summa skulder** | **23** | **2** |
| Erhållen köpeskilling aktier | 694 | 62 |
| Erhållen likvid amortering av lån | 475 | 27 |
| **Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag** | **1 169** | **90** |
| Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt | 141 | 0 |
| **Försäljning av fastigheter** | **1 310** | **90** |

| Koncernen | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Av- och nedskrivningar | 16 | 20 |
| Orealiserade kursdifferenser | 1 | 1 |
| Resultatandel joint venture, förvaltningsresultat | -59 | -65 |
| **Summa** | **-41** | **-44** |

| Koncernen | | Kassaflödespåverkande poster | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **2023-12-31** | **Nyupptagna lån** | **Amorteringar** | **Valutakursförändringar** | **Över-/underkurs** | **Leasing** | **2024-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 608 | 3 113 | -2 580 | 876 | 2 | – | 43 019 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 9 216 | 5 643 | -5 692 | – | – | – | 9 166 |
| Leasingskulder | 988 | – | – | 26 | – | 71 | 1 084 |
| **Summa räntebärande skulder** | **51 811** | **8 756** | **-8 272** | **902** | **2** | **71** | **53 270** |

| Koncernen | | Kassaflödespåverkande poster | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **2022-12-31** | **Nyupptagna lån** | **Amorteringar** | **Valutakursförändringar** | **Över-/underkurs** | **Leasing** | **2023-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 064 | 942 | -47 | -392 | 41 | – | 41 608 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 8 503 | 6 009 | -5 296 | – | – | – | 9 216 |
| Leasingskulder | 932 | – | – | -3 | – | 59 | 988 |
| **Summa räntebärande skulder** | **50 499** | **6 951** | **-5 343** | **-395** | **41** | **59** | **51 811** |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Endast kassa och bank ingår i likvida medel | | |
| **Kassaflöden** | | |
| Erhållna räntor | 1 605 | 1 057 |
| Erlagda räntor | -1 306 | -1 178 |

| Moderbolaget | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Av- och nedskrivningar | 3 | 1 |
| Resultat avyttring andelar | -377 | 0 |
| Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag | -16 | -10 |
| Valutakursdifferenser | 287 | -358 |
| Värdeförändring av derivat | 482 | 156 |
| **Summa** | **380** | **-211** |

| Moderbolaget | | Kassaflödespåverkande poster | | Ej kassaflödespåverkande poster | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **2023-12-31** | **Nyupptagna lån** | **Amorteringar** | **Valutakursförändringar** | **Över-/underkurs** | **2024-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 572 | 3 113 | -2 095 | 390 | 51 | 43 031 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 9 216 | 5 643 | -5 692 | – | – | 9 166 |
| **Summa räntebärande skulder** | **50 787** | **8 756** | **-7 787** | **390** | **51** | **52 198** |

| Moderbolaget | | Kassaflödespåverkande poster | | Ej kassaflödespåverkande poster | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **2022-12-31** | **Nyupptagna lån** | **Amorteringar** | **Valutakursförändringar** | **Över-/underkurs** | **2023-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 034 | 942 | -47 | -392 | 34 | 41 572 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 8 503 | 6 009 | -5 296 | 0 | – | 9 216 |
| **Summa räntebärande skulder** | **49 538** | **6 951** | **-5 343** | **-392** | **34** | **50 787** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631TDCQHGP187QQBBS77B0E14C

## Not 24 Transaktioner med närstående

### Redovisningsprinciper transaktioner med närstående
Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

### Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har lämnats med 197 mkr under året (föregående år 311 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernföretag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

### Moderbolagets ägare
Utdelning har gjorts under 2024 om 1 173 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Tredje AP-fonden har lämnat aktieägartillskott om 425 mkr och AB Sagax har lämnat ett aktieägartillskott om 75 mkr till Hemsö Fastighets AB. Hemsö har en teckningsgaranti från Tredje AP-fonden på 6 000 mkr.

### Styrelse
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 84.

### Ledningsgrupp
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgruppen finns på sidan 85.

### Dotterbolag
Innehav framgår av not 16.

### Joint venture
Innehav framgår av not 17. Koncernens resultatandel från joint venture uppgår till 157 mkr (-14).

## Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
| Förutbetalda hyresintäkter | 714 | 699 | – | – |
| Upplupna räntekostnader | 328 | 358 | 328 | 358 |
| Upplupna personal-kostnader | 26 | 26 | 19 | 19 |
| Övriga poster | 198 | 136 | 108 | 34 |
| **Summa** | **1 267** | **1 218** | **456** | **410** |

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Moody's tilldelade Hemsö en långsiktig kreditrating om A3 med stabila utsikter. Hemsö och Nordiska Investeringsbanken (NIB) ingick ett tioårigt låneavtal om 700 miljoner kronor. Hemsö och Bjuvs kommun ingick hyresavtal om ett nytt äldreboende och en ny idrottshall.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning om 12,49 kr per aktie grundar sig på 2024 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 25 april 2025 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

| **Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:** | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 3 717 846 270 |
| Överkursfond | 1 000 000 000 |
| Årets resultat | 416 433 435 |
| **Summa** | **5 134 279 705** |

| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:** | |
|---|---|
| Till aktieägare utdelas | 1 249 000 000 |
| **Till ny räkning överföres:** | |
| Överkursfond | 1 000 000 000 |
| Balanserade vinstmedel | 2 885 279 705 |
| **Summa** | **5 134 279 705** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF931FAAC4A4BD1B7A0B8527ABE140

# Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att årsredovisningen för koncernen och moderbolaget har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering och innehåller information om de viktigaste inslagen för förståelsen av bolagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse att hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen och innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter samt att inga väsentliga uppgifter har utelämnats.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.
Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

**Kerstin Hessius**
Styrelseordförande

**Staffan Hansén**
Styrelseledamot

**David Mindus**
Styrelseledamot

**Johanna Skogestig**
Styrelseledamot

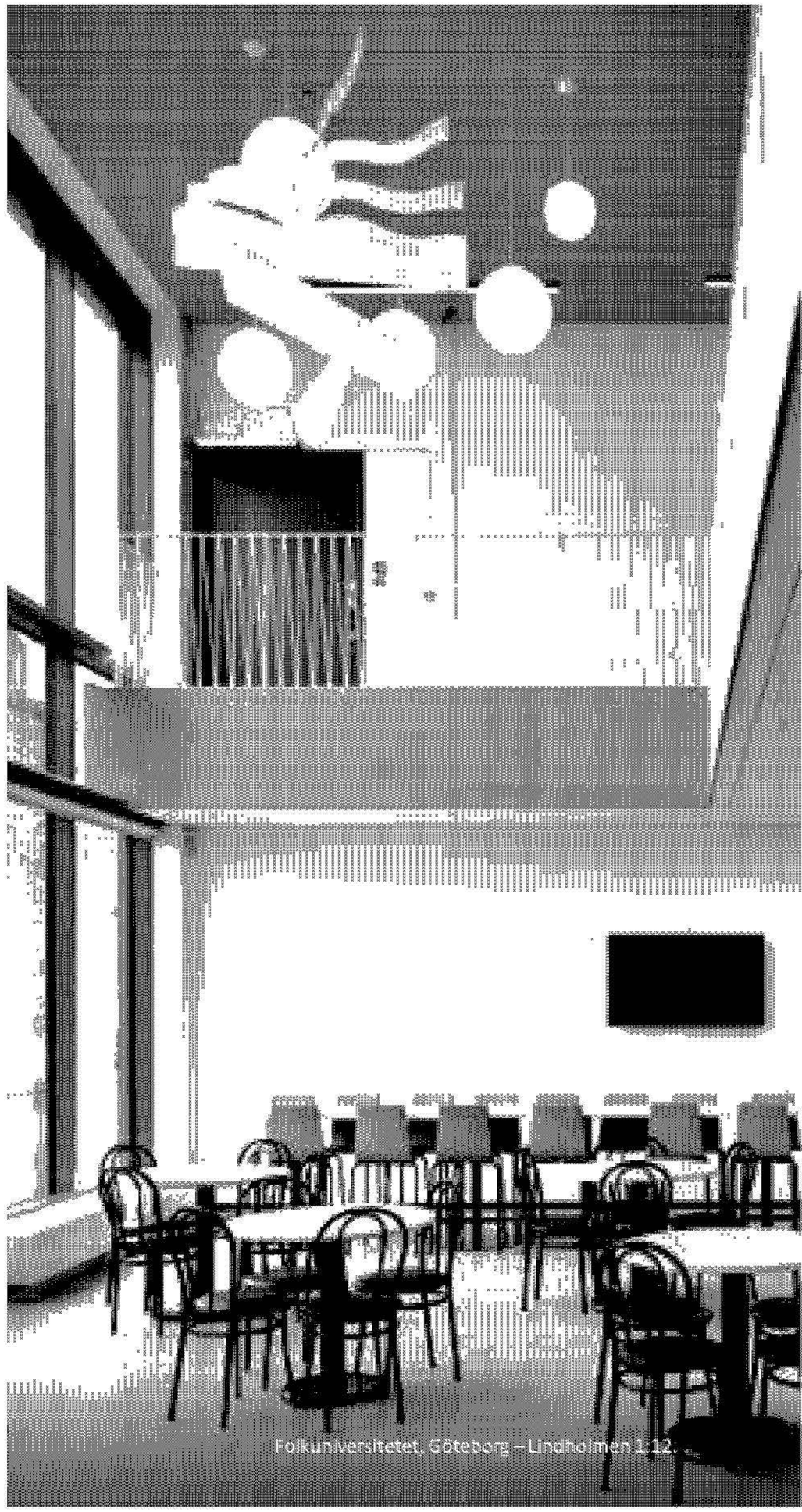
**Johan Thorell**
Styrelseledamot

**Nils Styf**
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

**Peter Dahllöf**
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF931TDCCP49D187C0B8527780E14C



Folkuniversitetet, Göteborg – Lindholmen 1:12.

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169**

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-83.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-83. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 och not 14 och redovisningsprinciper på sida 93 och sida 99 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

**Beskrivning av området**

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde.
- Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

**Hur området har beaktats i revisionen**

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.
- Vi har särskilt beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till den makroekonomiska situationen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-65 och 115-116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF931AC04B1870B82772BE1AC

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF963D0C0B01870085277BE140

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemsö Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 80-83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2024. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan den 28 april 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
*Auktoriserad revisor*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACBF931D4C04BD1A7A9B8277BDE1AC

# Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

**Hemsös fastighetsförteckning →**

| **Avkastning på eget kapital** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Årets resultat | 1 886 | -2 721 |
| Genomsnittligt eget kapital | 28 796 | 29 092 |
| **Avkastning på eget kapital, %** | **6,5** | **-9,4** |

| **Direktavkastning** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Driftnetto enligt resultaträkning | 3 833 | 3 631 |
| Justering för 12 månaders innehav och valuta | -43 | -45 |
| Justering projektfastigheter | -101 | -100 |
| **Justerat driftnetto** | **3 689** | **3 486** |
| | | |
| Förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 |
| Justering projektfastigheter | -8 342 | -7 871 |
| **Justerat marknadsvärde fastigheter** | **77 631** | **74 753** |
| **Direktavkastning, %** | **4,8** | **4,7** |

| **Totalavkastning** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Driftnetto | 3 833 | 3 631 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -99 | -5 287 |
| **Summa** | **3 734** | **-1 656** |
| | | |
| Ingående värde förvaltningsfastigheter | 82 624 | 84 879 |
| Utgående värde förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 |
| Justering årets värdeförändring | 99 | 5 287 |
| **Justerat genomsnittligt marknadsvärde fastigheter** | **84 348** | **86 395** |
| **Totalavkastning, %** | **4,4** | **-1,9** |

| **Förvaltningsresultat** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Resultat efter räntenetto | 2 597 | 2 267 |
| Återläggning | | |
| *Värdeförändringar joint venture* | -154 | 91 |
| *Skatt joint venture* | 55 | -13 |
| **Förvaltningsresultat** | **2 498** | **2 345** |

| **Avkastning förvaltningsresultat** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat x 90 % | 2 248 | 2 111 |
| Genomsnittligt eget kapital | 28 796 | 29 092 |
| **Avkastning förvaltningsresultat, %** | **7,8** | **7,3** |

| **Räntetäckningsgrad** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Driftnetto | 3 833 | 3 631 |
| Central administration | -216 | -196 |
| Utdelning från joint venture | 28 | 45 |
| **Summa** | **3 645** | **3 480** |
| Räntenetto | -1 177 | -1 154 |
| **Räntetäckningsgrad, ggr** | **3,1** | **3,0** |

| **Operativt kassaflöde** | **Jan–dec 2024** | **Jan–dec 2023** |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | 2 498 | 2 345 |
| Utdelning från joint venture | 28 | 45 |
| Betald skatt | -93 | -17 |
| *Återläggning:* | | |
| *Förvaltningsresultat andelar i joint venture* | -59 | -65 |
| *Avskrivningar* | 16 | 20 |
| **Operativt kassaflöde** | **2 391** | **2 329** |

| **Belåningsgrad** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Räntebärande skuld | 52 185 | 50 823 |
| Avgår likvida medel | -866 | -1 593 |
| **Nettoskuld** | **51 319** | **49 230** |
| Förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 |
| Investeringar i joint venture | 1 981 | 1 631 |
| **Summa** | **87 954** | **84 255** |
| **Belåningsgrad, %** | **58,3** | **58,4** |

| **Skuldkvot** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Nettoskuld | 51 319 | 49 230 |
| Driftnetto | 3 833 | 3 631 |
| Central administration | -216 | -196 |
| Utdelning från joint venture | 28 | 45 |
| **Justerat rörelseresultat** | **3 645** | **3 480** |
| **Skuldkvot, ggr** | **14,1** | **14,1** |

| **Skuldtäckningskvot** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Likvida medel | 866 | 1 593 |
| Outnyttjade kreditlöften | 13 500 | 13 623 |
| **Disponibel likviditet** | **14 366** | **15 216** |
| Kort upplåning | 9 166 | 9 216 |
| **Skuldtäckningskvot, %** | **157** | **165** |

| **Andel säkerställd skuld** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Utestående säkerställd skuld | 1 000 | 1 000 |
| Förvaltningsfastigheter | 85 973 | 82 624 |
| **Andel säkerställd skuld, %** | **1,2** | **1,2** |

| **Rörelsemarginal** | **Jan–Dec 2024** | **Jan–Dec 2023** |
|---|---|---|
| Rörelseresultat | 3 775 | 3 421 |
| Fastighetsintäkter | 5 138 | 4 859 |
| **Rörelsemarginal, %** | **73,5** | **70,4** |

| **Soliditet** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Eget Kapital | 29 436 | 28 156 |
| Summa tillgångar | 91 253 | 89 231 |
| **Soliditet, %** | **32,3** | **31,6** |

| **Substansvärde** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Eget kapital | 29 436 | 28 156 |
| Räntederivat | -7 | 38 |
| Uppskjuten skatt | 6 197 | 5 954 |
| **Substansvärde** | **35 626** | **34 149** |

| **Justerad soliditet** | **31 dec 2024** | **31 dec 2023** |
|---|---|---|
| Eget kapital | 29 436 | 28 156 |
| Räntederivat | -7 | 38 |
| Uppskjuten skatt | 6 197 | 5 954 |
| **Substansvärde** | **35 626** | **34 149** |
| | | |
| Tillgångar | 91 253 | 89 231 |
| **Justerad soliditet, %** | **39,0** | **38,3** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACSP-E11-7DC0-B0D1-8208-8927-7B2E-1A2D

# Definitioner

## Finansiella definitioner

**Andel säkerställd skuld**
Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

**Avkastning förvaltningsresultat**
Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

**Avkastning på eget kapital**
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

**Belåningsgrad**
Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture.

**Direktavkastning**
Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

**Disponibel likviditet**
Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

**Förvaltningsresultat**
Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

**Genomsnittsränta**
Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

**Investeringar i joint venture**
Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

**Justerad soliditet**
Substansvärde i förhållande till summa tillgångar.

**Kapitalbindning**
Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.

**Kort upplåning**
Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

**EMTN-program**
Europeiskt obligationsprogram.

**Nettoskuld**
Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

**Operativt kassaflöde**
Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat i joint venture minus betald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

**Räntetäckningsgrad**
Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto.

**Räntebärande skulder**
Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

**Rörelsemarginal**
Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

**Rörelseresultat**
Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt kostnader för central administration.

**Skuldkvot**
Nettoskuld i förhållande till justerat rörelseresultat senaste 12 månaderna. Skuldkvot används för att belysa skuldsättning i relation till intjäning och därigenom utvärdera bolagets kapitalstruktur utifrån bolagets kassaflöde.

**Skuldtäckningskvot**
Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

**Soliditet**
Eget kapital i förhållande till summa tillgångar.

**Substansvärde**
Eget kapital plus uppskjuten skatt och räntederivat.

**Totalavkastning**
Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde fastigheter justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

**Valutaexponering**
Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

## Fastighetsrelaterade definitioner

**Driftnetto**
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

**Hyresintäkt**
Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

**Hyresduration**
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

**Hyresvärde**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

**Jämförbart bestånd**
De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

**Kontrakterad årshyra**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

**Nettoinvesteringar**
Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

**Projektfastighet**
Fastighet under uppförande samt byggrätter. Till projektfastighet hänförs även fastighet där väsentlig del av ytan tomställts i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

**Samhällsfastighet**
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

**Större städer**
SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

**Uthyrningsbar yta**
De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

**Vakansgrad hyra**
Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

**Vakanshyra**
Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

**Överskottsgrad**
Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter och övriga intäkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACQF631700CD4BD1870088857780E14C

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
ACCF631700C94BD1870088857780E14C

**Produktion och grafisk form:** Hallvarsson & Halvarsson
**Text:** Hemsö
**Foto:** Dan Coleman, Johan Eldrot, Måns Berg, Torbjörn Bergkvist, Sten Jansin, Nicklas Dahlgren, Dana Luig, Henrik Mill, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Anders Portman, Bert Leandersson, Gustav Davidsson, Janki Ferlic, Alexander Jedermann, Annie Spratt, Askar Abayev, Daiga Ellaby, Stephanie Klepacki, Sareh Askarzadeh, Johnny Cohen, Clay Banks, Christian Ferm, Raymond Petric, Nathan Dumlao, Mauro Rongione, Austin Pacheco, Katherine Hanlon, Ekaterina Shakharova, Hans Nordlander, Tuomo Repo, Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy, Hausmann Architektur, Visulent AB, Tengbom Arkitekter, Stefan Krüger Computergrafik, All the way José, Pixprovider, Nrs studios, Johnér bildbyrå, Unsplash, Pexels.
**Tryck:** Prinfo Welins




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACGF3117DCC48D187008B27782E14C