20220726382 83

Årsredovisning

för

Heimstaden Sweden AB

Org.nr. 556615-4497

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar och noter	9
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Sweden AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 juni 2022.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-06-30

.....

Tobias Grönvall

Heimstaden Sweden AB
Org.nr. 556615-4497

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag.

Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	315 018 441	271 604 784	230 871 883	194 427 974	171 894 175
Resultat efter finansiella poster	7 825 931	15 452 885	6 907 909	7 309 882	14 870 351
Balansomslutning	132 003 382	99 853 262	77 385 805	77 654 036	42 659 397

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556370-0455, med säte i Malmö. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2021 har bostadsmarknaden visat sig mycket motståndskraftig mot effekterna av Covid-19 pandemin. Regeringen har genomfört ekonomiska och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som varit särskilt drabbade under krisen varför inverkan på Heimstadens verksamhet har varit begränsad. Heimstaden Bostad förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Heimstaden har en stor ekonomisk flexibilitet med en robust balans och är fortfarande väl positionerade för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort och medellång sikt.

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

20220726382B5

Ränterisk
Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	3 372 648
årets resultat	790 851
	4 163 499

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	4 163 499
	4 163 499

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Heimstaden Sweden AB
Org.nr. 556615-4497

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Förvaltningsintäkter	2	315 018 441	271 604 784
Övriga rörelseintäkter		2 584 803	676 561
		317 603 244	272 281 345
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-544 688	-517 088
Övriga externa kostnader	2,3	-75 348 018	-60 011 030
Personalkostnader	3	-231 474 408	-194 358 891
Avskrivningar av materialla anläggningstillgångar		-2 404 126	-1 926 991
		-309 771 240	-256 814 000
Rörelseresultat		7 832 004	15 467 346
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	4	0	0
Finansiella kostnader	5	-6 073	-14 461
		-6 073	-14 461
Resultat efter finansiella poster		7 825 931	15 452 885
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-7 035 080	-17 406 221
Resultat före skatt		790 851	-1 953 336
Skatt på årets resultat	6	0	80 800
Årets resultat		**790 851**	**-1 872 537**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	790 851	-1 872 537
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**790 851**	**-1 872 537**

Heimstaden Sweden AB
Org.nr. 556615-4497

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	7	6 597 756	3 560 013
Inventarier	8	7 069 839	7 464 801
		13 667 596	11 024 814
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	1 751 491	0
Fordringar hos koncernföretag	10	4 975 671	1 691 799
		6 727 162	1 691 799
Summa anläggningstillgångar		20 394 758	12 716 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		600 125	157 391
Fordringar hos koncernföretag		0	60 424 666
Övriga fordringar		4 536 240	2 401 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 472 259	24 152 604
		111 608 623	87 136 649
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		111 608 623	87 136 649
Summa tillgångar		**132 003 382**	**99 853 262**

20220726382888

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 372 648	5 245 184
Årets resultat		790 851	-1 872 537
		4 163 499	3 372 648
Summa eget kapital		4 263 499	3 472 648
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	52 598 483	45 836 917
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 534 406	9 806 003
Skulder till koncernföretag		22 790 968	0
Aktuell skatteskuld		714 108	1 205 152
Övriga skulder		9 827 125	19 169 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 274 793	20 363 009
		75 141 400	50 543 697
Summa eget kapital och skulder		**132 003 382**	**99 853 262**

20220726382B9

Heimstaden Sweden AB
Org.nr. 556615-4497

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	**100 000**	**5 245 184**	**5 345 184**
Årets resultat		-1 872 537	-1 872 537
Eget kapital 2020-12-31	**100 000**	**3 372 648**	**3 472 648**
Årets resultat		790 851	790 851
Eget kapital 2021-12-31	**100 000**	**4 163 498**	**4 263 498**

Aktiekapitalet var per 2021-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

20220726382290

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före avskrivningar		10 236 130	17 394 337
Erlagd ränta		-6 073	-14 461
Betald inkomstskatt		-491 044	-100 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 739 012	17 279 308
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-84 896 641	-15 574 040
Förändring av kortfristiga skulder		2 297 779	7 512 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-72 859 850	9 217 604
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 037 744	-2 222 371
Försäljning av maskiner o andra tekniska anläggningar		0	0
Förvärv av inventarier		-2 009 164	-4 862 128
Förvärv av koncernföretag		-25 000	0
Lämnade aktieägartillskott		-1 726 491	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 798 399	-7 084 499
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		79 658 248	-2 133 106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		79 658 248	-2 133 106
Förändring av likvida medel		-0	-0
Likvida medel vid årets början		0	0
Kvar att fördela		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

20220726383691

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Heimstaden Sweden ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Grunder för redovisningen
Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform
Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Nedskrivningar
Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

20220726382922

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % (föregående år 21,4 %). Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiseras eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

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

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

Finansiella instrument
Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.
En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

20220726382 93

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

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

Övriga koncernmellanhavanden
Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstadenkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott
Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

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

Avsättningar
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

20220726382 94

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av aktier i dotterföretag.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:
- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:
- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 0 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2021 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft 2022 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2021	2020
	Försäljning	315 018 441	271 604 784

20220726382295

	Inköp	0	0

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Medelantal anställda

Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	362	299
varav kvinnor	150	112

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelse och VD:

Löner och ersättningar	2 081 693	2 301 741
Pensionskostnader	353 820	355 828
	2 435 513	2 657 569

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	147 393 922	131 936 000
Pensionskostnader	8 253 975	8 719 771
	155 647 897	140 655 771

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter,	3	5
varav kvinnor	1	1
Antal övriga beffattningshavare ink. VD,	1	1
varav kvinnor	1	1

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Not 4 Finansiella intäkter	**2021**	**2020**
	0	0

Not 5 Finansiella kostnader	**2021**	**2020**
Räntekostnader	-6 073	-14 461

20220726382 96

	-6 073	-14 461

Not 6	**Skatt på årets resultat**	**2021**	**2020**
	Aktuell skatt	0	80 800
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	80 800

Avstämning mellan aktuell inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

Redovisat resultat före skatt	790 851	-1 953 336
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-162 915	418 014
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-145 787	-97 324
Ej skattepliktiga intäkter	0	574 864
Skattemässiga överavskrivningar	0	-815 454
Förändring av skattemässigt underskott	0	-80 100
Övriga skattemässiga justeringar	308 702	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	80 800
	0	80 800

Noter till balansräkningen

Not 7	**Pågående investeringar förvaltningsfastigheter**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	3 560 013	1 337 642
	Årets investeringar	3 037 744	2 222 371
	Omklassificeringar		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 597 756	3 560 013

Not 8	**Inventarier**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	20 260 629	15 398 501
	Investeringar	2 009 164	4 862 128
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 269 793	20 260 629
	Ingående avskrivningar	-12 795 828	-10 868 837
	Årets avskrivningar	-2 404 126	-1 926 991
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 199 954	-12 795 828
	Utgående redovisat värde	7 069 839	7 464 801

20220726382297

Not 9 Andelar i koncernföretag

			2021-12-31	2020-12-31
Företag		**Antal/Kap.**	**Redovisat**	**Redovisat**
Organisationsnummer	**Säte**	**andel %**	**värde**	**värde**
Hotell JA Karlskrona AB		250		
559298-5237	Karlskrona	100%	1 751 491	0
			1 751 491	**0**
Ingående anskaffningsvärde			0	0
Årets inköp			25 000	0
Årets försäljningar				
Lämnade tillskott			1 726 491	
Utgående anskaffningsvärde			1 751 491	0

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående fordringar	1 691 799	1 339 567
Tillkommande fordringar	3 283 872	352 232
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	4 975 671	1 691 799

Not 11 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyres- och kundfordringar	600 125	157 391
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Hyres- och kundfordringar netto	600 125	157 391
Andelar i koncernföretag	1 751 491	0
Fordringar hos koncernföretag	4 975 671	62 116 465
	7 327 287	62 273 856
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	16 534 406	9 806 003
Skulder till koncernföretag	75 389 451	45 836 917
	91 923 857	55 642 920

20220726382 98

Not 12 Skulder till koncernföretag	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående lån	45 836 917	28 827 893
Nya lån	6 761 566	17 009 024
Amorteringar	0	0
	52 598 483	45 836 917

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 14 Eventualförpliktelser	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 15 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556370-0455, med säte i Malmö. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina bedöms i dagsläget inte påverka utvecklingen av företagets finansiella ställning och resultat men skulle effekterna, med hög inflation och stigande räntor, bli långvariga kan det komma att påverka.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den 27/6 – 2022.

Heimstaden Sweden AB
Org.nr. 556615-4497

Not 17 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	3 372 648
årets resultat	790 851
	4 163 499
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	4 163 499
	4 163 499

Malmö 2022-06- 27

Patrik Hall
Ordförande

Maria Petersson
Styrelseledamot / VD

Tobias Grönvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2022.

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

20220726638300

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Sweden AB, org.nr 556615-4497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Sweden AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Heimstaden Sweden 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

20220726383301

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Sweden AB för år 2021 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 Heimstaden Sweden 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 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 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. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 29/6 2022

Ernst & Young AB

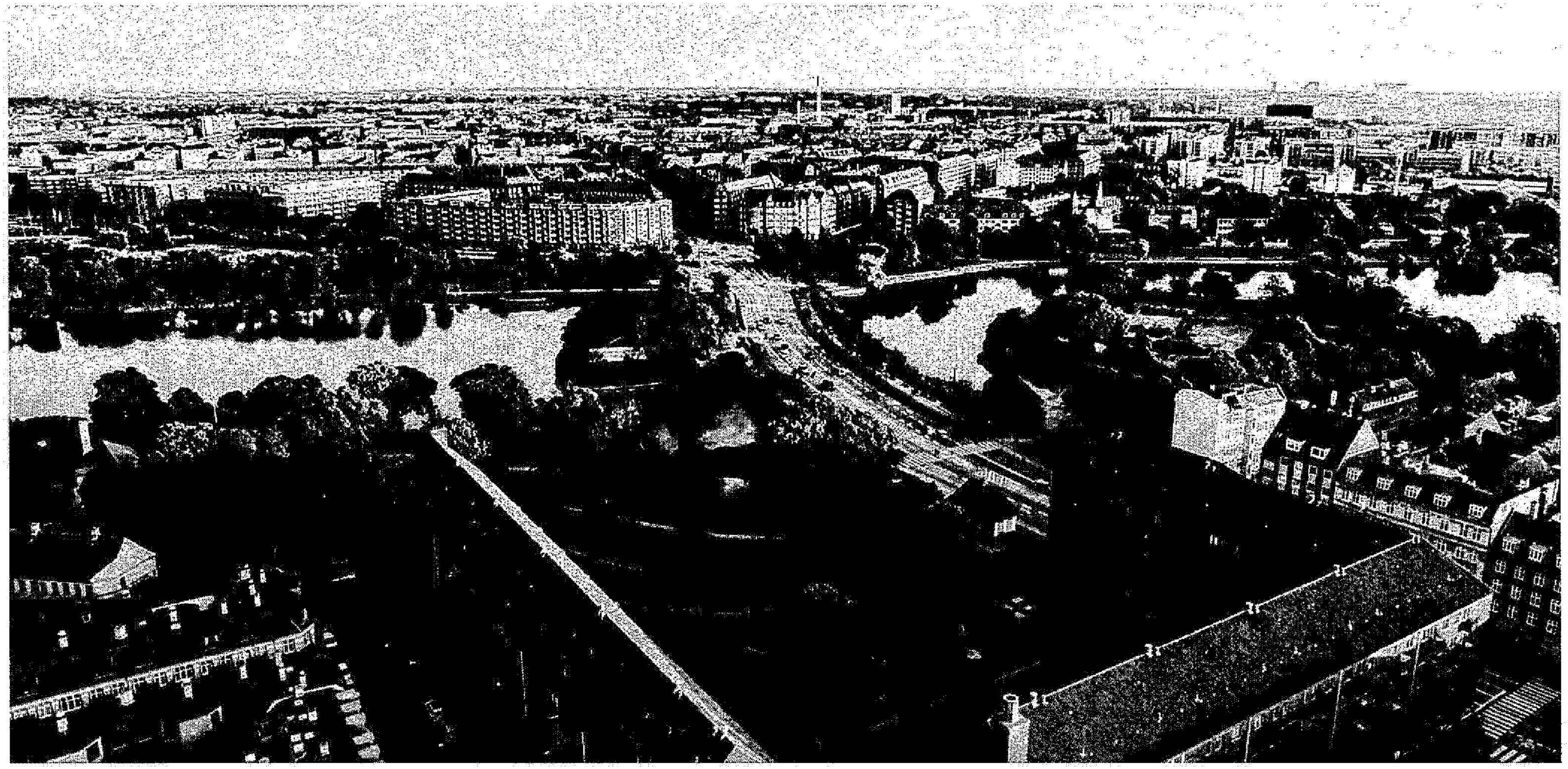
Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

2022072638303

2021 Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

Heimstaden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

List of Signatures

20220726383O2

2 HST SE 2021 annual report_final.pdf

Name	Method	Signed at
FREDRIK REINFELDT	BANKID	2022-02-28 16:45 GMT+01
JONAS SVENSSON	BANKID	2022-02-28 15:38 GMT+01
PATRIK HALL	BANKID	2022-02-28 15:20 GMT+01
Giverholt, John	BANKID_MOBILE	2022-02-28 15:15 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2022-02-28 15:13 GMT+01
PETER VON KNORRING	BANKID	2022-02-28 19:05 GMT+01
Vibeke Krag	NEMID	2022-02-28 18:55 GMT+01

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

External reference: 632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638304

Innehåll

Om Heimstaden	3	Verksamhetsöversikt	10	Bolagsstyrningsrapport	30	Finansiell information	43
Året i korthet	6	Customer Centred	11	Aktiestruktur och ägare	31	Koncernredovisning	44
VD har ordet	8	Friendly Workplace	13	Struktur för bolagsstyrning	32	Moderbolagets finansiella rapporter	84
Sustainable Mindset	5	Sustainable Mindset	15	Styrelsen	33	Förslag till vinstdisposition	97
Framtidsutsikter	8	Investeringsstrategi och transaktioner	22	Ledande befattningshavare	36	Undertecknande	98
Strategi och målsättningar	9	Fastighets- och tillgångsförvaltning	24	Riskhantering	38	Revisionsberättelse	99
		Fastighetsbestånd	25	Intern kontroll	40	Alternativa nyckeltal	102
		Kapitalstruktur	27			Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal	104
						Kvartalsmässig finansiell information	107

Hållbarhetsredovisning	111
Redovisningsprinciper	112
Färdplan för klimatet	114
Scenarioanalys	117
EU-taxonomi	117
Intressentdialoger	118
Ekonomiskt resultat	124
Anti-korruption	125
Skatt	126
Energi	127
Vatten	128
Utsläpp av växthusgaser	129
Avfall	130
Anställningar	131
Hälsa och säkerhet i arbetet	132
Mänskliga rättigheter	134
Lokalsamhället	136

- Avser reviderade avsnitt. Sidorna 1–2, 6, 22–26, 38–39 och 42–103 utgör Heimstaden förvaltningsberättelse och finansiella rapporter som har granskats av bolagets revisorer.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap 11 §, har godkänts för utfärdande av styrelsen. Index över lagstadgad hållbarhetsrapport finns på sidan 123.

Omslagsfoto:
Flygfoto över Kjøbenhavn

Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter
Heimstaden är ett publikt bolag. Organisationsnummer 556870-0455. Säte i Malmö.

Den här rapporten innehåller framåtblickande information baserad på aktuella förväntningar från Heimstadens ledning. Ingen garanti kan lämnas att dessa förväntningar kommer infrias och framtida resultat kan avvika från vad som redovisas i den framåtblickande informationen, som bland annat bygger på föränderliga ekonomiska-, marknadsmässiga- och konkurrensmässiga förhållanden, lagförändringar och andra politiska åtgärder och valutakursfluktuationer.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstadens revisor.
Siffror inom parentes avser föregående år, 2020, om inget annat anges.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638305

En långsiktig plattform med *Friendly Homes*

Med ett livslångt perspektiv på fastigheter och närvaro på tio europeiska marknader är Heimstaden ett av europas ledande bostadsfastighetsbolag.

Guidade av vårt skandinaviska arv och våra värderingar, strävar vi efter att ge våra kunder och medarbetare maximal lycka och livskvalitet, kombinerat med en ansvarsfull och kostnadseffektiv verksamhet.

Det är så vi uppfyller vår vision om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.

Care

Vi visar omtanke om och respekt för våra medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhället. Vi tar fram hållbara lösningar för människor och byggnader.

Dare

Vi vågar vara innovativa och tittar alltid på hur vi kan förbättra sättet vi arbetar på. Vi förespråkar mångfald, öppenhet och nya idéer.

Share

Vi delar gärna med oss av vår kunskap och hjälper varandra att växa. Vi är autentiska, transparenta och ärliga i vår kommunikation och vårt agerande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638306

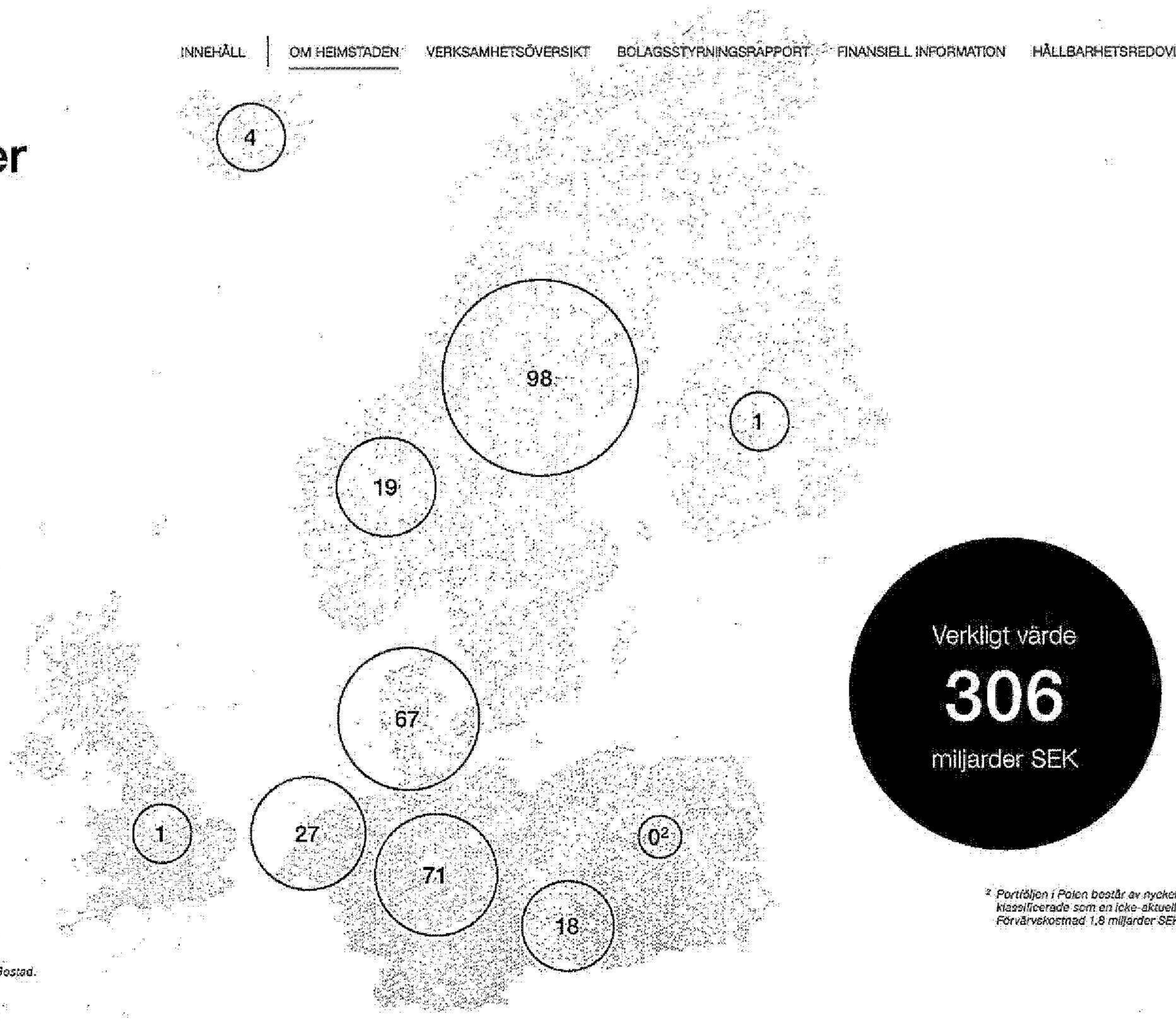
Förvaltningsfastigheter

149 948
Bostäder

91%
Bostadsyta[1]

61%
Hyresintäkter från reglerade marknader

11 miljoner
Total yta, kvm



Verkligt värde
306
miljarder SEK

[1] *Heimstaden förvaltar investeringar, tillgångar, fastigheter och anläggningar åt Heimstaden Bostad. Med undantag för Island som ägs av Heimstaden, se sidan 22.*

[2] *Portföljen i Polen består av nyckelfärdiga terminskontrakt, klassificerade som en icke-aktuell finansiell tillgång. Förvärvskostnad 1,8 miljarder SEK.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E956EE

2022072638307

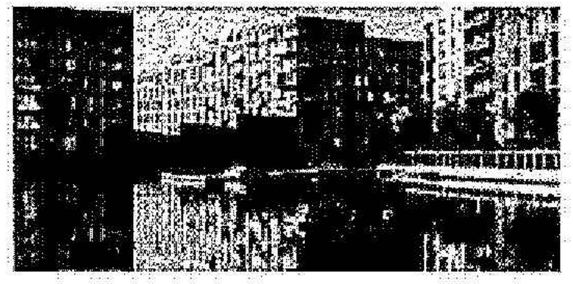
Viktiga egenskaper

Stabil ägarstruktur

Heimstaden är majoritetsägare och förvaltare åt Heimstaden Bostad, som man äger tillsammans med starka, långsiktiga institutionella partners som delar Heimstadens syn på hållbara investeringar. Heimstaden Bostad är en ledande europeisk bostadsfastighetsägare med stak finansiell ställning.

Attraktiv och robust tillgångsklass

Bostadsfastigheter är världens största tillgångsslag och en betydande del av världsekonomin. Fastighetssektorn klarar av konjunkturförändringar eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov, som innebär låg risk för störningar, underbyggt av demografiska trender såsom mindre hushållsstorlek, bostadsbrist och urbanisering.

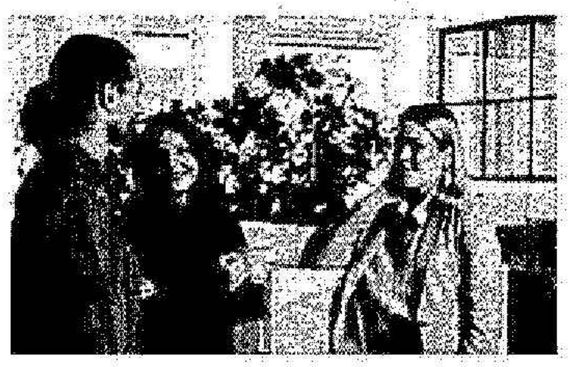


Diversifierad portfölj på starka europeiska marknader

Heimstadens fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror, vilket ger stabila och säkra kassaflöden samt en potentiell uppsida vid marknadsförändringar.

Helt integrerad operativ plattform med bevisad framgång

Med en helt integrerad och skalbar operativ plattform med kompetenta medarbetare i spetsen, garanterar Heimstaden en genomgående upplevelse av bolaget gentemot sina kunder kombinerat med en snabb och kostnadseffektiv integration på nya marknader.



Stabil finansiell ställning och konservativa finansiella riktlinjer

Heimstadens strategi är att växa ansvarsfullt och skapa värde för sina ägare. Kontinuerligt har bolaget förbättrat sitt rörelseresultat och sina finansiella nyckeltal. För att säkra en stabil och hållbar utveckling, följer Heimstaden konservativa finansiella riktlinjer som stödjer bolagets långsiktiga strategi och vision. Heimstaden har erhållit kreditbetyget BB+ och Heimstaden Bostad BBB, av S&P Global Ratings och Fitch Ratings.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B529E33720E955EE

2022072638308

Året i korthet

Vi fortsatte att stärka vår operativa plattform genom strategin om ansvarsfull tillväxt på attraktiva europeiska marknader, och det verkliga värdet på vår fastighetsportfölj steg från 144 miljarder SEK till 306 miljarder SEK. Under året förbättrade vi medarbetar- och kundnöjdheten ytterligare. Genom engagerade och målinriktade insatser passerade vi flera viktiga milstolpar i vår hållbarhetsstrategi, bland annat genom att ansluta oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och sätta nya hållbarhetsmål för att minska bolagets växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5 grader.

36,8%
Ökning av hyresintäkter

129 miljarder
Förvärv, SEK

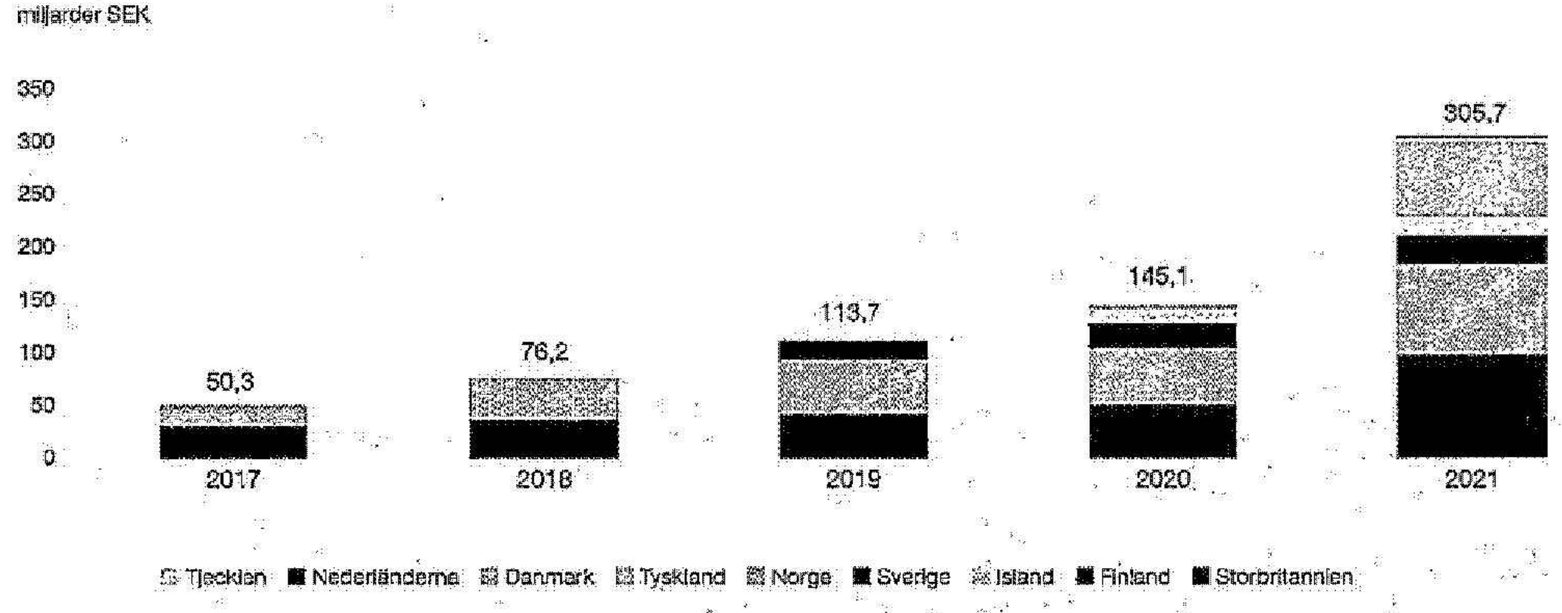
51,0%
Nettobelåningsgrad

3,2x
Räntetäckningsgrad

Nyckeltal
miljoner SEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	9 027	6 600	4 863	3 393	2 013
Driftsöverskott	5 575	3 867	2 725	1 810	1 027
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	3 152	2 654	1 293	989	515
Resultat efter skatt	19 003	8 353	6 001	3 153	2 064
Nettobelåningsgrad, %	51,0	44,4	45,1	53,7	58,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	2,4	2,2	2,6
Uthyrningsgrad, %	96,3	94,4	97,6	97,3	98,7

Verkligt värde
miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D05526E33720E955EE

2022072638309

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	180 miljarder	187 miljarder	203 miljarder	306 miljarder
Bostäder	114 041	116 083	120 268	149 948
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	97,6%	97,6%	98,0%	98,1%
Netto-belånings-grad (LTV)	43,3%	41,2%	45,6%	51,0%

Heimstaden valde in nya oberoende styrelse-ledamöter.

Heimstaden Bostad blev ett av de första större europeiska bostadsfastighetsbolagen att ansluta sig till Science Based Targets initiative.

Heimstaden Bostad tog in 12,5 miljarder SEK i eget kapital. 5,4 miljarder SEK kom från Heimstaden.

Den svenska Pensionsmyndigheten anslöt som ny aktieägare i Heimstaden Bostad.

Förvärvade HD Ejendomme i Danmark och välkomnade 90 nya kollegor till Heimstaden och adderade 6 000 bostäder till den danska portföljen.

Heimstaden emitterade 3,5 miljarder SEK i företagets första euro-dominerande fond (350 miljoner euro).

Etablering i Storbritannien genom förvärv av ett nybyggnationsprojekt i Birmingham, bestående av 752 bostäder till en kostnad om 1,9 miljarder SEK.

Expanderade i Polen med nästan 2 500 bostäder i ett nybyggnadsprojekt baserade i landets fem största städer samt adderade nästan 2 000 bostäder i Berlin och sex nya tyska städer.

Anskaffade 1,13 miljarder SEK i emission av nya preferensaktier på Nasdaq First North Growth.

Heimstaden Tjecklen stöttade lokalsamhället med arbetskraft och material i återuppbyggandet av efter en förödande tornado.

Lanserade Workday, en koncernplattform för persondata och arbetsprocesser, för att säkerställa ett gemensamt arbetssätt på samtliga marknader.

Heimstaden Bostad och SOS Barnbyar lanserade A Home for a Home, ett partnerskap med mål-sättning att erbjuda fastighetsexpertis och stötta bortom det ekonomiska i SOS olika program.

Heimstaden Bostad antog nya klimatmål och beslutade om att investera minst 5 miljarder SEK för att minska bolagets växthusgasutsläpp med minst 46% fram till år 2030.

Tillkännagav förvärvet av 599 fastigheter från Akelius i Tyskland, Sverige och Danmark till ett värde av 92,5 miljarder SEK.

Fitch Ratings gav Heimstaden kreditbetyget BB+ och BBB för Heimstaden Bostad.

Gjorde våra första förvärv i Finland och på Island med 351 respektive 1 837 bostäder.

Två nya investerare blev delägare i Heimstaden Bostad.

Heimstaden Bostad genomförde en aktieemission med befintliga och nya aktieägare om 32 miljarder SEK, varav 12,2 miljarder SEK investerades av Heimstaden.

Heimstaden Bostad förbättrade sitt betyg med två steg till B på Climate Change Index (CDP).

Tillkännagav att Allianz Real Estate valt att investera 7,9 miljarder SEK i en del av Heimstaden Bostads svenska portfölj genom ett joint venture (JV). Affären slutfördes i januari 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638310

Ett framgångsrikt år i förändringens tecken

Vi fortsatte att leverera utifrån vår långsiktiga strategi och uppnådde historiska milstolpar. Förvärvet av 599 fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark från Akelius var inte bara den största fastighetstransaktionen i Europa under det gångna året, utan det gjorde också oss till det näst största bostadsfastighetsbolaget i Europa. Jag är stolt över att vår kundnöjdhet fortsätter att förbättras och att vi bidrar till samhället genom våra ambitiösa klimatmål och vårt sociala ansvarstagande.

Historisk expansion
Vår portfölj ökade med nästan 50% jämfört med 2020, och vi har breddat vår geografiska räckvidd genom att etableras oss på Island, i Finland och i Storbritannien. Flera stora förvärv har förändrat bolaget i grunden – vi har nu en skalbar operativ organisation med 2 200 medarbetare i tio europeiska länder som tillhandahåller 150 000 Friendly Homes till över 300 000 kunder. Även om vi ser att storskalighet skapar synergier i hela värdekedjan, skulle kombinationen av tillväxt och ökad kvalitet inte ha varit möjlig utan passionerade, kompetenta och hårt arbetande kollegor. Jag är oerhört tacksam för de fina insatser samtliga inom Heimstaden levererade under året.

Validerade framtidsutsikter
En diversifierad portfölj av befintliga och nyproducerade bostäder balanserar finansiella, tekniska och miljömässiga risker. I september erhöll vi kreditbetyget 'BB+' från Fitch Rating med stabila framtidsutsikter. Detta avspeglar positivt Heimstadens starka ställning som majoritetsägare i och förvaltare av Heimstaden Bostad. Utöver betyget BBB från Standard & Poor's erhöll Heimstaden Bostad också en första rating från Fitch, med kreditbetyget BBB. Erkännandet från kreditinstituten bekräftar vår långsiktiga strategi och vår förmåga att förbättra våra finansiella nyckeltal under perioder av betydande tillväxt, vilket gör det möjligt för oss att få ytterligare finansiering till en lägre kostnad.

Nya investerare
Inom Heimstaden Bostad har vi haft nöjet att välkomna fyra nya välrenommerade investerare som delar våra värderingar och vårt långsiktiga perspektiv. Strax före jul tillkännagav vi ett joint venture med Allianz, en av världens största fastighetsinvesterare. Att få med sig en investerare av den kalibern är ett bevis på den tillit och det förtroende vi har från marknaden. Detta tillsammans med våra ägares långsiktiga engagemang står vi väl positionerade för att leverera på vår strategi de kommande åren.

Sustainable Mindset
Vi är stolta över att kunna bidra till att lösa miljöproblem och sociala utmaningar i samhället.

Våra reviderade hållbarhetsmål innebär att vi avsätter minst 5 miljarder SEK för att minska utsläppen av växthusgaser med nästan 50% fram till år 2030. CDP gav oss betyget B i sitt Climate Change Index, en förbättring med två steg från 2020, vilket är en validering av vårt omfattande hållbarhetsarbete och den inverkan det har.

Vi arbetar proaktivt för att främja mångfald, inkludering och tillhörighet, och vi har ökat antalet sociala kontrakt med 400 nya under det gångna året. Genom att öppet publicera våra resultat för kundnöjdhet, och uppmana andra företag att göra detsamma, hoppas vi driva branschen i en mer transparent och kundorienterad riktning.

Förutom att erbjuda våra kunder Friendly Homes och trevliga närområden vill vi också göra skillnad för dem som behöver det som mest. Efter att vi i juli lanserade vårt gemensamma partnerskap med SOS Barnbyar – A Home for a Home – har vi hjälpt fler än 20 000 barn i 22 länder runt om i världen.

Framtidsutsikter
Förutsättningarna för att växa vår verksamhet är fortsatt lovande och vi förväntar oss en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Vi ska fortsätta erbjuda utmärkt service till våra kunder tillsammans med starka finansiella och operativa resultat. Detta tillsammans med passionerade och kompetenta medarbetare gör mig övertygad om att 2022 kommer att bli ännu ett framgångsrikt år för Heimstaden.

Patrik Hall
VD Heimstaden

"Jag är otroligt stolt över att vi möter klimatfrågorna på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D06528E33720E955EE

2022072638311

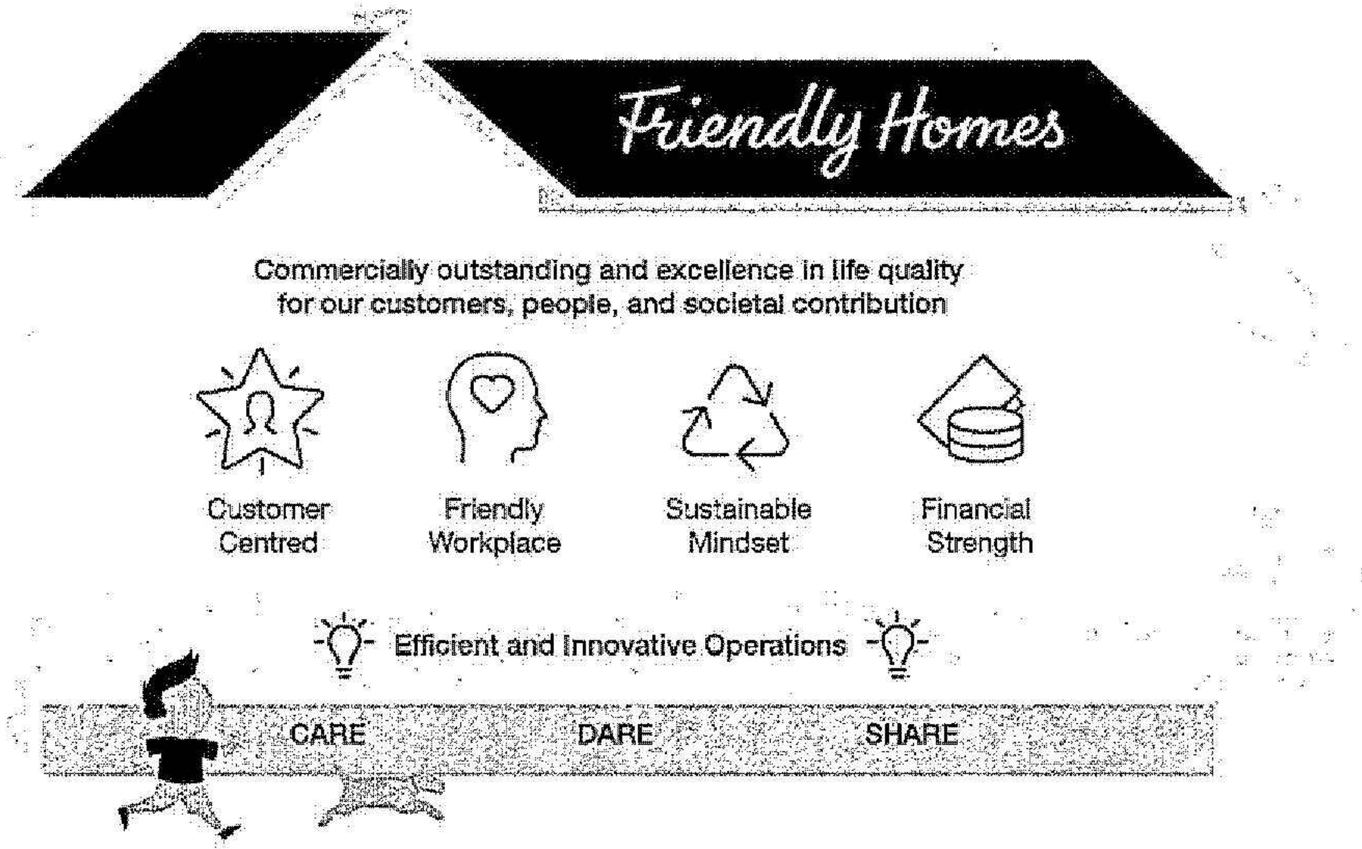
Strategi och målsättningar

Stora liv framåt

Våra värderingar Care, Dare och Share har en central roll i organisationen. De utgör grunden för vårt Friendly Homes-koncept och är avgörande för att uppfylla våra ambitioner.

Vi fortsätter vår strategi med att ta stora kliv framåt genom verksamhetsförbättringar och viktiga förvärv. Verksamheten förtvantas fortsätta ta stora kliv eftersom vår långsiktiga plattform skapar en ny branschstandard baserad på effektiv och innovativ förvaltning, tillsammans med våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength.

Besök vår webbplats för att läsa mer om vår Quantum Leaps Strategy



Våra huvudmål-sättningar

- Största möjliga lycka och livskvalitet i hemmet
- Största möjliga lycka och livskvalitet på arbetet
- Bidra till, inspirera och förgylla samhället
- Kommersiellt outstanding

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

Alla förtjänar ett Friendly Home

Vi vill hjälpa de som har svårt att hitta ett hem och stödjer därför frivilligorganisationer som 2nd Chance och WeShelter, som hjälper människor i utsatta situationer att hitta ett permanent boende. Under 2021 utökade vi antalet sociala kontrakt med ytterligare 400 nya.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638313

Customer Centred

Livskvalitet i fokus

Vårt sätt att kommunicera och interagera med våra kunder är en förutsättning för att vara trovärdiga vår vision om att förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden. Vår filosofi bygger på att möta kunden på det sätt som passar den bäst, i en digital kontext eller i det mänskliga mötet. Vi sätter kundupplevelsen och livskvalitén i fokus där kunden känner att vi är en lyhörd och omtänksam värd.

Relationsbaserad kommunikation
Vi erbjuder service och kommunikationsvägar som ger kunden möjlighet att välja det den föredrar, personlig, digital eller självservice.

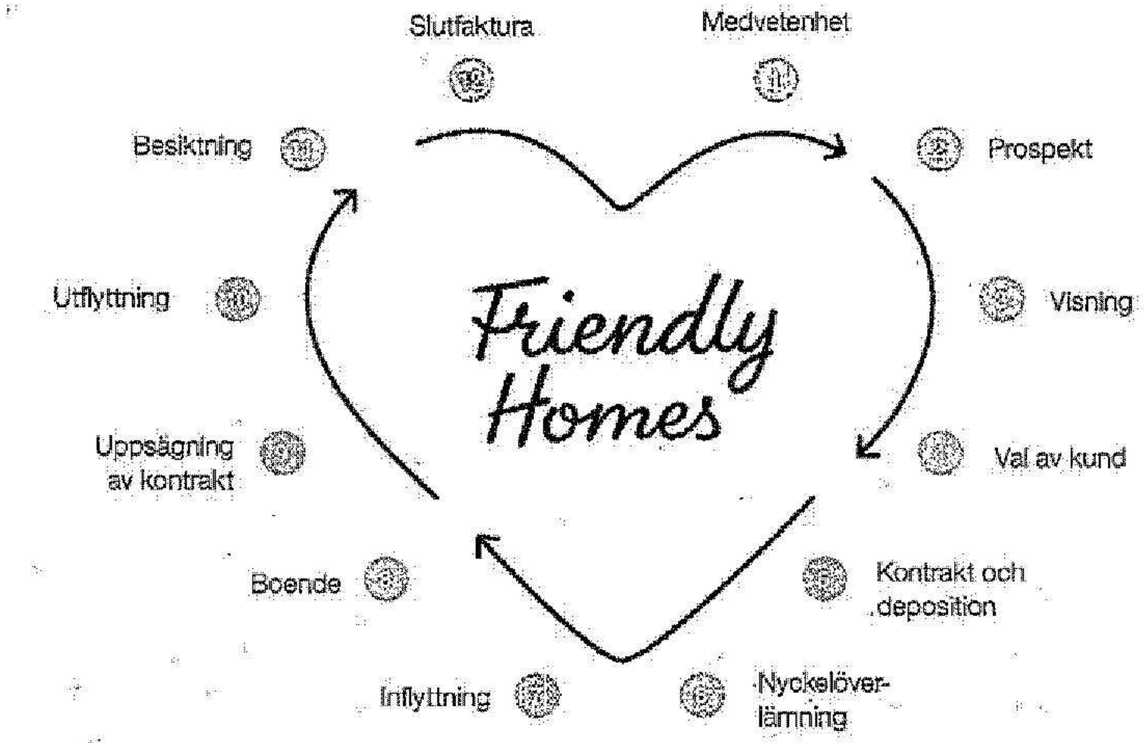
Våra relationsbyggande möten bjuder in till mötes- och välkomstarrangemang, gemenskapscenter, grillkvällar, lekstunder för barn, odlingsaktiviteter och kulturevenemang. Därutöver stödjer vi lokala föreningar, såsom läxhjälp, idrottsföreningar och barnaktiviteter. På grund av pandemin var möjligheten till personliga möten begränsad under 2021.

Under 2021 utökades vårt kundambassadörsprogram, vilket har som mål att öka trygghet och trivsel mellan grannar samt att minska den ofrivilliga ensamheten. Under året genomfördes enskilda möten med grannar, gemensamma event, bokcirklar och musikföreställningar. Vi kommer att utöka programmet med fler heltidsanställda under 2022 och så småningom lansera programmet på flera marknader.

Vi har under året lanserat MyHome – vår digitala kundportal för självservice, information och inspiration (se sidan 24). Genom kundportalen kan kunder enkelt och snabbt göra en serviceanmälan, få översyn av sitt hyresavtal och hyresavier samt få råd och inspiration till sitt hem. Kundportalen lanserades i Norge, Island och Danmark 2021, med ambition att rulla ut den på samtliga marknader fram till 2023.

Vi skapar värde genom vårt Friendship koncept
Vårt Friendship koncept är en av grundstenarna för att nå vår vision om Friendly Homes. The Friendship erbjuder alla kunder bland annat kundservice dygnet runt alla dagar i veckan, kostnadsfri assistans vid inflyttning, inbjudan till event och rabatterbjudanden – allt för att förbättra kundupplevelsen. Nöjda kunder är lojala kunder, och konceptet är en del av vårt arbete för att minska kundomsättningen på våra marknader. Vi fortsatte att både utveckla och rulla ut konceptet på andra marknader under 2021, och kommer att fortsätta under 2022.

Kundresan – så går den till



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638314

Kundens röst

Varje år mäter vi kundnöjdheten för att se var vi presterar bra och var vi har förbättringspotential. Se fler resultat från 2021 och 2020 på vår webbplats.

Vi lyssnar

Inför årets kundundersökning (Customer Score Card, CSC) fanns en osäkerhet kring om pandemin skulle påverka kundnöjdheten. Årets resultat visade glädjande en fortsatt positiv trend på samtliga marknader, och i synnerhet på nyetablerade marknader. Resultatet bekräftar att är trovärdiga vårt löfte om att erbjuda Friendly Homes (omtänksamma boenden) och att The Friendship skapar ett mervärde. Utfall och återkoppling på förbättringar kommer ligga till grund för våra prioriteringar under 2022.

Utöver arbetet med vår årliga CSC, genomför vi pulsmätningar (CSAT) i fyra faser av kundresan: efter kontraktsskrivning, efter inflyttning, under boendetiden och efter utflyttning.

Insikterna från dessa gör att vi löpande kan prioritera rätt och förbättra vår service. Både CSC och CSAT inkluderar NPS (Net Promoter Score) för att mäta rekommendation.

Kundens röst

Resultatet från CSC 2021 visar att våra kunder är nöjda med sina hem, lokaler och vårt serviceerbjudande. Våra betyg är högst på de marknader vi varit etablerade längst, och lägre på marknader där vi fortfarande håller på att etablera vår förvaltningsorganisation och Friendly Homes-konceptet, som tillexempel i Tyskland, Tjeckien och Nederländerna.

Serviceindex

Kombinerar omdömen inom olika kategorier, exempelvis utifrån att ta kunden på allvar och kundtrygghet. Under 2021 ser vi generellt positiva resultat på marknaderna jämfört med förra årets undersökning.

	2021	2020
Sverige	78,4%	78,4%
Island	75,9%	–
Norge	74,7%	74,5%
Danmark	74,6%	74,4%
Tjeckien	66,8%	67,2%
Tyskland	63,4%	–
Nederländerna	58,5%	55,8%

Profilindex

Kombinerar generella kategorier för att mäta hur nöjda kunderna är med Heimstaden Bostad. Exempel på kategorier är välmående, omsorg, vårt bidrag till socialt ansvar och hållbarhet.

	2021	2020
Island	85,5%	–
Sverige	80,1%	89,3%
Norge	77,5%	77,2%
Tyskland	71,3%	–
Danmark	67,6%	67,1%
Tjeckien	65,1%	60,3%
Nederländerna	59,5%	52,0%

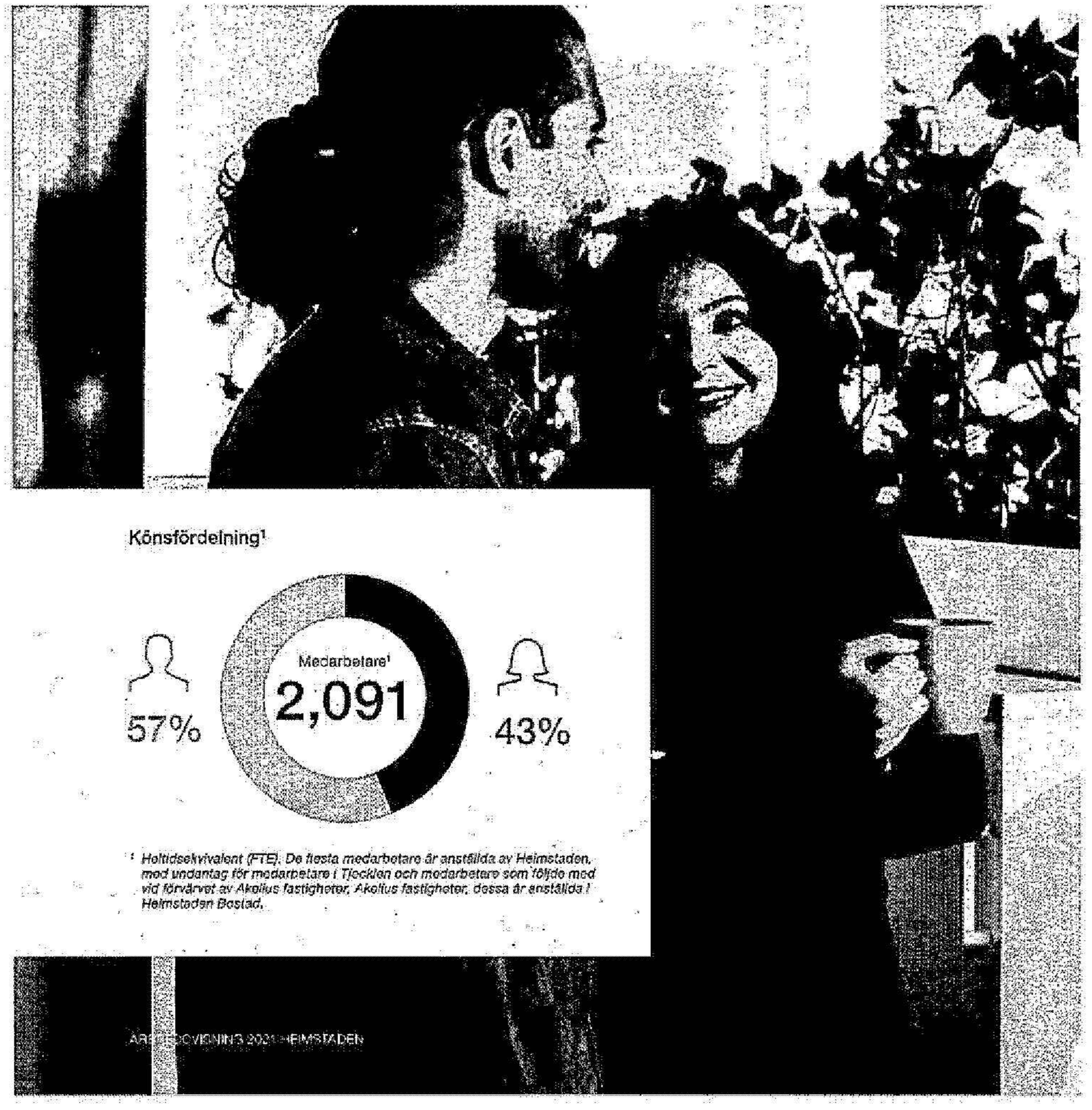
Rekommendationer

I genomsnitt har 80% av våra kunder rapporterat att de är beredda att rekommendera Heimstaden Bostad till sina vänner och familj och det är en förbättring.

	2021	2020
Island	93,4%	–
Sverige	85,7%	85,3%
Norge	83,0%	78,4%
Tyskland	80,2%	–
Nederländerna	78,2%	–
Danmark	73,5%	77,0%
Tjecklen	67,8%	66,2%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638315



Friendly Workplace

Skapa en bra arbetsplats

Vi strävar efter att vara en arbetsgivare i världsklass. En arbetsgivare som attraherar och behåller de främsta talangerna med en inkluderande, högpresterande och vänlig arbetsplats. Vi förser chefer med den kunskap och de processer och verktyg som krävs för att fatta bra beslut och bygga en företagskultur som inspirerar medarbetare till att nå vår fulla potential och stötta våra kunder efter bästa förmåga.

Skapa en gemensam företagskultur
Vår ambition är att skapa en skalbar grund för framtiden, med gedigna processer som omfattar både befintlig och ny personal var vi än verkar. Att stärka erbjudandet till våra medarbetare – genom glädje och livskvalitet på jobbet – är utgångspunkten i varje initiativ. Viktigast är arbetshälsa och säkerhet, möjligheten att utvecklas och rättvisa villkor. Vi eftersträvar noll arbetsrelaterade olyckor och inga arbetsrelaterade sjukdomar orsakad av stress.

Dare är ett av våra värdeord och i kulturarbetet uppmuntras våra medarbetare till att våga gå utanför sin komfortzon och se misstag som möjlighet till lärande. Detta synsätt måste återspeglas i vårt beteende, därför satsar vi på kunskap och utbildning via olika workshops.

ETT sätt att arbeta
Som ett växande bolag är det viktigt att vi tillhandahåller skalbara och högkvalitativa processer för allt från jobbintroduktion till avslut, oavsett var i organisationen medarbetaren blivit anställd. Av den anledningen implementerade vi Workday 2021 – vår första koncernövergripande digitala plattform. En plattform med gemensamma arbetsflöden och realtidsåtkomst till data, statistik och rapporter på samtliga marknader från en gemensam källa. Detta gör att vi kan bli mer proaktiva i arbetet att med hjälp av medarbetardata fokusera på viktiga förbättringsområden.

Medarbetarnöjdhet och arbetsglädje mäts varje månad på samtliga av våra marknader. Genom att lyssna på och hantera våra medarbetares oro och önskemål kan vi tidigt identifiera behov och agera för att förhindra missnöje. Trots de utmaningar som pandemin medfört visar våra medarbetarundersökningar stabila resultat under hela 2021, och vi har höga ambitioner att förbättra oss ytterligare.

Utveckla talanger
Likabehandling och rättvisa, tillsammans med nolltolerans mot diskriminering och trakasserier, är viktiga hörnstenar i vår företagskultur. Rekrytering är det första steget för att bygga mångfald och inkludering. Under 2021 startade vi en digital utbildning för mångfald, inkludering och tillhörighet för vårt People and Culture-team, i syfte att lära oss hur vi kan skapa bästa möjliga förutsättningar för fördomsfria och objektiva an-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638316

ställningsprocesser. Vi har ett strukturerat förhållningssätt till internutbildning och karriärutveckling och 2021 lanserade vi vår digitala utbildningsplattform med över 70 stycken Heimstaden on-demandkurser. Vi lanserade även vårt eget utbildningsprogram för nya chefer på Heimstaden, New@Leading, samt fortsatte att rulla ut vårt ledarutvecklingsprogram Leading@Heimstaden till landsledningsgrupper ute i länderna.

2021 införde vi Mercers ramverk för ersättningar, för att säkerställa att vi har marknadsmässiga löner på våra olika marknader. Vi genomförde benchmarkundersökningar om rättvis lönesättning och hjälpte cheferna att värdera lämpliga lönenivåer för nyanställda, såväl som för personer som flyttade mellan roller och länder.

Under 2021 gjordes 82 internrekryteringar och/eller förflyttningar till nya roller. Detta är en ökning från tidigare år, vilket är ett tecken på vår internationella tillväxt och att vårt fokus på intern kompetensutveckling har en positiv effekt.

Human Growth Award – finalist 2021

Vårt People and Culture-team i Sverige valdes ut som en av fem finalister till Human Growth Award 2021, vilket är en ära med tanke på den höga nivån på de övriga nominerade. För första gången har Heimstaden också tagit plats på listan "Karriärföretagen" i Sverige som ett av de 100 mest attraktiva arbetsplatserna för ugna som nyligen kommit ut i arbetslivet.

HeimMade – idéer som förverkligar vår vision!

HeimMade är en fond där våra medarbetare ansöker om finansiering till pilotprojekt som förbättrar kundupplevelsen. Bara efter ett par månader hade många bra idéer kommit in, som till exempel flyttjänster och förbättrad soprumshantering för att inspirera och uppmuntra kunder till att återvinna mer. Detta är bra exempel på hur alla inom Heimstaden är med och förverkligar vår vision om att förenkla och berika livet genom Friendly Homes.

Att uppnå en välkomnande arbetsplats (Friendly Workplace) genom sex fokusområden[1]

Total Temperatur[2]
Resultat 2021
8,0
Index: 7,4

Mångfald och lika möjligheter
Resultat 2021
9,1
Mål 2023 9,2
No Index

Ledarskap
Resultat 2021
8,3
Mål 2023: 9,2
Index: 7,9

Möjligheter att växa
Resultat 2021
7,7
Mål 2023: 8,5
Index: 6,7

Glädje på arbetsplatsen
Resultat 2021
7,9
Mål 2023: 8,5
Index: 7,0

Hälsa och säkerhet
Arbetsrelaterade skador
Resultat 2021
37
Mål 2023: Arbetsrelaterade skador 0

sjukfrånvaro
Resultat 2021
6.4%[3]
Mål 2023: Sjukfrånvaro <5%

Personalomsättning
Resultat 2021
22%[4]
Mål 2023: <10%

De flesta medarbetare är anställda av Heimstaden, med undantag för medarbetare i Tjeckien och medarbetare som följde med vid förvärvet av Akelius fastigheter, som är anställda av Heimstaden Bostad. Mer information finns på sidan 137. Nyckeltal ovan härntas från vårt verktyg för medarbetarengagemang, WinningTemp, från vårt HR-system Workday och från lokala lönesystem. Index är branschgenomsnittet. Där index saknar har frågeställningen skapats av Heimstaden och saknas i leverantörens standardenkät.

[1] *För detaljerad information, läs mer i vår Hållbarhetsredovisning på sidorna 107–142.*

[2] *Total Temperatur är genomsnittet av alla de områden som undersöks månadsvis i Winningtemp (Ledarskap, Arbetsglädje, Meningsfullhet, Självständighet, Arbetssituation, Deltagande, Personlig utveckling, Teamkänsla, Åtagande, Säkerhet, Likabehandling, Feedback).*

[3] *Det ökade sjuktalet beror främst på covid-19.*

[4] *Ökningen i personalomsättning bedöms bero av vår höga tillväxt och förändringstakt, samtidigt som arbetsmarknaden under den senare halvan av 2021 öppnade upp och medarbetare fick andra erbjudanden.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

2022072638317

Sustainable Mindset

Höjda ambitioner för att vara en ledande aktör inom hållbarhet

Hållbarhet löper som en röd tråd genom vår verksamhet, vilket säkerställer ett lysst, pålitligt och transparent bolag som strävar efter att bidra till att förbättra samhället, människors välbefinnande och bevara planeten för framtida generationer.

Under 2021 såg vi över våra hållbarhetsmål (ESG), och styrelsen godkände nya klimatmål tillsammans med tillhörande budgetanslag om 5 miljarder SEK för de kommande nio åren. Budgeten baseras på nuvarande portfölj och kommer att öka i takt med att Heimstaden växer.

Beslutet kom strax efter att IPCC (Intergovernmental Panel on Climat Change) publicerat sin sjätte klimatrapport, som tillkännager ett nödläge för mänskligheten (Code Red for Humanity). Rapporten framhåller att planeten kommer att fortsätta att värmas upp fram till åtminstone år 2050 enligt befintliga utsläppsscenarier. Drastiska utsläppsreduceringar är därför nödvändiga under de kommande decennierna om ytterligare uppvärmning ska begränsas.

Starkt fokus på utsläppsminskningar

Som en av Europas största ägare av bostadsfastigheter vill vi visa ledarskap i klimatkrisen och kommer att lämna in våra nya klimatmål till Science Based Targets initiative (SBTi) för validering om att de överensstämmer med Parisavtalets ambitioner.

Vårt mål är att minska energirelaterade utsläpp (Scope 1 & 2) med minst 46% fram till år 2030 (från 2019 års nivåer). Något som också är underbyggt av ett business case. Vi beräknar att vår investering om cirka 5 miljarder SEK kommer att resultera i årliga besparingar om cirka 290 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen om cirka 5,7%. De åtgärder som kostar mest har också störst potential för utsläppsreducering, men vi kommer också att arbeta med mindre åtgärder, eftersom varje insats räknas. Vårt huvudmål för Scope 3 avser leverantörsengagemang, och kräver att våra stora leverantörer sätter egna SBTier i linje med Parisavtalet senast år 2025.

För att minska våra utsläpp investerar vi i hållbara energilösningar såsom egen förnybar elproduktion, inköp av förnybar energi samt energieffektivisering. För att nå vara mål genomför vi bränslebyten i fastigheter där vi satsar på lokal värme- och elproduktion genom installation av värmepumpar och centrala gas/elpannor samt byter till förnybar el. Dessutom försöker vi påverka energileverantörer till att minska användningen av fossila bränslen. Energieffektiviseringsåtgärderna inkluderar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FEB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638318

isolerings- och ventilationsförbättringar, sensorstyrd LED-belysning och smart styrning av värme- och elsystem för att minimera förluster. Vi uppmuntrar även kunderna att minska sin energianvändning.

Uppmana till proaktiv förändring

Även om våra mål gäller för Heimstaden i stort, kommer det att finnas skillnader i omfattningen av åtgärder på olika marknader och var de kommer att ske.

Tjeckien är starkt beroende av kol för uppvärmning. Marknaden står för över 80% av våra Scope 1 och 2-utsläpp och kommer att kräva cirka 60% av vår investering för att minska utsläppen.

I Nederländerna och Danmark har kunderna i allmänhet egna energikontrakt som vi inte har möjlighet att påverka, medan det i Norge, trots kallt klimat och hög energianvändning, finns en låg utsläppsintensitet på grund av förekomsten av relativt ren fjärrvärme och vattenkraft. Vi kommer att ytterligare undersöka relevanta åtgärder i Tyskland på grund av snåva regler för hyreshöjningar. Däremot kan hyrorna i Nederländerna justeras baserat på en byggnads energiprestanda.

Energideklarationer (EPC) för fastigheter tillämpas också olika i olika länder – till exempel klassas inte en dansk EPC A-kategori (hållbar byggnad) som EPC A i Sverige.

En mer detaljerad beskrivning av hållbarhetsarbetet inom miljö, sociala frågor och verksamhetsstyrning (ESG) finns i vår Hållbarhetsredovisning 2021.

Ökad kapacitet

För att säkerställa löpande framsteg inom samtliga hållbarhetsområden, utökade vi under 2021 koncernens hållbarhetsteam med två nya medlemmar. För att säkerställa implementering av vår hållbarhetsstrategi och sprida goda exempel (best practice) på alla marknader, har vi etablerat ett Group Sustainability Council, som består av en representanter från varje marknad och som regelbundet träffas.

Anpassning till klimatförändringar

De svåra skogsbränderna i södra Europa och extrema översvämningar i Tyskland och på andra håll under sommaren 2021 understryker allvaret i IPCC:s sjätte klimatrapport som släpptes i augusti. Vi är medvetna om att extremväder – översvämningar, torka, ökad nederbörd, höjning av havsnivån, värmeböljor och ekosystemkollaps sannolikt kommer att öka i omfattning. Vi arbetar för närvarande med analyser av klimatpåverkan (riskanalyser), samt anpassade åtgärder för samtliga marknader och ner på fastighetsnivå. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 115 i denna rapport.

Vi har också deltagit i fältarbete. I Tjeckien vidtog vi direkta åtgärder för att hjälpa människor som drabbats av en tornado som drog fram över delar av landet i juni. Även om ingen av våra fastigheter påverkades, satte vi ihop ett team som hjälpte till i räddnings- och återuppbyggnadsarbetet.

Säkerställa regelefterlevnad

Vi har stärkt vårt hållbarhetsteam för att garantera att vi är i fas med alla nationella bestämmelser och EU-regleringar på våra marknader. I år har vi prioriterat förberedelserna för en linjering till EU-taxonomin, som introducerar ett EU-omfattande klassificeringssystem för att ge företag och investerare ett gemensamt språk för att identifiera i vilken grad ekonomiska aktiviteter kan betraktas som miljömässigt hållbara. Se Heimstadens hållbarhetsrapport sidorna 111–147.

EU-kommissionen har också aviserat att de kommer att anta ett direktiv om obligatorisk Human Rights Due Diligence som omfattar företagets hela värdekedja och alla proportionerliga och rimliga åtgärder för att förhindra negativa effekter på mänskliga rättigheter, bolagsstyrning och miljön. Som en konsekvens utvecklar vi nu nödvändiga processer för att säkerställa efterlevnad.

2021 tillkännagav EU-kommissionen också sitt "Fit for 55"-paket kopplat till den europeiska gröna given (European Green Deal). Detta omfattar en rad lagstiftningsinitiativ inom olika sektorer, inklusive energi, transporter och byggnader, som är avsedda att se över EU:s klimatpolitiska ramverk och göra det möjligt för EU att uppnå sina klimatmål för 2030. Vi följer utvecklingen för att se hur detta kommer att påverka Heimstaden.

I december 2021 publicerade EU-kommissionen sitt lagförslag gällande byggnaders energiprestanda, Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda kommer att underlätta och öka byggnadsrenovering, modernisering och bidra till minskade koldioxidutsläpp i EU:s byggnadsbestånd. Från och med 2030 måste alla nya byggnader ha nollutsläpp, bostadshus bör renoveras från G till minst F fram till år 2030 och till minst E fram till år 2033. Ett "renoveringspass" för byggnader kommer att underlätta planering och en steg-för-steg-renovering mot nollutsläppsnivå. Vi följer noga utvecklingen av det reviderade direktivet och dess konsekvenser för bolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638319

Energiåret 2021

Trots att vi genomfört många energieffektiviseringsåtgärder i alla länder vi är verksamma i, visade sig 2021 vara ett energiintensivt år där energianvändningen och CO_2-utsläppen ökade jämfört med 2020. De främsta anledningarna till detta var för det första att 2020 var ett mycket varmare år (med mindre uppvärmningsbehov), och för det andra att vår fastighetsportfölj växte avsevärt under 2021. Dessutom använde vi mer naturgas 2021 efter att ha ersatt koleldad uppvärmning i många lägenheter i Tjeckien[1] med mycket effektivare centrala gaspannor. Medan datatäckningen i Tyskland och Nederländerna ökade under året, råder osäkerhet om kvaliteten på data eftersom en stor del samlas in manuellt. Däremot har intensitetssiffrorna per kvadratmeter på energi förbättrats i alla länder (när värmedata normalårskorrigeras), förutom i Tyskland där vi nyligen byggt en energiorganisation som ska fokusera på energiförbättringar. Vi arbetar ständigt med att förbättra datakvaliteten genom implementering av nya digitala lösningar. Mot 2020 upplevde vi också ett helt 'pandemieffekt'-år 2021, med ökad energiförbrukning genom hushållens ökade användning av varmvatten och värme. Vi har börjat implementera vår klimatplan och kommer att arbeta intensivt för att minska energianvändningen och CO_2-utsläppen i hela vår fastighetsportfölj. Effekterna från energiinvesteringar på fastigheternas värmesystem kan fullt ut först följas upp då de varit i drift under den kalla perioden av året. Normalt krävs intrimningar och ett kalenderårs drift innan dessa slagit igenom fullt ut. Utöver denna driftsfas så kräver flertalet energiinvesteringar projektering, och även i vissa fall, tillstånd från myndigheter som också innebär att projektstart kan fördröjas från flera månader upp till ett år efter beslut om genomförande.

Viktiga nyckeltal

	2021	2020	2019
Ton CO_2e / Mkr hyresintäkter	23	25	5
kg CO_2e/kvm	40	36	10
kWh/kvm	161	145	150

Lokalsamhället (i hela bolaget)

	Mål	2021	2020
Andel sociala kontrakt	Minst 3% av lägenheterna – till 2023	1,6%	2,0%
Totalt antal sociala hyreskontrakt		2 343	1 943
Andel reglerade intäkter för bostäder		61%	53%
Antal jobb för unga vuxna (studenter, sommarjobbare eller praktikanter)	100 jobb till unga vuxna varje år	110	77

All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

I dagsläget har vi sociala kontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Island och Tyskland. Under 2021 arbetade vi vidare med att definera sociala kontrakt för alla länder och ändrade vår metod för att beräkna målutfallet. Nämnaren i nyckeltalet består av det totala antalet hem, inklusive vakanser. Täljaren består av totalt antal aktiva och signerade kontrakt vid slutet av 2021. Under 2021 har andelen sociala kontrakt minskat, men det totala antalet sociala kontrakt har ökat. Minskningen i andelen beror på nya förvärv under året där vi ännu inte hunnit implementera sociala kontrakt.

Social hållbarhet

Vi bidrar till att skapa ett mer hållbart samhälle och arbetar proaktivt för att främja mångfald, inkludering och tillhörighet.

På grund av olika regelverk och sociala utmaningar på våra marknader initierade vi ett projekt för att tydliggöra och säkerställa måluppfyllelse gällande sociala mål. Heimstaden Bostad har satt som mål att år 2023 ska minst 3% vara sociala hyreskontrakt. Under 2021 utökade vi antalet sociala hyreskontrakt med 400 nya. Vi har dock ändrat beräkningsmetoden så att den omfattar alla lägenheter vi äger inklusive nyförvärvade lägenheter och vakanta lägenheter. Med den nya beräkningsmetoden är andelen sociala hyreskontrakt för 2021 1,6%, motsvarande siffra för 2020 var 1,9%.

Bland våra övriga mål ska minst 3–4% av medarbetarskaran på årsbasis vara lärlingar år 2023 och vi ska årligen tillsätta minst 100 jobb och till ungdomar, och i samverkan med tredje part erbjuda praktikplatser till personer med socio-ekonomiska utmaningar.

Mänskliga rättigheter

Hållbarhets- och inköpsfunktionerna har tillsammans genomfört en grundlig analys av leverantörskedjefrågor för att öka kunskap, bredda vårt hållbarhetsfokus samt identifiera var Heimstaden står jämfört med rekommenderade best practice. Vi har identifierat problem kopplat till mänskliga rättigheter i vår leverantörskedja av solpaneler, där vissa komponenter kommer från områden i Kina som är förknippade med kränkningar av de mänskliga rättigheterna, och vi utvecklar tillvägagångssätt att hantera frågan.

[1] *För våra fastigheter i Tjeckien är energianvändningen för år 2021 inte tillgänglig ännu och därför används värden för 2020.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638320

Hållbarhetsresultat 2021

Heimstaden Bostad klättrar på CDP-stegen

I år gav CDP, som ansvarar för ett globalt miljöinformationssystem, Heimstaden betyget B på sitt Climate Change Index, en förbättring med två steg från föregående år. Bland förbättringarna ingår stärkt hållbarhetsstyrning (governance) och riskhantering, SBTi-åtagandet, samt hållbarhetsinitiativ i vår värdekedja.

Värmeisoleringsprojekt i Tjeckien

Att förbättra isoleringen av byggnadsfasader och enskilda bostäder är en nyckelåtgärd för att minska värmeförlusten. Under 2021 genomförde vi isoleringsprojekt på närmare 1 400 bostäder, vilket minskade CO_2-utsläppen med totalt 980 ton.

Heimstaden Bostad vinner prestigefyllt pris i Tjeckien

2021 vann vi borgmästarpriset i regionen Moravia-Silesia (Governor's Award) för socialt ansvarstagande, tack vare vårt arbete för att mildra effekterna av pandemin. Utmärkande var vårt projekt "Hello, you are not alone!".

A Home for a Home – samarbete med SOS Barnbyar

Under tredje kvartalet 2021 lanserade vi A Home for a Home, ett banbrytande samarbete med SOS Barnbyar. Vi skänker årligen 100 euro för varje bostad vi äger till SOS Barnbyar, vilka stödjer många globala och lokala program runt om i världen. Läs mer på sidorna 19–20.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

A Home for a Home

Bidra till dem som behöver det som mest

Initiativet A Home for a Home är sprungen ur vår övertygelse att företag har en viktig roll i att skapa ett bättre samhälle. Ett tryggt barndomshem är en viktig byggsten för framgång senare i livet, och att stödja framtida generationer med trygga hem är i linje med vårt arbete för mångfald och lika möjligheter.

En naturlig partner
Vi valde organisationen SOS Barnbyar för att de delar vår ambition om att skapa trygga och omtänksamma hem, men också för deras politiska och religiösa oberoende samt deras globala räckvidd med en stor andeln resurser direkt avsatt till bistånd.

Långsiktig effekt är det som gäller
Initiativet A Home for a Home kommer att sätta en ny standard för långsiktiga sociala partnerskap mellan bolag och ickestatliga organisationer. Vårt mål är att sätta en ny standard genom att, utöver den ekonomiska donationen, även bidra med kompetens för att maximera den positiva effekten.

Vi stödjer SOS pågående aktiviteter runt om i världen och har även gemensamma lokala program i de länder där vi är verksamma. Vår donation kommer att växa när vi växer. En styrgrupp bestående av lika många representanter från båda parter fördelar finsansieringen på årsbasis, även för fleråriga projekt.

Ta tillvara på synergier
Förutom den direkta finansieringen av globala och gemensamt framtagna lokala program, delar vi med oss av vår kompetens för att skapa förbättringar på plats. Till exempel stödjer vi SOS "Village 2.0"-projekt i Guinea-Bissau med konsulttjänster för att strukturera om byarna och utveckla en hållbar kraftproduktion, och i Nederländerna samarbetar vi för att påverka lagstiftningen för fosterfamiljer så att syskon ska kunna bo tillsammans.

☆ **Juli 2021** samarbetet lanserades

☆ **100 EUR** per ägd bostad i årlig donation (cirka 1 000 SEK/bostad)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638322

A Home for a Home

Fyra fokusområden

Tillgång till ett tryggt hem under uppväxten	Tillgång till ett tryggt hem när du lämnar samhällsvård	Tillgång till aktiviteter för social integration	Skapa förutsättningar för att bli självförsörjande

Höjdpunkter under det första året

20 000	22	18	12
barn fick hjälp	länder	globala SOS- program	lokala gemensamma program

"SOS Barnbyar är mycket glada för samarbetet med Heimstaden, som delar vår passion och vårt engagemang för att bidra positivt till världen. Vi ser fram emot att arbeta med Heimstaden under de kommande åren för att säkerställa att barn växer upp med den omsorg, de relationer och det stöd de behöver för en bra start i livet."

Ingrid Johansen
VD, SOS Children's Villages International

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638323

Löpande hyreskontrakt

Under 2021 var vi det första privata bostadsfastighetsbolaget i Norge att införa löpande hyreskontrakt, och därmed erbjuda våra kunder mer förutbestämda och stabila boendeförhållanden. Förhoppningsvis kommer det att inspirera andra i branschen att ändra sin marknadspraxis med 3-åriga löptider i hyresavtalen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638324

Investeringsstrategi och transaktioner

Ansvarsfull tillväxt med rötterna i en djupgående marknadsanalys

Liksom under tidigare kriser har den europeiska bostadsfastighetsmarknaden under pandemin varit motståndskraftig. Under 2021 fortsatte marknaden att attrahera mer kapital genom att fler institutionella investerare viktade om sina portföljer och ökade exponeringen mot bostäder – som är en mer stabil och pålitlig avkastning än andra typer av fastigheter.

För att dra nytta av den stora efterfrågan har fastighetsägare motiverats att sälja, vilket lett till mer konkurrensutsatta processer, vilket i sin tur satt press på avkastningen. Tack vare vår helt integrerade värdekedja har vi en bra position att uppnå överlägsen förvaltning (dvs. attraktiv avkastning) jämfört med investerare som är beroende av att köpa in extern förvaltning.

I slutet av 2021 bestod vår investeringsfunktion av cirka 35 personer fördelade på sex lokala transaktionsteam. Vi har i liten utsträckning påverkats av covid-restriktionerna, men vissa förvärvsprocesser har flyttats fram på grund av restriktioner gällande fysiska fastighetsinspektioner. Volymerna ökade emellertid gradvis under året.

Vi har hållit fast vid vår investeringsstrategi om att växa på befintliga marknader med gynnsamma projekt, och växa på nya marknader med snarlika karaktär och potential för att nå skalfördelar. Under 2021 genomfördes förvärv för 129 miljarder SEK, däribland tillkännagavs ett förvärv om 92,5 miljarder SEK för fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark, samt våra första förvärv i Finland och Storbritannien.

Investeringsstrategi – stabilitet och kvalitet är grunden

Heimstadens strategi är att investera på europeiska marknader med gynnsamma makroekonomiska förutsättningar och stabila bostadstrender. Vi analyserar noggrant samtliga marknader och undermarknader, där vi bland annat tittar på demografi, socioekonomiskt läge och politiska risker. Vi definierar inte tillväxtmål på specifika marknader utan har en metod som drivs av de möjligheter som uppstår.

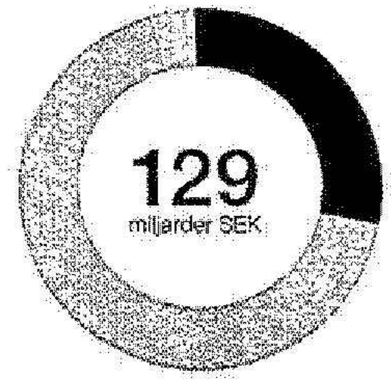
Vi fokuserar på prisvärda "instegsbostäder" som är attraktiva för den breda marknaden. Prisvärda bostäder är viktiga av två anledningar. För det första leder de till lägre kundomsättning och minskar risken att kunderna inte har råd att betala hyran. För det andra anser vi att det är en viktig del i välbefinnandet att ha råd att bo i sin bostad, vilket i sin tur skapar en social stabilitet.

Vissa hyresmarknader är hårt reglerade, medan andra är mera fria genom marknadshyror. Vår strategi är att hitta en balans mellan reglerade och oreglerade bostadsmarkanderna, och därmed säkerställa en stabil och attraktiv intäktsström där de olika regelverken kan vara till vår fördel.

Storskalighet är avgörande

Vår affärsmodell resulterar i betydande skalfördelar eftersom vi bara går in på nya marknader med avsikten att växa över tid och vi utökar vår närvaro på de marknader vi finns på. Storskaligheten förbättrar effektiviteten i verksamheten bland annat genom implementeringen av gemensamma digitala plattformar, koncernomfattande modeller för fastighetsförvaltning, kapitalförvaltning och operativa insikter genom användandet av big data. Däremot vill vi inte ta alltför stora risker gällande tillväxttakten, vi betonar en ansvarsfull, kontrollerad tillväxt. Storskaligheten är bara till fördel om vi fortsätter att leverera kvalitet utifrån vårt löfte om Friendly Homes och om vi kan visa på ett starkt kommersiellt resultat.

Slutförda förvärv under 2021
miljarder SEK



Sverige	36.7
Danmark	22.4
Germany	64.7
Tjeckien	0.2
Island	3.8
Finland	0.9
Storbritannien	0.7

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638325

Investeringar i nybyggnation

På vissa marknader är nyproducerade bostäder den enda konkurrenskraftiga investeringsmöjligheten. Exempel på sådana marknader är Storbritannien och Polen, där vi valt den investeringsstrategin eftersom det finns så få hyresbostäder som klarar av våra kravbild.

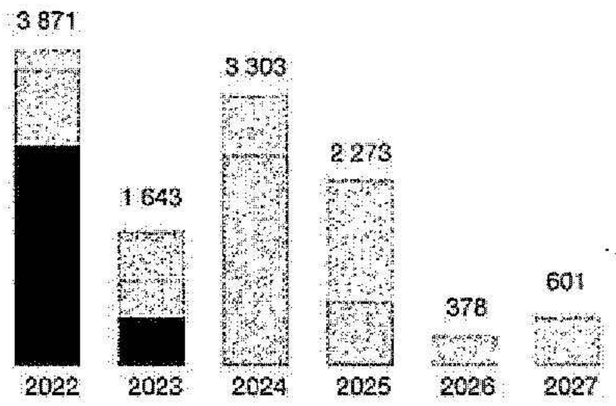
Vi tar inte på oss utvecklingsrisker, utan samarbetar med utvecklare som behåller alla risker relaterade till detaljplanering, planering och konstruktion. För att minimera motpartsrisken gör vi grundliga due diligence och samarbetar bara med stabila och erfarna utvecklare. Avtalen är upplagda som antingen terminskontrakt, där vi inte betalar förrän vid leverans, eller som kontrakt med framtida finansiering, där vi betalar i takt med att vissa moment är färdigställda under byggnationen.

Heimstadens policy är att terminsavtal eller framtida finansieringsåtaganden inte ska utgöra mer än 10% av verkligt värde vid given tidpunkt.

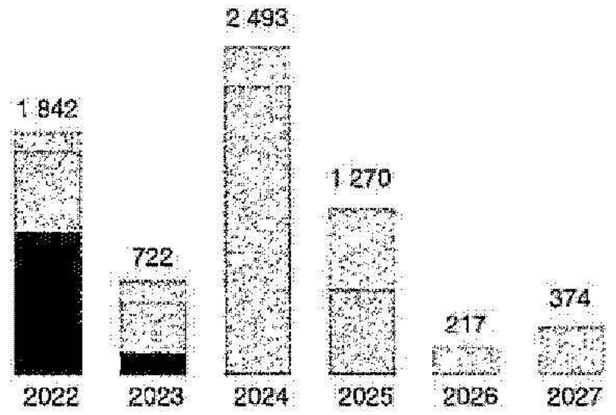
Prognos

Heimstadens primära tillväxt för de närmaste åren ska komma från förvärvet av färdiga tillgångar på befintliga marknader. Terminskontrakt/framtida finansieringsåtaganden om högst 10% av verkligt värde kvarstår. Framgent förväntar vi oss att institutionella investerare i större utsträckning ska investera i bostadsmarknaden, och tillsammans med goda avkastningsnivåerna i en europeiskt inflationsläge ger detta en buffert vid räntehöjningar, vilket kommer att fortsätta gynna yield-kompressionen och i sin tur driver värdetillväxten.

Undertecknade förvärv
miljoner SEK



Undertecknade förvärv
Bostäder



[1] *Undertecknade avtal omfattar färdiga tillgångar och nybyggnation och uppgick till 12 miljarder SEK per den 31 december 2021. För mer information, se not 8.4*

Väsentliga transaktioner 2021

Betydande expansion i Danmark

Förvärv av HD Ejendomme, ett ledande bostadsfastighetsbolag i Danmark, med 152 fastigheter och 6 237 bostäder. Transaktionen breddade Heimstaden geografiskt och stärkte positionen i Danmark.

Etablering i Storbritannien

Vi förvärvade 411 bostäder i Londonregionen och ett nybyggnadsprojekt i Birmingham bestående av 752 bostäder. Städerna har gynnsamma makroekonomiska och demografiska trender, inklusive en stor befolkningstillväxt med stigande disponibla inkomster.

Geografisk expansion i Polen

Nybyggnadsprojekt med 2 496 bostäder i fem av Polens större städer. Projekten kommer att slutföras stegvis mellan första halvåret 2023 och början av 2025 och förvärvades genom ett arrangemang med framtida finansiering. Utvecklare är det polska bostadsutvecklingsföretaget Budimex.

Tillväxt i Linköping

Förvärv av 21 fastigheter med 1 118 bostäder i Linköping stärkte betydligt Heimstadens närvaro i regionen. Linköping är Sveriges femte största stad, känd för sitt universitet och sin växande tekniska industri.

Expansion i norra och östra Tyskland

Förvärv av 65 fastigheter med 1 732 bostäder i sju städer i norra och östra Tyskland, vilket innebär den första större expansionen utanför Berlin.

Inträde på den finska marknaden

Förvärv av 1 074 bostäder i 15 städer/kommuner, belägna i storstadsregionen – i och runt större städer i Finland.

Fortsatt tillväxt i Danmark

Förvärvade 34 fastigheter, varav 18 är färdigställda, med totalt 680 bostäder. 16 fastigheter är under byggnation och förvärvades enligt ett terminskontrakt med nyckelfärdig leverans inom två år.

Omvälvande tillväxt på samtliga marknader

Förvärv av Akellus tyska, svenska och danska bestånd, bestående av 599 fastigheter innefattande 28 776 bostäder centralt belägna i Berlin, Hamburg, Stockholm, Malmö och Köpenhamn. Både beståndets omfattning och läge innebär en stor förändring inom Heimstaden Bostad, och ger skaleffekter i verksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638326

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Långsiktig strategi driver värdeskapande

Fastighets- och tillgångsförvaltning är nyckeln till att leverera utifrån Heimstadens löfte att skapa värde till kunder och investerare. Genom hårt arbete, effektiva processer och en stark kultur strävar vi efter att leverera tjänster och produkter av hög kvalitet oavsett var våra kunder bor.

Sammanfattning av 2021

Under 2021 hade vi fokus på att bygga ett starkt, centraliserat asset management-team vars uppgift är att skapa verktyg för konsekvent "best practice" och kostnadseffektivitet på våra marknader. I slutet av 2021 hade verksamheten totalt 1 656 medarbetare på 72 kontor fördelat på våra marknader, och asset management-teamet består av 107 medarbetare.

Vi fortsatte att fokusera på modernisering av våra bostäder, tjänster som ger mervärde samt löpande underhåll. Vi gjorde stora investeringar i vår rapportering och våra analyser för att smidigare kunna ta tillvara på skalfördelar och förbättra vår flexibilitet. Vi fokuserade också på att förbättra kvaliteten på och processerna kring utvecklingen av nybyggda fastigheter så att vi proaktivt kan påverka utvecklarnas standarder och definiera kraven och grundtanken bakom en produkt som stämplas "Byggt för Heimstaden".

Långsiktig horisont

Vår filosofi är att bygga och skala upp Heimstaden som en lönsam marknadsledare som positivt bidrar till samhället. Vårt långsiktiga perspektiv innebär att vi har större fokus på värde än många av våra konkurrenter. Sparsamma investeringar i renoveringar och reparationer leder till motsvarande låg tillgångslivslängd. Därför är vi beredda att investera mer direkt i förbättringar om vi tror att det skapar ett långsiktigt värde. Vi väljer de mest hållbara materialen, vilket ökar värdet under bostädernas livslängd och ger högre avkastning på lång sikt. Dessutom ser fastighetsskötare, med djup kunskap om respektive fastighet, till att långsiktig underhållsplanering och utveckling upprätthålls.

Minska vår klimatpåverkan

Hållbar fastighetsförvaltning är nyckeln till att optimera avkastningen på våra miljöinvesteringar. Under 2021 fortsatte vi att bygga en stark energifunktion där vi bidrar med kompetens och medarbetare ute i verksamheten som arbetar med utsläppsreducering och -optimering. Det kan omfatta allt från att installera solpaneler till att välja de mest energieffektiva fönstren vid fasadrenoveringar. För vårt befintliga bestånd investerar vi i långsiktiga lösningar som minskar vatten- och energiförbrukningen. Där det är möjligt försöker vi påverka våra samarbetspartners utsläppsreduceringar i hela livscykeln, och uppmuntrar våra kunder till ett hållbart beteende genom att förmedla information om energibesparingar, vattenförbrukning samt miljövänligt trädgårdsarbete och miljövänlig städning. I fråga om transporter fortsätter vi våra investeringar i elfordon.

Den marknad med den största potentialen för energiförbättringar är för tillfället Tjeckien. Under 2021 fick närmare 2 400 bostäder ytterligare isolering samt att fasaderna byttes ut för att minska energiförbrukningen och för att förbättra det estetiska utseendet.

Data av hög kvalitet för övergripande styrning

Rapportering av högsta kvalitet, baserad på data av lika hög kvalitet, minskar riskerna och ger insikter om hur vi kan utveckla våra tjänster och produkter. Därmed har vi arbetat med att finslipa vår rapportering in i minsta detalj. I strävan efter operationell excellens introducerade vi under 2021 automatiserade månatliga nyckeltal som rapporteras på samtliga marknader. Inom asset management har vårt fokus legat på att förbättra informationsflödet, bland annat med introduktionen av digitala verktyg (dashboards) för att öka insynen i varje tillgång.

Att bearbeta data på detaljnivå hjälper oss också att upptäcka trender, i synnerhet intressanta avvikelser som vi kan använda för att förbättra våra resultat. Att spåra vad som är lätt att hyra ut, och varför, ger oss information som stärker vårt tillvägagångssätt för att utrusta och designa våra bostäder, samt det generella flödet i fastigheterna.

MyHome

Vår nya multifunktionella kundportal, MyHome, introducerades under 2021, och är ett pågående internt digitalt utvecklingsprojekt som kräver betydande investeringar. MyHome förser kunderna med all relevant, skräddarsydd information de behöver, inklusive dokumentation (hyresavtal), betalningshistorik, inspirerande innehåll och en funktion för att beställa tjänster.

Den automatiserade funktionen för beställning av tjänster vägleder kunderna när de ska skicka förfrågningar om reparationer och underhåll, och en interaktiv FAQ-plattform (hjälpcenter) erbjuder hjälp med vanliga problem. Där finns även instruktionsfilmer för att kunderna själva ska kunna avhjälpa enklare problemen, särskilt när det inte finns någon servicepersonal att direkt tillgå.

Hittills har portalen fått ett mycket fint mottagande. I vårt första pilotprojekt i Norge har vi redan upplevt en betydande minskning av kundförfrågningar till servicepersonalen, vilket tyder på att fler kunder löser sina problem på egen hand. I juli lanserade vi vårt andra pilotprojekt i Danmark och i december på Island. Lansering på övriga marknader är planerad under 2022–2023.

1 Heimstaden förvaltar investeringar, fastigheter och anläggningar åt Heimstaden Bostad med undantag för Island som ägs av Heimstaden Bostad. Se sidan 22.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638327

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade från 145 miljader SEK den 31 december 2020 till 306 miljader SEK den 31 december 2021, huvudsakligen genom förvärv till ett värde av 129 miljarder SEK och verkligt värde om 22 miljader SEK. Beståndet omfattar 149 948 bostäder på nio marknader varav bostäder utgjorde 92% av verkligt värde och 61% av hyresintäkterna kommer från bostäder på reglerade marknader.

Värderingen av Heimstadens fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. Mer information se Note 3.1, sidan 58 i denna rapport.

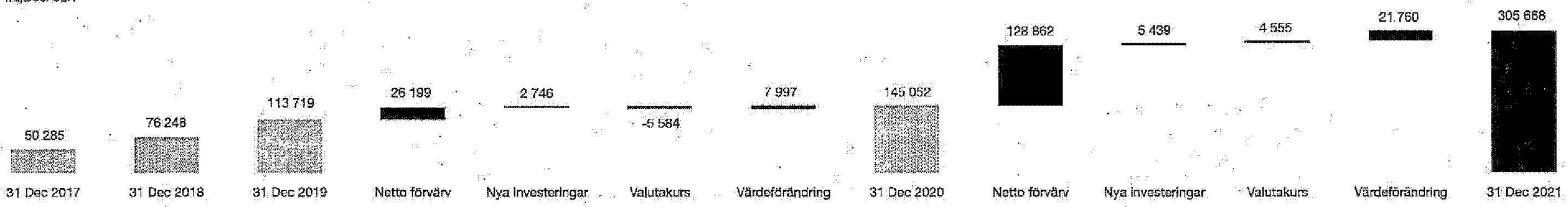
2021 visade sig vara ett år med betydande värdeökning för bostadsfastigheter. Några av huvudanledningarna var ihållande obalans mellan utbud och efterfrågan i kombination med stark ägarefterfrågan samt betydande sektorrotation med institutionella investerare som i större utsträckning valde att investera i bostäder – i pandemins spår – betydande. Detta resulterade i en tvåsiffrig pristillväxt i majoriteten av de ägarmarknader där vi är närvarande samtidigt som hård konkurrens bland institutionella investerare gav upphov till en väsentlig komprimering av avkastningen.

Överkomliga hyror och ett hållbart boende blir allt viktigare frågor på de europeiska bostadsmarknaderna och vi arbetar hårt för att säkerställa det i vår expansion. Därför fortsätter vi att eftersträva en balans mellan reglerade och oreglerade marknader.

Under 2021 expanderade Heimstaden till Storbritannien, Island och Finland, som alla är oreglerade marknader. Vi har en vision om att växa betydligt på dessa marknader de närmaste åren, och vi har som mål att nå en sådan volym att det är möjligt för oss att etablera en lokal förvaltningsorganisation med ett heltäckande serviceutbud.

Förutom att utöka vår fastighetsportfölj har även betydande investeringar gjorts i det befintliga beståndet. Det omfattar löpande uppgraderingar av våra fastigheter för att säkerställa en långvarig hållbarhet samt en förbättrad energieffektivitet för att nå våra högt uppsatta klimatmål samt moderniseringar för att anpassa bostäderna efter hyresgästernas önskemål.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter
miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638328

Portföljöverblick

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/kvm, SEK	Bostadsyta, %	Reglerade intäkter[1], %
Sverige	97 646	43 196	31 469	91,1	100,0
Tyskland	70 650	25 415	41 633	89,7	100,0
Danmark	66 636	18 247	36 819	95,1	12,0
Nederländerna	27 324	13 315	25 989	98,1	67,2
Norge	18 952	4 412	87 324	85,3	0,0
Tjeckien	17 932	42 644	6 863	95,4	33,7
Island	4 494	1 653	29 800	100,0	0,0
Finland	1 014	1 006	18 674	98,2	0,0
Storbritannien	1 019	60	70 126	82,6	0,0
Polen[2]	–	–	–	–	–
Totalt	**305 668**	**149 948**	**28 571**	**92,4**	**60,8**

[1] *Bostäder*

[2] *Investeringar i Polen görs genom terminsköpsavtal och redovisas inte som investeringsfastigheter förrän leverans av nyckelfärdiga bostäder sker. Mer information finns i not 3.1.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D09528E33720E955EE

2022072638329

Kapitalstruktur

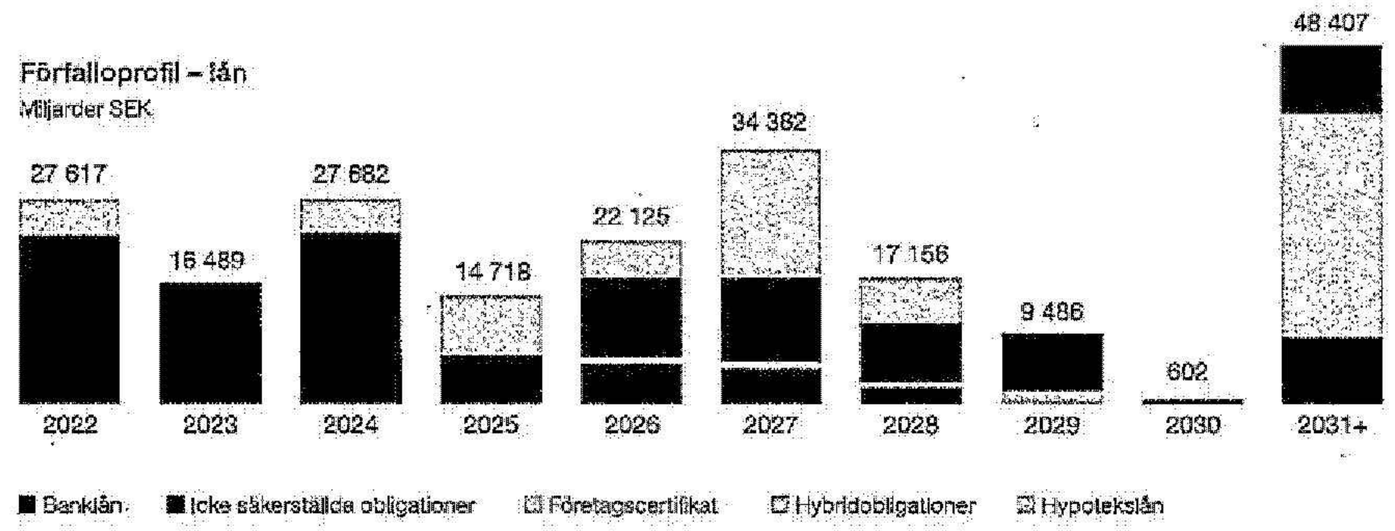
Finansieringsöversikt

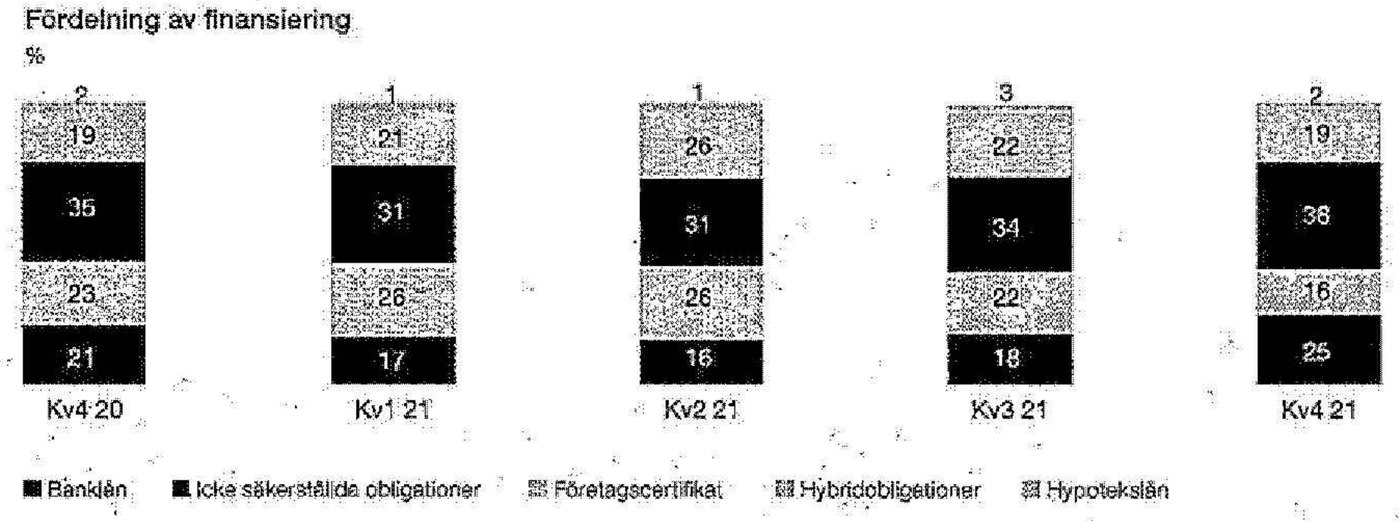
Att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång till kapital. Genom en väl diversifierad finansieringsstruktur, ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och stabila kassaflöden säkerställer vi tillgången till framtida lånat kapital till attraktiva villkor.

Heimstaden har en konservativ finanspolicy som stödjer vår långsiktiga strategi och upprätthåller en väl diversifierad finansieringsstruktur med en stabil balansräkning och starka kreditbetyg.

Kreditmåtten förbättrades under 2021 med en ökad räntetäckningsgrad och en lägre genomsnittlig ränta. Fitch Ratings initierade bevakningen av bolaget och gav Heimstaden kreditbetyget "BB+" och Heimstaden Bostad 'BBB' med stabila utsikter.

Kapitalmarknadsaktivitet
Vid årets slut 2021 hade Heimstaden 87 991 miljoner SEK icke-säkerställda obligationer och 41 401 miljoner SEK i utestående hybridobligationer. Se Not 6.3 på sidan 75 för mer information om börs och utställande av lån efter efter balansdagen. För mer detaljerad information om Heimstaden's debt instruments.



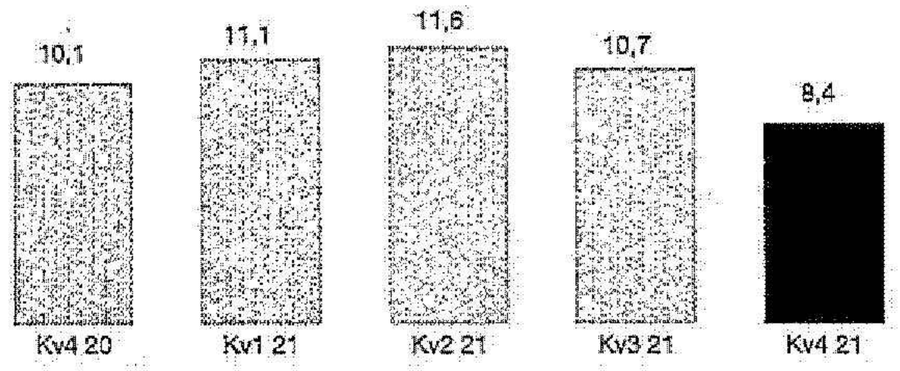


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E956EE

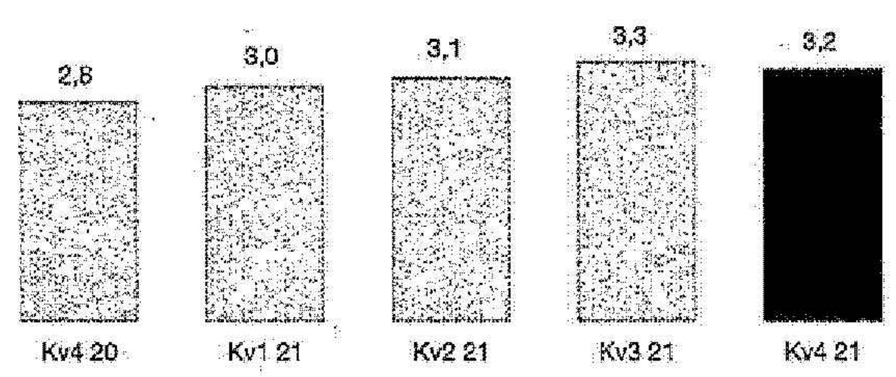
2022072638330

Nyckeltal, krediter

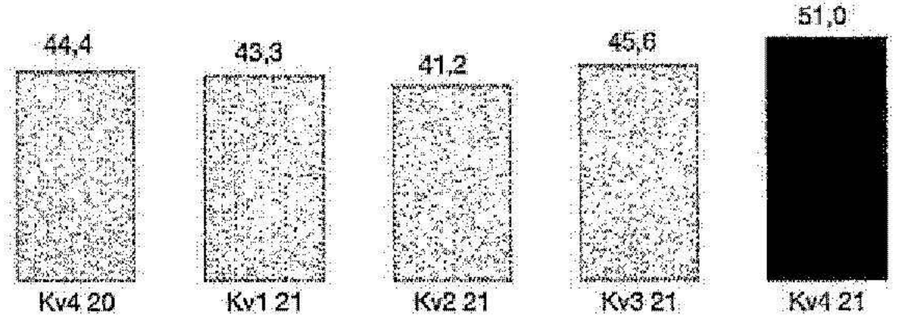
Genomsnittlig löptid – lån
år



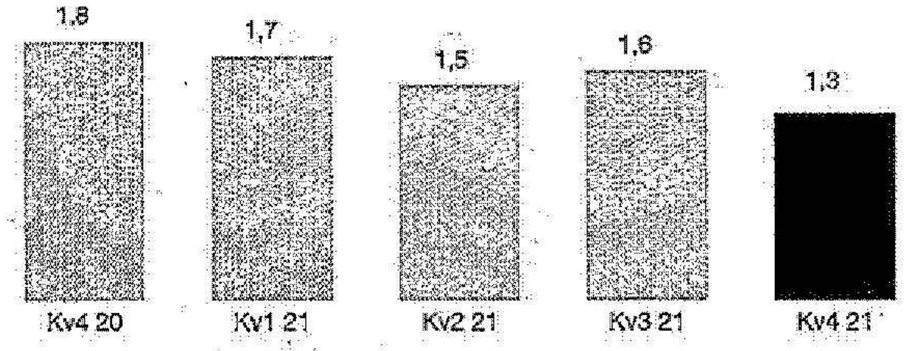
ICR-
multipel



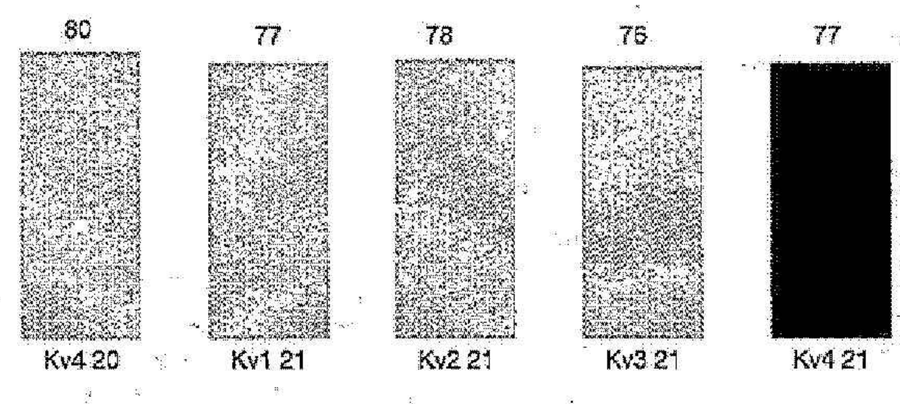
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



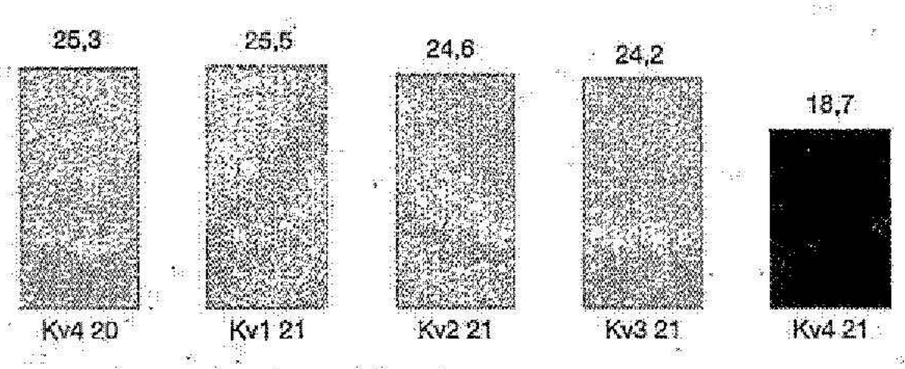
Genomsnittlig ränta, %
%



Räntesäkring
%



Säkerställda lån
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E855EE

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638332

”Heimstaden är en investerare med ett långsiktigt perspektiv, och förvaltare av Heimstaden Bostad. Heimstaden är fast besluten att upprätthålla en hög standard på bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Vi ska fortsätta detta arbete och säkerställa ett långsiktigt förtroende från våra intressenter.”

Ivar Tollefsen
Chairman of the Board

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är en viktigt del i Heimstadens företagskultur då det ökar förtroendet hos våra ägare, kunder, medarbetare och i de samhällen vi är verksamma. Modellen för bolagsstyrningen är utformad för att stödja styrelsen och koncernledningen i arbetet med att säkerställa en hållbar tillväxt för bolaget genom den dagliga verksamheten.

Mandatet från aktieägarna är att generera en hög och stabil långsiktig avkastning. För att säkerställa det krävs en tydlig ansvarsfördelning mellan aktieägare, styrelsen och bolagets ledande befattningshavare.

Regler och förordningar

Heimstaden är ett publikt svenskt aktiebolag med företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market och bolaget lyder under ett flertal regler och förordningar:

- aktiebolagslagen
- årsredovisningslagen
- bolagsordningen
- direktiv från årsstämman
- Nasdaqs Regelverk för emittenter av finansiella instrument
- Nasdaq First North Growth Markets regelverk
- Best practice på värdepappersmarknaden
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- generella svenska och utländska lagar och förordningar i respektive land där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet

Bolaget är industriell investerare i Heimstaden Bostad och fungerar som förvaltare av Heimstaden Bostads portfölj enligt följande avtalsmässiga ramverk:

- ett aktieägaravtal
- ett förvaltningsavtal
- ett landsförvaltningsavtal för respektive land där Heimstaden Bostad är verksamt

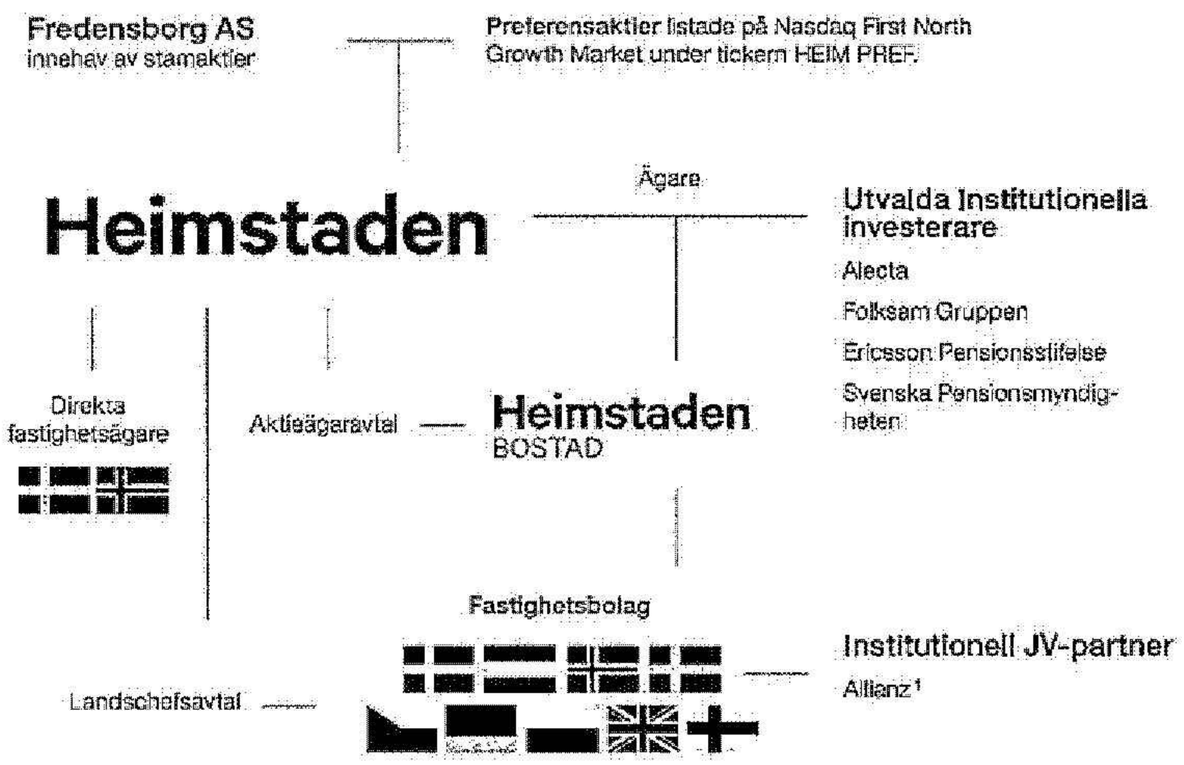
Därutöver innehar Bolaget en isländska fastighetsportfölj och direktägda utvalda fastighetsinvesteringar.

Heimstaden har beslutat att följa de delar av Koden som styrelsen anser är relevanta för bolaget, avseende dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden. Avvikelser från Koden finns på sidan 34.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638333

Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden är en industriell investerare som äger Heimstaden Bostad tillsammans med långsiktiga institutionella investerare som delar Heimstadens filosofi för hållbara investeringar. Heimstaden är också chef för Heimstaden Bostad, med undantag i Tjeckien och mellan de landschefer som ligger under Akelius, vilka ägs av Heimstaden Bostad per årsskifte. Fastighetsbolagen är helägda av Heimstaden Bostad, med undantag för Island, som ägs av Heimstaden.

¹ Via ett joint venture äger Heimsteden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska beståndet.

Aktiestruktur och ägare

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara minst 60 000 000 SEK och högst 240 000 000 SEK, fördelat på minst 60 000 000 aktier och som mest 240 000 000 aktier. Per den 31 december 2021 uppgick aktiekapitalet till 95 316 875 SEK, fördelat på 190 633 750 aktier (varav 132 040 000 stamaktier och 58 593 750 preferensaktier), var och en med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Stamaktierna berättigar till 10 röster per aktie och preferensaktierna berättigar till 1 röst per aktie på bolagets stämmor.

Bolagets preferensaktier är listade på Nasdaq First North Growth Market med ticker HEIM PREF. Samtliga stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, som i sin tur kontrolleras av Ivar Tollefsen med cirka 98% av aktierna och 100% av rösterna. Ivar Tollefsen kontrollerar därmed cirka 71% av aktiekapitalet och 96% av rösterna i bolaget.

Nyemissioner 2021

I juni 2021 tog bolaget in 1 125 miljarder SEK i nytt eget kapital genom en företrädesemission av 11 718 750 preferensaktier till befintliga aktieägare och en riktad emission om 23 437 500 preferensaktier till allmänheten i Sverige samt svenska och internationella institutionella investerare.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	125	109	322	139	116
Eget kapital per stamaktie, kr	242	1 614	1 508	1 182	609
Eget kapital per preferensaktie, kr	38	380	380	380	380
Kurs per preferensaktie (på balansdagen), kr	33,3	357	381	329	336
Betald utdelning per preferensaktie (under perioden), kr/aktie	2	20	20	20	20
Betald utdelning för preferensaktierna (under perioden), Mkr	82	47	47	47	47
Direktavkastning per preferensaktie (på balansdagen), %	6,01	5,60	5,25	6,08	5,95
Utestående aktier					
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	132 040 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier vid periodens slut, st	58 593 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	95 675 255	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	36 228 596	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav, %	Röster, %
Fredensborg AS	132 040 000	3 000 000	70,8	96,0
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	2 921 755	1,5	0,2
Nordea Livförsäkring Sverige AB	0	2 671 711	1,4	0,2
Familjen Kamprads Stiftelse	0	1 978 404	1,0	0,1
Futur Pension	0	1 847 667	1,0	0,1
Övriga aktieägare	0	46 174 213	24,2	3,3
Summa	132,040,000	58,593,750	100.0	100.0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638334

Bolagsstämmor

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i viktiga frågor, däribland att godkänna resultat- och balansräkningar. Vidare godkänner årsstämman resultat- och balansräkningarna, disponering av bolagets vinst, beslutar om styrelsen och VD ska beviljas ansvarsfrihet, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättningar till styrelseledamöter och revisorer. Årsstämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårsets utgång. Utöver årsstämman kan även kallelse göras till extra bolagsstämmor.

Enligt bolagsordningen ska kallelsen till årsstämman annonseras i Post- och Inrikes Tidningar samt genom kallelse på bolagets webbplats. Bolaget ska också annonsera i Svenska Dagbladet och ange att en kallelse till årsstämman har gått ut. Alla som önskar delta på årsstämman måste föras in som aktieägare i en utskrift eller annan presentation av hela aktieboken som avser förhållandena sex vardagar före årsstämman, och måste meddela bolaget om sin avsikt att närvara senast per det datum som anges i kallelsen. Aktieägare som vill vill ta upp frågor på årsstämman måste skriftligen begära detta av styrelsen. Frågan tas upp på årsstämman om den har mottagits av styrelsen minst en vecka före det tidigaste datum vilket, i enlighet med aktiebolagslagen, kallelsen kan gå ut, eller efter det datumet, dock i så god tid att frågan kan tas med i kallelsen. Kallelser, kommunikéer och protokoll samt övrigt material som hör samman med årsstämman finns tillgängliga på bolagets webbplats https://corporate.heimstaden.com

Årsstämma 2021

Årsstämman 2021 ägde rum den den 8 april 2021 i bolagets lokaler på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Aktieägare som representerade 100% av bolagets stamaktier och 8,57% av bolagets preferensaktier deltog på årsstämman, motsvarande 86,22% av det totala aktiekapitalet och 98,41% av det totala antalet röster. Till stämmans ordförande valdes Patrik Hall.

Årsstämman 2021 beslutade bland annat följande:

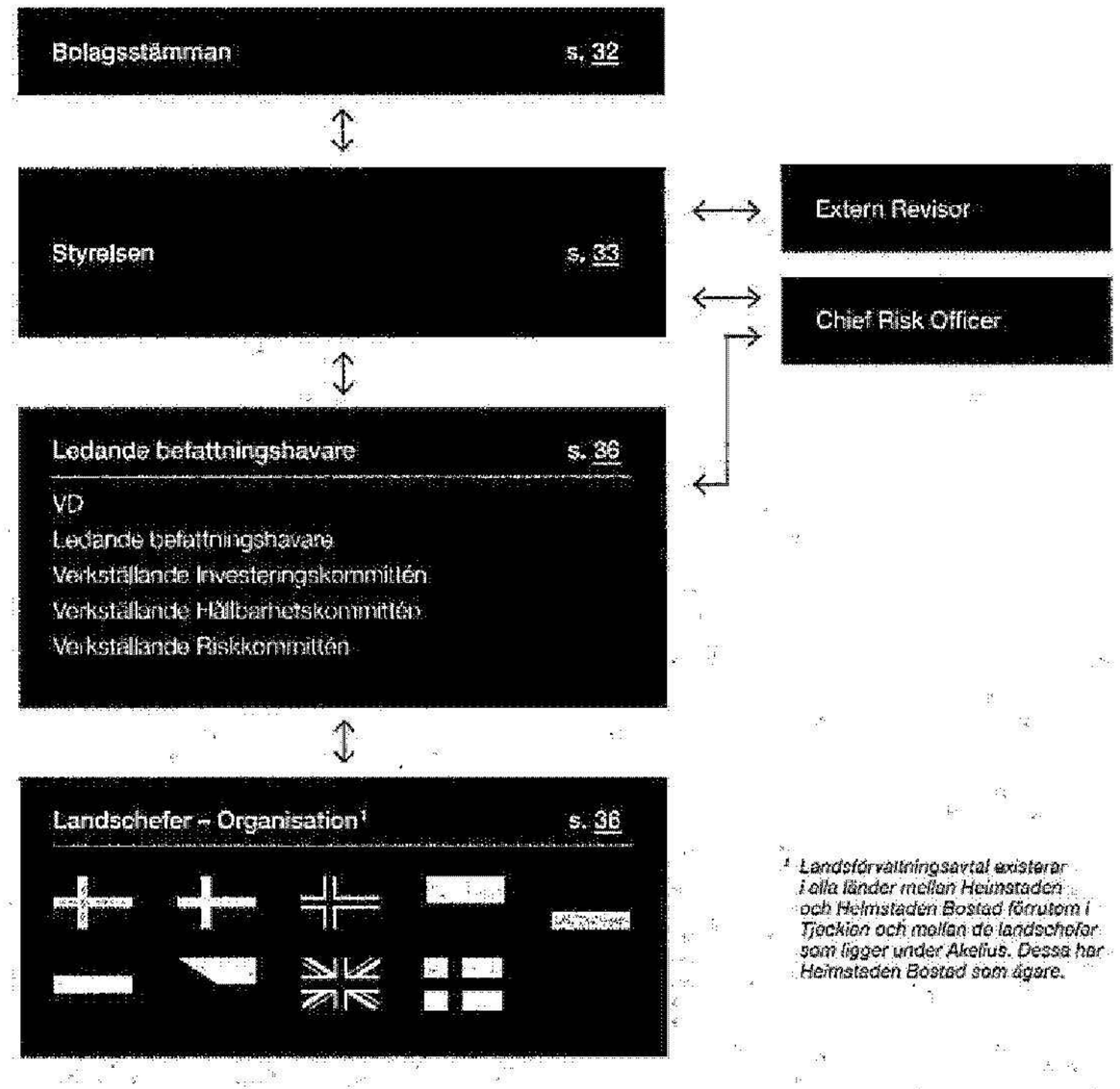
- Att godkänna resultaträkningen och balansräkningen.
- Att disponera över bolagets vinst enligt förslaget – det vill säga att högst 1 126 875 000 SEK delas ut till aktieägarna och 17 176 145 985 SEK ska överföras i ny räkning.
- Att bevilja styrelsen och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.
- Omval av Ivar Tollefsen och John Giverholt som styrelseledamöter.
- Nyval av styrelseledamöterna Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt.
- Omval av EY som revisionsbyrå och nyval av Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
- Att styrelsearvode ska utgå till styrelseledamöterna Fredrik Reinfeldt och Vibeke Krag samt att ingen ersättning ska utgå till övriga styrelseledamöter.
- Att revisionsarvode ska betalas löpande per godkänd faktura.
- Att ändra bolagsordningen för att möjliggöra en aktiesplit 10:1 av samtliga aktier i bolaget samt att aktiesplitten ska genomföras.
- Att bemyndiga styrelsen att emittera preferensaktier.

Valberedning

Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för en period som varar till slutet av nästa årsstämma. Då samtliga stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, har aktieägarna i Heimstaden inte inrättat någon valberedning.

Struktur för bolagsstyring

Heimstadens affärsverksamhet förvaltas, kontrolleras och följs upp i enlighet med aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet och landsförvaltningsavtalet, samt genom policydokument och instruktioner upprättatade av styrelsen.



[1] *Landsförvaltningsavtal existerar i alla länder mellan Heimstaden och Heimstaden Bostad förutom i Tjeckien och mellan de landschefer som ligger under Akelius. Dessa har Heimstaden Bostad som ägare.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638335

Styrelsen

Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter årsstämman. Styrelsens arbetsordning reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen.

Styrelseledamöterna består för närvarande av fyra ledamöter, valda av årsstämman en för en period som varar till slutet av nästa årsstämma. Det finns inga styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna uppfyller kraven i Koden med avseende på ledamöternas oberoende, både gentemot bolaget och dess största aktieägare. Den aktuella könsfördelningen är 25% kvinnor och 75% män.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att sköta Heimstadens affärer i bolagets och dess aktieägares intresse. Enligt aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning, samt för att säkerställa en tillfredsställande kontroll över bokföringen, hanteringen av finansiella medel och ekonomiska omständigheter i allmänhet. Styrelsen fattar beslut i frågor som rör bolagets övergripande strategi och policyer samt i andra viktiga frågor.

Övriga arbetsuppgifter som faller inom styrelsens ansvars är bland annat följande:

- Fortlöpande uppföljning och bedömning av finansiell ställning och affärsutveckling.
- Fortlöpande utvärdering av ledande befattningshavare, inklusive VD.
- Säkerställa att det finns en tillfredsställande kontroll av efterlevnad av lagar och regler samt en kontinuerlig utvärdering av system för intern kontroll och riskhantering.
- Säkerställa att extern kommunikation kännetecknas av transparens samt att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Under 2021 höll styrelsen 23 möten. Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits av styrelsen. Den utgör ramen för styrelsens arbete och styr de arbetsuppgifter som åligger styrelsen och de ledande befattningshavarna, inklusive VD, samt ansvarsfördelningen mellan styrelse och VD. Arbetsordningens relevans och giltighet ses över årligen.

Styrelsen utvärderar även de ledande befattningshavarnas arbete, inklusive VD, utan att personen/personerna i fråga är närvarande, och godkänner viktiga uppdrag som utförs av VD utanför bolaget.

Ordföranden leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med VD för att löpande följa upp bolagets verksamhet.

Ordföranden konsulterar VD i strategiska frågor och vidarebefordrar aktieägarnas åsikter till övriga styrelsen.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande ansvarar för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive de enskilda ledamöternas arbete. Det uppnås genom en årlig strukturerad process.

Ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Årsstämman fastställer det totala arvodet till styrelseledamöterna och bestämmer hur det ska fördelas bland styrelseledamöterna. De oberoende ledamöterna får ersättning enligt följande: Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt erhåller 400 000 SEK respektive 300 000 SEK.

Styrelsens arbete 2021 [1]

Första kvartalet

- Godkännande av årsredovisning 2020
- Godkännande av bokslutskommunikén 2020
- Balansräkning, kapital och frågor rörande utdelning
- Hållbarhetsrapport 2020
- Möte med externa revisorer
- Konstituerande möte med nya styrelsen
- Godkännande av ny bolagsstyrningsmodell och arbetsordning för styrelsen

Andra kvartalet

- Godkännande av delårsrapport, kvartal 1
- Granskning av justerad prognos för räkenskapsåret 2021
- Introduktionsprogram för nya styrelsen
- Granskning av strategi och tillväxtambitioner
- Godkännande av ny finanspolicy
- Genomgång av det avtalsmässiga ramverket med Heimstaden Bostad

Tredje kvartalet

- Godkännande av halvårsrapport
- Granskning av justerad prognos för räkenskapsåret 2021
- Operativ uppdatering
- Godkännande av förvärv av Heimavellir
- Godkännande av villkoren i transaktionen med Akelius samt den tillhörande bryggläne-faciliteten
- Godkännande av medverkan i egetkapital-emission i Heimstaden Bostad i samband med Akelius-transaktionen
- Offentliggörande av nytt kreditbetyg från Fitch

Fjärde kvartalet

- Godkännande av delårsrapport, kvartal 3
- Granskning av justerad prognos för räkenskapsåret 2021
- Godkännande av budget för 2022

[1] Därutöver fattade styrelsen beslut i ett flertal frågor gällande finansiella transaktioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

2022072638336

Sammansättning och mångfald
Styrelsen i Heimstaden ska bestå av individer med nödvändiga med en mix av expertis, bakgrund, kön och ålder och dessa ska vara oberoende av bolaget och dess största aktieägare, för att säkerställa att bolaget levererar på sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt. Heimstaden arbetar för att uppnå en balanserad mångfald. Under 2021 bestod styrelsen av 25% kvinnor och 75% män. Under året styrelseledamöterna Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt in i styrelsen.

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i sin verksamhet via Chefen, som har implementerat två policyer dokument: "Lika rättigheter och möjligheter" och "Diskriminering och kränkande behandling".

Styrelsens oberoende
Heimstaden följer Koden gällande kravet på att majoriteten av styrelseledamöterna som väljs av årsstämman ska vara oberoende i relation till Heimstaden och dess ledande befattningshavare, samt att minst två av dessa också ska vara oberoende i relation till Heimstadens huvudaktieägare (dvs. aktieägare med ett innehav på över 10% av aktier och röster i bolaget).

Avvikelser från Koden
Heimstaden följer reglerna i Koden med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget avvek från reglerna gällande 1.1 i Koden, eftersom protokollet från årsstämman 2021 inte justerades av en aktieägare, eller ett aktieägarombud, som varken är styrelseledamot eller anställd i bolaget. Anledningen till avvikelsen är covid-19 och att det inte fanns någon aktieägare närvarande på mötet som kunde justera protokollet i enlighet med Koden.

Bolaget avvek också från regeln som gäller 1.4 i Koden, eftersom bolaget inte hade offentliggjort datumet för årsstämman vid tiden för publiceringen av bolagets delårsrapport för tredje kvartalet, eftersom bolaget vid tiden för publiceringen ännu inte hade fattat beslut om att tillämpa Koden.

Bolaget avviker från reglerna gällande andra stycket i 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i Koden, eftersom ingen valberedning har etablerats. På grund av att Fredensborg AS kontrollerar 96% av rösterna i bolaget och därmed kan utnämna samtliga styrelseledamöter i bolaget gör Heimstaden bedömningen att en valberedning inte är nödvändig och saknar praktisk betydelse. Det ansvar som vanligtvis åläggs en valberedning, som inte avser att utse styrelseledamöter och extern revisor, hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna gällnade 9.1–9.9 i Koden, eftersom inget ersättningsutskott har etablerats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. Eftersom samtliga styrelseledamöter i praktiken utses av Fredensborg AS, via dess kontroll av cirka 96% av rösterna i bolaget, har Fredensborg AS därmed indirekt kontroll över ersättningen till ledande befattningshavare i bolaget. Bolaget gör därför bedömningen att det inte är nödvändigt med ett ersättningsutskott.

Bolaget har gjort bedömningen att bolaget i nuläget inte behöver någon formaliserad internrevision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Uppföljning görs av styrelsen och de ledande befattningshavarna, och kontrollnivån bedöms i nuläget uppfylla bolagets behov. En årlig bedömning görs av huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att upprätthålla en god intern kontroll.

Extern revisor
Revisorn utnämns av årsstämman grundat på ett förslag från styrelsen. På årsstämman 2021 valdes revisionsbyrån EY, med den auktoriserade revisorn Peter von Knorring som ansvarig revisor, för perioden fram till slutet av årsstämman 2022.

Ersättning till revisorer

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	26	15
Revisionsarbete utöver revisionsuppdraget	7	2
Skatterådgivning	0	1
Övrig uppdrag	0	0
Totalt	33	18

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638337

Styrelsen

Ivar Tollefsen
Styrelsens ordförande

Fredrik Reinfeldt
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Vibeke Krag
Styrelseledamot

Invald år	2021	2021	2019	2021
Född	1961	1965	1952	1962
Nationalitet	Norsk	Svensk	Norsk	Dansk
Education		MBA, Stockholms universitet.	BSc, University of Manchester och MSc i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Fredensborg AS och Heimstaden AB.	Olika befattningar och ordförande för Center for AMP och Extractive Industries Transparency Initiative.	Styrelseledamot i Heimstaden AB, Fredensborg AS och Gjensidige Forsikring ASA.	Ledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S samt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (den danska konkurrens- och konsumentmyndigheten).
Arbetserfarenhet	Grundare av Fredensborg AS.	Rådgivare till Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch. Tidigare partiledare för Moderaterna 2003–2015 och Sveriges statsminister 2006–2014.	Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar samt styrelseuppdrag i familjeföretag.	Omfattande erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkringar från en karriär inom finanstjänster.
Oberoende av bolaget	Nej. Beroende i förhållande till Bolaget genom rollen som arbetande styrelse ordförande i Heimstaden AB.	Ja.	Ja.	Ja.
Oberoende av huvudägaren	Nej. Beroende av Bolagets huvudägare som huvudägare i Heimstaden AB.	Ja.	Nej. Beroende av Bolagets huvudägare genom...	Ja.
Egna och närståendes aktieinnehav under 2021	Indirekt innehav om 13 204 000 stamaktier och 200 000 preferensaktier.	-	-	-
Närvaro på styrelsemöten	20 av 23	22 av 23	23 av 23	23 av 23

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638338

Ledande befattningshavare

Heimstadens ledande befattningshavare utgörs av 15 personer, vilka framgår av bilderna till höger. VD:s ansvar styrs av en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD.

VD rapporterar till styrelsen och presenterar kvartalsvis en VD-rapport, med bland annat information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut. Detta för att säkerställa bolagets strategiska och operativa utveckling samt uppföljning av resultaten.

Bolaget har utsett ledande befattningshavare för att säkerställa dess kärnverksamhet, vilket också gör det möjligt för bolaget att utföra sina åtaganden och tjänster enligt förvaltningsavtalet med Heimstaden Bostad.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgångar har Heimstaden organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer enligt följande:

Verkställande investeringskommittén

Investeringskommittén består av ledande befattningshavare från Heimstaden, med styrelseledamoten John Giverholt som ordförande. Med stöd av investeringsteamet och väl grundade beslutsunderlag, ansvarar kommittén för att granska och fatta beslut om alla fastighetsförvärv samt garantera en attraktiv struktur på affärerna. Kommittén fattar beslut i följande frågor:

- diskretionärt godkännande av fastighetsförvärv under 500 miljoner SEK
- beslut om rekommendation av förvärv, över 500 miljoner SEK, till Heimstaden Bostads styrelse
- beslut om rekommendation av etablering på nya marknader i linje med aktieägaravtalet.

Verkställande hållbarhetskommittén

Chief Sustainability Officer är ordförande i hållbarhetskommittén och är ansvarig för att utveckla hållbarhetsstrategin samt säkerställa att den implementeras inom samtliga områden i verksamheten. Inom ramen för bolagets hållbarhetsarbete fattar kommittén beslut om följande frågor:

- hållbarhetsfrågor som ska läggas fram för styrelsen
- frågor av stor betydelse eller av principiellt viktig karaktär
- frågor av övergripande karaktär som berör flera avdelningar
- hållbarhetsrelaterade policyer och ställningstaganden
- nyckeltal och mål för bolagets hållbarhetsarbete.

Verkställande riskkommittén

Riskkommittén är koncernöverskridande och adresserar alla typer av risker, inklusive finansiella, regulatoriska och operationella risker. Kommittén har till uppgift att:

- utvärdera risker som är en del av koncernens löpande verksamhet
- integrera risköverväganden i alla processer inför viktiga beslut
- säkerställa att ramverket för riskhantering har implementerats och efterföljs.

Koncernledningens ledande befattningshavare

Patrik Hall
VD

Magnus Nordholm
Vice VD

Arve Regland
CFO

Helge Krogsbøl
Vice VD/
Verkställande direktör

Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer

Suzanna Malmgren
Chief People and Culture Officer

Christian Fladeland
Co-Chief Investment Officer

Søren Vendelbo Jacobsen
Co-Chief Investment Officer

Christian Vammervold Dreyer
Chief Corporate Communications Officer

Karmen Mandic
Chief Marketing Communications Officer

Roger Reksten Stølsnes
Chief Risk Officer

Paul Spina
Chief Asset Management and Development Officer

Rodin Lie
Chief Technology Officer

Erik Glæsel Gullestad
Head of Business Development

Anders Thorsson
Chief Procurement Officer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638339

Koncernledningens ledande befattningshavare

	Patrik Hall VD	Magnus Nordholm Vice VD	Arve Regland CFO	Helge Krogsbøl Vice VD/Verkställande direktör	Katarina Skalare Chief Sustainability Officer
Anställd	2001	2008	2019	2018	2018
Född	1965	1974	1972	1966	1963
Nationalitet	Svensk	Svensk	Norsk	Norsk	Svensk
Utbildning	Officershögskolan, Skövde och Stockholm	Civilekonom, Göteborgs universitet	Msc i Business, Handelshøyskolen BI och MBA/Auktoriserad revisor NHH – Norges Handelshøyskole	Markedsføringsskolen, Oslo	Kandidatexamen i Arbetsvetenskap, Malmö Universitet
Arbetslivserfarenhet	Patrik har varit VD inom koncernledningen och för Heimstaden sedan 2003. Patrik inledde sin karriär som officerare i det militära, följt av en tjänst som chefsförhandlare hos Hyresgästföreningen.	Magnus har arbetat inom koncernledningen sedan 2008. Tidigare har Magnus innehaft ställningar som tillförordnad chef för Nordic Real Estate Products & chef för Structured Real Estate Financing, HSH Nordbank AG och som affärschef på HSH Nordic Finance AB.	Arve har omfattande erfarenhet från finans och fastigheter med en bakgrund som VD och CFO på Entra ASA, Partner Corporate Finance på ABG Sundal Collier och chef på EY.	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, VD på Benelux Thon Hotels, styrelseledamot i Room2Room och som VD för First Hotels.	Katarina har omfattande erfarenhet av hållbarhetsarbete, och har utöver en bakgrund som entreprenör arbetat som hållbarhetsstrateg på Kraftringen, ansvarig för Sustainable Business Solutions på PwC samt chef för Corporate Responsibility på E.ON Nordic.

	Suzanna Malmgren Chief People and Culture Officer	Christian Fladeland Co-Chief Investment Officer	Søren Vendelbo Jacobsen Co-Chief Investment Officer	Christian Vammervold Dreyer Chief Corporate Communications Officer	Karmen Mandic Chief Marketing Communications Officer
Anställd	2017	2019	2020	2020	2015
Född	1971	1986	1980	1974	1971
Nationalitet	Svensk	Dansk	Dansk	Norsk	Svensk
Utbildning	MSc, Uppsala universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet	Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet	Ekonomi och fastigheter BI, Norges Handelshøyskole	Civilekonom, Lunds universitet
Arbetslivserfarenhet	Suzanna har omfattande erfarenhet från organisationsutveckling, HR och talangförvärv från tidigare befattningar som managementkonsult och Partner på Alumni och Impact Executives.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark.	Søren har omfattande erfarenhet som Head of Real Estate and Infrastructure på Sampension.	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetssektorn, han har tidigare varit VD för Real Estate Norway, VD för Ele Eiendomsmegling, styrelseordförande i Norges Eiendomsmeglerforbund, samt ägare och VD i In-Vest Eiendomsmegling AS.	Karmen har en gedigen bakgrund inom marknadsföring med erfarenhet som global direktör, marknadsföring och kommunikation, OctoFrost Group; chef för Global Brand Licensing Partnerships och Global Marketing Activation Manager, Sony Mobile; marknadsföringschef Western Union.

	Roger Reksten Stølsnes Chief Risk Officer	Paul Spina Chief Asset Management and Development Officer	Rodin Lie Chief Technology Officer	Erik Glæsel Gullestad Head of Business Development	Anders Thorsson Chief Procurement Officer
Anställd	2021	2020	2020	2020	2019
Född	1974	1987	1974	1980	1967
Nationalitet	Norsk	Amerikansk	Norsk	Norsk	Svensk
Utbildning	Doktorsexamen i riskhantering, Universitetet i Stavanger samt University of California, Berkeley. Master i Offshore Technology, Universitetet i Stavanger. Fil.kand. i bygg och konstruktion, Universitetet i Bergen.	BA Economics, Fordham University	Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen; Offiersskolan, Norges kustartilleri.	Master i Finans, Handelshøyskolen BI	Civilingenjör, Lunds universitet
Arbetslivserfarenhet	Rogers bakgrund utgörs av flera ledande befattningar inom Telenor, Equinor, Reitkapital Partners och Holte Consulting inom områdena risk-, investerings- och projektledning.	Paul har erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International; Utvecklingschef, Tri-State på WeWork; Projektchef Van Wagner Sports & Entertainment.	Rodin tar med sig en stark bakgrund inom teknik och innovation och har tidigare innehaft befattningar som CDO på Selmer, CDO på Innovation Norway och CTO inom NOS Clearing.	Erik, tidigare verkställande direktör för Fredensborgs investeringsteam, har tidigare erfarenhet som managementkonsult på Arkwright och Corporate Finance M&A Department på Arctic Securities.	Anders har omfattande erfarenhet av inköp och har tidigare innehaft befattningar som Strategic Sourcing Director och Commodity Manager Traded Goods på Lindab, chef för NCC Supply för NCC Purchasing Group Shanghai.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E855EE

2022072638340

Riskhantering

Målet med Heimstadens riskhantering är att maximera avkastningen till acceptabla risknivåer utan att kompromissa med bolagets vision, värderingar eller Uppförandekod. Heimstaden är exponerad mot en rad olika risker som kan påverka verksamheten, därför är det av avgörande betydelse att ha en omfattande riskhanteringsprocess för att optimera risk-/avkastningsbalansen.

Heimstaden prioriterar riskhantering och behandlar det som en löpande process integrerad i det dagliga arbetet. Under 2021 anställde Heimstaden en Chief Risk Officer med uppgift att koordinera och utveckla Heimstadens ramverk för riskhantering tillsammans med riskhanteringsfunktionen. Viktiga aspekter omfattar införande av riskhantering, ansvarsfördelning samt att implementera riskagerande i hela organisationen.

Riskhanteringsfunktionen sammanställer och analyserar risker från samtliga länder i Heimstadens portfölj. Identifierade risker, åtgärder och processer presenteras för ledningen.

Under 2021 antogs en ny riskpolicy. Detta för att säkerställa att förutsägbara risker som kan påverka Heimstadens verksamhet och ambitioner, utvärderas och bedöms. Samtliga chefer ansvarar för riskhantering inom sina respektive områden och säkerställer att riskhanteringen är en integrerad del i den dagliga verksamheten. Risker som identifieras och utvärderas lokalt, hanteras löpande och rapporteras in kvartalsvis.

Varje land ansvarar för att regelbundet utveckla och upprätthålla sitt register av risker. Länderna tillhandahåller kvartalsvisa uppdateringar, inklusive rapporter om risker som uppkommit samt status på de åtgärder som vidtagits. Respektive land har som krav att anpassa sina riskhanteringsprocesser till sina befintliga affärs- och förvaltningsverksamheter.

Finansiella risker

Refinansiering
För att minimera refinansieringsrisken använder Heimstaden sig av pålitliga finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy stipulerar nivåerna på viktiga krediter, som inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid samt minimimått. För att ytterligare hantera finansiella risker har Heimstaden dessutom god likviditet och outnyttjade likviditetsreserver.

Finansiella åtaganden
Heimstadens låneavtal omfattar finansiella covenanter. Brott mot dessa kan leda till uppsägning av lån, krav på omedelbar återbetalning eller anspråk på säkerställda tillgångar. Centrala finansiella nyckeltal kontrolleras för att säkerställa att inga brott mot covenantena uppstår. Löpande intern översyn och extern revision säkerställer korrekt rapportering och information.

Krediter
Om motparterna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Heimstaden leder det till minskad likviditet och finansiella förluster. Samma sak gäller om ett betydande antal kunder inte betalar hyran. För att motverka detta bedömer Heimstaden regelbundet kreditvärdigheten hos sina större motparter. Kreditrisken reduceras ytterligare tack vare bolagets stora och diversifierade kundbas samt att majoriteten av hyreskontrakten innefattas av förskottsbetalning.

Ränta
Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna för Heimstaden och negativt påverka lönsamheten. Enligt Heimstadens finanspolicy ska minst 75% av låneportföljen ha fasta räntor, vilket säkerställs genom lån upptagna i fast ränta och obligationer samt ränteswappar.

Valuta
Heimstaden äger tillgångar i andra valutor än SEK. Detta kan negativt påverka kassaflödena eller värdet på tillgångarna i händelse av fluktuerande valutakurser. I stor utsträckning använder Heimstaden matchningsfinansiering för att reglera kassaflöden och fluktuationer i värdet på tillgångar och skulder.

Nedgång i fastighetsvärdet
Enskilda värdeminskningar på fastigheter kan påverka Heimstadens kreditmått och leda till minskat stöd från kapitalmarknaden och kreditvärderingsinstitut. För att hantera den risken har bolaget en diversifierad portfölj i flera länder och i regioner med starka ekonomier och gynnsamma demografier. Fastighetsportföljen utvärderas en gång i kvartalet av välrenommerade tredjepartsleverantörer.

Löpande övervakar Heimstaden marknadsutvecklingen för att snappa upp varningssignaler och bibehålla betydande handlingsutrymme i fråga om villkoren för nettoskuld/totala tillgångar samt räntetäckningsgrad. Därutöver för vi en löpande dialog med kreditvärderingsinstituten och hanterar aktivt vår och Heimstaden Bostads låneportfölj i linje med bolagets finanspolicy och kreditbetygsambitioner.

Operativa risker

Medarbetare och organisation
Förlusten av individer i ledningsroll eller andra viktiga funktioner utgör en risk för verksamheten och dess lönsamhet. För att hantera detta har Heimstaden, på medellång och lång sikt, antagit en strukturerad metod för successionsplanering samt att man löpande mäter medarbetarnöjdheten. Vidare har vi en intern utbildnings- och karriärutvecklingsplattform som bland annat omfattar ett egenutvecklat program för ledarskapsutbildning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638341

Heimstaden har som arbetsgivare nolltolerans mot diskriminering och trakasserier, och verkar för lika möjligheter för alla och konkurrenskraftiga löner.

Kundrelationer

Tillgänglighet är av stor betydelse i ett alltmer digitaliserat samhälle. Bristfällig kundservice och fastighetsförvaltning kan potentiellt leda till missnöjda kunder, lägre uthyrningsgrad och/eller ökad hyresgästomsättning. Proaktiv kommunikation med kunderna och tillgänglighet på plats har aldrig varit viktigare än under covid-19-pandemin, och för fortsätta vara relevant, är det viktigt för Heimstaden att fortsätta anpassa sina erbjudanden, tjänster och interaktioner.

För att uppnå det har bolaget en helt integrerad operativ plattform med en kundcentrerad filosofi, integrerad i vår strategi, våra värderingar och våra ambitioner. Kontinuerligt bevakar vi hyresmarknaderna och upprätthåller aktiva dialoger med hyresgästföreningar samt genomför årliga kundundersökningar på samtliga marknader. Vi investerar också löpande i utvecklingen av interna digitala serviceplattformar för att engagera kunder och säkerställa en effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundcentrerade metod på sidorna 11–12 i denna rapport.

Investeringar

Förvärv av nya fastigheter kan medföra olika risker förknippade med juridiska, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Förvärv som omfattar hela verksamheter kan leda till ytterligare företagsspecifika risker efter slutförd transaktion. Heimstaden har ett starkt investeringsteam med stor erfarenhet av förvärv och lokal närvaro på våra marknader. Samtliga förvärv genomgår en due diligence utifrån legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Due diligence processerna utvecklas ständigt för att säkerställa att alla relevanta funktioner är informerade om, koordinerade med och delaktiga i förvärvsprocessen.

Tredjeparts expertis används för att rådgiva om olika aspekter av transaktionsprocesser, bland annat strukturering, juridik, skatt och tekniska faktorer. När det är nödvändigt kan även en W&I-försäkring (Warranty & Indemnity) inkluderas som en del av ett förvärv för att minska risken för potentiella överträdelser av uppgifter och garantier i ett senare skede.

Regeländringar

Regeländringar kan och kommer att förekomma på samtliga marknader som ett resultat av politiska beslut eller som en naturlig utveckling på bostadsmarknaderna. Dessa förändringar kan hänga samman med en rad olika typer av lagstiftning, däribland lagar om bostäder, skatt och moms, som kan ha en såväl positiv som negativ långsiktig effekt på fastighetsvärden, verksamheten eller det finansiella resultatet. Innan Heimstaden går in på en ny marknad utvärderas en lång rad aspekter, inklusive regulatoriska och politiska risker. Vår lokala närvaro bidrar till djupgående kunskaper om var och en av våra marknader och löpande övervakar vi förändringar i respektive regulatoriska miljö. Vi vidhåller också en aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter.

Företagsansvar

Att inte följa normerna gällande företagsansvar kan orsaka stora skador på Heimstadens anseende och verksamhet, vilket ökar risken för att tappa strategiska investerare samt lida ekonomiska förluster i form av böter eller straff.

Vi tillämpar höga etiska standarder och integritet i hela verksamheten med nolltolerans mot alla former av korruption, bedrägeri, mutor eller hot. Vi har utvecklat ett ledningssystem för efterlevnad genom Uppförandekod, Goes Without Saying-policy, sanktionspolicy, efterlevnadsriktlinjer samt en Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har också implementerat ett koncernövergripande initiativ för att implementera företags- och värderings workshops som lyfter fram våra riktlinjer inom affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland medarbetarna.

Miljö- och klimatfrågor

Den alltmer komplexa riskbilden relaterad till ESG tillsammans med den ökade integrationen av hållbarhet i den dagliga verksamheten, gör det utmanande att övervaka och upprätthålla en ansvarsfull verksamhet. Miljörisker har också ett potentiellt större påverkansområde, eftersom det påverkar människor, fastigheter och verksamheten. En bristfällig miljöriskhantering skulle potentiellt kunna påverka bolagets anseende och resultat negativt. Vidare kan en oförmåga att leverera i enlighet med investerarnas ESG-kriterier minska tillgången till kapital.

Till de största miljöriskerna hör de som är förknippade med klimatförändringarna, inklusive direkta risker såsom ökade energikostnader, böter och annat som påverkar verksamheten, samt indirekta risker såsom avbrott i leverantörskedjan och skador på anseendet. På längre sikt finns det också risk för skadade fastigheter och/eller nödåtgärder som bland annat kan leda till sänkta fastighetsvärden och högre priser på försäkringar.

För att hantera dessa risker har Heimstaden implementerat en noga avvägd ESG-strategi med fokus att integrera hållbarhet i den löpande verksamheten. Vi har satt upp ambitiösa hållbarhetsmål i enlighet med Parisavtalets ambition om att begränsa uppvärmningen till 1,5° C. En viktig del av Heimstadens övergripande hållbarhetsstrategi är att ESG-frågorna löpande följs upp av styrelsen. Läs mer om våra klimatrisker på sidan 115 i denna rapport.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638342

Intern kontroll

Heimstaden kommer att tillämpa ett internt kontrollramverk i två nivåer genom att under 2022 etablera en central efterlevnadsfunktion.

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policyer, riktlinjer och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi går vidare med vårt åtagande om att ha en stark intern kontroll genom att etablera en ny central efterlevnadsfunktion och förtydliga våra viktigaste policyer och riktlinjer.

Intern kontroll över den finansiella rapporteringen

Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom den årliga revisionen samt kvartalsmässiga granskningar, säkerställer en korrekt rapportering. Styrelsen har, som en del av sitt starka åtagande om intern kontroll, etablerat ett revisions- och riskutskott för att höja kvaliteten på processerna för finansiell rapportering.

För att säkerställa kvaliteten på den finansiella rapporteringen tillämpar bolaget ett antal interna kontroller, såsom finanspolicy, attesterings- och auktorisationsförfaranden samt ansvarsfördelning. Avseende den finansiella rapporteringen bedöms riskerna främst härröra från väsentliga felaktigheter som kan uppkomma i redovisningen av bolagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen ansvarar för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen.

Styrelsen granskar varje kvartalsrapport och diskuterar dess innehåll med de ledande befattningshavarna och, när det är tillämpligt, bolagets revisor.

Styrelsen har etablerat en policy för förhandsgodkännande som styr uppdraget för Heimstadens huvudrevisor i fråga om revisionstjänster och tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Denna policy tillhandahålls Heimstaden eller annan enhet inom koncernen. Inom ramen för denna policy för förhandsgodkännande har revisions- och riskutskottet definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisionstjänster samt tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget. Revisions- och riskutskottets policy för förhandsgodkännande innefattar årliga monetära ramar för var och en av följande tjänstekategorier:

- Revision
- Tjänster hänförliga till revisionen
- Skatt
- Övriga – inte relaterade till revision eller skatt

I enlighet med policyn för förhandsgodkännande ska samtliga tjänster godkännas i förväg. De redovisade beloppen för revision, tjänster hänförliga till revision, skatt samt övriga tjänster som inte omfattas av revisionsuppdraget ligger inom de monetära ramar som har etablerats av revisions- och riskutskottet.

Heimstaden har etablerat en visselblåsarfunktion där anmälan kan göras anonymt.

Intern kontroll över den löpande verksamheten

Heimstaden genomför ett flertal kontrollaktiviteter för att säkerställa en intern kontroll över verksamheten. Viktiga policyer och manualer säkerställer att verksamheten är i linje med våra värderingar och utformade för att hantera de väsentliga risker som är förknippade med verksamheten. Det finns kontrollaktiviteter både på detalj och generell nivå inom koncernen. Till exempel upprättas månatlig rapportering från ledningen som granskas av affärsenhets- och funktionschefer samt ansvariga controllers.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenhetscheferna i syfte att diskutera aktuella frågor, resultat och finansiell ställning samt verifiera att processerna följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD kommenterar verksamhetens utvecklingen, resultat och finansiella ställning. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter implementeras fortlöpande med målet att stärka och effektivisera de interna kontrollerna.

De interna kontrollerna följs kontinuerligt upp via rapporter om avvikelser i jämförelse med budget/prognoser, liksom månatliga verksamhetsrapporter och granskning av verksamheten.

Informations- och insiderpolicy

Styrelsen har antagit en informations- och insiderpolicy som bland annat innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation liksom av övriga externa informationskrav. Kommunikationen ska vara långsiktig och anpassad till Heimstadens varumärke, vision, affärskoncept, strategier, mål och värderingar. Därutöver ska kommunikationen vara transparent, faktamässig, välstrukturerad och välplanerad. Heimstaden ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning 2022

Under 2022 kommer Heimstaden fortsätta att utveckla sina processer för intern styrning och kontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

2022072638343

Kvarterets hjältar

Under pandemin fick vi höra oräkneliga hjärtevärmande och inspirerande historier om grannar som hjälpta varandra med det allra nödvändigaste. I Nederländerna ville vi försäkra oss om att dessa särskilt goda gärningar inte passerade obemärkt och därför införde vi utmärkelsen National Neighbourhood Hero of the Year, där hundratals människor från hela landet nominerade sin mest hjälpsamma granne.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638344

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2021	2020	2019	2018	2017
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	9 027	6 600	4 663	3 393	2 018
Serviceintäkter	658	392	–	–	–
Fastighetskostnader	-4 110	-3 125	-2 188	-1 582	-986
Driftnetto	5 575	3 867	2 725	1 811	1 027
Centrala administrationskostnader	-417	-229	-172	-107	-85
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-2 006	55	-20	-32	19
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	3 152	3 749	2 729	1 692	973
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	21 903	7 977	6 517	2 744	2 202
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	-2	188	–	–	–
Driftsresultatet	25 053	11 914	9 246	4 436	3 175
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	819	-178	-107	11	24
Finansiella intäkter	162	500	63	63	6
Finansiella kostnader	-1 840	-1 595	-1 500	-806	-465
Resultat före skatt	24 194	10 641	7 702	3 694	2 740
Inkomstskatt	-501	-395	-259	-145	-76
Uppskjuten skatt	-4 691	-1 892	-1 443	-396	-601
Resultat	19 003	8 353	6 001	3 153	2 064
Övrigt totalresultat	3 640	-4 493	432	-255	99
Årets totalresultat	22 643	3 860	6 433	2 949	2 163
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	6 465	6 461	3 562	1 700	1 701
Överskottsgrad, %	61,8	58,6	56,0	53,4	51,0

miljoner SEK Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	305 668	145 053	113 719	76 249	50 285
Övriga anläggningstillgångar	26 110	1 560	1 914	450	402
Omsättningstillgångar	23 946	14 698	12 974	6 586	1 956
Summa tillgångar	355 724	161 310	128 606	83 286	52 643
Eget kapital	147 093	76 166	59 942	33 936	18 807
Uppskjutna skatteskulder	23 252	5 446	3 640	2 218	1 741
Räntebärande skulder	176 506	75 081	61 946	45 667	30 936
Finansiella derivatinstrument	6	433	65	0	31
Ej räntebärande skulder	8 868	4 185	3 014	1 446	1 128
Summa skulder	355 724	161 310	128 606	83 286	52 643
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	8 257	546	5 663	3 489	-219
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	3,2	2,8	2,4	2,5	2,6
Nettobelåningsgrad (LTV), %	51,0	44,4	45,1	53,7	58,8
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,8	1,9	1,8	1,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,4	10,1	10,1	8,0	7,8
Substansvärde på balansdagen	170 345	81 611	63 582	36 154	20 548
Resultat per aktie					
Resultat, SEK	125	109	322	139	116
Eget kapital per stamaktie, SEK	242	1 614	1 508	1 182	609
Eget kapital per preferensaktie, SEK	38	380	380	380	380
Antal utestående stamaktier, st	132 040 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Antal utestående preferensaktier, st	58 593 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	95 675 255	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	36 228 598	2 343 750	2 343 750	2 343 750	2 343 750

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638345

Finansiell Information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 44
Koncernens balansräkning 45
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 46
Koncernens kassaflödesanalys 47
Koncernens redovisningsprinciper och noter 48

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 48
1.1 Allmän information om bolaget 48
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 48
1.3 Nya redovisningsprinciper 50

2. Intäkter och kostnader 51
2.1 Segmentredovisning 51
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter 53
2.3 Fastighetskostnader 54
2.4 Övriga rörelsekostnader 54
2.5 Ersättning till revisorer 54
2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare 55
2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 56
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 56
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 56
2.10 Inkomstskatt 57
2.11 Resultat per aktie 57

3. Anläggningstillgångar 58
3.1 Förvaltningsfastigheter 58
3.2 Immateriella tillgångar 62
3.3 Maskiner och inventarier 63
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 64
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 67

4. Omsättningstillgångar 68
4.1 Exploateringsfastigheter 68
4.2 Hyres- och kundfordringar 68
4.3 Övriga kortfristiga fordringar 69
4.4 Likvida medel 69
4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 69

5. Eget kapital 70

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 72
6.1 Finansiella instrument 72
6.2 Finansiella risker 74
6.3 Räntebärande skulder 75
6.4 Kapitalstruktur 77

7. Övriga skulder 78
7.1 Leasing 78
7.2 Uppskjuten skatt 79
7.3 Övriga kortfristiga skulder 80

8. Övriga upplysningar 81
8.1 Upplysningar om närstående 81
8.2 Rörelseförvärv 81
8.3 Ställda säkerheter 82
8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden 82
8.5 Händelser efter rapportperiodens slut 83

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 84
Rapport över totalresultat 84
Balansräkning 85
Rapporter över förändringar i eget kapital 86
Kassaflödesanalys 87
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 88

1. Redovisningsprinciper 88
2. Intäkter och kostnader 89
3. Tillgångar 91
4. Eget kapital 92
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 93
6. Övriga skulder 94
7. Övriga upplysningar 95

Förslag till vinstdisposition 97
Undertecknande 98
Revisionsberättelse 99
Alternativa nyckeltal 102
Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal 104
Kvartalsmässig finansiell information 107

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

202207263834 6

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2021	2020
Hyresintäkter	2.1, 2.2	9 027	6 600
Serviceintäkter	2.1, 2.2	856	392
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-4 110	-3 125
Driftnetto		5 575	3 867
Centrala administrationskostnader	2.5, 2.6	-417	-229
Övriga rörelseintäkter		11	57
Övriga rörelsekostnader	2.4	-2 343	-2
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	326	56
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		3 152	3 749
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.7, 3.1	21 909	7 977
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	-2	188
Driftsresultatet		25 053	11 914
Ränteintäkter	2.9	162	99
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	2.9	-1 725	-1 371
Valutakursdifferenser	2.9	-63	400
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.8	819	-178
Övriga finansiella kostnader		-52	-224
Resultat före skatt		24 194	10 640
Inkomstskatt	2.10	-500	-395
Uppskjuten skatt	2.10	-4 691	-1 892
Periodens resultat		19 003	8 353
Övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till årets resultat	5	3 640	-4 493
Totalresultat		22 643	3 860
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		10 208	4 431
Innehav utan bestämmande inflytande		8 795	3 922
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		12 367	1 716
Innehav utan bestämmande inflytande		10 276	2 144
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	2.11	125	109

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638347

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	305 668	145 053
Goodwill	3.2	16 562	66
Immateriella anläggningstillgångar	3.2	42	9
Maskiner och inventarier	3.3, 7.1	228	184
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	760	370
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	5 765	–
Finansiella derivatinstrument	6.1	440	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	2 313	931
Summa anläggningstillgångar		331 778	146 613
Exploateringsfastigheter	4.1	846	1 292
Hyres- och kundfordringar	4.2	207	86
Övriga finansiella omsättningstillgångar	4.3	1 681	2 106
Förskottsbetalningar	4.3	724	307
Likvida medel	4.4	20 488	10 906
Summa omsättningstillgångar		23 946	14 697
SUMMA TILLGÅNGAR		355 724	161 310

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	78
Övrigt tillskjutet kapital		7 540	6 466
Hybridobligation		7 374	3 887
Valutaomräkningsreserv		-221	-2 380
Balanserade vinstmedel		27 013	18 166
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	41 801	26 197
Innehav utan bestämmande inflytande	5	105 292	49 969
Summa eget kapital	5	147 093	76 166
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	148 193	67 116
Leasingskulder	7.1	853	717
Finansiella derivatinstrument	6.1	–	433
Uppskjutna skatteskulder	7.2	23 252	5 446
Övriga långfristiga finansiella skulder		878	903
Summa långfristiga skulder		173 176	74 615
Räntebärande skulder	6.3	28 313	7 965
Leasingskulder	7.1	38	31
Leverantörsskulder		691	477
Övriga kortfristiga skulder	7.3	4 078	917
Finansiella derivatinstrument	6.1	6	14
Upplupna kostnader		2 329	1 125
Summa kortfristiga skulder		35 455	10 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 724	161 310

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638348

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Valuta-omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	78	6 466	2 975	326	13 963	23 808	36 133	59 943
Periodens resultat	–	–	222	–	4 200	4 422	3 931	8 353
Övrigt totalresultat	–	–	–	-2 706	0	-2 706	-1 787	-4 493
Summa totalresultat	–	–	222	-2 706	4 200	1 716	2 144	3 860
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	7 610	7 610
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	-963	-963
Emission, hybridobligationer	–	–	1 030	–	–	1 030	5 189	6 219
Överkurs hybridobligation	–	–	-30	–	30	0	0	0
Återköp hybridobligation	–	–	-100	–	20	-80	0	-80
Emissionskostnad	–	–	-8	–	–	-8	-146	-154
Utdelning	–	–	-222	–	-47	-269	–	-269
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	670	–	3	673	11 690	12 363
Eget kapital 2020-12-31	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 969	76 166
Ingående balans 2021-01-01	78	6 466	3 867	-2 380	18 166	26 197	49 969	76 166
Periodens resultat	–	–	241	–	9 929	10 170	8 833	19 003
Övrigt totalresultat	–	–	–	2 159	–	2 159	1 482	3 640
Summa totalresultat	–	–	241	2 159	9 929	12 329	10 315	22 643
Nyemission	18	1 107	–	–	–	1 125	27 479	28 604
Utdelning	–	–	-241	–	-1 082	-1 323	-2 513	-3 836
Emission, hybridobligationer	–	–	3 579	–	–	3 579	20 295	23 874
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	12	12
Emissionskostnad	–	-34	-72	–	–	-105	-203	-309
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 074	3 266	–	-1 082	3 276	45 010	48 285
Eget kapital, 2021-12-31	95	7 540	7 374	-221	27 013	41 801	105 294	147 093

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638349

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		24 192	10 840
Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-21 758	-8 165
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		-885	178
Finansnetto		2 330	1 460
Övriga justeringar	4.5	-757	-370
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar		-488	-371
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		3 868	-191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 502	3 181
Betald ränta uppgår till		-2 517	-1 382
Erhållen ränta uppgår till		43	99
Betald inkomstskatt		-553	-364
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		3 475	1 534

miljoner SEK	Not	2021	2020
Investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	8.2	-79 449	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-21 231	-12 894
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter		-5 511	-2 988
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 149	–
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		-508	-1 025
Investeringar i intressebolag och joint ventures		-313	-395
Lösen räntederivat		-65	113
Börsnoterade aktieinvesteringar	6.1	-5 188	-
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-252	112
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-111 368	-17 077
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		85 835	16 132
Återbetalning av räntebärande skulder		-17 907	-12 404
Utbetalad utdelning		-3 189	-1 235
Likvid från nyemission		1 125	–
Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande		27 491	7 610
Likvid från emission av hybridkapital		23 814	6 139
Återbetalningar på hybridkapital		-647	–
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-63	-153
Transaktionskostnader vid emission av hybridkapital		-309	–
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		116 150	16 089
Nettoförändringar i likvida medel		8 256	546
Likvida medel vid periodens början		10 906	10 687
Valutakursförändring i likvida medel		1 325	-327
Likvida medel vid periodens slut		20 488	10 906

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638350

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0455, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande
Koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Väsentliga redovisningsprinciper återspeglas i respektive not.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 28 februari 2022 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 7 april 2022.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna går inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med en historiska anskaffningsvärden, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderats till verkligt värde.

Heimstaden redovisar tillgångar och skulder i balansräkningen baserat på långfristig/kortfristig klassificering.

En tillgång bedöms som kortfristig när den:
- Förväntas bli förverkligad eller avses att säljas eller konsumeras under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte att handla
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Är i form av kontanter eller likvida medel, såvida de inte begränsas från att bytas ut eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

En skuld bedöms som kortfristig när:
- Förväntas avvecklas under den normala driftscykeln
- Hålls främst i syfte att handla
- Förväntas realiseras inom tolv månader efter rapportperioden, eller
- Det finns ingen ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen av skulden i minst tolv månader efter rapportperioden. Villkoren för skulden som, enligt motpartens val, kan leda till dess avveckling genom emission av egetkapitalinstrument påverkar inte dess klassificering.

Heimstaden klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

Konsolidering
Dotterföretag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstadens dotterbolag kommer att ha 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa överensstämmelse.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

När Heimstaden upphör att ha kontroll, värderas eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisat i resultaträkningen. Verkligt värde är det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta kan innebära att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital respektive balansräkningen.

Serviceintäkter
I takt med att koncernen fortsätter att gå in på nya marknader och växa på befintliga marknader där serviceavgifterna utgör en större del av den totala faktureringen till hyresgästerna, skiljs serviceintäktskomponenten ut från hyresintäkterna och redovisa det på en egen rad i rapport över totalresultat i enlighet med IFRS 15. Det främsta syftet är att öka jämförbarheten och tillhandahålla en förbättrad redovisning av intjänade intäkter. Serviceintäkterna utgörs huvudsakligen av faktureringen av vissa rörelsekostnader, huvudsakligen el, gas och vatten, utan marginal. Serviceintäkter redovisas under den period prestationsåtagandet uppfylls enligt avtalet med hyresgästen. Dessa prestationsåtaganden uppfylls i allmänhet över tid när tjänsten utförs av bolaget.

Hyresintäkterna under 2021 har minskat med 658 miljoner SEK och serviceintäkterna har på motsvarande sätt ökat med 658 miljoner SEK. Jämförelsesiffrorna har justerats för att de ska stämma med aktuell redovisning. Som en följd av detta omklassificerades 392 mkr under 2020 från hyresintäkter till serviceintäkter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Nyttjanderättstillgångar
Under 2021 reviderade bolaget sin klassificering av nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtter. Dessa tillgångar klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Som en följd av detta omklassificerades 626 miljoner SEK under 2020 från nyttjanderättstillgångar till förvaltningsfastigheter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Terminskontrakt
Framtida köpeavtal av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag redovisas som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. En verkligt värde-vinst uppgående till 471 miljoner SEK hänförlig till dessa derivat har inkluderats i koncernredovisningen för 2021, se not 2.6.

Tillgångsförvärv, rörelseförvärv och goodwill
När ett fastighetsförvärv görs, antingen via företagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsför-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638351

värv. Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej.

Rörelseförvärv
Heimstaden fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar en indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller knapp eller kan inte ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata. Om förvärvet saknar organiserad arbetskraft kan det trots allt vara så att den förvärvade processen är tillräckligt unik, ovanlig, eller kostsam att ersätta för att kunna generera avkastning, att förvärvet ändå utgör en verksamhet.

När Heimstaden förvärvar ett företag bedömer det de finansiella tillgångar och skulder som antas för lämplig klassificering och beteckning i enlighet med avtalsvillkoren, ekonomiska förhållanden och relevanta förhållanden per förvärvsdagen. Detta inkluderar den förvärvade fördelningen av inbäddade derivat i förvärvet. Eventuella villkorade ersättningar som överlåtits av förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Om det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger den sammanlagda överförda ersättningen, bedömer Heimstaden om de korrekt har identifierat alla förvärvade tillgångar och alla skulder som antagits och granskar de förfaranden som används för att mäta beloppen som ska redovisas vid förvärvstidpunkten. Om omvärderingen fortfarande leder till ett överskott av verkligt värde på nettotillgångar som förvärvats över den sammanlagda överförda ersättningen redovisas vinsten i resultatet.

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstadens kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och den del av CGU.

Tillgångsförvärv
För förvärv av ett dotterbolag som betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Heimstaden Bostad kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner eller händelser ger inte upphov till goodwill.

Anskaffningsvärdet fördelas mellan företagets identifierbara tillgångar och skulder baserat på deras värden vid förvärvstidpunkten.

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisning i enlighet med IAS 12.

Bedömningar och uppskattningar
Ledningen gör varje rapportperiod bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar resultaträkningen och balansräkningen. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter och terminskontrakt
Alla förvaltningsfastigheter och terminskontrakt avseende köp av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag värderas till verkligt värde med hänvisning till realiserade transaktionspriser, vid behov justerade för eventuella skillnader i klassificering, lokalisering eller skick för den specifika tillgången.

Aktuell ekonomisk utveckling och osäkerhet påverkar värderingen av förvaltningsfastigheterna och terminskontrakten avseende köp av förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. De metoder och väsentliga antaganden som används för att fastställa verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras huvudsakligen på realiserade transaktionspriser.

Verkligt värde baseras på värderingar gjorda av oberoende externa värderingsexperter. Värderingen grundar sig på en marknadsprincip enligt vilken tillgångar kan utbytas mellan en välunderrättad köpare och en välunderrättad säljare i en transaktion till marknadsmässiga villkor per datumet för värderingen.

Portföljen av förvaltningsfastigheter utvärderas kvartalsvis av oberoende externa bedömare. Se not 3.1 för mer information.

Nedskrivningstester för goodwill
Koncernen prövar varje år goodwill för nedskrivning i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 3.2. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av bruksvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras, se not 3.2.

Redovisning av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv
En utvärdering görs om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Då gör ledningen bedömningar med avseende på tillämpningen av det valfria koncentrationstestet och innehållet i de förvärvade tillgångarna och verksamheten.

Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är häntörligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv.

För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar angående indata, processer och produktion av de förvärvade tillgångarna. Årets förvärv av Akelius har bedömts enligt kriterier ovan och ansetts uppfylla kriterie för rörelseförvärv, se not 8.2.

Allokering av köpeskilling
Koncernen upprättar en allokering av köpeskillingen för redovisningssyften i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 3.2. Redovisning av förvärv innebär en hög grad av bedömning och uppskattning, mestadels med avseende på fördelningen av överskott och avdrag till tillgångar och skulder (nettotillgångar) vid allokeringen av köpeskillingen, samt justeringar av poster för en anpassning till koncernens redovisningsprinciper. Justeringar av verkligt värde och den goodwill som blir resultatet redovisas i not 3.2.

Utländsk valuta
Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. För varje enhet använder koncernen direktmetoden för konsolidering och vid avyttring av utländska verksamheter avspeglar det resultat som omklassificeras till resultaträkningen det belopp som uppkommer vid användning av denna metod, utom när transaktionerna utgör nettoinvesteringar, då resultaten redovisas i övrigt totalresultat.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

2022072638352

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt.

Valutaeffekten kopplad till valutaswappar redovisas under valutakursvinster/(-förluster), netto. Valutaeffekten avseende lån i utländska valutor och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS 7. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

1.3 Nya redovisningsprinciper

Referensräntereformen – Fas 2: Ändringar av IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16
Ändringarna ger tillfälliga lättnader som hanterar effekterna av den finansiella rapporteringen när IBOR (interbank offered rate) ersätts med en alternativ nästan riskfri ränta, RFR (risk-free interest rate). Ändringarna innefattar följande lättnader:

- Ett praktiskt sätt att kräva att kontraktsändringar, eller förändringar av kassaflöden som är direkt nödvändiga på grund av reformen, ska behandlas som förändringar av en rörlig ränta, motsvarande en förändring i en marknadsränta.
- Tillåta ändringar som krävs av IBOR-reformen att göras av säkringsbeteckningar och säkringsdokumentation utan att säkringsrelationen avbryts.
- Tillhandahålla tillfällig befrielse till enheter från att behöva uppfylla det separat identifierbara kravet när ett RFR-instrument är designat som en säkring av en riskkomponent.

Dessa ändringar har ingen påverkan på koncernens koncernredovisning. Koncernen avser att använda ovan lättnader i kommande perioder om de blir tillämpliga.

Covid-19-relaterade hyresrabatter efter 30 juni 2021 – Ändring av IFRS 16
Den 28 maj 2020 utfärdade IASB covid-19-relaterade hyresrabatter efter 30 juni 2021 – Ändring av IFRS 16 Leasingavtal. Ändringarna ger en lättnad för hyrestagare från att tillämpa IFRS 16 vägledning om ändring av leasingavtal med redovisning av hyresrabatter som uppstår som en direkt konsekvens av covid-19-pandemin. Som en praktisk lättnad kan en hyrestagare välja att inte bedöma en covid-19-relaterad hyresrabatt från en uthyrare som en hyresändring. En leasetagare som gör detta val redogör för alla förändringar i leasingbetalningar till följd av den covid-19-relaterade hyresrabatt på samma sätt som den skulle redovisa förändringen enligt IFRS 16, om ändringen inte var en leasingändring.

Ändringen gäller till den 30 juni 2022. Ändringen gäller årligen rapporteringsperioder som börjar den 1 april 2021 eller senare. Koncernen har inte erhållit covid-19-relaterade hyresrabatter, men planerar att tillämpa den praktiska lättnaden om den blir tillämplig inom tillåten tillämpningsperiod.

Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder
Ändringarna till IAS 1 klargör och specificerar kraven för att klassificera skulder som korttristiga eller långfristiga. Ändringarna klargör innebörden av vad som avses med en rätt att senarelägga skuldens reglering och att en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering ska föreligga vid redovisningsperiodens slut. Vidare förtydligas att klassificeringen är opåverkad av sannolikheten att att företag kommer utnyttja sin rättighet att senarelägga regleringen och likaså för konvertibla skuldebrev där konverteringsrätten klassificerats som eget kapital. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. IASB publicerade dock ett utkast innehållandes ett förslag om att skjuta upp ikraftträdandet till 1 januari 2024. Heimstaden Bostad följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

Ändringar av IAS 37: Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
Ändringarna klargör vilka kostnader som ska betraktas som oundvikliga vid identifiering och redovisning av förlustkontrakt. Dessa omfattar dels utgifter som har ett direkt samband med avtalet och dels indirekta hänförbara utgifter. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022.

Ändringar i IFRS 3: Rörelseförvärv
IASB har implementerat tre ändringar i IFRS 3 till följd av tidigare ändringar i det konceptuella ramverket. Samtidigt införs ett nytt tillägg som innebär att skulder och eventualförpliktelser inom tillämpningsområdet för IAS 37 och IFRIC 21 ska redovisas i enlighet med dessa istället för det konceptuella ramverket. I ändringen förtydligas även att IFRS 3 inte att eventualtillgångar tas med i en förvärvsanalys. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får tillämpas tidigare.

Ändringar i IAS 8: Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel
IASB inför en definition av uppskattningar i IAS 8 med syftet att förtydliga skillnaden mellan ändringar i uppskattningar, redovisningsprinciper och fel. Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och får tillämpas tidigare. Heimstaden Bostad följer utvecklingen av ändringarna och bedömer vilken inverkan de kommer att få på dess nuvarande redovisningsprinciper.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel
Heimstaden Bostad tillämpar sedan 1 januari 2020 tydliggörandet, i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, kring vilken information som är väsentlig vid upprättande av de finansiella rapporterna. I februari 2021 utfärdade IASB en kompletterande vägledning till IAS 1 som förtydligar vad som gör en redovisningsprincip respektive -upplysning väsentlig; information är väsentlig, om utelämnande, felaktig redovisning eller om informationen döljs, så att den rimligen kan antas påverka de beslut som de primära användarna av de allmänna finansiella rapporterna fattar på grundval av dessa finansiella rapporter, som innehåller finansiell information om ett särskilt rapporterande företag. Då Heimstaden Bostads upplysningar bedöms som väsentliga påverkar inte ändringarna redovisningsprinciperna.

IFRS 9 Finansiella instrument
IASB har utfärdat ändringar i IFRS 9 som förtydligar vilka avgifter som ska inkluderas i 10 procentstestet för att avgöra om det skett en utsläckning av ett skuldinstrument. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och får förtidstillämpas. Heimstaden Bostad har inte förtidstillämpat ändringen och ändringen bedöms inte få en väsentlig påverkan på koncernen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E53720E955EE

2022072638353

2. Intäkter och kostnader

2.1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder i samtliga segment. Andra poster fördelas inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens räkenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se också not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment. Heimstaden har identifierat sju redovisningssegment: Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Island. Finland, Polen och Storbritannien inkluderas under övrigt.

2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Övrigt	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT										
Hyresintäkter	2 834	550	2 553	1 137	682	1 127	119	17	8	9 027
Serviceintäkter	43	176	2	0	18	419	0	0	1	658
Fastighetskostnader	-1 500	-346	-771	-441	-225	-773	-48	-12	6	-4 110
Driftnetto	1 376	379	1 784	696	475	773	71	5	15	5 575
Driftnetto, %	48.6	69.0	69.9	61.3	69.9	66.6	59.9			61.8
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-417
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-2 006
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	1 376	379	1 784	696	475	773	71	5	15	3 152
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	8 024	1 754	6 068	2 831	408	2 162	585	87	–	21 903
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	–	–	–	–	-2	–	–	–	–	-2
Driftsresultatet	9 400	2 133	7 817	3 527	882	2 955	656	92	15	25 053
Finansiella intäkter och kostnader	-1 189	38	-479	-172	-246	392	-67	45	–	-1 678
Värdeförändring finansiella instrument	582	0	112	47	78	0	–	0	–	819
Resultat före skatt	8 793	2 171	7 450	3 402	713	3 348	589	137	15	24 194
BALANSRÄKNING										
Förvaltningsfastigheter	97 645	70 651	55 636	27 324	18 951	17 932	4 494	2 033	–	305 668
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	846	–	–	–	–	846
Tillgångar, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49 210
Summa tillgångar	97 645	70 651	55 636	27 324	19 797	17 932	4 494	2 033	-	355 724
Eget kapital, ofördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	147 093
Räntebärande skulder	118 628	16 660	31 766	6 766	508	–	2 177	–	–	176 506
Övriga skulder, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	32 125
Summa eget kapital och skulder	118 628	16 660	31 766	6 766	508	-	2 177	-	-	355 724
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 539	188	917	644	315	502	72	261	-	5 439

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638354

2020

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Island	Övrigt	Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT										
Hyresintäkter	2 488	74	1 485	1 029	652	875	–	–	–	6 600
Serviceintäkter	16	27	–	0	16	333	–	–	–	392
Fastighetskostnader	-1 278	-69	-530	-471	-213	-563	–	–	–	-3 125
Driftnetto	1 224	32	955	557	455	645	–	–	–	3 867
Driftnetto, %	49.2	43.1	64.3	54.2	69.8	73.6				58.6
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-229
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	111
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	1 224	32	955	557	455	645	–	–	–	3 749
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2 410	265	1 092	1 044	1 299	1 866	–	–	–	7 977
Vinst från försäljning av exploateringsfastigheter	–	–	–	–	188	–	–	–	–	188
Driftsresultatet	3 634	297	2 047	1 601	1 942	2 510	–	–	–	11 914
Finansiella intäkter och kostnader	793	-129	-390	-342	-254	-773	–	–	–	-1 095
Värdeförändring finansiella instrument	-74	–	21	-44	-61	–	–	–	–	-178
Resultat före skatt	4 353	169	1 678	1 215	1 607	1 737	–	–	–	10 642
BALANSRÄKNING										
Förvaltningsfastigheter	50 379	3 716	36 227	23 366	17 638	13 827	–	–	–	145 053
Goodwill, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	74
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	1 164	–	–	–	127	1 292
Tillgångar, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14 891
Summa tillgångar	50 311	3 716	36 200	23 366	18 171	13 827	–	–	127	161 310
Eget kapital, ofördelat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	76 166
Räntebärande skulder	38 770	580	19 015	16 237	479	–	–	–	–	75 080
Övriga skulder, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10 064
Summa eget kapital och skulder	38 770	580	19 015	16 237	479	–	–	–	–	161 310
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 854	27	538	199	20	309	–	–	–	2 747

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638355

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter

Redovisningsprinciper

Heimstaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder med en normal uppsägningstid för kunden på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden sina motparters kreditvärdighet, erhåller hyresdepositioner och erhåller garantier från sina hyrestagare.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i intäkterna i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär, utom för villkorade hyresintäkter som redovisas när de uppstår. De initiala kostnaderna som uppkommer vid förhandling om och upprättande av operationella leasingavtal redovisas som en kostnad under leasingperioden på samma basis som leasingintäkten. Leasingincitament som betalas eller ska betalas till leasetagaren dras av från leasingbetalningarna. Följaktligen redovisas hyresgästernas leasingincitament som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. De initiala direkta kostnaderna och hyresgästernas leasingincitament redovisas som omsättningstillgångar på raden "Förskottsbetalningar" i balansräkningen. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller för att kompensera för förluster redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dessa uppkommer.

Serviceavgifter till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftskostnader. De tjänster som debiteras fakturera separat till hyresgästerna och innefattar avgifter baserade på en andel av hyresintäkterna och ersättning för vissa kostnader som uppkommer. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Koncernen är huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till kunden. Därför redovisar koncernen intäkter på bruttobasis.

Ingen enskild kund står för mer än 1% av de totala intäkterna. För hyres- och serviceintäkter per geografisk marknad, se not 2.1.

Hyresintäkter och serviceintäkter

miljoner SEK	2021	2020
Hyresintäkter	9 092	6 631
Linjär redovisning av hyresavtal	-65	-31
Hyresintäkter	**9 027**	**6 600**
Tjänster till hyresgäster	658	392
Serviceintäkter	**658**	**392**
Summa hyresintäkter och serviceintäkter	**9 685**	**6 992**

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

miljoner SEK	2021	2020
Bostäder	8 256	6 201
Kommersiella lokaler	664	324
Garage och parkeringsplatser	107	75
Summa hyresintäkter	**9 027**	**6 600**

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2021	2020
Bostäder	612	370
Kommersiella lokaler	46	22
Summa serviceintäkter	**658**	**392**

Framtida miniminyresfordringar under icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal per den 31 december är som följer:

2021 Förfall för hyresavtal

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	5 604	400	94
1–5 år	25	31	0
> 5 år	2 627	232	12
Summa hyreskontrakt	**8 256**	**664**	**107**

2020 Förfall för hyresavtal

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 961	324	75
1–5 år	656	-	-
> 5 år	1 584	-	-
Summa hyreskontrakt	**6 201**	**324**	**75**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638356

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsförvaltning, städning och försäkringar. Underhållskostnader består av såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsförvaltning avser hyreskostnader, finansiella tjänster och vissa övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. Koncernen har inga driftskostnader som inte genererar hyresintäkter.

Fastighetskostnader

miljoner SEK	2021	2020
El, vatten, gas	1 164	799
Reparation och underhåll	770	586
Fastighetsskatt	376	291
Egendoms- och fastighetsförvaltning	1 262	1 029
Övrigt	539	420
Summa fastighetskostnader	4 110	3 125

2.4 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader består främst av Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland avseende rörelseförvärvet av Akelius portföljen, uppgående till 2 202 miljoner SEK.

Under 2021 kostnadsfördes 52,5 miljoner SEK som donationer till SOS barnbyar. Se sida 19 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

2.5 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av de koncernens finansiella rapporter, årsredovisningen. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	23	13
Övriga bestyrkandeuppdrag	7	2
Skatterådgivning	–	1
Övriga uppdrag	–	0
Totalt	30	16

Moore

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	3	2
Övriga bestyrkandeuppdrag	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
Totalt	3	2

Totalt

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	26	15
Övriga bestyrkandeuppdrag	7	2
Skatterådgivning	–	1
Övriga uppdrag	–	0
Totalt	33	18

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare

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

Medelantal anställda	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	196	263	459	158	233	391
Tyskland	57	75	132	10	13	23
Danmark	82	162	244	48	72	120
Nederländerna	46	72	118	40	64	104
Norge	50	97	147	42	73	115
Tjeckien	332	383	715	277	299	576
Storbritannien	3	–	3	–	–	–
Island	7	14	21	–	–	–
Polen	3	6	9	–	–	–
Totalt	775	1 072	1 848	575	754	1 329

Ersättningar
Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Till VD och styrelseledamöterna betalades rörlig ersättning om 0 miljoner SEK (0). För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10% av bruttolönen.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sida 35–38.

Styrelsens ersättning	2021	2020
SEK	Styrelsearvode	Styrelsearvode
Ivar Tollefsen	–	–
Vibeke Krag	400 000	–
John Giverholt	–	–
Fredrik Reinfeldt	300 000	–
Styrelsens totala ersättning	700 000	–

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2021

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse	Övriga anställda	Total
Namn	Patrik Hall	Magnus Nordholm				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	25	0	557	588
Förmåner	0	0	1	0	16	17
Sociala kostnader	1	1	7	0	102	111
Pensionskostnader	2	1	2	0	28	33
Styrelsearvode	0	0	0	1	–	1
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6	4	35	1	703	749
Kvinnor i %	0	0	23	25	43	43

2020

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse	Övriga anställda	Totalt
Namn	Patrik Hall	Magnus Nordholm				
miljoner SEK						
Grundlön	2	2	13	–	396	413
Förmåner	0	0	1	–	10	11
Sociala kostnader	0	0	0	–	117	117
Pensionskostnader	1	1	1	–	26	29
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3	3	15	–	549	570
Kvinnor i %	0	0	23	–	43	43

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B628E33720E955EE

2022072638358

2.7 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde: vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter ingår i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. Motsvarande skatteeffekt inkluderas i resultatet. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 3.1.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

	2021		2020	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	8,9	7 994	4,8	2 410
Tyskland	2,5	1 754	7,1	285
Danmark	10,0	6 033	3,0	1 092
Nederländerna	11,6	2 631	4,5	1 044
Norge	2,3	437	7,6	1 299
Tjeckien	13,9	2 182	13,5	1 888
Island	15,0	585	–	–
Finland	7,6	72	–	–
Storbrittanien	1,6	15	–	–
Totalt / Genomsnitt i %	7,7	21 903	5,5	7 977

2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument omfattar räntederivat och terminskontrakt ochvärderas till verkligt värde. Vinster och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. Motsvarande skatteeffekt inkluderas i resultatet. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se not 6.1.

Mkr	2021	2020
Orealiserad värdeförändring	885	-391
Realiserad värdeförändring	-65	115
Valutaförändring	–	100
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	820	-176

2.9 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i denna post och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av räntederivaten redovisas som separat post i resultaträkningen.

Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras till kostnaden för dessa tillgångar tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter revers	98	27
Ränteintäkter intressebolag	49	62
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	16	10
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	162	99
Räntekostnader lån	-1 725	-1 371
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 725	-1 371
Finansieringskostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	52	26
Summa aktiverade finansieringskostnader	52	26
Valutaomräkningsförluster	-1 508	–
Valutaomräkningsvinster	1 444	400
Summa valutakursdifferenser	-64	400
Finansnetto	-1 575	-846

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638359

2.10 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper
Skatt redovisas i resultaträkningen utom när den underliggande transaktionen redovisas direkt i eget kapital, då den tillhörande skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Den aktuella inkomstskatten beräknas baserat på de skattelagar som antagits eller fastställts vid dagen för balansräkningen i de länder där Heimstaden är verksamt. Ledningen utvärderar regelbundet skattepositioner som tas med avseende på situationer där tillämplig skattereglering kan tolkas och fastställer avsättningar där så är lämpligt baserat på de belopp som förväntas betalas till skattemyndigheterna.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2021	2020
Inkomstskatt	-601	-395
Uppskjuten skatt	-4 691	-1 892
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**-5 191**	**-2 287**

Avstämning av effektiv skatt

miljoner SEK	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	24 194	10 640
Skatt enligt gällande skattesats	-5 507	-2 240
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	25	27
Ej avdragsgilla kostnader	-21	-78
Icke beskattningsbar vinst från avyttring av innehav	-11	–
Ej avdragsgillt räntenetto	-485	-305
Hybridobligation	203	-79
Transaktioner i Övrigt totalresultat	–	417
Skatt på andel i resultat från intressebolag	-153	7
Förvärv dotterbolag	142	–
Förändrad skattesats	294	–
Skatt hänförlig till tidigare år	74	-44
Övrigt	248	8
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**-5 191**	**-2 287**

2.11 Resultat per aktie

Resultat per aktie före och efter utspädning beräknas genom att dividera vinster hänförliga till moderbolagets aktieägare med ett genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

miljoner SEK	2021	2020
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	10 208	4 431
Innehav utan bestämmande inflytande	8 795	3 922
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets Stamaktieägare	12 267	1 669
Moderbolagets Preferensaktieägare	100	47
Innehav utan bestämmande inflytande	10 276	2 144
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	132 040 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	58 593 750	2 343 750
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	125	109

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638360

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 305 668 miljoner SEK (145 053). Värdet inkluderar en värdeökning för 2021 om 21 760 miljoner SEK (7 977). I procent, är den orealiserade värdeökningen 7,6% (5,6) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Island	Storbritannien
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2019-12-31	113 719	41 630	2 292	34 645	17 781	17 372	–	–	–	–
Förvärv under perioden	25 634	4 618	1 272	1 278	5 480	–	12 985	–	–	–
Avyttringar	-65	–	–	–	-65	–	–	–	–	–
Tomträtter	626	66	–	27	–	559	–	–	–	–
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	1 659	938	27	256	199	20	219	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 068	716	–	282	–	–	90	–	–	–
Valutaförändring	-5 584	–	-140	-1 354	-1 073	-1 684	-1 333	–	–	–
Verkligt värde efter transaktioner	137 076	47 969	3 451	35 135	22 322	16 267	11 961	–	–	–
Värdeförändring	7 977	2 410	265	1 092	1 044	1 299	1 866	–	–	–
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2020-12-31	145 053	50 379	3 716	36 227	23 366	17 566	13 827	–	–	–
Förvärv under perioden	39 876	3 523	12 473	18 272	–	–	213	918	3 757	721
Rörelseförvärv	89 534	33 139	52 232	4 163	–	–	–	–	–	–
Avyttringar	-685	–	-114	-83	-55	-451	–	–	-2	–
Tomträtter	137	71	4	–	–	15	–	–	46	–
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	2 918	892	146	563	644	295	299	10	72	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 520	1 647	42	354	0	20	207	0	0	251
Valutaförändring	4 555	–	399	1 113	539	1 211	1 208	15	37	33
Verkligt värde efter transaktioner	**283 908**	**89 650**	**68 898**	**60 603**	**24 494**	**18 657**	**15 750**	**942**	**3 910**	**1 005**
Värdeförändring[1]	21 760	7 994	1 754	6 033	2 831	294	2 182	72	585	15
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	**305 668**	**97 645**	**70 651**	**66 636**	**27 324**	**18 951**	**17 932**	**1 014**	**4 494**	**1 019**

[1] *Värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen består även av en realiserad del och återspeglas inte i tabellen ovan, se not 2.1 och not 2.2.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638361

Fördelning per kategori, 2021-12-31

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Island	Storbritannien
Bostadsfastigheter	297 708	92 374	70 647	65 600	27 324	18 378	17 750	1 014	4 448	172
Förvaltningsfastigheter under uppförande	6 848	5 108	0	895	0	0	0	0	0	847
Mark- och Byggrätter	351	29	0	141	0	0	181	0	0	0
Tomträtter	761	137	4	0	0	574	0	0	46	0
Totalt	305 668	97 645	70 651	66 636	27 324	18 951	17 932	1 014	4 494	1 019

Bolagets avtal i Polen är upplagda som terminsköp (avtal under förutsättning att arbetet färdigställts) och överlåtelsen av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen om 1 776 miljoner SEK redovisas som övriga finansiella anläggningstillgångar.

Fördelning per kategori, 2020-12-31

miljoner SEK	Totalt	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Norge	Tjeckien	Finland	Island	Storbritannien
Bostadsfastigheter	141 538	47 854	3 716	35 938	23 366	17 007	13 658	–	–	–
Förvaltningsfastigheter under uppförande	2 680	2 457	–	223	–	–	–	–	–	–
Mark- och Byggrätter	209	–	–	40	–	–	169	–	–	–
Tomträtter	626	68	–	27	–	531	–	–	–	–
Totalt	145 053	50 379	3 716	36 227	23 366	17 538	13 827	–	–	–

Bolagets avtal i Polen uppgick till 127 miljoner SEK.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under utveckling, mark- och byggrättigheter som innehas eller ska innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådader. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera och tomträtter. Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som evighetskontrakt.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklararvgifter och professionella avgifter för juridiska tjänster. Lånekostnader som direkt kan hänföras till konstruktion eller ombyggnad av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande redovisning görs till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras företaget och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet byts ut ingår kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt, men för vilket bolaget förväntar sig att det verkliga värdet på fastigheten kommer att kunna bestämmas på ett tillförlitligt sätt när byggandet är färdigställt, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir pålitligt bestämbart eller byggandet är klart.

Ledningen beaktar följande faktorer när en utvärdering görs av huruvida en förvaltningsfastighet under uppbyggnad kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:

- Bestämmelserna i byggavtalet.
- Byggfas.
- Projekt/fastighet enligt standard eller kundanpassat.
- Tillförlitligheten hos kassaflödena efter avslutad konstruktion.
- Fastighetsspecifika risker.
- Tidigare erfarenhet av liknande konstruktion.
- Status för bygglov.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande är berättigade till värderingar till verkligt värde när alla tre följande kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd erhållna.
- Pågående konstruktion och kostnaderna har åtagits gentemot konstruktören.
- Osäkerhet i framtida hyresintäkter har bedömts som låg.

Överföringar görs till (eller från) förvaltningsfastigheter när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastigheter till varulager är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en exploateringsfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överlåtelsedatumet och dess tidigare redovisade värde i resultatet.

En förvaltningsfastighet tas bort när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk nytta förväntas av dess avyttring eller användning. Skillnaden mellan nettodispositionen och tillgångens redovisade värde redovisas i resultaträkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638362

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, som är professionellt kvalificerade och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella värderingsstandarder. Bolaget har ett särskilt internt värderingsteam som säkerställer kvaliteten för alla externa värderingar.

Land	Värderare
Sverige	CBRE
Tyskland	CBRE
Danmark	CBRE
Nederländerna	Cushman Wakefield
Norge	Cushman Wakefield, Nyverdi, Ele, Aktiv
Tjeckien	JLL
Finland	CBRE
Storbritannien	Savills
Polen	CBRE
Island	Arcur

Värderingsantaganden

Värderingsmetoden följer marknadspraxis i respektive land och baseras generellt på "högsta och bästa användning", vilket innebär att värderingarna är gjorda både utifrån ett återuthyrningsscenario och ett avyttringsscenario. Marknadsvärdet i de två scenarierna baseras på genererat kassaflöde genom:

- Återuthyrningsscenario: Återuthyrning av enheten till marknadshyran vid hyresgästsfluktuationer.
- Avyttringsscenario: Successivt avyttra enheterna som ägarbostäder vid hyresgästfluktuationer.
- Det gjordes inga väsentliga förändringar i värderingsteknikerna under året.

På de flesta marknader värderas fastigheterna i enlighet med metoden för diskonterade kassaflöden (DCF), med användning av indata som nödvändiga investeringar, drifts- samt marknadsdata:

- Beräknade hyresintäkter baserade på den faktiska platsen, typen och kvaliteten på fastigheterna och som av villkoren för eventuellt befintligt hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis, såsom nuvarande marknadshyra för liknande enheter.
- Beräknade försäljningspriser för lediga enheter (endast avyttringsscenario): intäkter baserade på försäljningspriser som stöds av externa bevis, såsom försäljningspriser för liknande fastighetsenheter.
- Uppskattad vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av eventuell aktuell leasing.
- Fastighetskostnader och nödvändiga investeringar inklusive underhåll som behövs för att bibehålla fastighetens funktionalitet under dess förväntade livslängd samt fasta kostnader såsom fastighetsskatt, försäkring etc.
- Kapitaliseringsnivåer baserade på fastigheternas läge och kvalitet och med hänsyn till marknadsdata vid värderingsdagen.
- Restvärde med hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis.

För norska bostadsfastigheter med ett sammanlagt redovisat värde på 18 378 (17 007), fastställs värderingen enligt försäljningsjämförelsemetoden genom att ta hänsyn till liknande, jämförbara fastigheter, justerade för skillnader i viktiga attribut som enhetens storlek och kvalitet på inredningen.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modell även hänsyn till kostnader för färdigställande inklusive byggherrens vinstmarginal och färdigställandedatum baserade på interna prognoser, ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållandena. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande utveckling förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på Nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, med undantag för de norska fastighetstillgångarna som baseras på Nivå 2. För Nivå 3 baseras uppskattade framtida kassaflöden på befintliga hyresintäkter samt drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar häri. Verkligt värde på fastigheterna är summan av de diskonterade kassaflödena under beräkningsperioden och restvärdet.

Värderingsprocess

Värderingarna grundar sig på värderingar från oberoende externa värderare.

Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade med externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och har erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Per varje balansdag analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentlig data som har tillämpats och att stämma av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdemetoden framgår av nedan tabell. Fastighetsvärderingar är uppskattningar som bygger på accepterade principer och antaganden. Det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen osäkerheten avseende intervall samt känslighetsanalysen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas.

Tabellen på följande sida presenterar följande information om förvaltningsfastigheterna på var och en av våra marknader:

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivån för hierarkin för verkligt värde (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Tillämpad värderingsteknik
4. Input som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbar input som används vid värdering av verkligt värde
6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638363

2021		Värderings-	Verkligt värde-			Diskonte-				Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter						Känsligheter i driftnetto					
Kategori	Värdering	teknik	hierarkinivå	Driftnetto	Varav reglerat, %	ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	97 645	DCF	Nivå 3	2 822	100	2,89	–	–	–	-20 119	-14 402	-7 774	9 247	20 428	34 221	-1 953	-1 465	-976	976	1 465	1 953
Tyskland	70 651	DCF	Nivå 3	1 877	100	2,66	–	–	–	-15 554	-11 191	-6 077	7 339	16 379	27 790	-1 413	-1 060	-707	707	1 060	1 413
Danmark	66 636	DCF	Nivå 3	2 326	12	3,49	–	–	–	-11 787	-8 350	-4 454	5 141	11 143	18 239	-1 333	-1 000	-666	666	1 000	1 333
Nederländerna	27 324	DCF	Nivå 3	789	67	2,89	–	–	–	-5 633	-4 032	-2 177	2 589	5 721	9 585	-546	-410	-273	273	410	546
Norge	18 952	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	537	–	2,84	Försäljnings-pris per. kvm +/- 10%	-1 695	1 695	-3 964	-2 841	-1 535	1 832	4 057	6 814	-379	-284	-190	190	284	379
Tjecklen	17 931	DCF	Nivå 3	871	34	4,86	–	–	–	-2 397	-1 673	-877	972	2 056	3 272	-359	-269	-179	179	269	359
Finland	1 014	DCF	Nivå 3	59	–	5,80	–	–	–	-116	-80	-42	46	96	150	-20	-15	-10	10	15	20
Island	1 019	DCF	Nivå 3	46	–	4,48	–	–	–	-146	-102	-54	60	128	205	-20	-15	-10	10	15	20
Storbritannien	4 494	DCF	Nivå 3	192	–	4,27	–	–	–	-671	-471	-248	279	596	957	-90	-67	-45	45	67	90
	305 668			9 519	61	3,09															

2020		Värderings-	Verkligt värde-			Diskonte-				Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter						Känsligheter i driftnetto					
Kategori	Värdering	teknik	hierarkinivå	Driftnetto	Varav reglerat, %	ringsränta, %	Känslighet	Lägre påverkan	Högre påverkan	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	50 379	DCF	Nivå 3	1 786	100	3,59	–	–	–	-8 579	-6 068	-3 231	3 715	8 029	13 103	-994	-745	-497	497	745	994
Tyskland	3 716	DCF	Nivå 3	70	100	1,90	–	–	–	-1 053	-776	-433	564	1 331	2 431	-74	-56	-37	37	56	74
Danmark	36 227	DCF	Nivå 3	1 317	15	3,64	–	–	–	-6 185	-4 373	-2 327	2 670	5 765	9 396	-724	-543	-362	362	543	724
Nederländerna	23 366	DCF	Nivå 3	831	50	3,56	–	–	–	-4 070	-2 881	-1 535	1 767	3 823	6 246	-467	-350	-234	234	350	467
Norge	17 538	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	517	0	3,04	Försäljnings-pris per. kvm +/- 10%	-1 701	1 701	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tjecklen	13 827	DCF	Nivå 3	731	38	5,29	–	–	–	-1 718	-1 195	-624	888	1 444	2 286	-277	-207	-138	138	207	277
	145 053			5 252	54	3,65															

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638364

Förvärv efter balansdagen

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad har avtalat om fastighetsförvärv som slutförs efter balansdagen.

Segment

miljoner SEK	Beräknat förvärvsdatum	Avtalat fastighetsvärde
Sverige	Kv1 2022	1 743
Tyskland	Kv1 2022	784
Danmark	Kv1 2022	197
Nederländerna	Kv2 2022	176
Totalt		2 900

3.2 Immateriella tillgångar

Goodwill härrör främst från rörelseförvärven av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE), som slutfördes i december 2021.

miljoner SEK	Goodwill	Licenser	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	72	–	–	72
Årets investeringar	–	41	–	41
Valutaförändringar	-6	-2	–	-8
Utgående balans 2020-12-31	66	39	–	105
Ingående avskrivningar 2020-01-01	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-32	–	-32
Årets avyttringar	–	1	–	1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2020-12-31	–	-30	–	-30
Redovisat värde 2020-12-31	66	9	–	75
Ingående balans 2021-01-01	66	39	–	105
Rörelseförvärv	16 466	–	–	16 466
Årets investeringar	–	0	34	34
Valutaförändringar	23	3	–	26
Utgående balans 2021-12-31	16 555	41	34	16 631
Ingående avskrivningar 2021-01-01	–	-30	–	-30
Årets avskrivningar	–	6	0	6
Årets avyttringar	–	-2	–	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2021-12-31	–	-27	–	-27
Redovisat värde 2021-12-31	16 555	15	34	16 604

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638365

Redovisningsprinciper

Goodwill

Goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid förvärvsdagen. Goodwill har en obegränsad nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar.

Licenser och mjukvara

Licenser och mjukvara redovisas till anskaffningsvärde per förvärvsdagen, men redovisas till verkligt värde per förvärvsdagen om de har förvärvats i ett rörelseförvärv. Heimstadens licenser har en begränsad nyttjandeperiod och redovisas därefter till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Heimstaden skriver av sina immateriella tillgångar, licenser och mjukvara med begränsad livslängd linjärt över 3–5 år.

Nedskrivningsprövning

Goodwill

Goodwill identifierad i ett rörelseförvärv allokeras till koncernens kassagenererande enheter (CGU:er) och testas för nedskrivningsbehov. Heimstaden rörelsesegment förväntas dra nytta av synergierna som härrör från att kombinera tillgångsbasen Akelius och Heimstaden. Rörelsesegmenten är den lägsta nivån där kassaflöden identifieras och identifieras därför som koncernens CGU:er. För att identifiera CGU:s återvinningsvärde, beräknade ledningen CGU:s "nyttjandevärde" genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena för rörelsesegmentet. De ekonomiska fördelarna som härrör från den sammanlagda tillgångsbasen är högre än rörelsesegmentens redovisade värde. Detta innebär att ingen nedskrivning är nödvändig.

Antaganden

Nyttjandevärdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflöden som baseras på antaganden om försäljningstillväxt och kostnadsutveckling. Kassaflöden har fastställts med en tillväxttakt motsvarande 2%. Denna tillväxt bygger på rimlig försiktighet och överstiger inte den långsiktiga tillväxten för branschen. En genomsnittlig diskonteringsränta om 4,3% före skatt användes vid beräkning av nyttjandevärdet för våra CGU:er. Med de antaganden som beskrivs ovan överstiger återvinningsvärdet det redovisade värdet för alla kassagenererande enheter.

Känslighetsanalys

I samband med nedskrivningstestet har känslighetsanalyser gjorts på förändringar i tillväxt och diskonteringsräntor. Känslighetsanalyserna indikerade att en ökning av den genomsnittliga diskonteringsräntan före skatt med 0,5% eller en minskning av tillväxttakten med 0,5% skulle leda till en nedskrivning av kärn goodwillen.

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

miljoner SEK	Inventarier
Ingående balans 2020-01-01	56
Årets investeringar	64
Valutaförändringar	-4
Utgående balans 2020-12-31	116
Ingående avskrivningar 2020-01-01	-26
Årets avskrivningar	-32
Valutaförändringar	2
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2020-12-31	-56
Redovisat värde 2020-12-31	60
Ingående balans 2021-01-01	116
Rörelseförvärv	54
Årets investeringar	35
Valutaförändringar	6
Utgående balans 2021-12-31	211
Ingående avskrivningar 2021-01-01	-56
Rörelseförvärv	-38
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	1
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2021-12-31	-111
Redovisat värde 2021-12-31	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper
Intresseföretag och joint ventures är alla enheter över vilka Heimstaden har betydande inflytande men inte kontroll eller gemensam bestämmande inflytande. Detta är i allmänhet fallet där Heimstaden har mellan 20% och 50% av rösträtten. Investeringar i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, efter att de initialt redovisats till förvärvskostnaden. Investeringens redovisade värde justeras för att redovisa förändringar i Heimstadens andel av det gemensamma företagets nettotillgångar sedan förvärvstidpunkten. Beslutad eller erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

Resultaträkningen återspeglar Heimstadens andel av resultatet av joint ventures. Varje förändring i övrigt totalresultat för dessa bolagen presenteras som en del av Heimstadens övriga totalresultat. Vid eventuella förändringar i ett joint ventures egna kapital, redovisar Heimstaden sin andel av förändringen i rapport över förändringar i eget kapital. Orealiserade vinster och förluster till följd av transaktioner mellan Heimstaden och joint ventures elimineras i den utsträckning som intresset i joint ventures är.

Om Heimstadens andel av förluster i en kapitalbaserad investering motsvarar eller överstiger dess andel i företaget, inklusive andra osäkra långfristiga fordringar, redovisar Heimstaden inte ytterligare förluster, såvida det inte har åtagit sig eller gjort betalningar på uppdrag av annan enhet. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Heimstaden och dess intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning det är Heimstaden andel för dessa enheter.

Vid varje rapporteringsdatum avgör Heimstaden om det finns objektiva bevis för att investeringen i varje joint venture och intressebolag behöver skrivas ner. Om det finns sådana bevis, beräknar Heimstaden nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det gemensamma företagets återvinningsvärde och dess redovisade värde och redovisar sedan förlusten som "Andel av vinst i joint ventures" i resultaträkningen.

När Heimstaden upphör med en kapitalinvestering för en investering på grund av förlustkontroll eller betydande inflytande upphör, mäts eventuellt kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet i syfte att därefter redovisa det kvarvarande innehavet som en finansiell tillgång.

Innehav i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	370	333
Årets investering	63	1
Årets utdelning	0	-20
Resultatandel	327	56
Utgående anskaffningsvärde	**760**	**370**

Innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638367

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559065-4708	Malmö	25 000	25	279
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
Totalt					279

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
A Place To A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	0
KCP Utviklingsselskabet af 31. oktober A/S	39104369	Herning	5 000	50	3
Atriet A/S	41938927	Herning	5 000	50	1
Høje Tåstrup A21 ApS	42485704	Aarup	20 000	50	-1
A21 Taastrup ApS	41142014	Aarup	40 000	50	-1
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	13
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4916	Stockholm	500	50	117
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	500	50	236
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0818867-2	Helsingfors	13 327	53	43
Totalt					366

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638368

2021 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	A Place To A/S	KCP Utvecklingsselskabet af 31. oktober A/S	Atriet A/S	Høje Tåstrup A21 ApS	A21 Taastrup ApS	Gamlebro AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Magnolia Projekt 5222 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Rosengård Fastighets AB	Byggrätt Norr AB
Hyresintäkter	7	–	–	–	–	17	–	–	3	150	–
Fastighetskostnader	-7	–	–	-1	-2	-16	-1	–	-1	-108	–
Driftnetto	–	–	–	-1	-2	–	-1	–	1	43	–
Finansiella poster, netto	-2	–	–	-1	0	-5	-25	–	–	-10	–
Orealiserad värdeförändring	–	–	–	0	0	–	44	471	23	385	–
Skatt	–	–	–	0	0	–	-8	–	-6	-87	–
Resultat	-1	–	–	-2	-2	-4	10	471	19	330	–
Resultatandel	-1	–	–	-1	-1	-2	5	236	9	83	–
Balansräkning											
Förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	470	748	471	99	2 086	–
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	819	6	80	97	122	63	106	–	–	44	–
Eget kapital	-1	6	1	-2	-2	25	234	471	86	1 117	–
Skulder	819	–	79	97	122	507	620	–	13	1 012	–
Redovisat värde för innehavet 2021-12-31	–	3	1	-1	-1	13	117	236	46	279	–

2020 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	A Place To A/S	KCP Utvecklingsselskabet af 31. oktober A/S	Atriet A/S	Høje Tåstrup A21 ApS	A21 Taastrup ApS	Gamlebro AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Magnolia Projekt 5222 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Rosengård Fastighets AB	Byggrätt Norr AB
Hyresintäkter	0	0	–	–	–	16	0	–	–	147	–
Fastighetskostnader	0	0	–	–	–	-6	0	–	–	-78	–
Driftnetto	0	0	–	–	–	10	0	–	–	69	–
Centrala administrationskostnader	-1	-1	–	–	–	-9	-2	–	–	-20	–
Finansiella poster, netto	-1	-1	–	–	–	-5	-22	–	–	-11	–
Orealiserad värdeförändring	0	38	–	–	–	0	25	–	–	148	–
Skatt	0	-1	–	–	–	-1	-5	–	–	-40	–
Resultat	-2	35	–	–	–	-5	-4	–	–	146	–
Resultatandel	-1	25	–	–	–	-3	-2	–	–	37	–
Balansräkning											
Förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	396	553	–	–	1 639	–
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	347	347	–	–	–	130	43	–	–	49	–
Eget kapital	116	9	–	–	–	30	194	–	–	780	–
Skulder	231	338	–	–	–	226	412	–	–	908	–
Redovisat värde för innehavet 2020-12-31	58	5	–	–	–	15	97	–	–	195	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E855EE

2022072638369

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	932	584
Lämnade lån	1 200	–
Lämnade lån intresseobolag	181	360
Återbetalning lån	–	-12
Utgående anskaffningsvärde	**2 313**	**932**

Balansen avser främst utlåning i samband med nyproduktion.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D06528E33720E955EE

2022072638370

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper
Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som Exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet. Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägre av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som belånar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidsvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	1 292	865
Investeringar	62	325
Valutaförändring	85	-66
Omklassificering till anläggningstillgångar	-127	–
Avyttring av exploateringsfastigheter	-464	–
Återförd nedskrivning/Nedskrivning	-2	188
Utgående anskaffningsvärde	846	1 292

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper
Heimstaden innehar kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstadens kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden 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.

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Hyresfordringar	207	86
Summa hyres- och kundfordringar	207	86

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
–30 dagar	121	61
31–60 dagar	14	13
61–90 dagar	5	29
91 dagar--	115	0
Totalt	255	103
Kreditförlustreserv	-48	-17
Hyres- och kundfordringar, netto	207	86

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638371

4.3 Övriga kortfristiga fordringar

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Skattefordringar	134	23
Handpenning vid förvärv	317	1 830
Förutbetald försäkringspremie	50	42
Förutbetalda räntekostnader	311	–
Övriga poster	1 593	519
Totalt	2 405	2 414

4.4 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 25 474 miljoner SEK (14 627) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.5 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2021	2020
Avskrivningar	45	57
Hyresförluster	39	27
Valutakursdifferens	63	-398
Andel av vinst i intresseföretag och joint venture	-904	-56
Totalt	-757	-370

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638372

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (13 204 000), 58 593 750 st preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster.

Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2020-01-01				**15 547 750**		**78**	**5**
Utgående balans 2020-12-31				**15 547 750**		**78**	**5**
Ingående balans 2021-01-01				**15 547 750**		**78**	**5**
Split 1:10	Stam, Pref	2021-04-26	139 929 750	155 477 500	–	78	0,5
Nyemission	Pref	2021-07-06	11 718 750	167 196 250	6	84	0,5
Nyemission	Pref	2021-07-06	23 437 500	190 633 750	12	95	0,5
Utgående balans 2021-12-31				**190 633 750**		**95**	**0,5**

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Hybridobligation
Heimstaden har emitterat hybridobligationer uppgående till 7.3 (3.6) Mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 år efter emissionsdagen.

Vid första redovisningstillfället klassificerades hybridobligationen som ett egetkapitalinstrument. Klassificeringen baseras på att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Valutaomräkningsreserv
Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i.

För utlåning till dotterbolag som bedömts uppfylla IAS 21 para 15 och 32 för utökad nettoinvestering i utländskt dotterbolag har omräkningseffekt för utlåning i utländska valuta påverkat övrigt totalresultat med 1 328 Msek per utgången av 2021.

Balanserade vinstmedel
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterföretag och deras dotterbolag.

Minoritetens andel av

	2021	2020
Periodens resultat	8 833	3 922
Periodens totalresultat	10 315	2 144

Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande

miljoner SEK	2021	2020
Innehav utan bestämmande inflytade	70 849	36 021
Hybridobligation	34 445	13 948
Summa innehav utan bestämmande inflytande	**105 294**	**49 969**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D06528E33720E956EE

Kapitalandel i Heimstaden Bostad AB per den 31 december[1]

%	2021	2020
Heimstaden AB	44,99	44,7
Alecta	38,07	45,9
Folksam Group	12,63	6,3
Ericsson Pension Fund	1,39	2,2
Sandvik Pension Fund	0,49	0,8
Pensionsmyndigheten	1,43	–
Försäkringsbranschen pensionskassa	0,39	–
Migros pensionskasse	0,58	–
Heimstaden AB management	0,04	0,1
Summa innehav utan bestämmande inflytande	100	100

[1] Kapitalandel % skiljer sig från rösträtt då investerare innehar aktieslag med olika rösträtter.

Specifikation övrigt totalresultat

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

miljoner SEK

Land	Valutakod	2021	2020
Tjeckien	CZK	1 179	-1 348
Danmark	DKK	507	-596
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	662	-796
Norge	NOK	1 253	-1 751
Polen	PLN	5	-6
Storbritannien	GBP	14	–
Island	ISK	21	–
Totalt		3 640	-4 493

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3F83EE947D0B526E3372DE955EE

2022072638374

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar omfattar kundfordringar, övriga fordringar, aktier som är föremål för allmän handel, finansiella derivatinstrument och likvida medel.

Klassificeringen vid första redovisningen beror på den finansiella tillgångens avtalsenliga kassaflödesegenskaper och Heimstadens affärsmodell för hantering av dem. Med undantag för kundfordringar som inte innehåller någon betydande finansieringskomponent mäter Heimstaden initialt en finansiell tillgång till verkligt värde.

För att en finansiell tillgång ska klassificeras och värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat, måste den ge upphov till kassaflöden som är "enbart betalningar av kapital och ränta" (Solely Payments of Principal and Interest – SPPI) på det utestående huvudbeloppet. Denna bedömning kallas SPPI-testet och utförs på instrumentnivå. Finansiella tillgångar med kassaflöden som inte kan klassificeras som SPPI klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen, oavsett affärsmodell. Heimstadens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar avser hur den hanterar sina finansiella tillgångar för att generera kassaflöden. Affärsmodellen avgör om kassaflöden kommer att bero på insamling av avtalsenliga kassaflöden, försäljning av finansiella tillgångar eller båda. Finansiella tillgångar, klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde, hålls inom en affärsmodell med målet att inneha finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden.

För efterföljande värdering klassificeras Heimstadens finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument, aktier som är föremål för allmän handel osv.)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde med nettoförändringar i verkligt värde redovisade i resultaträkningen. Denna kategori inkluderar noterade aktier och derivatinstrument, som beskrivs närmare nedan.

För efterföljande värdering redovisar Heimstaden finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden, och
- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde värderas därefter enligt effektivräntemetoden och är föremål för nedskrivning, med undantag för finansiella tillgångar som inte innehåller en väsentlig finansieringskomponent. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned. Hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar, kontanter och kortfristiga insättningar uppfyller dessa villkor och mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång tas bort främst när rättigheterna att ta emot kassaflöden från tillgången har upphört att gälla eller när Heimstaden har överfört sina rättigheter att ta emot kassaflöden från tillgången, och Heimstaden antingen har överfört väsentligen alla risker och fördelar med tillgången, eller varken har överfört eller behållit väsentligen alla risker och fördelar med tillgången men däremot har överfört kontrollen över tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Heimstaden redovisar en avsättning för förväntade kreditförluster för alla skuldinstrument utom de som hålls till verkligt värde via resultaträkningen.

Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de avtalsenliga kassaflödena som förfaller i enlighet med avtalet och alla de kassaflöden som Heimstaden förväntar sig att få, diskonterade till en approximation av den ursprungliga effektiva räntan. De förväntade kassaflödena kommer att inkludera kassaflöden från försäljning av innehav av säkerheter eller andra kreditförbättringar som är integrerade i avtalsvillkoren. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar som inte omfattas av den förenklade metoden (se not 4.2 Hyra och kundfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Bedömning av huruvida det föreligger en väsentlig ökning av kreditrisk per balansdagen för någon fordran eller tillgång baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Heimstaden anser att en finansiell tillgång har ett nedskrivningsbehov när avtalsenliga betalningar är förfallna 90 dagar. I vissa fall kan Heimstaden dock också betrakta en finansiell tillgång som försumbar när intern eller extern information indikerar att Heimstaden sannolikt inte kommer att få de utestående avtalsbeloppen fullt ut innan hänsyn tas till kreditförbättringar som innehas av Heimstaden. En finansiell tillgång skrivs av när det inte finns någon rimlig förväntan att återvinna de avtalsenliga kassaflödena.

Finansiella skulder
Heimstadens finansiella skulder består av räntebärande lån och lån, företagsobligationer, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde netto efter direkt hänförbara transaktionskostnader, med undantag för derivatinstrument. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, med undantag för derivatinstrument. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv ränteavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärv samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva räntesavskrivningen ingår som finansieringskostnad i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls eller upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638375

av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

Finansiella derivatinstrument

Heimstaden tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar, valutaterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i vinst/förlust, netto från värdering av finansiella instrument till verkligt värde via resultaträkningen. När forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastighetens verkliga värde.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det för närvarande finns en verkställande laglig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder:

	31 december 2021		31 december 2020	
miljoner SEK	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat	Verkligt värde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	440	440	–	–
Börsnoterade aktieinvesteringar	5 765	5 765	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	2 313	2 313	932	932
Kundfordringar	207	207	86	86
Övriga finansiella fordringar	1 691	1 691	2 106	2 106
Likvida medel	20 488	20 488	10 906	10 906
Totalt	**30 453**	**30 453**	**14 401**	**14 401**
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	6	6	447	447
Långfristiga räntebärande skulder	148 193	148 611	67 116	68 453
Kortfristiga räntebärande skulder	28 313	28 313	7 965	7 965
Leasingskulder	891	891	748	749
Leverantörsskulder	691	691	477	477
Övriga skulder	4 078	4 078	917	917
Totalt	**182 612**	**182 568**	**77 670**	**79 007**

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

2021-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	**6 401**	**5 765**	**165**	**471**
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar – NOK	165	-	165	-
Terminskontrakt	471	-	-	471
Börsnoterade aktieinvesteringar	5 765	5 765	-	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	**-202**	**-**	**-202**	**-**
Derivata finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-173	-	-173	-
Ränteswappar	-28	-	-28	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Finansiella derivatinstrument klassificeras som netto i balansräkningen och som kortfristiga skulder om de ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2021, och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2021.

2020-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
Mkr	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	**261**	**-**	**261**	**-**
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar – NOK	261	-	261	-
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	**-708**	**-**	**-708**	**-**
Derivata finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-328	-	-328	-
Ränteswappar	-380	-	-380	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638376

Verkligt värde-hierarki

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin, baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet, enligt följande:

Nivå 1 — Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 — Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentliga för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 — Värderingstekniker för vilka den lägs nivån för input som är väsentliga för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin, genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentliga för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt i den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. För mer information om verkligt värde-hierarkin, se not 3.1

Förfall räntederivat

		31 december 2021			31 december 2020		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Förfall, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	5 314	15	0,15	5 733	16	0,10
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar fast	28 845	81	0,12	24 934	71	0,18
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	1 542	4	0,10	4 646	13	0,22
Summa räntederivat		35 701	100	0,12	35 313	100	0,17

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

Förfall, valutaswappar

		31 december 2021			31 december 2020		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 167	51	1,80
Inom 1–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	5 824	100	2,36	5 017	49	2,13
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa basswappar		5 824	100	2,36	10 184	100	2,01

[1] Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

6.2 Finansiella risker

Refinansieringsrisk

För att minimera refinansieringsrisken använder bolaget olika pålitliga finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur. Bolagets finanspolicy anger nivån på nyckeltal samt en lägsta genomsnittlig löptid på lån i skuldportföljen på 8,39 år. För att minska refinansieringsrisken upprätthåller bolaget även betydande likviditetsreserver och icke utnyttjade kreditåtaganden.

Likviditetsetsrisk

Likviditetsrisken är risken att Heimstaden inte kan fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser till följd av överskottslikviditet, eller att koncernen inte kan betala för förvärv, investeringar eller andra signerade förpliktelser. För att minska denna risk har Heimstaden Bostad outnyttjade krediter hos banker som uppgick till 25 474 miljoner SEK, en finanspolicy som anger att det aldrig kan vara mer än 25% av skulder som förfaller under året, samt en policy som föreskriver att den beräknade likviditetskvoten alltid ska överstiga 125%.

Förfallostruktur 2021-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	27 598	62 224	87 443
Leasingskulder	97	176	530
Derivat	5 314	28 845	1 542
Leverantörsskulder	891	–	–
Övriga skulder	6407	–	–
Summa	40 107	91 245	89 514

Se not 8.5 för återbetalning av Heimstaden Bostads bryggfacilitet den 17 januari 2022.

Av de 27,598 miljarder SEK som förfaller 2021 är 4 000 miljoner SEK direkt kopplade till Heimstaden AB:s bryggfinansieringsfacilitet som en del av Akelius-transaktionen. Villkoren för bryggfaciliteten inkluderar en löptid på 12+3+3 (måneder) med första löptiden i december 2022. Heimstaden AB har möjlighet att förlänga löptiden till 2023 enligt bryggavtalet.

Förfallostruktur 2020-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	7 571	27 313	40 485
Leasingskulder	50	117	438
Derivat	5 733	24 934	4 646
Leverantörsskulder	477	–	–
Övriga skulder	1 584	–	–
Summa	15 415	52 364	45 569

Finansiella åtaganden

Heimstadens låneavtal omfattar finansiella villkor. Om bolaget bryter mot något av villkoren i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet sägs upp, krav på omedelbar återbetalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna. Bolagets finanspolicy anger nivåer på viktiga krediter för att säkerställa att inga brott mot villkoren uppkommer. Regelbundna interna och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information.

Kreditrisk

Om motparterna inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget eller om ett stort antal hyresgäster inte betalar hyran, skulle det leda till försämrad likviditet och förluster. För att minska den risken bedömer bolaget regelbundet motparternas kreditvärdighet. För de flesta hyreskontrakt betalas hyran i förväg och kreditrisken reduceras ytterligare genom att ha en stor och diversifierad kundbas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638377

Ränterisk
Stigande räntor kan öka finansieringskostnaderna, vilket påverkar lönsamheten på ett negativt sätt. För att minska den risken har bolaget en finanspolicy enligt vilken minst 75% av den totala låneportföljen bör vara till fast ränta. Det hanteras genom lån med fast ränta, fastränteobligationer och ränteswappar.

Valutarisk
Bolaget äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Bolaget använder i stor utsträckning matchande finansiering, som syftar till att matcha kassaflöden samt fluktuationer i tillgångs- och skuldvärde.

Värdeförändringar – derivat
Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Bolagets finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas för säkringsstrategier, vilken anger att enbart omsättbara instrument för vilka noterade priser kan inhämtas får användas. Bolaget följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet
Följande tabell inkluderar känslighetenav en förändring av räntorna på lån och upplåning, möjlig förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

2021	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
Räntekostnader	1%	479	-579

2020	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
Räntekostnader	1%	70	-191

Känslighetsanalys för valutarisker

2021 miljoner SEK	Nettotillgångar	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% starkare SEK	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% svagare SEK
CZK	17 407	-1 741	1 741
DKK	32 364	-3 236	3 236
EUR	23 600	-2 360	2 360
NOK	19 410	-1 941	1 941
GBP	1 090	-109	109
PLN	2 112	-211	211
ISK	1 970	-197	197
Totalt	97 952	-9 795	9 795
10%	-9 795		
-10%	9 795		

2020 miljoner SEK	Nettotillgångar	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% starkare SEK	Effekt på nettotillgångarna vid en 10% svagare SEK
CZK	9 131	-913	913
DKK	5 622	-562	562
EUR	10 951	-1 095	1 095
NOK	7 555	-756	756
Totalt	33 259	-3 326	3 326
10%	-3 326		
-10%	3 326		

6.3 Räntebärande skulder

	2021				2020			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	87 991	0	50	–	34 670	0	46	–
Realkreditlån	34 599	100	20	–	21 103	100	28	–
Banklån	54 675	59	30	25 474	19 596	100	26	14 627
Totalt	177 264	38	100	25 474	75 369	57	100	14 627
Förutbetalda kostnader	-758				-288			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	176 506				75 081			

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2021		2020	
Valuta	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	30 609	–	21 355	–
NOK	3 664	3 600	1 725	1 800
EUR	108 941	10 628	33 274	3 316
DKK	31 842	28 108	19 015	14 101
ISK	2 177	31 326	–	–
Totalt	177 264		75 369	
Förutbetalda kostnader	-758		-288	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	176 506		75 081	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E956EE

Noterade obligationer

Nominellt värde (miljoner)	Valuta		Verkligt värde[2]	Förfallodatum	Kredit-betyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Räntebärande skulder								
1 750	SEK	1 760		2023-05-31	N/A	RÖRLIG 3,161%	SE0012822249	OMX STOCKHOLM
1 200	SEK	1 202		2024-01-15	N/A	RÖRLIG 3,211%	SE0014991345	OMX STOCKHOLM
1 200	SEK	1 197		2025-10-15	N/A	RÖRLIG 3,911%	SE0014991352	OMX STOCKHOLM
350	EUR	354		2026-03-09	N/A	FAST 4,25%	SE0015657903	OMX STOCKHOLM
400	EUR	403		2027-03-06	N/A	FAST 4,375%	SE0016589105	OMX STOCKHOLM
1 000	SEK	313		2022-09-07	BBB	RÖRLIG 1,902%	XS1918010833	Euronext Dublin
500	NOK	520		2024-08-07	BBB	RÖRLIG 3,190%	NO0010838899	Oslo börs
700	EUR	465		2023-09-05	BBB	FAST 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500	EUR	510		2026-01-21	BBB	FAST 1,125%	XS2105772201	Euronext Dublin
50	EUR	56		2035-05-04	BBB	FAST 2,800%	XS2168047097	Euronext Dublin
50	EUR	59		2035-05-04	N/A	FAST 2,800%	XS2161838276	Euronext Dublin
500	SEK	310		2022-12-29	N/A	RÖRLIG 1,207%	XS2194280736	Euronext Dublin
700	EUR	718		2027-03-03	BBB	FAST 1,375%	XS2225207468	Euronext Dublin
800	SEK	812		2025-02-25	N/A	RÖRLIG 1,180%	XS2259800121	Euronext Dublin
400	SEK	401		2025-02-25	N/A	FAST 1,366%	XS2259761230	Euronext Dublin
400	NOK	394		2025-02-25	N/A	FAST 2,019%	NO0010906951	Oslo börs
400	NOK	406		2025-02-25	N/A	RÖRLIG 0%	NO0010906944	Oslo börs
500	EUR	501		2023-01-12	N/A	RÖRLIG 0,052%	XS2284256345	Euronext Dublin
750	SEK	750		2025-04-07	N/A	RÖRLIG 0,764%	XS2327990849	Euronext Dublin
500	SEK	500		2024-04-08	N/A	RÖRLIG 0,640%	XS2327839580	Euronext Dublin
200	NOK	200		2024-04-22	N/A	RÖRLIG 1,490%	NO0010976319	Oslo börs
1 250	NOK	1 247		2026-04-22	N/A	RÖRLIG 1,690,	NO0010976327	Oslo börs
350	NOK	349		2028-04-24	N/A	RÖRLIG 1,880%	NO0010976335	Oslo börs
750	EUR	718		2029-09-06	BBB	FAST 0,750%	XS2384269366	Euronext Dublin
1 250	EUR	1 253		2024-10-13	BBB	FAST 0,250%	XS2397239000	Euronext Dublin
750	EUR	747		2028-04-13	BBB	FAST 0,750%	XS2397252102	Euronext Dublin
750	EUR	752		2031-10-13	BBB	FAST 1,625%	XS2397252011	Euronext Dublin
1 050	SEK	1 050		2023-11-23	N/A	RÖRLIG 0,495%	XS2412109105	Euronext Dublin
2 800	SEK	2 803		2023-11-23	N/A	FAST 0,933%	XS2412105002	Euronext Dublin
650	SEK	651		2026-11-23	N/A	RÖRLIG 0,995%	XS2412105853	Euronext Dublin
850	SEK	849		2024-01-22	N/A	FAST 0,875%	XS2420346517	Euronext Dublin

Nominellt värde (miljoner)	Valuta		Verkligt värde[2]	Förfallodatum	Kredit-betyg	Årlig kupong	Identifierings-nummer	Börs
Hybridobligationer[1]								
300	EUR	308		2027-01-15	BB-	VARIABEL 6,75%	SE0016278352	OMX STOCKHOLM
4 500	SEK	4 545		2024-10-11	BB-	RÖRLIG 5,37%	SE0012455111	OMX STOCKHOLM
800	EUR	807		2025-02-19	BB+	VARIABLE 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin
500	EUR	499		2026-04-15	BB+	VARIABEL 3,375%	XS2125121769	Euronext Dublin
800	EUR	760		2027-05-01	BB+	VARIABEL 2,625%	XS2294155739	Euronext Dublin
800	EUR	577		2028-01-29	BB+	VARIABEL 3,000%	XS2357357768	Euronext Dublin
600	EUR	600		2027-01-18	BB+	VARIABEL 3,265%	XS2397251807	Euronext Dublin

[1] *Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen.*
[2] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*

Förfallostruktur räntebärande skulder

	Genomsnittlig kapitalbindning 2021-12-31					
Mkr	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	957	26 641	27 598	16	1 400	5
Inom 1–5 år från balansdagen	15 650	46 374	62 224	35	23 971	94
Senare än 5 år från balansdagen	49 888	37 555	87 443	49	102	0
Totalt	66 695	110 569	177 264	100	25 474	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638379

	Genomsnittlig kapitalbindning 2020-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	1 218	6 354	7 572	10	0	0
Inom 1–5 år från balansdagen	12 393	14 919	27 312	36	14 627	100
Senare än 5 år från balansdagen	27 441	13 044	40 485	54	0	0
Totalt	41 052	34 317	75 369	100	14 627	100

	Räntebindning 2021-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Räntеförfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	44 416	71 987	116 403	1,22	66
Inom 1–5 år från balansdagen	11 877	18 575	30 452	0,94	17
Senare än 5 år från balansdagen	10 401	20 008	30 409	1,85	17
Totalt	66 695	110 569	177 264	1,24	100

	Räntebindning 2020-12-31				
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Räntеförfall, år					
Inom 1 år från balansdagen	35 507	18 985	54 492	1,37	72
Inom 1–5 år från balansdagen	3 367	7 807	11 174	2,25	15
Senare än 5 år från balansdagen	2 178	7 525	9 703	1,49	13
Totalt	41 052	34 317	75 369	1,52	100

Genomsnittlig återstående räntebindningstiend i låneportföljen per 2021-12-31 uppgick till: 1,90 år (1,63)
Genomsnittlig återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2021-12-31 uppgick till: 2,23 år (2,89)
Genomsnittlig återstående kapitalbindningstiden per 2021-12-31 uppgick till: 8,39 år (10,07)

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	21 066	40 880	-288	896	62 554
Amortering låneskuld	–	–	–	–	–
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	14 374	1 363	–	-33	15 704
Valutaeffekt på lån	-1 123	-1 191	–	-60	-2 374
Övriga justeringar	–	–	–	-55	-55
Utgående balans 2020-12-31	34 317	41 052	-288	748	75 829
Ingående balans 2021-01-01	34 317	41 052	-288	748	75 829
Amortering låneskuld	-9 320	-8 587	–	–	-17 907
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	61 896	55 688	–	135	117 720
Valutaeffekt på lån	1 097	1 120	–	49	2 267
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	–	–	-470	–	-470
Övriga justeringar	–	–	–	-41	–
Utgående balans 2021-12-31	87 991	89 274	-758	891	177 438

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att vi ska kunna förvärva, utveckla och förvalta fastighetsportföljen. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, och vi övervakar kapitalstrukturen för att säkerställa att den är i linje med vår finanspolicy.

Fastående finanspolicy

		Policy	2021	2020
Nettobelåningsgrad	%	≤ 30	26,4	3,4
Räntetäckningsgrad	Multipel	≥ 2,0	7,1	8,7
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligation	Multipel	≥ 1,5	4,3	2,9

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638380

7. Övriga skulder

7.1 Leasing

Redovisningsprinciper
Heimstaden har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultaträkningen. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	239	26	1	266
Nya kontrakt	28	24	–	52
Förvärv	17	2	–	19
Avslutade kontrakt	–	-1	–	-1
Omklassificeringar	-169	-2	–	-171
Avskrivningar	-20	-15	-1	-36
Valutaförändring	-4	-1	–	-1
Utgående balans 2020-12-31	91	33	–	124
Bolagsförvärv	21	19	–	40
Omklassificeringar	–	–	–	–
Avskrivningar	-23	-17	–	-40
Valutaförändring	4	1	–	5
Utgående balans 2021-12-31	92	36	–	128

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder (inkluderade under räntebärande lån och skulder) och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2021	2020
Per den 1 januari	748	896
Årets investeringar	61	128
Avslutade kontrakt	-19	-26
Upplupna räntor	26	7
Betalningar	-67	-40
Omklassificering	28	-173
Förvärv	65	16
Valutaförändring	49	-60
Per den 31 december	891	748
Kortfristiga	38	31
Långfristiga	853	717

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

miljoner SEK	2021	2020
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-40	-36
Räntekostnader på leasingskulder	-26	-67
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i försäljningskostnaden)	-2	–
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader)	-3	–
Rörliga leasingkostnader (inkluderade i försäljningskostnaden)	0	–
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-71	-103

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2021	2020
Inom ett år	97	50
1–5 år	176	117
> 5 år	530	438
Totalt	803	605

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. För mer information, se not 2.2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

7.2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper
Uppskjuten inkomstskatt tillhandahålls i sin helhet enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas dock inte om den härrör från första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld i en annan transaktion än ett rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar varken redovisning eller skattepliktig vinst eller förlust.

Uppskjuten inkomstskatt fastställs med hjälp av skattesatser som har antagits eller väsentligen antagits vid tidpunkten för koncernens balansräkning och förväntas gälla när den relaterade uppskjutna skattefordran realiseras eller uppskjuten inkomstskatt är fast. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Det redovisade värdet på Heimstadens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning vid slutet av nyttjandeperioden.

Tillämpad skattesats för kapitalvinst baseras på den skattesats som skulle tillämpas vid direktförsäljning av fastigheten som redovisas i balansräkningen oavsett om Heimstaden skulle strukturera försäljningen genom avyttring av dotterbolaget som innehar tillgången, till vilken en annan skatt kan gälla. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som uppstår vid återvinning genom försäljning. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader som uppstår vid investeringar i dotterbolag, utom när tidpunkten för återföringen av den temporära skillnaden kontrolleras av Heimstaden och det är troligt att den temporära skillnaden inte kommer att reverseras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en juridiskt verkställbar rätt att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skulderna hänför sig till inkomstskatt som tas ut av samma skattemyndighet och på samma skattepliktiga enhet.

Uppskjuten skatt

	2021		2020	
Mjöner SEK	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående anskaffningsvärde	-667	-147	-1 429	-308
Årets förändring	-418	-89	762	161
Utgående anskaffningsvärde	**-1 085**	**-236**	**-667**	**-147**
Uppskjuten skatteskuld fastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	26 770	5 686	18 732	3 962
Rörelseförvärv	48 916	12 877	–	–
Årets avskrivningar	190	39	136	31
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	21 755	4 671	8 165	1 722
Årets återföringar på grund av försäljningar	-79	-17	–	–
Förändrad skattesats	–	–	-263	-29
Utgående anskaffningsvärde	**97 552**	**23 256**	**26 770**	**5 744**
Finansiella derivatinstrument				
Ingående anskaffningsvärde	-447	-95	-65	-15
Årets förändring	881	186	-382	-80
Utgående anskaffningsvärde	**434**	**91**	**-447**	**-95**
Övriga temporära skillnader	644	172	–	–
Netto uppskjuten skatt				
Ingående anskaffningsvärde	25 656	5 446	17 238	3 640
Rörelseförvärv	48 916	12 877	–	–
Förändrad skattesats	–	–	-263	-28
Valutakursdifferens	–	-31	–	-58
Årets förändring	22 973	4 961	8 681	1 892
Utgående anskaffningsvärde	**97 545**	**23 253**	**25 656**	**5 446**

Värderade underskott uppgår till 1 085 miljoner SEK (667).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638382

7.3 Övriga kortfristiga skulder

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Aktuella skatteskulder	508	–
Skatt för fastighetsöverföringar	2 414	48
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	645	524
Moms byggprojekt	–	105
Personalkostnader	140	45
Övriga kortfristiga skulder	372	197
Totalt	4 078	917

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638383

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:
- Samtliga bolag inom Heimstaden-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

Sammanfattning av transaktioner med närstående

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 7.

Under 2021 har Heimstaden köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 1 437 Mkr (964).

Transaktioner med innehav i intressebolag och joint ventures

Mkr	2021	2020
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	49	63
Fordringar på andelar i intressebolag och joint ventures	247	82
Skulder till andelar i intressebolag och joint ventures	–	284
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	–	25

Utöver ovan, se också not 3.4, Intressebolag och joint ventures.

Under 2021 har Heimstaden AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (0).

I juli 2021 förvärvade Heimstaden AB 100% av aktierna i det isländska bostadsbolaget Heimstaden ehf. från Fredensborg ICE ehf. för 1,7 miljarder SEK.

Under 2021 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 15 miljoner SEK för markhyra (13).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 98,4% (98,4) av rösterna i Heimstaden AB. VD och vVD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2021 och 2020 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 1 miljoner SEK (1).

8.2 Rörelseförvärv

Den 1 december 2021 förvärvade Heimstaden Bostad 100% av rösterna i Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS och Akelius GmbH för 92,5 miljarder kronor. Portföljen omfattade 28 776 bostäder i Sverige, Tyskland och Danmark.

Som en följd av rörelseförvärvet och den preliminära analysen av allokering av köpeskillingen redovisades 16 466 miljoner SEK i goodwill. Goodwill uppstod genom att köpeskillingen översteg verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Goodwillbeloppet är relaterat till uppskjutna skatteskulder om 12 949 Mkr och 3 518 Mkr från synergier hänförliga till stordriftsfördelar (core goodwill). Förvärvet har analyserats i enlighet med IFRS3 och bedöms uppfylla kriterierna för rörelseförvärv, se även not 3.2 för ytterligare information.

De förvärvade verksamheterna har från förvärvstidpunkten till den 31 december 2021 bidragit till koncernens intäkter och resultat före skatt med 244 miljoner kronor. Om förvärvet hade skett i början av 2021 hade intäkter och resultat före skatt för 2021 ökat med 2 442 miljoner kronor respektive 16 413 miljoner kronor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E655EE

2022072638384

Förvärv av Akelius fastigheter i Tyskland, Sverige och Danmark

Balans, 2021-12-01

miljoner SEK	Verkligt värde redovisat vid förvärv
NETTOTILLGÅNGAR	
Förvaltningsfastigheter	80 069
Maskiner och inventarier	10
Övriga finansiella anläggningstillgångar	68
Exploateringsfastigheter	467
Övriga omsättningstillgångar	246
Likvida medel	288
Långfristiga räntebärande skulder	-13 067
Uppskjuten skatteskuld	-68
Övriga långfristiga skulder	-12 949
Kortfristiga räntebärande skulder	-70
Övriga omsättningstillgångar	-723
Identifierade nettotillgångar till verkligt värde	63 271
Goodwill	16 466
Summa nettotillgångar	79 737
EFFEKT PÅ KASSAFLÖDET	
Köpeskilling betald	79 373
- likvida medel i förvärvade bolag	288
Total effekt på kassaflödet	79 449

8.3 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Fastighetsinteckningar[1]	64 726	52 386
Pantsatta aktier i dotterbolag[1]	50 897	35 161
Totalt	115 623	87 547

[1] *Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut.*

8.4 Eventualförpliktelser och åtaganden

Företrädesrätt

År 2018 tick Heimstaden en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster relaterade till kommunens potentiella användning av företrädesrätt – att köpa nio fastigheter från Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda företrädesrätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheterna men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Därefter ingick parterna ett förlikningsavtal och de fem fastigheterna såldes till kommunen den 31 december 2021. Fredensborg AS har lämnat en säkerhet för skillnaden mellan försäljningspriset och deras verkliga värde per datumet för försäljningen. Därför redovisades inga förluster från försäljningen.

Investeringsskyldigheter

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad har tecknat avtal med säljare av förvaltningsfastigheter placerade i ett corporate wrapper. Ett corporate wrapper innehar en befintlig investeringsfastighet och hyresavtal med hyresgäster. Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i ett corporate wrapper vid ett senare tillfälle. Kontraktet är antingen till ett fast pris eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i företaget, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. För mer information se not 6.1.

Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad har tecknat avtal för att förvärva förvaltningsfastigheter under uppförande efter balansdagen. Per den 31 december 2021 hade Heimstaden Bostad totala investeringsåtaganden om 12 069 miljarder SEK mellan 2022 och 2028, se tabellen nedan.

2021 Mkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totalt
Investeringsskyldigheter	3 871	1 643	3 303	2 273	378	601	-	12 069

2020 Mkr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totalt
Investeringsskyldigheter	26 968	392	4 788	5 604	758	319	872	39 696

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638385

Investeringar
Den 31 december hade Heimstaden AB:s dotterbolag Heimstaden Bostad avtalat terminsfinansieringsavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 5,040 Mkr.

Tvister
Per balansdagen är Heimstaden inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

8.5 Händelser efter rapportperiodens slut

Den 19 januari 2022 investerade Allianz Real Estate, på uppdrag av Allianz-bolag, 7,9 miljarder kronor i Heimstaden Bostads portfölj i Sverige med fastigheter som nyligen köpts av Akelius och bildar ett joint venture (JV) på portföljen på 30,4 miljarder kronor centralt belägen i Malmö och Stockholm. De 99 fastigheterna ingår i den portfölj som Heimstaden Bostad förvärvade från Akelius med 3 377 bostäder i Malmö och 5 932 i Stockholm, vilket gör JV till en av de största privata bostadsägarna i den svenska huvudstaden. JV:et finansierades med eget kapital, inklusive Allianz investering på 7,9 miljarder kronor, samt en lånefacilitet från Heimstaden Bostad. Aktieägarna innehar en kombination av preferensaktier och stamaktier med olika rätt till utdelning och rösträtt. Heimstaden Bostad innehar en högre andel stamaktier och samriskföretaget kommer att konsolideras fullt ut i Heimstaden Bostad.

Den 5 januari 2022, prissatte Heimstaden Bostad 500 miljoner euro med rörlig ränta under sitt EMTN-program. Sedlarna har en löptid på två år med köpoption till par efter ca. ett år och har en rörlig ränta till en löptid på 3 månaders EURIBOR plus 55 bps. Emissionen genomfördes genom ett klubbavtal med europeiska penningmarknadsfonder. Saldot används för att refinansiera de 500 miljoner euro som löper med rörlig ränta med förfallodag i januari 2023 som löstes in den 21 januari 2022 i enlighet med kungörelsen från Heimstaden Bostad den 21 december 2021.

Den 17 januari 2022 prissatte Heimstaden Bostad 1 200 miljoner euro i senior osäkrade fasta räntor med 3,5- och 6,5-åriga löptider under sitt EMTN-program. 700 miljoner euro 3,5 års sedel och 500 miljoner euro 6,5 år har en årlig kupong på 0,625% respektive 1,375%. Sedlarna förväntas få betyget "BBB" av S&P. Nettoresultatet, tillsammans med tillgängliga likvida medel, användes för att återbetala hela det utestående lånet under Heimstaden Bostads brygglfinansieringsfacilitet relaterat till förvärvet av Akelius porttöljer i Sverige, Danmark och Tyskland samt för allmänna företagsändamål.

Den 25 januari 2022 prissatte Heimstaden Bostad 200 miljoner euro i en tapemission av vår befintliga obligation med rörlig ränta utgiven den 5 januari 2022. Det totala utestående beloppet för den rörliga sedelan uppgår till 700 miljoner euro. Tapemissionen gjordes till exakt samma villkor som den ursprungliga handeln, med en kupong med rörlig ränta på 3 månaders Euribor plus 55 bps till förfall och samma köpoptionsdatum.

Den 22 februari 2022 Heimstaden Bostad stärker sin närvaro i Sverige genom förvärvet av Vätterbygdens Byggnads AB för 1,7 miljarder kronor. Beståndet består av 806 bostäder och 21 nya vindslägenheter under uppförande, främst belägna i attraktiva mikrolägen i Jönköpings centrala delar.

Bokslutet utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och VD den 28 februari 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638386

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	YTD 2021	YTD 2020
Intäkter från förvaltningstjänster		430	262
Administrativa kostnader	2.1, 2.2	-312	-218
Rörelseresultat		118	44
Utdelning andelar i dotterbolag	2.3	–	34
Ränteintäkter	2.4	5	23
Räntekostnader	2.4	-361	-113
Övriga finansiella poster, netto	2.4	-211	-265
Resultat efter finansiella poster		-449	-278
Bokslutsdispositioner		–	0
Resultat före skatt		-449	-278
Inkomstskatt	2.5	0	0
Periodens resultat		-449	-278

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2021	YTD 2020
Årets resultat enligt resultaträkningen		-449	-278
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat		-449	-278

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372OE955EE

2022072638387

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	20 352	18 565
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.1, 7.2	199	323
Summa anläggningstillgångar		20 551	18 888
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.2, 7.2	16 267	1 456
Övriga finansiella tillgångar		206	102
Likvida medel	3.3	483	3 002
Summa omsättningstillgångar		16 956	4 561
SUMMA TILLGÅNGAR		37 507	23 449

miljoner SEK	Not	31 december 2021	31 december 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4.1	95	78
Bundet eget kapital		95	78
Överkursfond	4.1	1 802	729
Hybridobligation	4.1	7 374	3 867
Balanserade vinstmedel	4.1	11 934	13 706
Fritt eget kapital		21 111	18 302
Summa eget kapital		21 206	18 380
Räntebärande skulder	5.1	15 630	4 304
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	175	714
Summa långfristiga skulder		15 805	5 018
Leverantörsskulder		–	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	296	44
Summa kortfristiga skulder		296	51
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 507	23 449

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E93720E955EE

2022072638388

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital, 2019-12-31	78	729	2 975	14 202	17 984
Periodens resultat	–	–	222	-499	-278
Totalresultat	–	–	222	-499	-278
Utdelning	–	–	-222	-47	-269
Emission av hybridobligationer	–	–	1 030	–	1 030
Premie, hybridobligationer	–	–	-30	30	0
Återköp, hybridobligation	–	–	-100	20	-80
Emissionskostnad	–	–	-8	–	-8
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	670	3	674
Eget kapital 2020-12-31	78	729	3 867	13 706	18 380
Ingående balans 2021-01-01	78	729	3 867	13 706	18 380
Periodens resultat	–	–	241	-690	-449
Totalresultat	0	0	241	-690	-449
Aktieemission	18	1 107	–	–	1 125
Utdelning	–	–	-241	-1 082	-1 323
Emission av hybridobligationer	–	–	3 579	–	3 579
Emissionskostnad	–	-34	-72	–	-105
Summa transaktioner med bolagets ägare	18	1 074	3 266	-1 082	3 276
Eget kapital, 2021-12-31	95	1 802	7 374	11 934	21 206

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E93720E955EE

2022072638389

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2021	2020
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-449	-811
Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Finansiella kostnader – netto		426	90
Övriga justeringar	7.3	140	222
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-106	–
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		26	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37	-39
Betald ränta uppgår till		-300	-113
Erhållen ränta uppgår till		2	23
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-261	-129

miljoner SEK	Not	2021	2020
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-1 726	–
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		-1 726	–
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		12 713	1 107
Amortering av lån		-1 252	-2
Utdelning på preferensaktier		-1 082	-47
Likvid från nyemission		1 125	–
Likvid till dotterbolag		-15 202	-4 521
Likvid från emission av hybridkapital		3 579	1 000
Återbetalningar på hybridkapital		-241	-230
Transaktionskostnader för emission av aktier och hybridkapital		-105	-50
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		-485	-2 743
Likvida medel vid periodens början		3 002	-2 872
Nettoförändringar i likvida medel		-2 452	6 124
Valutaeffekt i likvida medel		-66	-252
Likvida medel vid periodens slut		484	3 000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638390

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not 1.2 Väsentliga redovisningsprinciper) med följande skillnader.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och en eventuell villkorad köpeskilling aktiveras om det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde, och då görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Nedskrivning andeler i dotterbolag".

Finansiella instrument
Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsmetoden i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Bolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncerninternfordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fatlissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernföretag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk
Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarna. Bolaget har inte lämnat några säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leastagare
När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförliga till leasingavtal och kostnader för övrig leasing redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporter över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E93720E955EE

2022072638391

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2021	2020
Revisionsuppdrag	2	2
Övriga bestyrkandeuppdrag	0	–
Skatterådgivning	1	1
Övriga uppdrag	0	0
Totalt	3	3

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Totalt
Medelantal anställda	33	35	68	21	25	46

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader. Till VD och styrelseledamöterna betalades rörlig ersättning om 0 Mkr (0). För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till VD med årlig premie om 10% av bruttolönen.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått

2021

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Patrik Hall	Magnus Nordholm			
miljoner SEK					
Grundlön	3	3	5	56	67
Förmåner	0	0	0	2	2
Sociala kostnader	1	1	2	21	24
Pensionskostnader	2	1	1	10	13
Styrelsearvode	–	–	–	–	0
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6	4	8	89	107
Kvinnor i %	0	0	75	49	49

2020

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Patrik Hall	Magnus Nordholm			
miljoner SEK					
Grundlön	2	2	4	37	45
Förmåner	0	0	0	0	0
Sociala kostnader	0	0	0	16	16
Pensionskostnader	1	1	1	4	7
Styrelsearvode	–	–	–	–	0
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3	3	5	57	68
Kvinnor i %	0	0	75	45	46

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638392

2.3 Resultat från andelar i dotterbolag

miljoner SEK	2021	2020
Utdelning	–	34
Totalt	–	34

2.4 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	3	–
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2	23
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	5	23
Räntekostnader lån	-361	-113
Räntekostnader övriga finansiella skulder	–	-10
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-361	-123

Övriga finansiella poster, netto	2021	2020
Valuta, finansiella poster	-140	-255
Övriga finansiella kostnader	-71	–
Totalt	-211	-255
Summa resultat från finansiella poster	-567	-355

2.5 Inkomstskatt

miljoner SEK	2021	2020
Inkomstskatt	–	–
Uppskjuten skatt	–	–
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	–	–
Redovisat resultat före skatt	-449	-278
Skatt enligt gällande skattesats	92	59
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-9	7
Ej avdragsgilla kostnader	–	–
Ej avdragsgillt räntenetto	-183	-109
Skatteeffekter av hybridobligation	63	43
Skatt hänförlig till tidigare år	37	–
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	–	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638393

3. Tillgångar

3.1 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	323	200
Årets förändring	-124	123
Utgående anskaffningsvärde	**199**	**323**

Lån löper med marknadsmässiga villkor och har ingen säkerhet.

3.2 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	1 456	636
Årets förändring	14 811	820
Utgående anskaffningsvärde	**16 267**	**1 456**

3.3 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638394

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2020-01-01				15 547 750		78	5
Utgående balans 2020-12-31				15 547 750		78	5
Ingående balans 2021-01-01				15 547 750		78	5
Split 1:10	Stam, Pref	2021-04-26	139 929 750	155 477 500	0	78	0,5
Nyemission	Pref	2021-06-07	11 718 750	167 196 250	6	84	0,5
Nyemission	Pref	2021-06-07	23 437 500	190 633 750	12	95	0,5
Utgående balans 2021-12-31				190 633 750		95	0,5

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (13 204 000), 58 593 750 st preferensaktier (2 343 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster.

Förslag till vinstdisposition

Överkursfond	1 802 321 685	Utdelning till aktieägare	117 187 500
Hybridobligation	7 374 342 664	Överkursfond	1 802 321 685
Balanserade vinstmedel	12 383 516 044	Hybridobligation	7 374 342 664
Årets resultat	-449 199 593	Balanserade vinstmedel	11 817 188 951
Totalt	21 111 040 800	**Totalt**	21 111 040 800

Det föreslås att de utdelningsbara medel som årsstämman förfogar över, 21 111 040 800 kronor, disponeras så att utdelning betalas med 2,00 kronor per preferensaktie, totalt 117 187 500 kronor. Återstående belopp, 20 993 853 300 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelning till preferensaktieägare ska betalas kvartalsvis med 0.5 kronor per betalningsdatum. I enlighet med bolagsordningen ska avstämningsdagarna för utdelning vara 5 juli 2022, 5 oktober 2022, 5 januari 2023 och 5 april 2023. För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638395

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	4 197	1 449
Inom 1–5 år från balansdagen	7 738	2 870
Senare än 5 år från balansdagen	4 100	–
Totalt	16 035	4 318
Förutbetalda kostnader	-205	-14
Totalt	15 830	4 304

Av de 4 197 miljoner SEK som förfaller 2022 är 4 000 miljoner SEK direkt kopplade till bryggfinansieringsfaciliten som en del av Akelius-transaktionen. Villkoren för bryggfaciliteten inkluderar en löptid på 12+6+6 (månader) med första löptiden i december 2022. Heimstaden AB har möjlighet att förlänga löptiden till 2023 enligt bryggavtalet.

	2021		2020	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	11 935	3,7	4 318	3,1
Inom 1–5 år från balansdagen	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	4 100	4,4	–	–
Totalt	16 035	3,8	4 318	3,1
Förutbetalda kostnader	-205		-14	
Totalt	15 830		4 304	

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	3 000	200	–	3 200
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	1 000	119	–	986
Övriga justeringar	–	–	-14	-14
Utgående balans 2020-12-31	4 000	319	–	4 304
Ingående balans 2021-01-01	4 000	319	-14	4 304
Amortering låneskuld	-1 129	-122	–	-1 251
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	12 713	–	–	12 713
Valutaeffekt på lån	78	–	–	78
Aktivering av skuldemissionskostnader, netto efter avskrivningar	–	–	–	–
Övriga justeringar	–	–	-14	-14
Utgående balans 2021-12-31	15 663	197	-28	15 830

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638396

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	714	959
Årets förändring	-539	-245
Utgående anskaffningsvärde	175	714

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Personalkostnader	15	14
Ackumulerade räntekostnader	133	2
Övriga upplupna kostnader	147	28
Totalt	296	44

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638397

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	-	-
Totalt	-	-

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2021 (0).

7.2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med dotterbolag

Heimstaden AB har sålt management fee tjänster till Heimstaden Bostad AB för 417 miljoner kronor 2021 (218).

miljoner SEK	2021	2020
Försäljning till dotterbolag	430	0
Inköp från dotterbolag	108	71
Ränteintäkter till dotterbolag	3	6
Fordringar hos dotterbolag	18 486	1 778
Skulder till dotterbolag	175	714
Utdelning från dotterbolag	0	34
Kapitaltillskott till dotterbolag	61	0

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD och ledande befattningshavare, se not PC 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2021	2020
Utdelning	-	-34
Avskrivningar	-	1
Valutakursdifferens	140	255
Totalt	**140**	**222**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638398

7.4 Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1,2]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2021	2020
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2	2
Heimstaden I Skåne AB	556894-5753	Malmö	1 000	100	0	0
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	10	10
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	3	3
Heimstaden Sweden AB	556615-4497	Malmö	1 000	100	0	–
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	0	0
Heimstaden Investment AB	556788-1205	Malmö	1 000	100	18 397	18 397
Heimstaden Ängen AB	556969-3921	Malmö	500	100	–	0
Heimstaden I Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	0	0
Heimstaden Passagen AB	556985-5033	Malmö	500	100	–	0
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Danmark Ejendomme A/S	35852093	Köpenhamn	500 000	100	0	0
Heimstaden Danmark A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	58	43
Heimstaden Group Denmark A/S	41639768	Köpenhamn	500 000	100	15	15
Heimstaden Norway AS	934631005	Oslo	106 505	100	2	2
Heimstaden Invest AS	819499632	Oslo	1 000	100	1	1
Heimsladen Group Norway AS	926432176	Oslo	1 000 000	100	30	72
Heimstaden Nederland B.V.	60625449	Amsterdam	100	100	75	14
Heimstaden GmbH	HRB211632	Berlin	25 000	100	18	5
Heimstaden Investment CEE s.r.o	8824410	Prag	1	100	5	–
Heimstaden Poland sp. z o.o.	0000875410	Warsaw	10 000	100	3	–
Heimsladen Group Poland sp. z o.o.	0000875786	Warsaw	10 000	100	6	–
Heimstaden ehf.	440315-1190	Hlíðasmári	11 251 397 746	100	1 722	–
Heimstaden Group Finland Oy	3218660-4		25 000	100	1	–
Heimstaden Finland Oy	3218661-2		25 000	100	–	–
Heimstaden U.K. Ltd	13214989	London	50	100	1	–
Heimstaden Group U.K. Ltd	13215293	London	150	100	6	–
Total					20 352	18 565

[1] *Kapitalandelen motsvarar andelen röster.*
[2] *Med undantag för koncernbolag förvärvade under 2021 motsvarar kapitalandelen för 2021 andelen röster under 2020.*

miljoner SEK	31 december 2021	31 december 2020
Ingående anskaffningsvärde	18 565	15 284
Förvärv	1 726	–
Aktieägartillskott	61	3 281
Utgående anskaffningsvärde	20 352	18 565

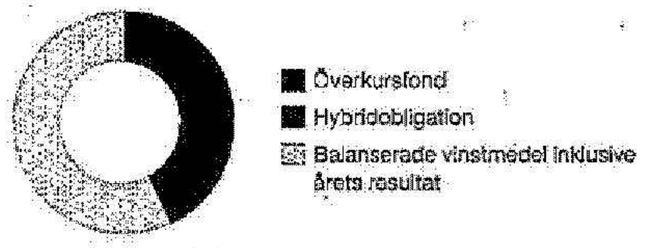
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638399

Förslag till vinstdisposition

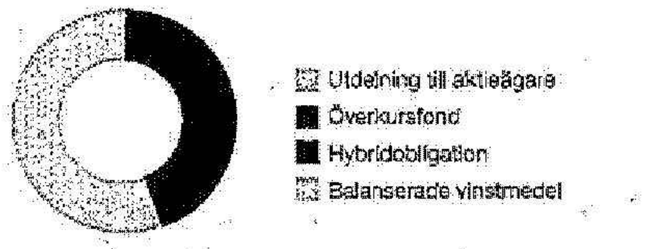
Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligation	7 374 342 664
Balanserade vinstmedel	12 383 516 044
Årets vinst	-449 139 593
Totalt	**21 111 040 800**



Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	117 187 500
Överkursfond	1 802 321 685
Hybridobligation	7 374 342 664
Balanserade vinstmedel	11 817 188 951
Totalt	**21 111 040 800**



Det föreslås att de utdelningsbara medel som årsstämman förfogar över, 21 111 040 800 kronor, disponeras så att utdelning betalas med 2,00 kronor per preferensaktie, totalt 117 187 500 kronor. Återstående belopp, 20 993 853 300 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelning till preferensaktieägare ska betalas kvartalsvis med 0,5 kronor per betalningsdatum. I enlighet med bolagsordningen ska avstämningsdagarna för utdelning vara 5 juli 2022, 5 oktober 2022, 5 januari 2023 och 5 april 2023. För det fall en avstämningsdag ovan inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning
Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 2,00 kronor per preferensaktie, totalt 117 187 500 kronor.

Utdelningen uppgår till 117 187 500 kronor vilket utgör cirka 0,6 procent av koncernens resultat för räkenskapsåret 2021. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 56,54 procent till cirka 56,40 procent respektive från cirka 41,35 procent till cirka 41,33 procent. Soliditeten är betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2021 framgår av årsredovisningen för år 2021. Per den 31 december 2021 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 21 111 040 800 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Styrelsen har beaktat bolagets och koncernens konsolideringsbehov genom en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och bolagets och koncernens möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet och förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt ha förmåga att göra de investeringar som är nödvändiga. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, även efter föreslagna utdelningar, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Mot bakgrund och med beaktande av det ovan angivna anser styrelsen att de föreslagna vinstutdelningarna är försvarliga med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen på att utdelningarna ska vara försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638400

Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och 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.

Malmö 28 februari 2022

Patrik Hall	Ivar Tollefsen	John Giverholt	Vibeke Krag	Fredrik Reinfeldt
Verkställande direktör	Ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2022
Ernst & Young AB

Peter von Knorring	Jonas Svensson
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638401

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–37 och 40 respektive 111–147. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 22–26, 38–39 och 42–103 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredo-visningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrnings-rapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–37 och 40 respektive 111–147. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen 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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2021 till 306 668 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1.

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2021 till 16 562 MSEK, av not 3.2 i årsredovisningen framgår fördelning goodwill.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2021. Som framgår av not 3.2 i årsredovisningen innehåller en nedskrivningsprövning av koncernens goodwill väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt.

De väsentliga antagandena och bedömningarna inkluderar framtida utfall, marknads- och finansiell påverkan. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Baserat på ovan bedömningar avseende nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget ,
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi bedömt ifall applicerad metod och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen, Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt ,
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen inklusive överensstämmelse med relevant indata ,
- Utför känslighetsanalys för väsentliga antaganden, såsom evig tillväxttakt och framtida kassaflöden,
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

Rörelseförvärv

Beskrivning av området
Koncernen förvärvade fastigheter i Sverige, Tyskland och Danmark från Akelius Residential Property AB för en total köpeskilling om 79 737 Mkr, vilket framgår av not 8.2 i årsredovisningen.

Redovisning av ovan transaktioner inkluderar en serie av komplexa bedömningar som kräver att koncernen måste:
- Avgöra ifall transaktionen möter kraven för redovisning som rörelseförvärv, vilket uttrycks på sidan 49.
- Fastställa det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och skulder, samt
- Allokera köpeskilling till goodwill och separat identifierbara immateriella anläggningstillgångar.

Ovan har bedömts som ett särskilt betydelsefullt område på grund av storlek på förvärv och de bedömningar och antaganden som påverkar redovisning av denna transaktion.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat nedan:
- Granska köpeavtal.
- Granska ifall transaktionen möter kraven för redovisning som rörelseförvärv .
- Granska koncernens redovisning av transaktionen vilket innefattar:
- Granska identifierade verkliga värden på förvärvade tillgångar och skulder.
- Granska ledningens identifiering av förvärvade immateriella tillgångar,.
- Granska de väsentliga antagande som påverkar allokering av köpeskilling till goodwill.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende rörelseförvärvet på sidan 49 samt i not 8.2.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende rörelseförvärvet i not 8.2.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–5, 7–21, 27–37, 40–41, 104–147. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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 att 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 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2021 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 försumlighet 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 30–37 och 40 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 i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 111–147 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 mig (oss) tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 8 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Norrköping den 28 februari 2022

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E93720E955EE

2022072638404

Alternativa nyckeltal

For more information, definitions, and methodology please refer to www.heimstaden.com

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	2021	2020
Räntebärande säkerställda skulder	66 695	40 764
Räntebärande icke säkerställda skulder	109 811	84 317
Likvida medel	20 488	10 906
Räntebärande skulder, netto	156 018	64 175
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	305 668	144 428
LTV; netto %	51,0	44,4

Nettoskuld/totala tillgångar

miljoner SEK	2021	2020
Räntebärande skulder, netto	156 018	64 175
Summa tillgångar	355 724	161 310
Nettoskuld/totala tillgångar, %	43,9	39,8

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2021	2020
Resultat före finansiella poster	3 152	3 749
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 232	
Finansiella intäkter	162	99
Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter	5 546	3 848
Finansiella kostnader	1 725	1 371
ICR	3,2	2,8

Reglerade intäkter

miljoner SEK	2021	2020
Reglerade intäkter, bostäder	4 304	3 202
Hyresintäkter, bostäder	6 237	6 053
Reglerade intäkter	52,3	52,9

Bostäder

miljoner SEK	2021	2020
Verkligt värde på bostadsfastigheter	275 037	134 318
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	297 708	144 426
Bostäder, %	92,4	93,0

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2021	2020
Hyresintäkter innevarande år	5 553	3 900
Hyresintäkter föregående år	5 417	3 766
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	2,5	3,6

[1] 2021: endast fastigheter som ägs 2019-12-31 ingår.
[2] 2020: endast fastigheter som ägs 2018-12-31 ingår.

Överskottsgrad

miljoner SEK	2021	2020
Hyresintäkter	9 027	6 600
Driftnetto	5 575	3 867
Överskottsgrad, %	61,8	58,6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638405

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

miljoner SEK	2021	2020
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	8 551	6 322
Ekonomisk vakans	-314	-269
Hyresintäkt	8 237	6 053
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,8

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2021	2020
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	8 551	6 322
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-186	-161
Justerad teoretisk hyresintäkt	8 365	6 161
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,5

Soliditet inklusive aktieägarlån, %

miljoner SEK	2021	2020
Eget kapital	147 094	76 166
Tillgångar	355 724	161 310
Soliditet, %	41,4	47,2

Kapitaltäckning

miljoner SEK	2021	2020
Eget kapital	147 094	76 166
Skulder	208 630	85 145
Kapitaltäckningsgrad, %	41,4	47,2

Substansvärde (NAV)

miljoner SEK	2021	2020
Eget kapital	147 094	76 166
Uppskjuten skatteskuld	23 252	5 446
NAV	170 345	81 611

EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2021	2020
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	3 152	3 749
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 232	0
Avskrivningar	5	12
EBITDA just	5 389	3 760

Skuld/EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2021	2020
Räntebärande skulder	118 947	73 426
EBITDA just	5 389	3 760
Skuld/EBITDA just	22	20

NAV per stamaktie

miljoner SEK	2021	2020
Eget kapital	41 840	28 197
Preferenskapital, miljoner	2 227	891
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	7 341	4 000
Uppskjuten skatt	10 281	5 446
Eget kapital exklusive preferenskapital, miljoner	42 554	26 752
Antal stamaktier	132 040 000	13 204 000
NAV per stamaktie	322	2 026

Belåningsgrad säkerställda lån

miljoner SEK	2021	2020
Räntebärande säkerställda skulder	66 695	40 764
Summa tillgångar	355 724	161 310
Nettobelåningsgrad, %	18,7	25,3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638406

Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I det här avsnittet presenterar vi Heimstaden AB:s kassaflöden, skulder och resultatmått fristående.

Presentationen av denna information är avsedd som ett komplement och skall inte betraktas som en ersättning för IFRS, eller som att den följer dessa standarder.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

miljoner SEK	2021	2020
Rörelseintäkter[1]	430	262
Rörelsekostnader[1]	-312	-218
Rörelseresultat[1]	117	44
Utdelning på preferensaktier av serie A	277	184
Utdelning på stamaktier	1 636	400
Utdelning på preferensaktier av serie B	553	349
Utdelningar från Heimstaden Bostad	2 465	933
Justerade intäkter	2 582	977
Räntekostnader[1]	-361	-113
Justerade intäkter efter räntekostnader	2 221	865
Betalning på hybridobligationer	-241	-230
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	1 980	635

Räntetäckningsgrad (ICR)

Mkr	2021	2020
Justerade intäkter	2 582	977
Räntekostnader1	-361	-113
Räntetäckningsgrad	7,1	8,7
Betalning på hybridobligationer	-241	-230
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridbetalningar	4,3	2,9

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

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: preferensaktier av serie A ("Pref A"), preferensaktier av serie B ("Pref B") och stamaktier. Pref A-aktier ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på Pref B-aktier är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av Pref A-aktier och Pref B-aktier har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: https://www.heimstadenbostad.com/articles-of-association.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D05528E33720E955EE

2022072638407

Skulder och relevanta tillgångar

miljoner SEK	2021	2020
Räntebärande säkerställda skulder [1]	1 622	301
Räntebärande icke säkerställda skulder [1]	16 709	4 000
Räntebärande skulder	**18 331**	**4 301**
Likvida medel [1]	-980	-3 269
Räntebärande skulder, netto	**17 351**	**1 031**
Heimstaden Bostads substansvärde	182 241	81 953
Eget kapital hänförligt till Heimstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	34 510	14 009
Heimstaden Bostad, justerat substansvärde	**147 732**	**67 944**
Heimstadens andel av kapital, %	41,04	44,74
Heimstadens andel av kapital	**60 624**	**30 402**
Förvaltningsfastigheter[1]	5 083	622
Relevanta tillgångar	**65 707**	**31 023**

[1] *Skillnader i konsoliderade belopp mellan Heimstaden AB och Heimstaden Bostad.*

Nettobelåningsgrad

Mkr	2021	2020
Räntebärande skulder, netto	17 351	1 031
Relevanta tillgångar	65 707	31 023
Nettobelåningsgrad, %	**26,4**	**3,3**

Likviditetsreserver

Mkr	2021
Likvida medel[1]	980
Outnyttjat kreditlöfte	1 000
Totalt	**1 980**
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	-689

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638408

Fristående finansieringsöversikt

Fristående finanspolicy

	Policy	2021
Nettobelåningsgrad	≤30	26,4
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, multipel	≥2,0	7,1
Räntetäckningsgrad inkluderat hybridobligationer, rullande 12 månader, multipel	≥1,5	4,3

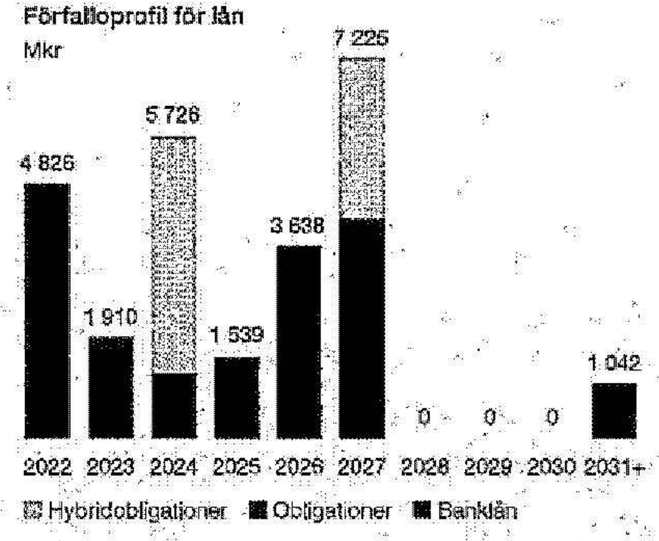
Per 31 december 2021 hade Heimstaden utestående seniora obligationer utan säkerhet uppgående till 11 776 miljoner SEK, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm

Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum
SEK	1 750	Rörlig	Stibor 3m + 325 baspunkter	31/05/2019	31/05/2023
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 330 baspunkter	15/10/2020	15/01/2024
SEK	1 200	Rörlig	Stibor 3m + 400 baspunkter	15/10/2020	15/10/2025
EUR	350	Fast	4,25%	09/03/2021	09/03/2028
EUR	400	Fast	437	02/09/2021	08/03/2027

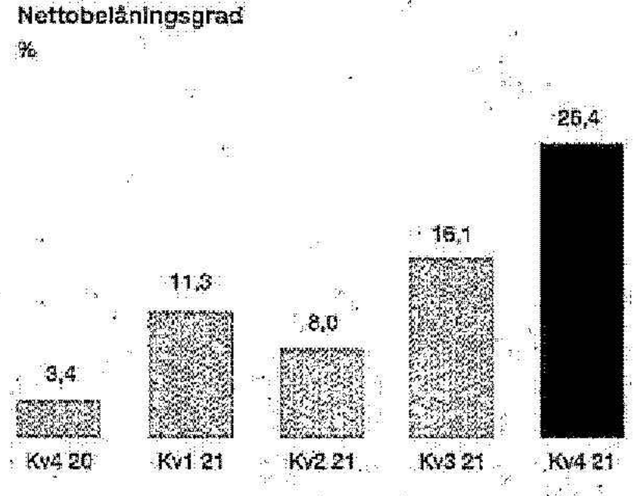
Per 31 december 2021 hade Heimstaden 7 588 miljoner SEK perpetual hybrid bond utestående, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm

Valuta	Belopp (miljoner)	Fast/rörlig	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum
SEK	4 500	Rörlig	Stibor 3m + 590 bps	04/04/2019	10/11/2024
EUR	300	Fast	875 bps	15/10/2021	15/01/2027

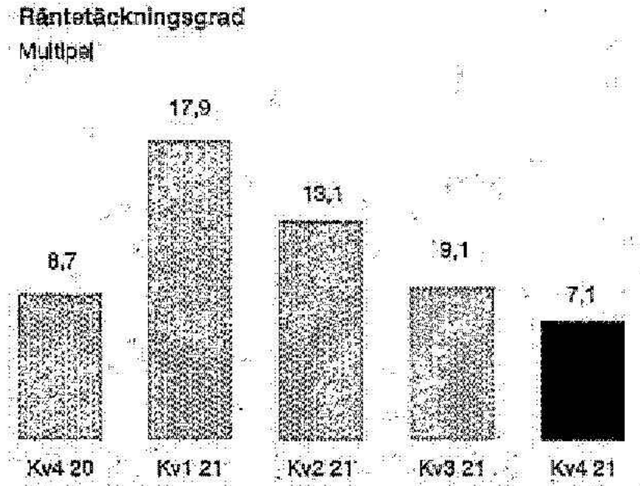
Förfallоprofil för lån



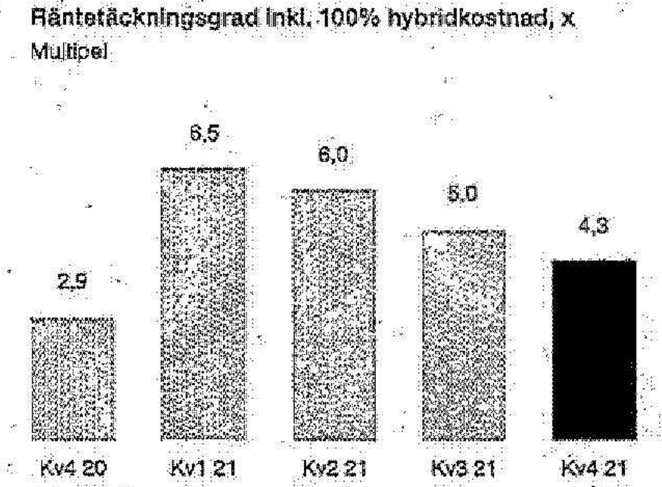
Nettobelåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Räntetäckningsgrad inkl. 100% hybridkostnad, x



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638409

Kvartalsmässig finansiell information

Koncernens nyckeltal

miljoner SEK	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Finansiellt					
Hyresintäkter	2 542	2 305	2 114	2 066	1 772
Tillväxt jämfört med föregående år, %	43,4	37,2	28,0	38,0	28,5
Driftnetto	1 433	1 543	1 353	1 246	881
Överskottsgrad, %	46,4	66,9	64,0	60,3	49,7
Periodens resultat	5 686	5 019	4 574	3 723	2 578
Investeringar	1 654	1 385	1 409	991	1 062
Nyckeltal, portföljen					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	305 668	203 211	186 679	180 170	145 053
Bostäder	149 948	120 268	116 083	114 041	103 345
Reell uthyrningsgrad, lägenheter,%	98,1	98,0	97,6	97,6	97,3
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år, %	3,3	3,0	2,1	1,6	2,1
Nyckeltal, krediter					
Räntetäckningsgrad (ICR)	3,2	3,3	3,1	3,0	2,8
Nettobelåningsgrad (LTV)	51,0	45,6	41,2	43,3	44,4
Nettoskuld/totala tillgångar	43,9	39,0	36,9	38,6	39,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E956EE

2022072638410

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Hyresintäkter	2 542	2 305	2 114	2 066	1 772
Serviceintäkter	234	108	125	190	155
Fastighetskostnader	-1 343	-871	-886	-1 010	-1 047
Driftnetto	1 433	1 543	1 353	1 246	881
Centrala administrationskostnader	-132	-105	-93	-87	-35
Övriga rörelseintäkter	8	0	3	0	22
Övriga rörelsekostnader	-2 271	-21	-28	-23	29
Andel av resultat i intresseboleg och joint ventures	327	1	0	-3	78
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	-634	1 417	1 235	1 133	974
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	7 259	5 652	4 612	4 380	2 056
Vinst/förlust från försäljning av exploateringsfastigheter	-23	-19	-8	48	64
Driftsresultatet	6 602	7 050	5 839	5 561	3 093
Ränteintäkter	113	16	13	19	28
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	-586	-408	-370	-362	-308
Valutaomräkningsvinster/-förluster, netto	300	-83	230	-511	197
Värdeförändring finansiella instrument	518	37	142	123	157
Övriga finansiella kostnader	450	-245	-175	-81	-57
Resultat före skatt	7 397	6 367	5 681	4 749	3 110
Inkomstskatt	-50	-130	-170	-151	34
Uppskjuten skatt	-1 661	-1 218	-936	-875	-565
Periodens resultat	5 686	5 019	4 574	3 723	2 578
Övrigt totalresultat	1 707	443	-1 028	2 518	-1 821
Totalresultat	7 393	5 462	3 546	6 241	757
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	2 797	2 808	2 425	2 177	1 411
Innehav utan bestämmande inflytande	2 889	2 210	2 149	1 546	1 168
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets Stamaktieägare	3 781	3 028	1 776	3 682	302
Moderbolagets Preferensaktieägare	29	29	29	12	12
Innehav utan bestämmande inflytande	3 583	2 405	1 740	2 548	444
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	132 040 000	132 040 000	103 310 418	13 204 000	13 204 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	58 593 750	58 593 750	24 519 231	2 343 750	2 343 750
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)	28	22	17	274	18

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638411

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 december 2021	30 september 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 december 2020
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	305 668	203 211	186 679	180 170	145 053
Immateriella anläggningstillgångar	16 604	60	79	80	74
Maskiner och inventarier	228	218	226	199	184
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 513	3 229	2 869	1 299	1 302
Summa anläggningstillgångar	326 013	206 738	189 843	181 748	146 613
Exploateringsfastigheter	846	786	1 054	1 344	1 292
Hyres- och kundfordringar	207	216	197	198	86
Övriga finansiella omsättningstillgångar	7 446	8 569	2 963	727	2 106
Förskottsbetalningar	725	469	337	397	308
Likvida medel	20 486	20 630	14 012	17 342	10 906
Summa omsättningstillgångar	29 711	30 669	18 533	19 949	14 698
SUMMA TILLGÅNGAR	355 724	237 407	208 376	201 697	161 310

Miljoner SEK	31 december 2021	30 september 2021	30 juni 2021	31 mars 2021	31 december 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	147 094	110 511	105 147	95 137	76 166
Räntebärande skulder	148 193	104 258	86 662	86 312	67 116
Leasingskulder	853	775	706	743	717
Finansiella derivatinstrument	0	204	268	343	433
Uppskjutna skatteskulder	23 252	8 536	7 310	6 395	5 446
Övriga långfristiga finansiella skulder	878	883	842	834	903
Summa långfristiga skulder	173 176	114 658	95 788	96 626	74 615
Räntebärande skulder	28 313	9 030	4 198	6 822	7 965
Leasingskulder	38	40	34	34	31
Leverantörsskulder	691	484	416	484	477
Övriga kortfristiga skulder	4 076	1 366	1 745	1 432	917
Finansiella derivatinstrument	6	6	9	10	14
Upplupna kostnader	2 329	1 314	1 040	1 152	1 126
Summa kortfristiga skulder	35 455	12 240	7 442	9 935	10 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	355 724	237 407	208 376	201 697	161 310

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638412

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2021	Kv3 2021	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv4 2020
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	7 396	6 367	5 681	4 749	3 109
Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-7 092	-5 633	-4 607	-4 425	-2 122
Vinst/förlust, netto från värdering av finansiella derivatinstrument	-517	-102	-142	-128	513
Finansnetto	737	548	685	415	333
Övriga justeringar	-1 250	243	-288	539	-234
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar	-256	209	-216	-225	-375
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	4 051	-864	252	426	107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 069	761	1 315	1 358	1 331
Betald ränta *uppgår till*	-858	-560	-625	-474	-385
Erhållen ränta *uppgår till*	36	7	–	–	61
Betald inkomstskatt	-99	-138	-193	-153	-43
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	2 147	70	527	731	965

Miljoner SEK	Kv4 2021	Kv3 2021	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv4 2020
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-61 659	-4 587	-781	-13 653	-3 979
Investeringar i färdiga förvaltningsfastigheter	-1 670	-1 482	-995	-1 364	-1 207
Försäljning av förvaltningsfastigheter	417	424	308	–	–
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	5 287	-5 486	-1 804	1 495	-690
Investeringar i intressebolag och joint ventures	-127	-142	58	23	-65
Lösen räntederivat	–	-1	-65	–	113
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-3 313	-218	-1 803	-105	154
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-61 065	-11 491	-5 207	-13 605	-5 673
Finansieringsverksamheten					
Intäkter från räntebärande skulder	35 686	18 874	5 019	8 348	4 969
Återbetalning av räntebärande skulder	12 614	-618	-10 162	-1 834	-3 750
Utbetalad utdelning	–	–	-1 000	–	-294
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	-2 107	–
Utdelning på preferensaktier	-29	-30	-11	-12	-12
Nyemission	–	–	1 125	–	–
Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande	20 347	–	–	7 144	–
Likvid från emission av hybridobligationer	9 081	–	6 660	8 073	5 189
Återbetalningar på hybridobligationer	-74	-67	-188	-318	232
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-198	-3	-122	-50	-68
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	77 627	17 957	1 322	19 244	6 266
Likvida medel vid periodens början	20 629	14 013	17 341	10 906	9 605
Nettoförändringar i likvida medel	-1 290	6 535	-3 358	6 370	1 558
Valutakursförändring i likvida medel	1 148	82	30	65	-257
Likvida medel vid periodens slut	20 488	20 630	14 013	17 342	10 906

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3372DE955EE

2022072638413

Hållbarhetsredovisning 2021

På Heimstaden redovisar vi vårt hållbarhetsarbete på årsbasis i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, tillämpningsnivå Core och årsredovisningslagen 6 kap 11 §. Vi har identifierat de områden som är viktiga för vårt bolag, våra intressenter och vår planet, och rapporterar minst en indikator per område. GRI-index finns på sidorna 121–122 i denna redovisning och index gällande lagstadgat krav på hållbarhetsrapportering finns på sidan 123. I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index.

Detta är Heimstadens femte hållbarhetsredovisning och den tredje i enlighet med GRIs redovisningsprinciper. Redovisningen omfattar verksamhetsåret 2021 och publiceras på svenska och engelska, och är tillgänglig på Heimstaden.com. Fjolårets redovisning publicerades i mars 2021 och omfattade räkenskapsåret 2020. Uppgifterna har inte granskats av en extern revisor, men vi kommer att göra en första granskning av redovisningen för 2021, som en förberedelse för en översiktlig granskning av 2022 års hållbarhetsredovisning. Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

Under året har vi uppdaterat vår väsentlighetsanalys och fortsatt arbetet med våra intressentanalyser. Relevanta områden beslutas utifrån GRI:s rapporteringsprinciper, och bygger på hur Heimstadens verksamhet påverkar intressenter och omvärlden i stort.

Ändringar i redovisningen

I år redovisar vi även den nya GRI Standard 207 Skatt, samt presenterar hur vi omfattas av EU-taxonomin.

Under 2021 gick Heimstaden in på fyra nya marknader: Polen, Storbritannien, Island och Finland, vilket ökar redovisningens omfattning.

Klimatrelaterade upplysningar

Redovisningen innehåller klimatrelaterad information i linje med rekommendationerna från TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), som finns på sida 123. Varje år publiceras också en detaljerad rapport om Heimstaden Bostads klimatrelaterade arbete genom CDP.

Heimstaden Bostads senaste CDP-rapport omfattar räkenskapsåret 2020 och erhöll betyget B.

EU-taxonomi

Heimstadens rapportering gällande hur vi omfattas av EU-taxonomin finns i avsnittet EU-taxonomin.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt sig Heimstaden till FN:s Global Compact och förband sig att följa dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Åtagandet omfattar Heimstaden och dess dotterbolag. Denna hållbarhetsredovisning utgör vår så kallade "Communication on Progress" till FN och i GRI-index finns hänvisning till var i redovisningen informationen presenteras.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638414

Redovisningsprinciper

Omfattning och avgränsning
Information om väsentlighet och avgränsning, hållbarhetsstyrning samt uppföljning för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 124–139.

Informationen i rapporten avser hela koncernen om inte annat anges. Information om medarbetare avser både Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Eftersom vi förvärvade fastigheter under 2021 både på befintliga marknader och nya marknader har redovisningens omfattning utökats till att även omfatta Polen, Island, Storbritannien och Finland. Eftersom fastigheterna i Polen och Storbritannien är under uppförande, redovisas ingen miljödata för dessa länder i årets redovisning. Heimstaden expanderade till Finland under tredje kvartalet 2021 genom förvärv av befintliga fastigheter. Data för Finland ingår inte i redovisningen för 2021, men kommer att finnas med i nästa års redovisning.

Denna redovisning omfattar endast energi och vatten som köpts in av Heimstaden; vi har inte tillgång till information om kundernas egna avtal med energi- och vattenleverantörer.

Datainsamling och konsolidering
Uppgifterna i redovisningen har sammanställts från olika system för samtliga länder sedan basåret 2019.

Information om medarbetare
Under 2021 lanserade Heimstaden ett nytt koncerngemensamt HR-system där all information om medarbetarna hämtas till denna redovisning. Nyckeltal gällande medarbetare som presenteras i rapporten redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare. Om inget annat anges representerar siffrorna den sista dagen i rapportperioden.

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad. Heimstaden undersöker just nu alternativ för att kunna samla in information om hälsa och säkerhet för entreprenörer, underleverantörer samt konsulter som arbetar på våra byggarbetsplatser. Redovisningen inkluderar endast absoluta tal inom hälsa och säkerhet.

Heimstaden hade inga medarbetare i Finland under 2021, därför ingår ingen medarbetardata för Finland.

Energidata
Energidata samlas in lokalt i varje land genom olika system och konsolideras sedan i ett koncerngemensamt system för års- och hållbarhetsredovisning.

Redovisningen omfattar den el som används i gemensamma utrymmen och i mindre utsträckning den el som används i lägenheterna. Energianvändning för uppvärmning upphandlas ofta av Heimstaden och inkluderas därför i redovisningen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Island och majoriteten av våra fastigheter i Danmark. I Nederländerna står i de flesta fall kunderna själva för sina energiavtal, vilket innebär att vi saknar tillgång till den typen av data i merparten av fastigheterna. Detta gör att vår rapportering om energi endast omfattar ett begränsat antal fastigheter i Nederländerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638415

Vi använder energifaktorer från lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. Samma sak gäller för bränslemixen av fjärrvärme som erhålls från lokala energileverantörer.

Uppgifter om utsläpp

Data om växthusgaser i denna redovisning samlas in, rapporteras och beräknas enligt GHG-protokollet med metoden financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp härstammar från bränsleförbränning där Heimstaden kontrakterat energileverantören för uppvärmning, och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp härstammar från värme och el i våra fastigheter där Heimstaden står på energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar samtliga kategorier tillämpliga för organisationen. För mer information om Scope 1–3-utsläpp, se hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3. Inga klimatkompensationer görs för att nå våra klimatmål. Istället fokuserar Heimstaden på åtgärder som leder till att minska bolagets egna utsläpp.

Växthusgaser som ingår i våra beräkningar är huvudsakligen koldioxid (CO_2) och metan (CH_4), men kan även inkludera köldmedier, eller metylen (CH_2) och dikväveoxid (N_2O) som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får utsläppsfaktorer för el (market based) och fjärrvärme (market based och location based) från våra energileverantörer. Källan för utsläppsfaktorerna för location based el är Internationella energibyrån (IEA) och faktorer för naturgas och olja kommer från Energiföretagen och Hagainitiativet. För köldmedier använder vi samma GWP-nivåer (Global Warming Potential) som uppges i IPCC:s Fifth Assessment Report.

Leverantörsdata

Det finns inga betydande strukturförändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer, i takt med att vi bygger upp vår organisation på nya marknader, kommer fler leverantörer att tillkomma.

Skatt

Den här redovisningen innehåller vår första land-för-land rapportering för skatt. Redovisningen baseras på 2020 års siffror.

Avfallsdata

Avfall från hyresgäster beräknas utifrån antal hyresgäster och rapporteringen baseras på 2020 års siffror.

Jämförbarhet

Heimstadens nyckeltal för energi-, utsläpps- och vattenintensitet är baserade på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterad energianvändning under rapportåret. Energi och utsläpp från nya fastighetsförvärv och avyttringar under rapportåret inkluderas i absoluta tal om data finns tillgänglig.

Omräkningar

För varje förvärv och avyttring Heimstaden gör, kan bolagets totala utsläpp av växthusgaser förändras. Heimstaden har satt 2019 som basår och tagit fram en policy för omräkningar av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att kunna jämföra utsläppen och spåra utvecklingen över en längre period. För ökad transparens kommer Heimstaden redovisa både de ursprungliga siffrorna och de omräknade siffrorna för redovisningsåret 2022.

Definitioner

Jämförbara fastigheter – fastigheter med ett helt års energidata, där Heimstaden har energikontrakt för dessa fastigheter.

Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro – olycksfall i arbetet med efterföljande sjukskrivning. Dödsolyckor är inte inkluderade i denna konsolidering.

Arbetsrelaterade skador – olycksfall i arbetet som resulterar i en skada men inte sjukskrivning.

Jobb för unga vuxna – jobb för medarbetare som är 25 år eller yngre.

Sociala hyreskontrakt – är hyreskontrakt där lokala myndigheter eller frivilligorganisationer hyr lägenheten från Heimstaden för att i sin tur upplåta den åt personer med utmaningar av socio-ekonomisk karaktär, exempelvis hemlösa, nyanlända och personer med svårighet att på egen hand skaffa sig ett boende.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E93720E955EE

2022072638416

Färdplan för klimatet

Klimatstrategi
Klimatforskning har visat att värmeböljor, skogsbränder och torka i större utsträckning kommer att påverka Centraleuropa, medan norra Europa oftare kommer att få nederbörd med bland annat översvämningar som följd. Dessutom kommer tätorter att exponeras för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer. Detta kommer på medellång och lång sikt, ha inverkan på marknader och städer där Heimstaden äger fastigheter.

Heimstaden stödjer klimatforskningen och dess uppfattning om vikten av att agera i klimatfrågan. Bolaget har förbundit sig till koncernövergripande klimatmål i linje med Parisavtalets ambition om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5° C. Som europeiskt bostadsbolag stödjer Heimstaden EU:s mål om att vara klimatneutralt 2050. För att säkerställa att insatserna är tillräckliga har Heimstaden Bostad, där majoriteten av fastigheterna återfinns, anslutit sig till Science-Based Targets initiative (SBTi) och planerar att inleda valideringsprocessen i början av 2022. För att nå våra klimatmål kommer Heimstaden Bostad att investera 5 miljarder SEK de kommande nio åren, vilket kommer att öka i takt med att vi växer. Investeringen beräknas resultera i årliga besparingar och intäkter om cirka 290 miljoner SEK, vilket ger en potentiell avkastning på investeringen om 5,7%. De åtgärder som kostar mest är också de som har störst potential för utsläppsreducering, men även mindre insatser är betydelsefulla och bidrar till att nå vårt mål. Heimstaden har etablerat lokala färdplaner för minskade koldioxidutsläpp i de länder bolaget bedriver verksamhet i. Vår klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade koldioxidutsläpp varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, energimix, men också beroende på skillnader i fastigheternas energiprestanda.

Heimstaden ska minska sina växthusgasutsläpp, och i många fall driftskostnaderna, samtidigt som bolaget ökar antalet energieffektiva byggnader anpassade till klimatförändringarna. Bolaget har en teknisk organisation med uppföljningsverktyg och processer för att kartlägga energiområdet på samtliga lokala marknader. Ambitionen är att dela "best practice" mellan länderna gällande tekniska investeringar och lösningar för att optimera energianvändningen och minska koldioxidutsläppen. Detta tillvägagångssätt är optimalt för att uppnå bästa möjliga resultat – att kombinera erfarenhet från lokala marknader och kunskap om den löpande verksamheten med koncerngemensam specialistkompetens.

Heimstaden har ett livslångt perspektiv. Därför är det viktigt att vi följer utvecklingen och bevakar de områden som har en betydande långsiktig påverkan, såsom hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter. Sustainable Mindset är en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en omfattande långsiktig hållbarhetsstrategi. Strategin utvärderas årligen och inkluderar bevakning och hantering av miljöfaktorer som har störst påverkan på Heimstaden, samt en bedömning av lämpliga strategier för nya och förändrade förhållanden. Klimatrelaterade projekt är en central del i Heimstadens hållbarhetsarbete. Projekten omfattar exempelvis investeringar för att minska klimatpåverkan och ökar klimatanpassningsåtgärder, leverantörsled, ESG vid förvärv samt tillgång till kapital. Nuvarande och framtida fastighetsbestånd och investeringar kommer att följas upp och bedömas kontinuerligt med avseende på klimatpåverkan. Se sidorna 30–40 för ytterligare information om hållbar bolagsstyrning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD31FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638417

Hantering av klimatrisker

Heimstadens hantering av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande riskhanteringsprocess. Klimatriskarbetet omfattar samtliga led i värdekedjan: direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med en kortsiktig, medellång och lång tidshorisont.

Tidshorisonten för Heimstadens klimatrelaterade riskhanteringsarbete

- Kort sikt: 0–5 år
- Medellång sikt: 6–20 år
- Lång sikt: 21–80 år

Heimstaden följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två övergripande kategorier: omställningsrisker och fysiska risker.

Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan innebära.

Fysiska risker kan vara av mer akut karaktär eller bestående, och kan betyda direkt skada på tillgångar eller indirekt skada som exempelvis avbrott i leverantörskedjan.

Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier. Se avsnittet Inledande scenarioanalys för en fullständig tabell över fysiska risker och omställningsrisker (långsiktiga och kortsiktiga).

Heimstaden säkerställer en relevant riskhanteringsprocess genom att konkretisera och dela upp riskerna i underkategorier, och därmed visualisera riskerna och möjligheterna för samtliga intressenter. Riskerna bearbetas sedan av ett riskteam bestående av experter från olika delar av organisationen. Heimstaden har ett pågående projekt för utveckling av riskhanteringen som täcker in alla relevanta riskområden. Att utveckla finansiella nyckeltal som kan användas för att mäta och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter utgör en del av processen.

Chief Sustainability Officer (CSO) är ordförande för Executive Sustainability Committee och är ansvarig för att utveckla hållbarhetsstrategin och säkerställa implementering inom alla delar av företaget. CSO är medlem i Heimstaden Group Risk Forum och är en nyckelperson när det kommer till klimatrelaterade och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. Styrelsen är ytterst ansvarig för Heimstadens riskhantering, där även klimatrelaterade risker ingår. Group Risk Forum är ett tvärvetenskapligt rådgivande forum, som leds av Chief Risk Officer (CRO), som träffas regelbundet. Läs mer i avsnittet Corporate Governance.

En avgörande del i snabbväxande verksamheter är förmågan att identifiera, bedöma och hantera olika risker och deras påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. I Heimstadens riskhanteringsprocess är målsättningen att proaktivt arbeta med bolagets riskexponering, bidra till att skapa en bra balans mellan att hantera identifierade hot och att ta tillvara på möjligheter. För de risker som identifierats har styrelsen och koncernledningen utarbetat riskåtgärder såsom riktlinjer, instruktioner och ansvarsfördelning som löpande följs upp.

Heimstadens väsentliga klimatrelaterade risker presenteras i avsnittet Riskhantering.

Möjligheter

Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp innebär också möjligheter för Heimstaden. Genom att övergå till förnybara energikällor, investera i energieffektivitet och förnybar elproduktion samt satsa på biologisk mångfald kommer vi att minska våra koldioxidutsläpp och driftskostnader samt öka andelen energieffektiva byggnader anpassade till klimatförändringarna. Sådana resultat är nyckeln till att nå våra mål och attrahera nya investerare. I fastighetsutvecklingsprojekt har vi ökat fokus på hållbara material, återvinning av byggmaterial och på avfallshantering. Det kommer att leda till utsläppsreducering, positiva ekonomiska effekter samt minskad vattenanvändning.

Då EU erbjuder stöd och initiativ för investeringar som bidrar till energieffektivitet, kommer det finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och energimålen och stödja övergången till ren energi. Heimstaden kommer att undersöka möjligheterna till finansiering av omställningsprojekt för att exempelvis utforska nya teknologier och utveckla nya produkter och tjänster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638418

Utmaningar
Heimstaden är transparent med hur lägesbilden ser ut och bejakar att det finns mycket mer att göra för att till fullo ta itu med och hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår tillväxt i europeiska länder med hög andel fossila bränslen i sin energimix.

Klimatåtgärder
Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets ambition om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5° C, vilket innebär att vi åtar oss att minska utsläppen av växthusgaser inom ramen för Scope 1 och 2 med minst 46 procent till 2030, med 2019 som basår.

Heimstaden beräknar sina Scope 1-, Scope 2-, och Scope 3-utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG-protokollets metod. En sammanställning av Heimstadens utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och Scope 2 samt Scope 3 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3. En beskrivning av miljö- och klimatrelaterade projekt under 2021 finns i avsnittet Energi och avsnittet Utsläpp av växthusgaser.

Heimstadens fokus:

- Förbättra energideklarationer, Energy Performance Certificates (EPC)
- Energieffektivitetsåtgärder
- Optimering och tekniska investeringar
- Omställning till fossilfria energilösningar
- Bränslebyten
- Investeringar i solceller och e-mobilitet
- Åtgärder för biologisk mångfald
- Olika partnerskap
- Nudgingprojekt för kunderna

Långsiktig potentiell klimatpåverkan på marknader där Heimstaden äger fastigheter:

- Centraleuropa – värmeböljor, skogsbränder och torka är oftare förekommande.
- Nordeuropa – håller på att bli betydligt blötare och översvämningar vintertid kan bli vanligare.
- Urbana områden – exponering för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer.

Källa: https://ec.europa.eu/clima/change/consequences_sv#tab

Scenarioplanering
Heimstadens strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion; RCP 2,6 och RCP 8,5, både utifrån ett kortsiktigt (år 2040) och långsiktigt (år 2100) perspektiv. Ett RCP om 2,6 innebär en tydlig klimatpolitisk styrning för minskade utsläpp, negativa utsläpp till år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 grader. Ett RCP om 8,5 innebär i stället en svag klimatpolitisk styrning med fortsatta höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0 grader. Vår analys omfattade också andra faktorer såsom nederbördsmönster och stigande havsnivåer. Resultatet från analysen kommer att integreras i Heimstadens verksamhetsprocesser, styrning, projekt- och portföljplanering.

Som stöd i riskhanteringsprocessen har Heimstaden använt data från EU-kommissionen och Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, SMHI. Denna data omfattar förhöjda medeltemperaturer, stigande havsnivåer, extrem hetta och kraftiga regn inom båda RCP-scenarierna.

Fokus framåt
Heimstaden planerar att under 2022 fortsätta kartlägga lokala klimatrelaterade fysiska risker, och deras finansiella påverkan, kopplat till vårt fastighetsbestånd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638419

Scenarioanalys

Heimstaden genomförde under 2020 en första skrivbordsanalys av klimatförändringarnas potentiella effekter för vårt bestånd. Analysen är baserad på IPCC:s RPC 2,6- och RPC 8,5-scenario och har kartlagts med hjälp av det regionala klimatmodelleringssystemet RCA3[1] och RCA4[1], både utifrån IPCC:s kortsiktiga (år 2040) och långsiktiga tidsperspektiv (år 2100). Under 2021 utvecklade vi analysen och dess resultat genom att börja analysera portföljen lokalt utifrån klimatrisker och sårbarhet på fastighetsnivå i de olika länderna. Resultatet av analysen ledde till konkreta åtgärder på fastighetsnivå. Vi kommer fortsätta med analysen under 2022.

	Kort sikt 2040		Kort sikt 2040		Lång sikt 2100		Lång sikt 2100	
RPC	2,6		8,5		2,6		8,5	
	Lagstiftning	**Teknik**	**Marknad**	**Anseende**	**Brådskande**	**Systemisk**		
Förhöjd medeltemperatur	värdet av finansiella tillgångar påverkas	energieffektiva tekniska lösningar	förändrade marknadspriser för tjänster och varor på grund av ökade kostnader för CO_2-utsläpp	energikrav i miljöcertifieringar	försämrad hälsa	ökat behov av fastighetsunderhåll		
	ökade kostnader för skatt och försäkringar	fossilfria värmesystem	krav på utsläppsminskningsåtgärder i nybyggnationer	sämre bostäder	hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald	försämrad vattenkvalitet		
	ökade kostnader för CO_2-utsläpp				sämre tillgång på produkter från skogsbruk			
Stigande havsnivå	svårigheter att försäkra berörda fastigheter	ökad efterfrågan på skademinimeringssystem	vissa fastigheter kan bli omöjliga att hyra ut	prissättning av mark och fastigheter påverkas	fastighetsrelaterade skador	vissa platser blir obebodda		
Extrem hetta	lagstiftning om värmekontroll i fastigheter till kunders hälsa	ökat behov av kylsystem		lägre kundnöjdhet	skogsbränder	hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist		
Kraftiga regn	lagstiftning om översvämningskontroll	efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar		kundernas personliga tillhörigheter blir förstörda	tillfälliga översvämningar stora vattenflöden	återkommande översvämningar som förstör tillgångar och kundernas tillgodehavanden		

Heimstadens kategorisering och analys av scenarier har gjorts genom användning av Rossby Centres klimatscenarier bearbetade av SMHI, samt SMHI:s egna scenarioanalyser.

Källa: http://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenarier

[1] Rossby Centres regionala atmosfäriska klimatmodell

EU-taxonomi

Under 2021 fastställde vi den andel av Heimstadens omsättning, kapitalutgifter (capex) och driftsutgifter (opex) som omfattas av EU-taxonomin. Vi har också förberett organisationen på att följa upp vår linjering med EU-taxonomin under 2022 och påbörjat kartläggningar av klimatrisker och sårbarhet på fastighetsnivå. Vi förväntar oss att endast en liten del av omsättningen är linjerad med EU-taxonomin, eftersom vår fastighetsportfölj till största delen består av äldre byggnader. Gällande kapitalutgifter förväntar vi oss att en högre andel är linjerade med EU-taxonomin. Heimstaden följer minimumkraven gällande sociala skyddsåtgärder genom vår Uppförandekod och Goes Without Saying-policy.

Redovisningsprinciper

Omsättningen som ingår i EU taxonomi-rapporten följer samma definition som i årsredovisningen och består av hyresintäkter. Med kapitalutgifter (capex) avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inkl. nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Exempel på det kan vara större renoveringar, isoleringsprojekt, digital mätning, solcellspaneler och laddstationer för elfordon. Med driftsutgifter avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser forskning och utveckling, byggnadsrenovering, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparation och alla andra direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar som utförs av företaget eller en för detta ändamål anlitad tredje part och som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Opex motsvarar inte totala driftsutgifter, utan endast utgifter förknippade med tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Exempelvis inkluderas underhåll och reparation av våra fastigheter medan utgifter för energi, vatten och fastighetsskatt exkluderas.

Heimstaden har verksamhet inom följande kategorier av EU-taxonomin inom bygg och fastighet:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader
- 7.2 Renovering av byggnader
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser kopplade till byggnader)
- 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- 7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Nästa steg

Heimstaden har identifierat EU-Taxonomins Climate Change Mitigation Act som den huvudsakliga handlingen som berör vår verksamhet. För att kunna rapportera fullt ut under räkenskapsåret 2022 planerar vi att:

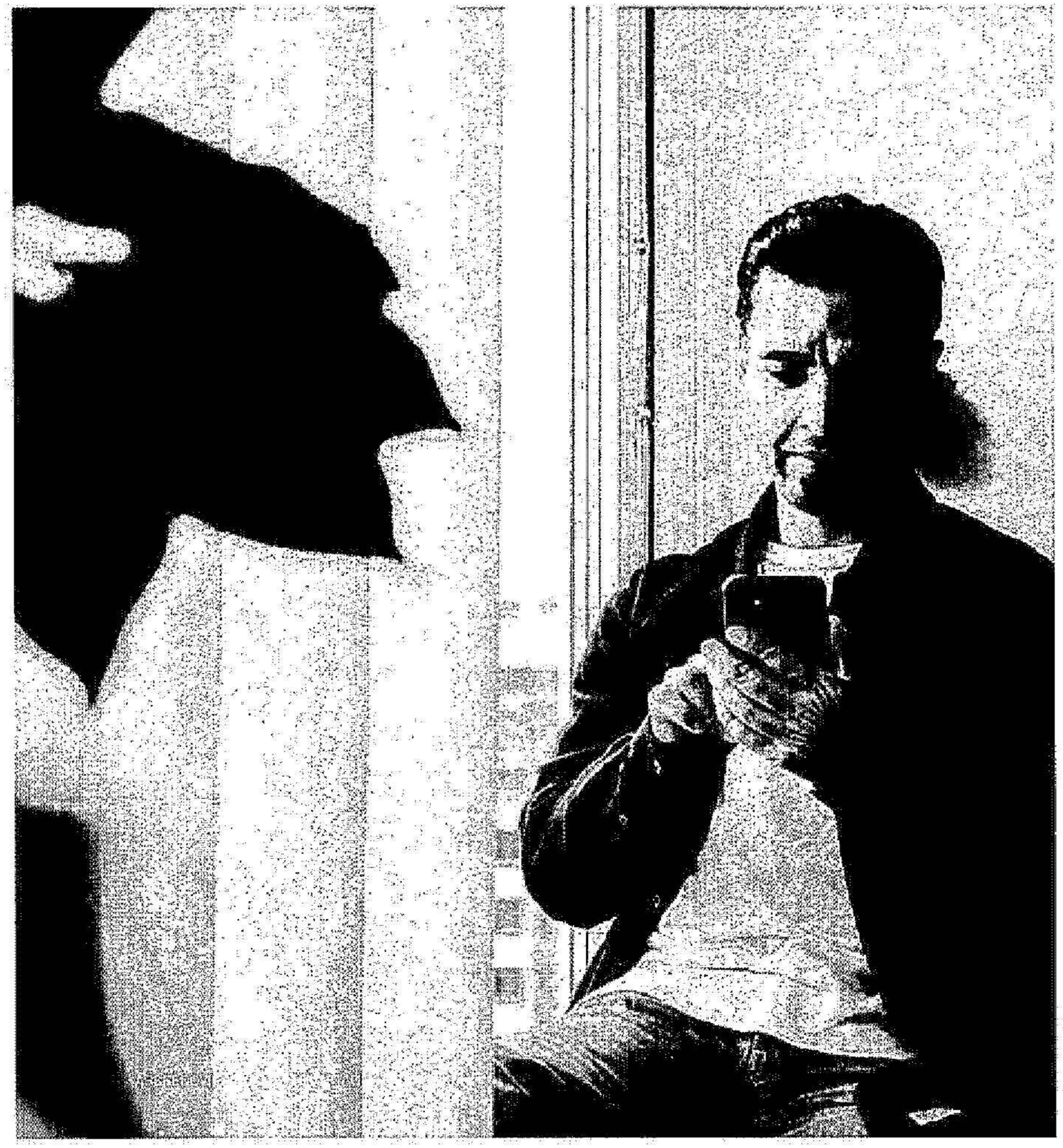
- utföra en klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar
- implementera kriteriet "Do No Significant Harm" i våra processer.

Ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin

	Totalt i SEK	Omfattas av taxonomin i %	Omfattas inte av taxonomin i %
Omsättning	9 685	100	0
Kapitalutgifter	140 979	100	0
Driftsutgifter	2 524	100	0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638420



Intressentdialoger

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar på vår verksamhet. Vi ser detta som en förutsättning för att nå våra mål och skapa värde som är hållbart på lång sikt. I vårt arbete med att identifiera intressenter har vi utgått från dem vi har långsiktiga relationer med och som påverkas av och/eller har påverkan på vår verksamhet. De huvudintressenter vi identifierat är kunder, leverantörer, långivare och investerare, medarbetare, samhällsaktörer och aktieägare.

Väsentlighetsanalys

För att uppfylla intressenternas förväntningar och utvärdera frågor som är viktiga för Heimstaden gör vi väsentlighetsanalyser. Det gör vi genom att föra dialoger med våra intressenter samt redogöra för vår påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi och samhälle samt för vår vision och affärsstrategi. Dialoger med intressenter genomfördes mellan 2017–2021. För att kommunicera och anpassa våra förväntningar efter globala best practice, är områdena som tas upp i Heimstadens väsentlighetsanalys baserade på GRI-standarder för hållbarhetsrapportering. GRI-områden och deras definitioner finns här.

Vi har identifierat följande väsentliga GRI-områden att rapportera: GRI 205 Anti-korruption; GRI 201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energi; GRI 305 Utsläpp av växthusgaser; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställningar; GRI 403 Hälsa och säkerhet i arbetet samt GRI 413 Lokalsamhället. Utöver de hållbarhetsfrågor som bedömts väsentliga utifrån ett GRI-perspektiv, arbetar Heimstaden strukturerat och långsiktigt med effektiv vattenanvändning och mänskliga rättigheter.

Utöver Heimstadens påverkan på människor och vår planet, analyserar vi de risker och möjligheter som en hållbar omställning kan innebära för oss. Konceptet med dubbel väsentlighet ger ett mer holistiskt perspektiv på vår hållbara utvecklingsresa, enligt rekommendationerna i EU-kommissionens direktiv om hållbarhetsrapportering.

Projekt för spårning av hållbarhetsarbetet

För att förstå kundernas inställning till hållbarhet och utvärdera hur vårt hållbarhetsarbete uppfattas, lanserade vi ett Sustainability Tracker-projekt under fjärde kvartalet 2021. Projektet ska genomföras i två etapper: ett kvalitativt bestående av intervjuer med ett litet urval kunder från våra marknader och ett kvantitativt med frågeformulär till en större andel personer. Syftet med intervjuerna är att förstå hur våra kunder uppfattar hållbarhet och att samla in insikter om deras syn på Heimstadens hållbarhetsarbete. De kvalitativa intervjuerna kommer att resultera i en fristående rapport, som ska fungera som input för det kvantitativa frågeformuläret. Projektet är fortfarande i sin linda, men färdigställt kommer det att ge oss en fördjupad förståelse om våra kunders attityder till och förväntningar på hållbarhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638421

Intressenter	Ägare	Samhällsaktörer	Medarbetare[1]	Långivare och investerare	Leverantörer	Kunder
Möjligheter till dialog	• Möten med ägarrepresentanter • Styrelsemöten • Årsstämma • Möten med aktieägare	OFFENTLIG SEKTOR • Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare • Dialogforum gällande miljö- och sociala frågor i lokalsamhället • Dialoger med kommuner • Dialoger vid etablering på nya marknader IDEELL SEKTOR • Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer • Nätverksträffar UNIVERSITET & GYMNASIER • Arbetsmarknadsdagar • Företagspresentationer för studenter • Projekt-/examensarbeten • Praktikplatser	• Medarbetarsamtal • Ledarskapsutveckling • Medarbetarundersökningar • Arbetsmiljögrupp • Verksamhetsplanering • Interna konferenser och möten	• Enskilda möten med banker och investerare • Finansiell rapportering • Kapitalmarknadspresentationer • Emittering av obligationer och Gröna obligationer	• Upphandling av ramavtal, beställningar och möten med leverantörer • Revidering av hållbarhetskrav i samband med omförhandling/ omtecknande av avtal	• Kundtjänst och löpande dialog avseende fastighetsförvaltning • Kundnöjdhet • Lokala event • Sustainability Tracker: kvalitativa intervjuer och kvantitativa undersökningar angående kunders uppfattning om hållbarhet.
Viktiga frågor:	• Samhällsengagemang och socialt ansvar • Kundnöjdhet • Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Hållbar tillväxt • Transparent rapportering	• Samhällsengagemang och socialt ansvar • Trygghet och säkerhet i lokalsamhället • Utsläpp av växthusgaser • Klimatförändringar • Karriärmöjligheter • Praktikmöjligheter	• Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder • Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder bra anställningsvillkor och arbetsmiljö • Närvarande ledarskap • Engagemang i lokalsamhället	• Ansvarsfullt företagande • Klimatförändringar • Socialt ansvar • Kundnöjdhet • Hållbarhetsrapportering	• Specifikationer av arbetsvillkor hos leverantörerna med avseende på mänskliga rättigheter och miljöarbete • Samverkan för ökad hållbarhet	• Trivsam och trygg boendemiljö • Prisvärda lägenheter • God service • Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice
Våra åtgärder	Heimstaden har ett starkt fokus på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning • Heimstaden genererar långsiktigt värde till sina aktieägare genom att säkerställa en effektiv verksamhet, positiv kundupplevelse och långsiktigt hållbara fastigheter. Redovisas i avsnittet Ekonomiskt resultat.	• Heimstaden bidrar till en mer hållbar bostadsmarknad • Heimstaden bygger hållbara, trygga och inkluderande stadsdelar och lokalsamhällen • Heimstaden erbjuder praktikplatser och sommarjobb till studenter • Redovisas i avsnittet Lokalsamhällen	• Höga etiska standarder • Starkt fokus på ledarskap, medarbetarutveckling och arbetsvillkor • Redovisas i avsnittet Anställningar och avsnittet Hälsa och säkerhet i arbetet	• Etablerade ett nytt betyg om "BB+" från Fitch • Kontinuerliga förbättringar avseende hållbarhetsresultat Förbättrad klimatstrategi och redovisningskapacitet (CDP, TCFD), redovisas i avsnittet Färdplan för klimatet	• Arbete för kontinuerliga förbättringar • Verktyg för att spåra resultat • Rapportering av leverantörsled i avsnittet Mänskliga rättigheter	• Arbete för kontinuerliga förbättringar • Ett brett utbud av lägenheter i olika prisklasser • Redovisas i avsnittet Lokalsamhällen

[1] *All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

I GRI-index på sidorna 121–122 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till FN:s delmål för hållbar utveckling.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt Heimstaden AB sig till FN:s Global Compacts initiativ för ansvarsfullt företagande och åtar sig därmed att följa dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.

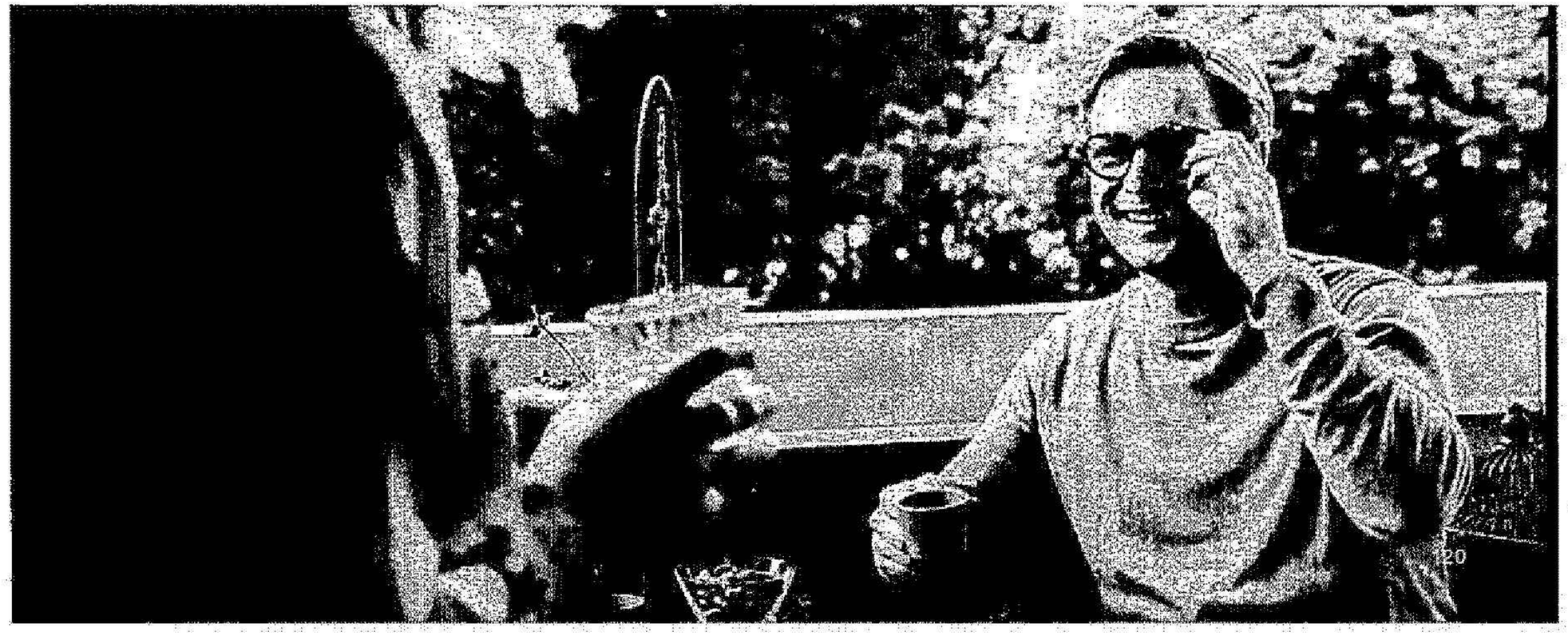
UN GLOBAL COMPACT
COMMUNICATION ON PROGRESS

This is our Communication on Progress in implementing the principles of the United Nations Global Compact and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.

Medlemskap och åtaganden

- FN:s Global Compact
- Science Based Targets initiative (SBTi)
- Sveriges Allmännytta
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna (svensk organisation för fastighetsbolag)
- Norsk Eiendom (norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (dansk organisation för fastighetsbolag)
- Association of Real Estate Agents, Tjeckien
- Rental Housing Association, Tjeckien
- Association for the Development of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- Association for Real Estate Market Development, Tjeckien
- Chamber of Commerce of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- IVBN (nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Studentbostadsföretagen
- Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30)
- Rotterdam Climate Agreement, Nederländerna



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638423

GRI standards	Kommentar/Utestående information	FN:s Global Compact	Sida
GRI 102: Generella standardupplysningar 2016			
102-1 Organisationens namn			2
102-2 Varumärken, produkter och tjänster			3–5
102-3 Lokalisering av huvudkontor			2
102-4 Verksamhetsländer			25, 26
102-5 Ägarskap och bolagsform			30–40
102-6 Marknader			25, 26
102-7 Organisationens storlek			4, 6, 7
102-8 Arbetsstyrka			13, 14, 131
102-9 Leverantörskedja			125, 134, 135
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan			113
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen		7	127
102-12 Externa initiativ		7	136–139
102-13 Medlemskap			120
102-14 Uttalande från högsta beslutsfattare			8
102-16 Värderingar och etiskt uppförande		1-10	9
102-18 Styrningsstruktur			30–40
102-40 Intressentgrupper			119
102-41 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal		3	134
102-42 Identifiering och urval av intressentgrupper			119
102-43 Intressentdialog			119, 120
102-44 Viktiga frågor för respektive intressentgrupper			120
102-45 Enheter som ingår i rapporteringen			48–50
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll			111, 112
102-47 Identifierade väsentliga områden			111, 112
102-48 Reviderad information			111–113
102-49 Väsentliga förändringar			111
102-50 Rapportperiod			111
102-51 Datum för senaste redovisning			111
102-52 Redovisningscykel			111
102-53 Kontaktperson för redovisningen och dess innehåll			111
102-54 Rapportering enligt GRI-index			111–113
102-55 GRI-index			121, 122
102-56 Externt bestyrkande			111

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638424

GRI Standards

Ekonomi	Indikator	Kommentar/Utestående information	Underkategorier i FN:s mål för hållbar utveckling	FN:s Global Compact	Sida
Ekonomiskt resultat	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				124
	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde		11-1, 12-6		124
Anti-korruption	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				125
	205-3 Antal bekräftade fall av korruption		16-5	2, 6, 10	125
Skatt	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				126
	207-4 Land-för-land-rapportering		17-1		126
Miljö					
Energi	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				127
	302-1 Energianvändning i verksamheten		6-4, 7-2, 7-3, 9-1, 12-8, 13-2	8-9	129
	302-3 Energiintensitet				128
Vatten	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				128
	303-5 Vattenanvändning		6-4		128
Utsläpp av växthusgaser	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				129
	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)				130
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)		11-6, 13-2	8-9	130
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)				130
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet				130
Avfall	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				130
	306-3 Avfall		11-6		130
Socialt					
Anställningar	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				131
	401-1 Personalomsättning		5-5, 8-5, 10-3, 16-7	3-6	145, 146
Hälsa och säkerhet i arbetet	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				132
	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet				132
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning				132
	403-3 Företagshälsovård				132
	403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet		3-4, 8-8		132
	403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet				132
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa				133
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer				133
	403-9 Arbetsrelaterade skador				133
Mänskliga rättigheter	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				134
	406-1 Diskrimineringsincidenter		10-3, 12-7, 17-17		135
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan			1-10	135
Lokalsamhället	103-1/2/3 Hållbarhetsstyrning				136
	413-1 Lokalsamhället		4-6; 8-6, 10-2, 11-3		136, 139

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638425

TCFD Index

	Kapitel	Sida
Styrning		
a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter.	Bolagsstyrningsrapport, Riskhantering	30–40
b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	Bolagsstyrningsrapport, Riskhantering	30–40
Strategi		
a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Inledande scenarioanalys	117
b) Beskriv påverkan av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	Färdplan för klimatet, Inledande scenarioanalys	114–117
c) Beskriv robustheten i organisationens strategi, med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett 2° C eller lägrescenario.	Färdplan för klimatet, Inledande scenarioanalys	114–117
Riskhantering		
a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Hantering av klimatrisker	115, 116
b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	Hantering av klimatrisker	115, 116
c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.	Hantering av klimatrisker	115, 116
Mätvärden och mål		
a) Redovisa de mått som används av organisationen för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med dess strategi och riskhanteringsprocess.	Klimatåtgärder, Utsläpp av växthusgaser	115, 116, 129, 130
b) Redovisa Scope 1-, Scope 2- och, om så är lämpligt, Scope 3-utsläpp (växthusgaser) och de relaterade riskerna.	Utsläpp av växthusgaser	129, 130
c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt prestation mot mål.	Utsläpp av växthusgaser	129, 130

Index över lagstadgad hållbarhetsrapport

Vår lagstadgade hållbarhetsrapport som har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) finns på följande sidor:

Fråga	Område	Sida
Miljöfrågor	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	123–130
	Risker och riskhantering	39
	Nyckeltal	128, 130, 142–144
Sociala frågor och medarbetare	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	13–133, 136–139
	Risker och riskhantering	38
	Nyckeltal	131, 133, 137–139
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	134
	Risker och riskhantering	38, 39
	Nyckeltal	135
Anti-korruption	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	125
	Risker och riskhantering	39, 39
	Nyckeltal	125

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638426

Ekonomiskt resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Väsentlighet och avgränsning

Genom långsiktig och lönsam tillväxt med hänsyn till människan och vår planet, skapar vi tillit hos medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad, kunder, aktieägare, leverantörer samt banker och kreditvärderingsinstitut. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt. Ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande är avgörande för vår framgång. På samtliga marknader där Heimstaden verkar bidrar bolaget till lokalsamhället genom bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Våra delägare är institutionella investerare och en stor del av vårt resultat återinvesteras i människors framtida pensioner.

Hållbarhetsstyrning

Vår strategi är att förvärva, bygga, förädla och långsiktigt förvalta fastigheter. Därför baseras investeringsbeslut på att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter vi har verksamhet i.

Vår finanspolicy fungerar som ramverk och syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk.

Uppföljning

Vi mäter och utvärderar effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra ekonomiska mål som en del i vårt kontinuerliga redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och förbättringar av Heimstadens kreditbetyg
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Finanspolicy

Policyn gäller i hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av VD.

GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde (i hela bolaget)

miljoner SEK	2021	2020	2019
SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE			
Kunder			
Hyresintäkter	9 685	6 992	4 863
Ekonomiskt värde som har skapats från hyresintäkter	9 685	6 992	4 863
EKONOMISKT VÄRDE SOM HAR FÖRDELATS			
Medarbetare			
Löner (inklusive sociala avgifter och pensionsavsättningar)	-749	-575	-365
Kostnader för medarbetare	-749	-575	-365
Samhälle			
Leverantörer (inklusive moms)	-7 433	-3 769	-3 205
Bolagsskatt (aktuell skatt)	-501	-395	-259
Uppskjuten skatt	-4 891	-1 892	-1 443
Ekonomiskt värde för samhället	-12 655	-6 056	-4 907
Ägare			
Utdelning (utbetalningsår)	-3 836	-1 232	-647
Nyemission (kapitaltillskott)	52 110	13 596	20 167
Transaktioner med bolagets ägare	48 274	12 364	19 520
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	44 556	12 731	19 111

Beräkningen är baserad på rapporterad finansiell information i årsredovisningen och har gjorts i enlighet med GRI:s riktlinjer. Avsikten är att på ett enkelt sätt visa hur Heimstaden skapar värde för sina intressenter och i det ekonomiska system där organisationen verkar. Tabellen ger en översikt över det direkt mätbara penningvärdet som Heimstaden bidrar med till sina intressenter och på vilket sätt bolaget därmed bidrar till samhällsutvecklingen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638427

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

Väsentlighet och avgränsning

På Heimstaden är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. För att påverka hela värdekedjan har vi ett koncernövergripande initiativ för att genomföra workshops för företagskultur och värderingar. De omfattar riktlinjer inom affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland medarbetare, samt en Uppförandekod för samarbetspartners. På så sätt kan vi förebygga risker och bidra till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på rättvisa villkor.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har en stark styrning med en tydlig hållning avseende transparens, god affärssed och nolltolerans för korruption och annat oetiskt agerande i vår värdekedja. Det innebär att vi inte bara ställer krav på vår egen organisation, utan även våra samarbetspartners. Vi har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med vårt åtagande arbetar vi aktivt med anti-korruption.

People & Culture ansvarar för utbildning i vår Uppförandekod för medarbetare. Detta görs på årlig basis genom workshops om kultur och värdegrund och en obligatorisk e-utbildning för alla medarbetare. Inköpsfunktionen och beställare i verksamheten har ansvar för att ställa krav på leverantörer och entreprenörer, samt för efterlevnadskontroll av Uppförandekod för samarbetspartners. Vi följer upp detta genom en självutvärdering. Heimstaden har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden eller avvikelser avseende uppförandekoden. Systemet ägs och hanteras av en tredje part. Vår visselblåsarpolicy anger hur rapporterade oegentligheter behandlas, följs upp och kommuniceras. Vår vision är att årligen ha noll bekräftade fall för hela bolaget.

Uppföljning

GRI 205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	0	2
Antal bekräftade fall	0	0	0

Under året rapporterades noll fall till visselblåsarfunktionen. Vi startade uppföljningen på koncernnivå år 2019 vilket gör år 2019 till vårt basår.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Anti-korruption
- Uppförandekod för medarbetare
- Goes Without Saying-policy
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Sanktionspolicy
- Visselblåsarpolicy och riktlinjer

Policyerna gäller över hela bolaget och på alla våra marknader och är godkända av VD.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638428

Skatt

207-4 Land-för-land-rapportering

Väsentlighet och avgränsning
På Heimstaden ser vi skatt som ett socialt ansvar och tycker att det är viktigt att skatt betalas i det land där värde skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler. Regelbunden administration och betalning av skatter är en integrerad del av vår verksamhet och vi fokuserar på transparent efterlevnad gentemot skattemyndigheter.

Samtidigt är skatt en affärskostnad som kan bidra till att minska vår affärsrisk, om den hanteras effektivt till den nivå som krävs enligt lag, för att uppfylla våra skyldigheter gentemot intressenter.

Hållbarhetsstyrning
Eftersom vi är en multinationell koncern, utför samtliga dotterbolag operativ affärsverksamhet i jurisdiktioner där vi är närvarande. De kommer dock aldrig att utgöra verksamheter som ägnar sig åt skadlig skatteplanering, vilket vi anser är oacceptabelt. Att noggrant kontrollera internprissättning är en integrerad del i att minska de negativa effekterna av vårt skatteavtryck.

Skattepolicyn ägs av Heimstadens finansavdelning och granskas av CFO. Policyn täcker alla avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter och gäller för samtliga dotterbolag och medarbetare i Heimstaden från och med dagen för antagandet. Heimstaden avser att detta uttalande ska tillgodose eventuella lagstadgade skyldigheter att redogöra för vår inställning till hanteringen av skatter.

Heimstadens CFO har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom alla områden och har delegerat det löpande ansvaret för skatt till respektive lokal ledning i vart och ett av Heimstadens dotterbolag. Väsentliga skatteärenden behandlas rutinmässigt vid revisions- och riskutskottets möten där även koncernrevisorn är närvarande.

Uppföljning
Group Legal and Tax utvärderar ledningens tillvägagångssätt genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning. Land-för-land-rapporteringen om skatt visas i tabellen till höger och speglar året 2020.

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (hela bolaget)

Miljoner SEK	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen
Antal medarbetare	393	133	126	23	117	580	0
Intäkter från tredje parts försäljning	2 567	709	1 526	1 029	10	1 465	0
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	1 410	110	-138	143	0	0	0
Resultat före skatt	-77	288	1 729	1 307	0	1 015	0
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	22 688	5 603	36 215	23 378	1	13 864	0
Betald bolagsskatt	112	60	133	80	-1	32	1
Upplupen bolagsskatt på resultat	34	56	102	101	0	111	0

Tabellen speglar land-för-land-rapporteringen för året 2020 för alla länder där Heimstaden hade verksamhet i under året.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Skattepolicy

Policyn gäller i hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av VD.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638429

Energi

302-1 Energianvändning i verksamheten
302-3 Energiintensitet

Väsentlighet och avgränsning

Fastighetssektorn står för 40 procent av energianvändningen i EU:s medlemsländer. Energieffektiva åtgärder och fossilfri energi är också viktiga för våra intressenter och det påverkar våra kunders förmåga att leva hållbart. Vi använder energi till uppvärmning och el i våra fastigheter. Fastighetsförvaltningen har en direkt inverkan på energianvändningen, och vi kan påverka den genom energieffektiviseringsåtgärder. Dessvärre kan vi inte påverka energianvändningen i alla fastigheter, vilket förklaras i avsnittet Rapporteringsprinciper.

Hållbarhetsstyrning

Vårt energiarbete utgår från Heimstadens affärs- och hållbarhetsstrategi.

I avsnittet Färdplan för klimatet kan du läsa om vår hållbarhetsstyrning, strategi och våra klimatmål. Klimatmålen är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersambition, vilket innebär att vi, med 2019 som basår, åtar oss att minska utsläppen av växthusgaser inom ramen för Scope 1 och Scope 2 med minst 46% till 2030. För att nå målet blir den minskade energianvändningen en nyckelfaktor, där vi har som mål att minska mängden köpt energi med 2% per kvadratmeter årligen till 2025 (i jämförbara fastighetsbestånd), med 2019 som basår. Head of Group Energy Management spelar en viktig roll i att säkerställa en enhetlig energioptimering i samtliga länder och att Heimstadens energirelaterade mål uppfylls. Fastighetsförvaltningen har ansvaret för energianvändningen och val av energislag. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och minskningar av växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad.

Vid förvärv granskar vi alltid fastigheterna, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder.

Vi minskar mängden köpt energianvändning genom att:

- installera smarta styrsystem, använda byggnadstekniska åtgärder för att minska värmeförluster, ställa krav i samband med nybyggnation och genom att investera i solceller,
- certifiera alla nybyggnadsprojekt med Sweden Green Building Councils certifiering "Miljöbyggnad Silver" i Sverige eller minst energiklass A 2015 i Danmark (lagkrav).
- implementera ett hållbarhetsprogram med krav på entreprenörer gällande energi- och resurseffektivitet.
- ha ett koncernmål om att installera solceller på alla nybyggnationsprojekt, där det är tillämpligt.

Uppföljning

I Sverige, Norge, Tyskland, Island och Nederländerna sammanställer vi energistatistik månadsvis eller kvartalsvis, vilket gör att vi kan upptäcka avvikelser i energianvändningen och agera utifrån dem. Vi sammanställer energidata per land minst en gång per år för att säkerställa framsteg så att vi klarar av att nå våra mål i tid. Det ger oss möjligheten att genomföra fler åtgärder om så krävs. 2021 nådde vi vårt mål om att endast använda ursprungsmärkt förnybar el i vår befintliga portfölj.

Trots att många energieffektiviseringsåtgärder genomförts i alla länder var 2021 ett energiintensivt år där energianvändningen och koldioxidutsläppen ökade jämfört med 2020. De främsta anledningarna var att 2020 var mycket varmare och vår fastighetsportfölj växte rejält. Dessutom använde vi mer naturgas efter att ha ersatt lokal kolanvändning med högeffektiva centrala gaspannor i många lägenheter i Tjeckien. I tillägg datatäckningen i Tyskland och Nederländerna ökat under året och eftersom en stor andel data är manuellt insamlad finns det en osäkerhet i kvaliteten. Vi arbetar ständigt med att förbättra datakvaliteten genom implementering av systemlösningar. Jämfört med 2020 hade vi en helårs Corona-effekt 2021, med ökad energianvändning genom varmvatten- och värmeanvändning. Vi har påbörjat implementeringen av vår klimatplan och kommer att arbeta intensivt för att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen i vår fastighetsportfölj. Effekterna från energiinvesteringar på fastigheternas värmesystem kan fullt ut först följas upp då de varit i drift under den kalla perioden av året. Normalt krävs intrimningar och ett kalenderårs drift innan dessa slagit igenom fullt ut. Utöver denna driftsfas så kräver flertalet energiinvesteringar projektering, och även i vissa fall, tillstånd från myndigheter som också innebär att projektstart kan fördröjas från flera månader upp till ett år efter beslut om genomförande.

Av våra fastigheter är 1% certifierade med "Miljöbyggnad Silver", "Miljöbyggnad Brons" eller "BREEAM, very good" per den 31 december 2021.

2021 har vi till exempel:

- Bytt ut gamla gaspannor i Tyskland till mer effektiva, vilket ledde till en energireduktion på upp till 30 procent per fastighet
- Bytt ut den sista oljetanken i Nederländerna mot en effektiv naturgaspanna
- Slutfört fem hållbarhetsprojekt i Nederländerna, med syfte att minska energi och utsläpp genom att till exempel isolera byggnader
- Färdigställt isoleringsprojekt som påverkar 1 400 lägenheter i Tjeckien, vilket gav en energiminskning på cirka 9 500 GJ/år
- Installerat frånluftsvärmepumpar i en fastighet i Sverige, vilket resulterade i en energireduktion på upp till 25% i fastigheten
- Installerat styrsystem i fem byggnader i Norge, vilket minskade energianvändningen med minst 7 procent
- Bytt 800 fönster i 200 lägenheter i Norge för att undvika energiförlust
- Implementerat ett övervaknings- och kontrollsystem som ett pilotprojekt i Danmark, som beräknas att minska energianvändningen med 3–7 procent per fastighet. I den första fastigheten minskade vi energianvändningen med 10 procent.
- Installerat smarta mätare i närmare hälften av det isländska fastighetsbeståndet
- Installerat 14 vattenmätare i Åsbrú, Island, vilket ledde till en energiminskning med 30–43 procent per fastighet.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Miljöpolicy (inklusive försiktighetsprincipen)

Policyn gäller i hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av VD. Utöver denna finns det ytterligare policydokument lokalt i länderna för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och efterlevnadskrav som finns på respektive marknad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638430

GRI 302-1, 302-3 Energianvändning i fastigheterna i MWh (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Värme	784 079	637 522	302 890
Varav förnybar värme	371 090	279 163	269 149
Fjärrkyla	326	203	224
El	76 507	71 536	69 390
Av vilka förnybara bränslen	74268	68 240	68 247
Summa energianvändning (värme, kyla, el)	860 912	709 261	372 504
Elproduktion (solenergi)			
Installerad kapacitet (solceller), kWp	1 262	374	329
Producerad mängd solel, MWh	595	456	28

Data för 2021 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden i Sverige, Norge, Nederländerna, Tyskland, Island och delvis Danmark under 2021. För övriga fastigheter är inte energianvändningen för år 2021 tillgänglig ännu och därför används värden för 2020 till Tjeckien och delvis Danmark. För Island används en uppskattning från energileverantören för de fastigheter där det inte finns en digital mätare. Fastigheter där kunderna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden att få energidata i dessa fall. Under 2021 har den totala energianvändningen ökat på grund av nyförvärv och vädret som varit svalare under 2021 jämfört med 2020. Elen som inte är förnybar kommer från fastigheter som vi har förvärvat nyligen och som inte har avtal med förnybar el. Avtalen kommer bytas till avtal med förnybar el så snart det är möjligt. Den installerade kapaciteten solceller har ökat under året. Många av de installerade solcellsanläggningarna installerades under Q3-Q4, vilket innebär att den producerade mängden solel är något lägre i relation till installerad kapacitet. För mer detaljerad information om energianvändning och rapportering, se redovisningsprinciperna och tabellavsnittet.

	2021	2020	2019
Energiprestanda i kWh/m²	161	145	150

Energiprestandan baseras på energianvändningen inom Heimstadens fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren består av energianvändningen under ett helt år. Fastigheter där kunderna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden att få energidata i dessa fall. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (så som nyförvärv eller försäljningar under året) är exkluderade från intensitetssiffrorna. Energianvändningen per kvadratmeter har ökat under 2021 jämfört med 2020 på grund av att vädret varit svalare under 2021 jämfört med 2020. Läs mer om arbetet med energieffektivisering i avsnittet Energi.

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Väsentlighet och avgränsning

Vatten måste behandlas som en värdefull resurs. I de länder Heimstaden verkar råder det ingen brist på vatten, men på grund av klimatförändringarna med förändrade vädermönster som följd, inklusive torka, översvämningar, ökade utsläpp och större efterfrågan på och överanvändning av vatten, kan det i framtiden uppstå vattenbrist. Heimstadens egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. I huvudsak används vattnet av våra kunder, för exempelvis personlig hygien, tvätt, matlagning etc. Vi har dock ett ansvar för att stötta våra kunder och underlätta för dem att leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning.

Hållbarhetsstyrning

Heimstadens hållbarhetsfokus är baserat på våra strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Vi har satt ett vattenbesparingsmål för att minska vattenanvändning med 1% per kvadratmeter fram till 2030 (i motsvarande portfölj). I ett fåtal fastigheter i Sverige, Norge och Nederländerna använder vi digital mätning för vattenanvändning i realtid så att vi omedelbart kan upptäcka avvikelser, såsom vattenläckage. Under lägenhetsrenoveringar ersätts duschutrustning och kranar med nya effektiva. I slutet av 2021 startade Heimstaden ett pilotprojekt i Nederländerna med syftet att uppmuntra kunder till att använda mindre vatten. I Tjeckien installeras dubbla spolsystem i alla toaletter som byts ut.

Uppföljning

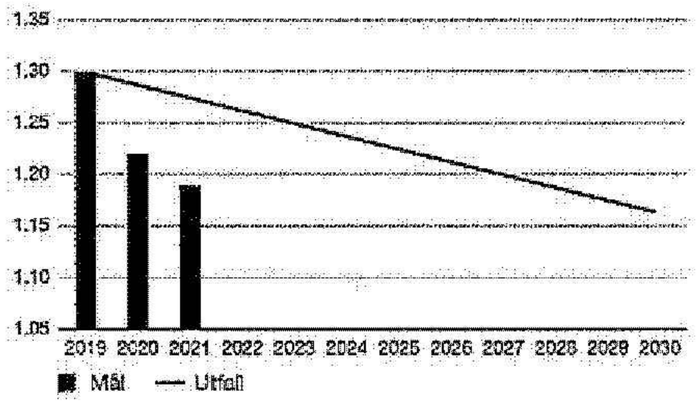
I Danmark och Tjeckien sammanställs vattenstatistiken en gång om året, vilket innebär att vattenanvändningsvärden för hela året 2021 inte finns för alla fastigheter i tabellen nedan. I dessa fall används data för 2020 års vattenanvändning.

GRI 303-5 Vattenanvändning (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Summa vattenanvändning m³	7 592 252	6 955 106	3 437 108
Fastigheternas vattenintensitet (per år) m³ per kvm	1,2	1,2	1,3

Data för 2021 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Nederländerna, Tyskland och delvis Danmark. För övriga fastigheter är inte vattenanvändningen tillgänglig ännu och därför används vattenanvändningsvärden för 2020 till Tjeckien och delvis Danmark. Den totala vattenanvändningen för 2021 har ökat på grund av nyförvärv.

Fastigheternas vattenintensitet i m³/kvm per år



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE9470DB528E33720E955EE

2022072638431

Utsläpp av växthusgaser

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppsintensitet

Väsentlighet och avgränsning

Fastighetssektorn står för 36% av växthusgasutsläppen i EU:s medlemsländer. Utsläppen har en negativ påverkan på klimatförändringar och lokalsamhällets miljö och levnadsvillkor för medborgare och våra kunder. Att minska utsläppen är den enda vägen framåt och ökar dessutom möjligheterna till extern finansiering.

Utsläpp av växthusgaser sker i hela värdekedjan, från leverantörer, entreprenörer och kunder. Den största andelen Scope 1- och Scope 2-utsläpp genereras av energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläpp i första hand kommer från våra kunders energianvändning, men också nybyggnation, ombyggnation och renovering.

Hållbarhetsstyrning

Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens strategiska hörnstenar och hållbarhetsstrategi.

Heimstaden har satt upp ett nytt klimatmål om att minska Scope 1- och 2-utsläppen med minst 46 procent till 2030, med 2019 som basår. Målet är i linje med Parisavtalets 1,5° C-ambition. Heimstaden Bostad, där de flesta fastigheterna återfinns, har anslutit sig till Science Based Targets initiative (SBTi) och kommer att lämna in sina klimatmål till SBTi för validering i början av 2022. För att nå våra mål enligt tidsplan, har vi tilldelat en tydlig budget samt att vi årligen kommer att utvärdera växthusgasutsläppsdatan för att följa våra framsteg.

Utsläppsreducerande åtgärder prioriteras efter förväntad effekt och till en rimlig kostnad. Vår förvaltningsorganisation ansvarar för uppföljning av utsläppsreducerande åtgärder och våra fastigheters energianvändning.

Utöver energikraven som anges i avsnittet Energi minskar Heimstaden utsläppen relaterat till nybyggnationer genom att:

- certifiera med Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad, nivå Silver, i Sverige (20% mindre än Sveriges NZEB (Near zero-energy building).
- genomföra livscykelbedömningar med schablonvärden (LCA)
- efterfråga miljövarudeklarationer (Environmental Product Declarations, EPD) för att kunna beräkna det faktiska utsläppet av koldioxidekvivalenter (CO_2e)
- implementera ett hållbarhetsprogram med krav på entreprenörer gällande energi- och resurseffektivitet.

Under 2021 har vi minskat våra utsläpp genom energieffektiviseringar som beskrivs i avsnittet Energi. Utöver det har vi till exempel också:

- bytt till förnybar el i Danmark, Tyskland och Tjeckien
- implementerat eldrivna servicebilar i Tyskland
- startat processen med att bygga vår första klimatneutrala fastighet i Malmö, Sverige
- bytt från kolbaserad fjärrvärme i 57 fastigheter i Tjeckien till värmepumpar eller gaspannor med låga utsläpp, vilket minskade utsläppen med totalt 2 800 ton CO_2

Uppföljning

Vi konsoliderar energidata per land minst en gång per år för att se till att det görs framsteg så att vi kan uppnå våra mål i tid. Detta gör att vi kan genomföra fler åtgärder om så behövs. 2021 nådde vi vårt mål om att endast använda ursprungsmärkt förnybar el i vår befintliga portfölj. Tabellen Växthusgasutsläpp Scope 1&2 visar Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baserat på energianvändningen i fastigheter, bränsle till fordon och köldmedier. I vår Scope 3-kartläggning tar vi upp samtliga kategorier som kan tillämpas på vår organisation. I de flesta fall har vi använt utsläppsfaktorer baserade på schablonvärden på grund av brist på uppmätt data. Vi har målsättningen att stegvis ersätta dessa schablonvärden med uppmätt data genom kravställande på våra leverantörer och entreprenörer. Se Tabell GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land för mer information om våra Scope 3-utsläpp.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Miljöpolicy

Policyn gäller i hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av VD.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638432

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Utsläpp av växthusgaser Scope 1, 2 och 3 (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Scope 1 i ton CO_2e	12 022	1 660	873
Scope 2 market based i ton CO_2e	195 935	175 258	24 055
Scope 2 location based i ton CO_2e	197 783	175 745	27 533
Biogena utsläpp i ton CO_2e	448	393	297
Scope 3 i ton CO_2e	-	242 928	82 185
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/Mkr (market based)	23	25	5
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/kvm	40	36	10

Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 är baserat på energi inköpt av Heimstaden (se tabell Energianvändning i fastigheterna), inom Heimstadens fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller leases av Heimstaden samt köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår endast för 2021 då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstadens utsläpp av växthusgaser ökade på grund av många nyförvärv under 2021 och förbättrad datakvalitet. Under 2021 har utsläppsfaktorerna för fjärrvärme i Tjeckien korrigerats jämfört med hållbarhetsredovisningen 2020. Korrigeringen påverkar utfallet för 2020 och 2021 väsentligt och grundar sig i förbättringar i uppföljningen av utsläppsfaktorer. Utsläpp av växthusgaser i Scope 1 kommer från naturgas, olja för uppvärmning, fordon och köldmedier, Scope 2 kommer från fjärrvärme och elanvändning i fastigheterna. Eftersom de flesta av våra fastigheter ligger i Tjeckien och Sverige, står vår verksamhet i dessa länder för större delen av växthusgasutsläppen. Beräkningen har utförts enligt GHG-protokollet med metoden financial control approach. För beräkningen av växthusgasutsläpp är 2021 har emissionsfaktorer från år 2020 använts. Dessa är hämtade från respektive värmeleverantör. Växthusgaser som ingår i beräkningarna är CO_2, CH_4 och i vissa fall, N_2O och köldmedier, där fjärrvärmeleverantörer har inkluderat dessa i sina beräkningar. Under 2020 ökade växthusgasutsläppen per kvadratmeter på grund av förvärvet av den tjeckiska portföljen, där energimixen domineras av fossila bränslen. Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren består av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar helårsdata (så som nyförvärv eller försäljningar under året) är därför exkluderade från intensitetstalen. Data för Scope 3 2021 är inte tillgänglig eftersom kartläggningen genomförs under Q1-Q2 2022. Vårt basår är 2019. För mer detaljerad information se Tabell Ri 305-1, 305-2, 305-4: Utsläpp av växthusgaser Scope 1 och 2.

Avfall

306-3 Genererat avfall

Väsentlighet och avgränsning

Under det senaste seklet har det skett en dramatisk ökning i den årliga globala resursutvinningen. Samhället kan bevara naturresurser och skydda miljön genom att minska materialanvändning, öka materialåteranvändning och -återvinning. Avfall genereras inom Heimstaden framför allt vid nybyggnation, ombyggnation, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning.

Hållbarhetsstyrning

Genom att ställa krav på entreprenörer kommer Heimstaden att minska mängden avfall som produceras i våra projekt och verksamheter. Dessutom producerar våra kunder avfall och genom att erbjuda sopsorteringskärl kan vi minska mängden osorterat avfall samtidigt som vi ökar återvinningen och återanvändningen. Vi har beslutat att för samtliga svenska nybyggnationsprojekt med start 2021, ska det finnas plats för minst fyra sopsorteringskärl i köket. Detta för att underlätta källsortering för våra kunder. Heimstaden genomförde ett pilotprojekt i Sverige för att undersöka kundernas avfallshantering i utvalda fastigheter. Projektet resulterade i en handlingsplan för att förbättra mängden återvunnet avfall. I Norge sammanställer vi årligen data gällande avfall som genereras från förvaltningen, inklusive mindre renoveringar och reparationer.

Just nu implementerar vi även krav på entreprenörer som i Sverige genomför nybyggnation för Heimstaden, exempelvis krav på att minska emballage, prioritera återvunnen fyllnadsmassa och sortera minst 80% av byggavfallet till återvinning. Heimstaden kräver också en rapport om hur entreprenören planerar inköp och produktion för att minska uppkomst av avfall. Kraven kommer att implementeras i samtliga länder efter att de har anpassats till de landspecifika förutsättningarna.

Uppföljning

Heimstadens data gällande avfall är i hög grad baserade på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår målsättning är att samla in dessa data direkt från entreprenörer och avfallshanteringsföretag i framtiden.

306-3 Avfall (i hela bolaget)

	2020	2019
Summa avfall från hyresgäster, ton	99 171	39 066

Vikten för avfallet från hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi har förvärvat nya fastigheter årligen. Avfall som genereras av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter på koncernnivå.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Miljöpolicy

Policyn gäller i hela bolaget och på alla våra marknader och är godkänd av VD.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638433

Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Väsentlighet och avgränsning

På Heimstaden vill vi erbjuda en bra arbetsmiljö genom engagemang, delaktighet, tillfredsställelse och allmänt välbefinnande bland våra medarbetare. Det arbetet bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare som kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar utifrån de löften vi ger till kunder och andra intressenter. För att kunna påverka våra medarbetare och vår verksamhet i positiv riktning eftersträvar vi en trygg, god, utmanande och rolig arbetsplats där människor kan bidra och utvecklas och vara en konkurrenskraftig arbetsgivare. All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med det åtagandet arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor.

I avsnittet Friendly Workplace beskriver vi de viktigaste målsättningarna och utfallen för en Friendly Workplace. People & Culture-funktionen ansvarar för utvecklingen av policyer som adresserar relationen med medarbetare samt relation till arbetsmarknaden och de människor som är intresserade av att arbeta hos oss. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga för att följa dessa policyer.

Lagstiftning kan ändras och nya nationella krav tillkomma, därav sker underhåll och revidering av våra policyer kontinuerligt och medarbetare bjuds in att delta minst en gång per år. Detta gäller särskilt vår Uppförandekod för medarbetare och vår policy Goes Without Saying.

Under 2021 har de flesta av våra utbildningsinitiativ flyttats till en digital plattform, där våra medarbetare genomför kurser, såsom årliga obligatoriska kurser i uppförandekod, GDPR och IT-säkerhet, men också en mängd ämnesspecifika kurser. Vi har också lanserat ett pilotprojekt för att distribuera 250 licenser till LinkedIn Learning, vilket ger tillgång till 8 000 kurser i olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt vårt ledarskapsprogram - leading@heimstaden - genom att kombinera lärande online och offline. Vi har fortsatt vårt Leadership on the Go-koncept med fokus på ämnen som hälsa och säkerhet, distansledarskap och prestationsutveckling.

Uppföljning

Vår medarbetarundersökning skickas ut i alla länder varje månad. Ser vi problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren eller så kontaktar vi chefen för en uppföljning. Vi redovisar temperaturen på ledarskap, arbetsglädje samt total temperatur där följande parametrar ingår: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang, lika rättigheter/behandling och trygghet. Se Tabellavsnittet för ytterligare data om medarbetare, inkluisive personalomsättning.

Medarbetarundersökningen WinningTemp (hela bolaget)

	Mål (till 2023)	2021	2020	2019
Temperatur (ledarskap, arbetsglädje och total temperatur)	8.5 (skala 1 till +10)	7.9	7.8	7.0
eNPS (employee Net Promoter Score)	65 (skala -100 till +100)	28	34	40

All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Ett identifierat glapp i styrningen är att vi bitvis haft låg svarsfrekvens i WinningTemp. År 2021 har den genomsnittliga svarsfrekvensen legat på 68 procent (65% år 2020 och 69% år 2019). Vi arbetar mycket med att förbättra detta, t.ex. genom att uppmana till ökad återkoppling i arbetsteamen och att aktivt svara på kommentarer från medarbetarna i verktyget. En utmaning när man introducerar detta verktyg på nya marknader är att skapa förtroende för lösningens fullständiga anonymitet samt att etablera rutinen för månatlig feedback till teamet.

Våra implementerade koncernpolicyer är:

- Uppförandekod för medarbetare
- Goes Without Saying
- Vår kultur
- Arbetsmiljöpolicy
- Lika rättigheter-policy
- Policy för anställning av praktikanter och tillfällig personal
- Informationspolicy
- Visselblåsarpolicy och riktlinjer
- Sanktionspolicy
- Resepolicy
- Ersättningspolicy

Policyerna gäller i hela företaget och på alla våra marknader och är godkända av koncernledningen och/eller VD. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument lokalt i länderna för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och efterlevnadskrav som finns på respektive marknad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638434

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem
403-9 Arbetsrelaterade skador

Väsentlighet och avgränsning

Våra medarbetares välmående, hälsa och säkerhet är av yttersta vikt för oss och för de entreprenörer vi anlitar samt för våra övriga intressenter, såsom investerare och banker. För våra medarbetare i förvaltningen finns risken för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer, däribland hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna på våra kontor är stress, arbetsbelastning och ergonomi. All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Hållbarhetsstyrning

Heimstadens arbete inom hälsa och säkerhet på arbetetsplatsen bygger på vår strategiska pelare Friendly Workplace. Vi arbetar systematiskt med att eliminera antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom att regelbundet genomföra proaktiv riskbedömning och månatlig rapportering av olyckor/tillbud. Varje chef är ansvarig för sitt teams hälsa och säkerhet.

För att följa det nya EU-direktivet hanteras rapporteringen av visselblåsning av en oberoende tredje part via en ny digital plattform för att säkerställa att det inte finns någon risk för spårbarhet eller repressalier. Alla kan anonymt rapportera diskriminering, trakasserier, korruption eller andra oegentligheter som bryter mot våra värderingar eller policyer.

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Under 2021 har Heimstaden flyttat sin incident- och olycksrapportering till en gemensam plattform med månadsvis uppföljning av alla rapporterade incidenter, samt vidtagna åtgärder. De rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav som inkluderar exempelvis chefsutbildning när det gäller ansvar för hälsa och säkerhet, riskbedömningar och incident- och olycksrapportering internt och externt. Medarbetare, extramedarbetare, praktikanter och studenter omfattas av vår hantering av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att värna om integriteten är det bara People & Culture-avdelningen som har tillgång till rapporterade incidenter. För att säkerställa att incidenter rapporteras påminner vi regelbundet chefer om vikten av att göra det.

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivarrepresentanter. Alla personer som är utsedda till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och kraven ser inte likadana ut i samtliga länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationell arbetssäkerhet och riskförebyggande.

Verksamheterna i alla länderna har krav på att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter, utöver intern rapportering inom koncernen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. I uppföljande möte kontrolleras framstegen.

Förutom incident- och olycksrapporteringsplatttformen använder vi även vårt digitala verktyg WinningTemp för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Arbetsledare presenterar sin avdelnings resultat varje månad. Svaren är anonyma.

403-3 Företagshälsovård

Det finns ingen hälsa- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden.

403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstadens kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud, WinningTemp eller deras chef.

403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hantera kemikalier, utför tunga lyft samt till allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri

Många av våra policyer på koncernnivå hanterar riktlinjer kopplade till hälsa och säkerhet, inklusive:

- Arbetsmiljöpolicy
- Lika rättigheter-policy
- Visselblåsarpolicy och riktlinjer
- Resepolicy
- Uppförandekod för samarbetspartners (baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact)

Policyerna gäller i hela företaget och på alla våra marknader och är godkända av koncernledningen och/eller VD och COO. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument lokalt i länderna för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och efterlevnadskrav som finns på respektive marknad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638435

för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.

403-6 Främjande av medarbetares hälsa

De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men läkarbesök, mediciner och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. I vissa länder finns det även frivilliga friskvårdstjänster som hanterar icke-arbetsrelaterade hälsorisker som till exempel stöd för att sluta röka. 2021 antog Heimstaden en hybridarbetsmodell eftersom många medarbetare upplevde att arbete hemifrån förbättrar balansen mellan arbete och privatliv samt effektivitet. Modellen möjliggör distansarbete upp till 40% av tiden, i roller där det är möjligt och godkänt av chefen.

403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem

Att förebygga arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet, förmåner för att främja medarbetarnas hälsa, samt Uppförandekoden för samarbetspartners som ställer krav gällande hälsa och säkerhet.

Uppföljning

För att säkerställa hög kvalitet inom hälsa och säkerhet, arbetar vi löpande med att förbättra rutiner samt att sprida information om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är 0% arbetsrelaterad sjukfrånvaro och 0% arbetsrelaterade skador år 2023. De vanligaste rapporterade olyckorna är fallolyckor och huvudskador.

GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (Olyckor)	14	31	32
Arbetsrelaterade skador	23		
Incidenter	23	14	20
Sjukfrånvaro	6,4%	5,3%	3,5%
Antal arbetade timmar	2 956 022	-	-

Från och med år 2021 redovisar vi arbetsrelaterade skador enligt GRI uppdelade på arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro. Tidigare år har vi inte skiljt på de skador som lett till frånvaro från de som inte gör det. Vi definierar incidenter som situationer som kan innebära eller leda till avbrott, förlust, nödläge eller kris. När vi växer och expanderar till nya marknader kommer det att ta tid innan alla processer implementeras och anpassas av organisationen, därför kan vi förvänta oss att siffrorna inte helt kommer att följa vår tillväxt. Antalet rapporterade olyckor ökade under år 2021, till följd av ett aktivt arbete med att öka användningen av rapporteringsfunktionen för olyckor och incidenter i Workday. Sjukfrånvaron har varit högre under 2020 och 2021 på grund av Covid-19-pandemin. All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638436

Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan

Väsentlighet och avgränsning

Heimstaden ställer sig bakom FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna, där bland annat rätten till ett hem ingår. Största risk relaterad till brott mot mänskliga rättigheter, återfinns sannolikt i Heimstadens leverantörskedja. Därför lägger vi stor vikt vid att hantera och kontrollera denna del av värdekedjan. Rätten till likabehandling är ett viktigt fokusområde när det kommer till våra medarbetare och kunder. För oss är likabehandling, mångfald och jämställdhet en styrka och en förutsättning för vår utveckling och förmåga att möta kundernas behov och önskemål.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har undertecknat FN:s Global Compact och förbundit sig att följa principerna om mänskliga rättigheter.

Heimstaden har satt som mål att samtliga medarbetare ska underteckna vår Uppförandekod och genomgå utbildning. Vi har också mål om att 100% av våra leverantörer ska ha undertecknat vår Uppförandekod för samarbetspartners till 2023. People & Culture ansvarar, tillsammans med respektive chef, för att medarbetarna har kännedom om och efterlever uppförandekoder och policyer.

Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering

Heimstaden har nolltolerans för diskriminering. Heimstaden verkar på flera marknader med olika praxis kring kollektivavtal. Vi har kollektivavtal i våra förvaltningsorganisationer i Tjeckien, Sverige, Island och delvis Danmark och Norge som totalt omfattar 59% av våra medarbetare i Heimstaden. Vi har ännu ingen förvaltningsverksamhet i Finland, Polen och Storbritannien. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Att integrera krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption i leverantörskedjan, är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Inköpsteamet hanterar mänskliga rättigheter i leverantörskedjan genom att utveckla processer och rutiner för att ställa krav och för att övervaka efterlevnad. Under 2020 implementerade vi ett självutvärderingssystem för leverantörer, som hanteras av inköpsteamet. Så här långt har vi samlat så gott som alla kvalitetskritiska leverantörer i Sverige, Norge och Danmark i inköpssystemet. Inköpsteamet har en riskklassificering där leverantörer bedöms utifrån följande områden: mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, affärsetik, antikorruption, politisk stabilitet, rättsstat, miljöprestanda, ekonomisk stabilitet, valuta och handelsförmåga. Bedömningen kompletteras sedan med en självutvärdering där leverantören får svara på frågor gällande:

- Godkännande av vår Uppförandekod för samarbetspartners
- Överenskommelser om kollektiva förhandlingar
- Miljö
- Mänskliga rättigheter
- Verksamhetsledning
- Arbetsförhållanden
- Anti-korruption

För att öka svarsfrekvensen arbetar vi med att förenkla formuläret och göra det tydligare, samt att understryka vikten av att fylla i det. Vi arbetar också med att inkludera fler länder i bedömningen med målet att få med alla Heimstadens leverantörer.

Vi genomför också en årlig hållbarhetsriskbedömning av våra nya leverantörer genom centralt förhandlade ramavtal i relation till miljö, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt mänskliga rättigheter. Om vi under bedömningen inte får tillfredsställande svar från våra leverantörer eller om leverantörer rödflaggas, då kontaktar vi leverantören och ber om mer information gällande den specifika frågan.

Avseende den kommande offentliggjorda EU-lagstiftningen om due diligence-processer avseende mänskliga rättigheter, såg vi behovet av att bygga ett mera omfattande system för att implementera en hållbar leverantörskedja. Följaktligen arbetar våra hållbarhets- och inköpsavdelningar tillsammans för att utöka omfattningen och djupet av vår leverantörsdanalys. Detta inkluderar intern kartläggning av värdekedjan, granskning av leverantörer och begränsning av negativa effekter, inklusive klagomålsmekanismer och åtgärdande när så är lämpligt. Under 2021 har vi genomgått en grundlig gapanalys för att identifiera var Heimstaden står i jämförelse med best practice och arbetar med externa konsulter för att driva detta projekt vidare.

Våra koncernpolicyer relaterade till mänskliga rättigheter är:

- Uppförandekod för medarbetare
- Goes Without Saying-policy
- Lika rättigheter-policy
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Arbetsmiljöpolicy
- Lika rättigheter-policy
- Visselblåsarpolicy och riktlinjer

Policyerna gäller i hela företaget och på alla våra marknader och är godkända av koncernledningen och/eller VD och COO.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638437

Uppföljning

GRI 406-1 Fall av diskriminering (i hela bolaget)

	2021	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	1	1
Antal bekräftade fall	0	0	0

Heimstaden följer diskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans mot diskriminering. Under året rapporterades det ingen diskrimineringsincident genom vår visselblåsarfunktion. Rapporterade fall tidigare år var inte av den art att det motiverar en djupare utredning, utan avskrevs efter initial utredning. Vi startade en uppföljning i hela bolaget 2019 och därför är 2019 vårt basår.

Uppförandekod

	2021	2020	2019
Antal leverantörer som har undertecknat Uppförandekoden	400	168	106
Inköpsvolym för leverantörer[1] som har undertecknat Uppförandekoden	50%	-	-

Hittills har 400 av våra leverantörer signerat Uppförandekod för samarbetspartners, vilka står för cirka 50% av inköpsvolymen i de länderna.

[1] Inkluderar enbart inköpsvolym för leverantörer i Sverige, Norge och Danmark.

GRI 414-1 Nya leverantörer som granskades (Sverige, Norge, Danmark)

	2021	2020	2019
Antal nya leverantörer	14	35	17
Varav granskade	100%	100%	100%

Under 2021 genomförde vi granskningar kopplat till mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljörelaterade aspekter på 100% av våra totalt 14 nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge. Resultaten av granskningen visade att de flesta av våra nya leverantörer har kommunicerat tillräcklig information om hur de hanterar dessa frågor. Resterande företag får ett självskattningsformulär samt möjlighet att komplettera med relevant information. Vi kommer att besluta om vilka åtgärder som ska vidtas utifrån helheten av det inkomna materialet. Vi startade granskningen 2019 och gjorde 2019 till vårt basår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3720E955EE

2022072638438

Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

Väsentlighet och avgränsning
Den sociala dimensionen är avgörande i utvecklingen av hållbara samhällen. Heimstadens vision är att förenkla och förgylla livet för människor genom omtänksamma boenden. Vår verksamhet påverkar många människor och vi har ett viktigt samhälls- och miljöansvar på marknaderna vi verkar. Heimstaden anser att det är viktigt med bra lagstiftning som både motiverar och kravställer att hyresvärdar bidrar till en välfungerande och hållbar bostadsmarknad.

Hållbarhetsstyrning
Heimstaden har en stark styrning med en tydlig hållning gällande transparens, god affärssed och nolltolerans mot korruption samt annat oetiskt handlande i värdekedjan.

Heimstaden har som mål att minst 3% av alla lägenheter ska ha sociala hyreskontrakt. Vi anser också att det är viktigt att skapa möjligheter för ungdomar att få praktik och arbetslivserfarenhet. Vi har därför beslutat att erbjuda minst 100 jobb per år till praktikanter, studentmedarbetare och sommarjobbare.

I vissa regioner har vi anställt bosociala samordnare med uppdrag att hantera frågor av social karaktär i våra bostadsområden. Ett annat ansvarsområde för samordnarna är att medverka i dialoger och möten med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

2021 lanserade Heimstaden A Home for a Home med målet att ge så många barn som möjligt ett tryggt hem och en bra start i livet. För varje hem vi äger stöder vi årligen SOS Barnbyar med 100 euro, där donationen går till två typer av program: globala SOS-program och lokala program på Heimstadens marknader gemensamt planerade och genomförda av SOS och den lokala landsorganisationen. En viktig aspekt av A Home for a Home är att dra nytta av Heimstadens expertis och tillgångar, att utöver själva donationen bidra och maximera vår positiva påverkan. Styrgruppen är det huvudsakliga beslutsfattande organet och programchefen ansvarar för att styra och följa upp resultatet av programmen. Se tabellen Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram för exempel på projekt och avsnittet A Home for a Home för mer information om samarbetet.

Chief Brand & Marketing Communications Officer ansvarar för kundundersökningar som genomförs i alla länder för att kunna sätta interna riktmärken, handlingsplaner och kort- och långsiktiga mål för förbättringar. Våra lokala organisationer arbetar kontinuerligt med att förbättra kundnöjdheten. Utöver det genomför vi löpande undersökningar av kundnöjdheten (CSAT) i de fyra stoppen på kundresan: kontraktsfasen, inflyttningsfasen, boendefasen och utflyttningsfasen. Heimstaden har kundservicecenter i samtliga länder i syfte att stödja kunder och ta emot klagomål.

Uppföljning
Resultat i kundnöjdhetsundersökning
I tabellen nedan presenteras varje lands "Serviceindex" och "Tar kunden på allvar" för år 2020 och 2021, med 2020 som basåret då vi började mäta.

Våra koncernpolicyer relaterade till lokalsamhället är:

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Visselblåsarpolicy och riktlinjer

Policyerna gäller över hela bolaget och på alla våra marknader och är godkända av VD.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638439

Serviceindex (skala 0–100)

	2021	2020
Sverige	78,4	78,4
Danmark	74,6	74,4
Norge	74,7	74,5
Nederländerna	58,5	55,8
Tjeckien	68,8	67,2
Tyskland	63,4	-
Island	75,9	-

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2021	2020
Sverige	84,0	84,8
Danmark	75,6	76,5
Norge	83,0	84,4
Nederländerna	59,0	52,8
Tjeckien	77,1	74,9
Tyskland	74,9	-
Island	87,7	-

Heimstaden fick högre poäng i de flesta länder under 2021 jämfört med 2020. När vi går in på nya marknader ser vi en betydande förbättring från det andra året vi gör mätningarna. För ytterligare information, se sidorna 11–12.

Lokalsamhället

De mål vi har satt för att skapa inkluderande boendemiljöer och lokalsamhällen samt arbetstillfällen för unga vuxna fastställdes 2019. Vi implementerar dessa mål i hela koncernen. På grund av kulturella skillnader och praxis, och Heimstadens snabba tillväxt, har det skett en eftersläpning i implementeringen, vilket innebär att vi för närvarande bara har resultat för delar av verksamheten.

Lokalsamhället (i hela bolaget)

	Mål	2021	2020
Andel sociala kontrakt	Minst 3% av lägenhetema – till 2023	1,6%	1,9%
Totalt antal sociala hyreskontrakt		2 343	1 943
Andel reglerade intäkter för bostäder		61%	53%
Antal jobb för unga vuxna (studenter, sommarjobbare eller praktikanter)	100 jobb till unga vuxna varje år	110	77

All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

I dagsläget har vi sociala kontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Island och Tyskland. Under 2021 arbetade vi vidare med att definera sociala kontrakt för alla länder och ändrade vår metod för att beräkna målutfallet. Nämnaren i nyckeltalet består av det totala antalet hem, inklusive vakanser. Täljaren består av totalt antal aktiva och signerade kontrakt vid slutet av 2021. Under 2021 har andelen sociala kontrakt minskat, men det totala antalet sociala kontrakt har ökat. Minskningen i andelen beror på nya förvärv under året där vi ännu inte hunnit implementera sociala kontrakt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B526E33720E955EE

2022072638440

GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

	planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Sverige	Kundnöjdhetsundersökning	Sociala hyreskontrakt	A Home for a Home: · Stöd när det är dags att pröva sina vingar – stöd till unga människor för att bli självförsörjande · Familjestärkande – stödja ensamkommande flyktingar som återförenas med sina familjer	Umeå Baskets projekt "Vara med" – ett projekt som stöttar människor som är ofrivilligt ensamma. Mentorprogram i Linköping för barn i grundskolan i socialt utsatta områden. Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund – brottsförebyggande insatser i utsatta områden. Drivkraft – erbjuder mentorer till både elever och deras föräldrar samt håller i läxhjälp på ett flertal skolor varje vecka. Många av Heimstadens medarbetare är engagerade i detta initiativ. VidaKidz – erbjuder aktiviteter året runt för barn i socioekonomiskt utsatta situationer.	
Norge	Kundnöjdhetsundersökning	Sociala hyreskontrakt	A Home for a Home: - Familjepartner – hjälpa utsatta familjer att hålla ihop genom att samordna stöd från olika instanser - Mötesplatser för barn – bygg lekplatser i underbetjänade områden i Oslo	Röda Korsets läxhjälp i Oslo. Röda Korsets tyg- och textilkartonger i flera fastigheter. Lokalt kulturevenemang där vi sponsrade en teaterföreställning/musikal som en av våra kunder sökte stöd till.	
Danmark	Kundnöjdhetsundersökning	Sociala hyreskontrakt	A Home for a Home: · Handledning – erbjuda handledning till barn som behöver hjälp med sitt skolarbete	WeShelter arbetar för att förbättra villkoren för de mest utsatta hemlösa med härbärgen, peer-to-peer-initiativ och ekonomisk rådgivning. Hellebro – en frivilligorganisation som arbetar för att förbättra villkoren för unga hemlösa (18–29 år), som erbjuder daghem, härbärge, kontorshotell och genomgångsbostäder. Joannahuset – Danmarks första kriscentrum för barn, där barn och minderåriga i utsatta situationer har en fristad, pratar med en vuxen och får en säng för natten. Operation Julegaveregn (Operation julklappsregn) – ett privat initiativ som sedan 2006 samlat in pengar till julklappar till de cirka 1 500 barn som bor på danska barnhem och boenden. Sommerfugleeffekten (Fjärileffekten) – ett privat initiativ med månatliga workshops för barn inlagda på H. C. Andersens barn- och ungdomssjukhus, där barnen skapar innehåll till "Lula Rabbitbush and the Magic Mountain". Utöver e-boken kommer två tryckta upplagor att skänkas till alla barnsjukhus. Den första boken lanseras under påsken 2022.	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E956EE

2022072638441

	planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Nederländerna	Kundnöjdhetsundersökning	Sociala hyreskontrakt	A Home for a Home: · Children's Village 2.0 – stödja SOS med expertis inom hållbart byggande och underhåll när man utvecklar nästa generations barnby i Guinea-Bissau · Public affairs – stödja SOS påverkansarbete för att hålla ihop syskon i fosterhem · Familjestärkande – stödja utsatta föräldrar att ta hand om sina barn	"Buurbeld van het jaar-verkiezing" – efter att ha märkt att grannar var väldigt hjälpsamma under covid-19 startade Heimstaden en tävling för att hitta årets bästa granne. PSV Handbal Eindhoven – Tillsammans med PSV anordnar Heimstaden lokala evenemang där även kundema kan vara med, som sportdag, försäljning av kakor för välgörenhet, med mera.	Klimatrisk och sårbarhet bedömning på fastighetsnivå
Tyskland	Kundnöjdhetsundersökning			Stadtbienen (Stadsbin) – ett initiativ som främjar ekologisk biodling och skydd av vilda bin i stadsområden. Plantera mitt träd – För varje nytt hyreskontrakt kommer ett träd att planteras.	
Tjecklen	Kundnöjdhetsundersökning	Sociala hyreskontrakt	A Home for a Home: · Stöd till fosterfamiljer – hjälpa fosterfamiljer att ta hand om traumatiserade barn · Stöd till unga familjer – hjälpa utsatta familjer att ta hand om sina barn · Underhåll av SOS Barnby – Heimstadens medarbetare utför underhålls- och reparationsarbeten i SOS Barnbyn i Ostrava · Sammanföra generationer – skapa aktiviteter som för barn och familjer från SOS samman med äldre från Heimstadendrivna bygdegårdar	Stöd till befintliga och begynnande entreprenörer genom att erbjuda assistans och etableringsmöjligheter. Stöd till det lokala tjeckiska hockeylaget. Kunder kan få upp till 400 euro för att stödja talanger, fritidsaktiviteter och goda grannrelationer.	
Storbritannien					
Finland					
Island	Kundnöjdhetsundersökning		A Home for a Home: · Social mötesplats – stödjer kommunen med att bygga en lekplats för barn i ett socialt missgynnat område i Reykjavik · Hjälper barn med särskilda behov – finansierar leveranser till förskolebarn med särskilda behov		
Polen					

I alla våra organisationer, förutom våra nya marknader Finland, Polen och Storbritannien, har vi implementerat lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalyser eller utvecklingsprogram, vilket motsvarar 99% av våra lägenheter. Vi avser att genomföra liknande initiativ även i Finland, Polen och Storbritannien.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638442

Tabellavsnitt

Tabellindex	Sida
GRI 102-8: Information om medarbetare och andra arbetare	141
GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna	142
GRI 305-1, 305-2, 305-4: Utsläpp av växthusgaser Scope 1 och 2	143
GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land	144
GRI 306-3: Avfall i ton	144
GRI 401-1: Nya medarbetare per ålder, kön och land	145
GRI 401-1: Total personalomsättning per ålder, kön och land	146

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638443

GRI 102-8 Information om medarbetare och andra arbetare

Antal medarbetare (head count)

	2020			2021		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	159	234	393	236	314	550
Norge	52	81	133	60	104	164
Danmark	50	76	126	95	177	272
Nederländerna	10	13	23	58	75	133
Tyskland	50	67	117	147	136	283
Tjeckien	279	301	580	373	434	807
Polen	0	0	0	3	6	9
Storbritannien	0	0	0	3	0	3
Island	0	0	0	7	14	21
Total i Heimstaden och Heimstaden Bostad	600	772	1 372	982	1 260	2 242

Antal fast anställa medarbetare (head count)

	2021		
	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	219	299	518
Norge	51	99	150
Danmark	92	173	265
Nederländerna	36	55	91
Tyskland	144	134	278
Tjeckien	253	246	499
Polen	3	6	9
Storbritannien	3	0	3
Island	7	14	21
Total i Heimstaden och Heimstaden Bostad	808	1 026	1 834

Antal korttids arbetande medarbetare (head count)

	2021		
	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	17	15	32
Norge	9	5	14
Danmark	3	4	7
Nederländerna	22	20	42
Tyskland	3	2	5
Tjeckien	120	188	308
Polen	0	0	0
Storbritannien	0	0	0
Island	0	0	0
Total i Heimstaden och Heimstaden Bostad	174	234	408

Antal heltids arbetande medarbetare (head count)

	2021		
	Kvinnor	Män	Totalt
Heimstaden total	654	1 063	1 717

Antal deltids arbetande medarbetare (head count)

	2021		
	Kvinnor	Män	Totalt
Total i Heimstaden och Heimstaden Bostad	328	197	525

Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad och Heimstaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638444

GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien		Island
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2021
Värme (icke förnybar)																					
Fjärrvärme	365 152	351 156	30,620	1 862	21 065	17 948	0	0	1,440	14 239	12,110	11 232	0	0	0	26 744	1 804	0	322 307	316 176	0
Naturgas	47 736	6 711	2,600	0	0	1 231	0	0	0	196	527	536	9 768	6 022	833	36 038	2 514	0	1 737	648	0
Olja	101	492	521	0	38	80	0	0	113	0	0	0	90	124	0	11	330	328	0	0	0
Total icke förnybar energi	412 988	358 359	33 741	1 862	21 103	19 259	0	0	1 553	14 435	12 638	11 768	9 858	3 146	833	62 791	4 648	328	324 043	316 824	0
Av vilka icke förnybara bränslen (naturgas, olja)	47 837	7 203	3 121	0	38	1 311	0	0	113	196	527	536	9 858	3 146	833	36 047	2 844	328	1 737	648	0
Värme (förnybar)																					
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	368 903	277 246	267 735	267 520	216 474	228 998	15 259	12 477	12 956	99 383	28 811	25 791	0	0	0	1 945	196	0	17 774	17 288	7 042
Biogas	2 188	1 917	1 414	2 188	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa förnybar	371 090	279 163	269 149	269 708	220,390	230 402	15 259	12 477	12 956	99 383	28 811	25 791	0	0	0	1 945	196	0	17 774	17 288	7 042
Av vilka förnybara bränslen (biogas)	2 188	1 917	1 414	2 188	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total värme (ej förnybar och förnybar)	784 079	637 522	302,890	291 570	241 493	249 661	15 259	12 477	14 509	53 798	41 449	37 559	9 858	3 146	833	64 735	4 844	328	341 817	334 112	7 042
Kyla																					
Fjärrkyla	328	203	224	326	203	224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
El																					
Elanvändning	76 507	71 536	69,390	53 519	50 844	51 429	13 587	13 659	14 523	5 134	3 647	2 934	1 150	1 155	444	960	60	60	2 156	2,171	0
Av vilka förnybara bränslen	74 268	69,24	68 247	53 519	50 844	51 429	13 587	13 659	14 523	4 646	2 939	1 894	1 150	1 155	369	960	32	32	205	211	0
Summa energianvändning (värme, ka, el)	860,912	709,261	372 504	345 415	292 540	301 314	28 846	26 136	29 032	58 932	45 096	40 493	11 008	4 302	1 277	65 696	4 904	388	343 973	336 283	7 042
Producerad el (solenergi)																					
Installerad kapacitet (solceller), kWp	1 292	374	329	956	374	329	0	0	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Producerad mängd solel, MWh	595	458	26	462	394	0	0	0	0	133	62	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data för 2021 inkluderar energi som köpts in av Heimstaden i Sverige, Norge, Nederländerna, Tyskland och delvis Danmark, samt Island under 2021. För övriga fastigheter är inte energianvändningen för år 2021 tillgänglig ännu och därför används värden för 2020 till Tjeckien och delvis Danmark. För Island används en uppskattning från energileverantören för de fastigheter där det inte finns en smart mätare. Fastigheter där kunderna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden att få energidata i dessa fall. Under 2021 har den totala energiförbrukningen ökat på grund av nyförvärv och vädret som varit svalare under 2021 jämfört med 2020. Elen som inte är förnybar kommer från fastigheter som vi har förvärvat nyligen och som inte har avtal med förnybar el. Den installerade kapaciteten solceller har ökat under året. Många av de installerade solcellsanläggningarna installerades under Q3-Q4, vilket innebär att den producerade mängden solel är något lägre i relation till installerad kapacitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EEB47D0B528E33720E955EE

2022072638445

GRI 305-1, 305-2, 305-4: Utsläpp av växthusgaser Scope 1 och 2

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien		Island
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2021
Scope 1 i ton CO_2e	12 022	1 660	673	340	10	263	343	0	30	253	108	110	2 027	653	171	7 596	604	88	1 426	285	37
Varav från värme till fastigheter	10 341	1 660	673	0	10	263	0	0	30	40	108	110	2027	653	171	7 391	604	88	883	285	0
Varav från fordon	1 644	-	-	303	-	-	343	-	-	213	-	-	-	-	-	205	-	-	543	-	37
Varav från köldmedier	37	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 2 market based i ton CO_2e	195 935	175 258	24 055	15 756	16 255	20 250	17	75	86	2 745	4 672	3 655	0	0	43	2 692	529	20	173 672	153 827	53
Scope 2 location based i ton CO_2e	197 783	175 746	27 533	17 892	16 869	23 335	115	228	968	2 933	3 808	3 096	464	432	124	3 000	532	20	173 426	153 884	53
Biogena utsläpp i ton CO_2e	448	393	297	448	393	297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Scope 3 i ton CO_2e	-	242 828	82 185	-	22 261	21 316	-	9 469	9 313	-	24 093	50 527	-	54 710	269	-	3 608	760	-	129 687	-
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/Mkr (markets based)	23	25	5	6	7	9	1	0	0	1	3	3	2	1	0	19	11	-	155	128	1
Scope 1- och 2-utsläpp i kg CO_2e/kvm	40	36	10	8	8	-	0	1	-	5	9	-	28	19	-	27	41	-	88	65	-

Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 är baserat på energi inköpt av Heimstaden (se tabell Energianvändning i fastigheterna), bränsle från fordon som ägs eller leasas av Heimstaden samt köldmedier. Bränsle till fordon och köldmedier ingår endast för 2021 då vi inte har mätt dessa tidigare. Heimstadens utsläpp av växthusgaser ökade på grund av många nyförvärv under 2021och förbättrad datakvalitet. Under 2021 har utsläppsfaktorerna för fjärrvärme i Tjeckien korrigerats jämfört med hållbarhetsredovisningen 2020. Korrigeringen påverkar utfallet för 2020 och 2021 väsentligt och grundar sig i förbättringar i uppföljningen av utsläppsfaktorer. Utsläpp av växthusgaser i Scope 1 kommer från naturgas, olja för uppvärmning, fordon och köldmedier. Scope 2 kommer från fjärrvärme och elanvändning i fastigheterna. Eftersom de flesta av våra fastigheter ligger i Tjeckien och Sverige, står vår verksamhet i dessa länder för större delen av växthusgasutsläppen. Beräkningen har utförts enligt GHG-protokollet med metoden financial control approach. För beräkningen av växthusgasutsläpp år 2021 har emissionsfaktorer från år 2020 använts. Dessa är hämtade från respektive värmeleverantör. Växthusgaser som ingår i beräkningarna är CO_2, CH_4 och i vissa fall, N_2O, och köldmedier, där fjärrvärmeleverantörer har inkluderat dessa i sina beräkningar. Under 2020 ökade växthusgasutsläppen per kvadratmeter på grund av förvärvet av den tjeckiska portföljen, där energimixen domineras av fossila bränslen. Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren består av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar helårsdata är därför exkluderade från intensitetstalen. Data för Scope 3 2021 är inte tillgänglig eftersom kartläggningen genomförs under Q1-Q2 2022. Vårt basår är 2019.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638446

GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Tyskland		Nederländerna		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Kategori													
1. Inköpta varor och tjänster (kopplade till nybyggnation, ombyggnation och fastighetsförvaltning etc.)	56 061	21 126	10 602	11 024	4 052	7 325	8 880	2 451	0	325	3 629	1	28 698
2. Kapitalvaror (förvärvade nya byggnader)	10 512	41 357	0	0	0	0	9 491	41 357	0	0	1 021	0	0
3. Energi- och bränslerelaterade utsläpp (utsläpp uppströms från elektricitet, uppvärmning och bränsle)	12 857	1 995	2 336	1 680	307	134	333	167	179	7	205	7	9 497
4. Uppströmstransport och distribution (servicebilar)	379	385	69	249	29	27	53	104	1	3	64	1	163
5. Avfall (mängd, transport och hantering)	2 242	1 281	218	829	1 521	91	47	347	2	11	14	2	622
6. Affärsresor (tåll-, flyg-, tåg- och taxiresor)	122	173	31	79	15	24	24	47	0	0	5	22	47
7. Medarbetares pendling (medarbetarresor till och från arbetet)	0	293	0	164	0	34	0	52	0	0	0	43	0
8. Leasade tillgångar – leasade av Heimstaden (kontor, bilar eller andra maskiner)	195	120	56	63	0	0	20	16	21	0	98	40	0
11. Användning av sålda produkter (inga avyttrade fastigheter 2019 och 2020)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Slutbehandling av sålda produkter (avfall från rivning av byggnader som har sålts)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Leasade tillgångar – av kunder (energi och avfall från kunder)	160 278	15 456	8 949	7 227	2 545	1 677	5 245	5 985	3 405	413	49 474	153	90 660
Summa	242 828	92 185	22 261	21 316	8 469	9 313	24 093	50 527	3 609	760	54 710	269	129 697

Data för Scope 3 2021 är inte tillgänglig eftersom kartläggningen genomförs under Q1-Q2 2022. Kategori 9, Utgående transporter; kategori 10, Bearbetning av sålda produkter; kategori 14, Franchise och kategori 15, Investeringar är inte del av vår verksamhet och därmed inte inkluderade i Heimstadens Scope 3-utsläpp. Alla fastigheter som förvärvats ska i enlighet med GHG-protokollet inkluderas i kategori 2, Kapitalvaror. Vi har valt att endast inkludera förvärvade nya byggnader i denna kategori, vilket ligger i linje med UK GSC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningen har utförts enligt GHG-protokollet med metoden financial control approach. Vi har använt oss av externa konsulter som handledare för denna kartläggning. De genomförde också beräkningarna.

GRI 306-3: Avfall i ton

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Tyskland		Nederländerna		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Summa avfall från hyresgäster, ton	99 171	39 086	27 215	25 554	2 000	2 267	14 597	10 992	1 107	197	12 300	58	41 952

Vikten för avfallet från hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi har förvärvat nya fastigheter årligen. Avfall som genereras av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter på koncernnivå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

2022072638447

GRI 401-1: Nya medarbetare per ålder, kön och land

Antal nya medarbetare	2021 Kvinnor	2021 Män	2020 Kvinnor	2020 Män	2019 Kvinnor	2019 Män
Sverige						
under 30	26	106	15	7	7	12
30–50	62	36	29	31	22	22
över 50	18	80	5	7	5	11
Norge						
under 30	8	17	6	13	5	6
30–50	7	13	10	11	2	8
över 50	2	14	0	1	1	0
Danmark						
under 30	21	69	8	8	7	13
30–50	35	18	11	15	14	20
över 50	13	57	5	8	2	10
Nederländerna						
under 30	7	20	12	5	0	2
30–50	11	5	22	28	1	8
över 50	2	15	7	9	0	0
Tyskland						
under 30	21	143	1	1	0	0
30–50	94	21	5	7	0	0
över 50	28	81	0	0	0	0

Antal nya medarbetare	2021 Kvinnor	2021 Män	2020 Kvinnor	2020 Män	2019 Kvinnor	2019 Män
Tjeckien						
under 30	45	125	16	37	0	0
30–50	53	51	31	40	0	0
över 50	17	97	8	14	0	0
Polen						
under 30	1	3	0	0	0	0
30–50	2	3	0	0	0	0
över 50	0	3	0	0	0	0
Storbritannien						
under 30	0	3	0	0	0	0
30–50	3	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	3	0	0	0	0
30–50	2	1	0	0	0	0
över 50	1	2	0	0	0	0
Totalt						
under 30	129	469	56	71	19	33
30–50	279	148	108	132	39	58
över 50	81	349	25	99	8	21

Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad och Heimstaden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3720E955EE

2022072638448

GRI 401-1: Total personalomsättning per ålder, kön och land

Personalomsättning	2021 Kvinnor	2021 Män	2020 Kvinnor	2020 Män	2019 Kvinnor	2019 Män
Sverige						
under 30	18	32	5	3	4	3
30–50	10	22	8	16	11	11
över 50	4	21	10	7	4	10
Norge						
under 30	4	9	2	8	1	4
30–50	4	9	0	4	2	7
över 50	1	7	1	1	0	2
Danmark						
under 30	11	21	7	5	3	4
30–50	9	6	5	5	4	2
över 50	1	24	1	7	0	0
Nederländerna						
under 30	2	11	0	0	0	2
30–50	6	3	1	4	2	4
över 50	3	10	0	1	0	0
Tyskland						
under 30	1	7	0	0	0	0
30–50	4	7	1	2	0	0
över 50	1	7	0	2	0	0

Personalomsättning	2021 Kvinnor	2021 Män	2020 Kvinnor	2020 Män	2019 Kvinnor	2019 Män
Tjeckien						
under 30	34	71	5	17	0	0
30–50	30	24	19	18	0	0
över 50	7	30	5	7	0	0
Polen						
under 30	0	0	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Storbritannien						
under 30	0	0	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	1	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Totalt						
under 30	70	152	19	33	8	13
30–50	63	73	34	49	19	24
över 50	17	99	17	25	4	12

Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad och Heimstaden. År 2021 har personalomsättningen ökat till 22%, jämfört med föregående år (14%).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E3720E955EE

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
632FD3FB3EE947D0B528E33720E955EE

Heimstaden

Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556670-0455
+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com