

Årsredovisning 2018



DE VIKTIGASTE MANNISKORNA SKA  
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Hemfosa  
FASTIGHETER



## Innehåll

2	Hemfosa 2018	54	Bolagsstyrningsrapport	78	Förändring i eget kapital moderbolaget
5	Kommentar från VD	62	Styrelse och revisor	79	Kassaflödesanalys moderbolaget
7	Affärsmodell	63	Ledning	80	Noter till de finansiella rapporterna
12	Samhällsfastigheter	<b>Finansiell information</b>		108	Årsredovisningens undertecknande
16	Marknadsöversikt	65	Flerårsöversikt	109	Revisionsberättelse
18	Förvaltning och utveckling	66	Nyckeltal	113	Fastighetsförteckning
20	Transaktioner	67	Förvaltningsberättelse	123	Ordlista
22	Fastighetsbeståndet	72	Resultat och övrigt totalresultat koncernen	124	Information till aktieägare
31	Hållbarhetsredovisning	73	Finansiell ställning koncernen		
44	Finansiering	74	Förändringar i eget kapital koncernen		
47	Riskhantering	75	Kassaflödesanalys koncernen		
51	Stam- och preferensaktier	76	Resultaträkning moderbolaget		
		77	Balansräkning moderbolaget		





---

HEMFOSA SKA VARA DÄR SAMHÄLLET  
ÄR OCH TILLHANDAHÅLLA DE BÄSTA  
FASTIGHETERNA TILL DE VIKTIGASTE  
MÄNNISKORNA.

# SPECIALISTER PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER I NORDEN

Under 2018 stärkte Hemfosa sin ställning som specialist på samhällsfastigheter i Norden. Vi förvärvade fastigheter och arbetade med att utveckla våra befintliga lokaler för våra hyresgäster och deras viktiga verksamheter. Vi drev flera projekt med ut- och tillbyggnader och planerade större nybyggnationer. Därtill genomförde vi en delning av koncernen där vi delade ut Nyfosa, med större delen av koncernens fastigheter som inte är samhällsfastigheter, till Hemfosas stamaktieägare. Det var därmed ännu ett mycket aktivt år för Hemfosa.

## 36,0 MDKR

Fastighetsvärde  
31 december 2018

## 5,2 MDKR

Förvärvade fastigheter  
under 2018

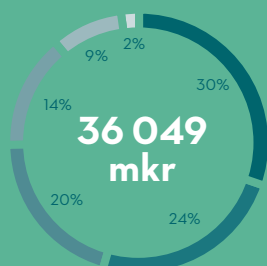
## 2,8 MDKR

Hyresvärde,  
31 december 2018

**BLAND DE STÖRSTA  
HYRESGÄSTERNA**

**KOMMUNER POLISEN ATTENDO DOMSTOLSVERKET NORSKA ARBETS-  
OCH VÄLFÄRDSMYNDIGHETEN MITTUNIVERSITET KRIMINALVÅRDEN  
MIGRATIONSVERKET INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN**

## FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Offentliga kontor
- Skola
- Vård/omsorg
- Rättsväsende
- Kommersiella kontor
- Övrigt

## NYCKELTAL

	2018	2017
Hyresintäkter, mkr	2 525	2 103 <sup>1</sup>
Förvaltningsresultat, mkr	1 204	1 173 <sup>1</sup>
Resultat efter skatt, mkr	2 030	1 949 <sup>1</sup>
Resultat efter skatt för kvarvarande verksamhet per stamaktie, efter utspädning, kr	11,77	11,65 <sup>1</sup>
Eget kapital per stamaktie, kr	67,62	101,01
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	75,11	112,20
Fastighetsvärde, mdkr	36,0	41,1

<sup>1</sup> Exklusive Nyfosa



## Q1 – FORTSATT A INVESTERINGAR

- Blir långsiktig helägare av ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center i den kompetenspark inom hälso- och sjukvård som etableras nära Gardermoen flygplats i Norge.
- I samband med transaktionen säkerställs finansieringen av fastigheterna genom ett grönt lån från Swedbank.
- Processen med en fördjupad analys av möjligheterna och forna för en uppdelning av Hemfosakoncernen i två noterade bolag fortgår och beslut fattats att skapa ett dotterbolag av Hemfosas övriga fastigheter.



## Q2 – HÖG AKTIVITET MED FLERA TRANSAKTIONER

- Förvärvar till ett totalt värde om cirka 1,1 mdkr, bland annat en portfölj i norra och mellersta Sverige samt fastigheter i Bergen.
- Styrelsen beslutar att utse Caroline Arehult till ny VD för Hemfosa.
- Genomför en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier och tillförs 1 085 mkr.
- Hemfosa utser styrelse och väljer namn för det nya dotterbolaget – Nyfosa AB, samt Styrelsen utser Jens Engwall till VD.



## Q3 – NYA MEDARBETARE OCH BESLUT VID EXTRA BOLAGSSTÄMMA

- Peter Anderson rekryteras som ny CFO och Anna Alsborger som ny Transaktionschef.
- Styrelsen i Hemfosa Fastigheter föreslår utdelning av dotterbolaget Nyfosa till Hemfosas stamaktieägare.
- Vid en extra bolagsstämma den 13 september 2018 fattas beslut om utdelning av samtliga aktier i Nyfosa till stamaktieägarna i Hemfosa.
- Caroline Arehult tillträder som ny VD.



## Q4 – NYA UPPDRAG STÄRKER PROJEKTVERKSAMHETEN

- Hemfosa vinner uppdraget att uppföra Socialtjänstens Hus i Västerås. Total investering beräknas uppgå till cirka 245 mkr.
- Hemfosa förvärvar ytterligare fyra LSS-boenden i Sverige av Emrahus.
- Nasdaq Stockholms bolagskommitté godkänner att dotterbolaget Nyfosas aktier tas upp till handel på Nasdaq Stockholm och prospekt för Nyfosa offentliggörs den 7 november 2018.
- Jens Engwall lämnar Hemfosas styrelse efter utdelningen av Nyfosa för att fullt ut fokusera på uppdraget som VD och styrelseledamot i Nyfosa.





**”VÅRT FÖRSTA MÅL ÄR INSTÄLLT PÅ  
50 MDKR I FASTIGHETSVÄRDE INOM  
FEM ÅR, MED GOD LÖNSAMHET OCH  
BIBEHÅLLEN LÅG RISK.”**

KOMMENTAR FRÅN VD

# SPECIALISERING OCH TILLVÄXT

Specialisering på samhällsfastigheter och ett tydligt fokus på tillväxt, långsiktighet och hållbarhet. Det är centrala delar när vi sätter kursen för Hemfosas fortsatta utveckling. Med ett positivt 2018 i ryggen, med stärkt förvaltningsresultat och en stabil finansiell ställning, står vi väl rustade för att nå dit vi vill. Aktiviteten är hög; vi utvärderar intressanta affärer på alla tre marknader och står i startgroparna med flera nya projekt.

## Lönsamhet och fortsatt låg risk

2018 blev en nystart för Hemfosa. Genom delningen av koncernen i två nischade bolag skapades bättre förutsättningar att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom möjligheterna att öka aktieägarvärdet. För Hemfosa innebär det att vi lämnar det opportunistiska bakom oss och satsar helhjärtat på att bli en långsiktig aktör inom samhällsfastigheter. I början av 2019 presenterade vi vår affärsplan med uppdaterad strategi och nya finansiella mål. Vi tar nu sikte på en strukturerad tillväxt där vårt första mål är inställt på 50 mdkr i fastighetsvärde inom fem år, med god lönsamhet och fortsatt låg risk. Vi ser vägen framåt som en evolution, där vi bevarar och utvecklar den gedigna plattform som redan finns i Hemfosa, samtidigt som vi adderar en hel del nytt. Sammantaget gör det oss ännu starkare.

## Specialisering på samhällsfastigheter

Det vi tillför är bland annat en ännu tydligare specialisering på samhällsfastigheter där ett större fokus på långsiktighet och hållbarhet integreras i verksamheten. Vi kommer även att kombinera entreprenörsandan i organisationen med en ökad struktur. Därigenom kan vi skala upp verksamheten och samtidigt bibehålla snabbheten. Ett exempel på detta är paketering av vår kunskap i koncept som förenklar för kommuner vid val av exempelvis skolor. Med koncept tydliggör vi vårt erbjudande som långsiktig fastighetsägare och hur fastigheten kan stödja hyresgästens verksamhet på bästa sätt.

Hemfosas erfarenhet och långsiktiga relationer ser vi hela tiden positiva effekter av. Ett exempel på detta finns i Västerås där Hemfosa kommer att uppföra det nya Socialtjänstens hus på egen mark efter att ha vunnit upphandlingen av projektet 2018. Hemfosa har sedan länge en etablerad relation med Västerås Stad som hyresgäst. Vi har därmed kunnat bevisa vår kompetens och långsiktighet, något som var viktigt för att få förtroendet att genomföra detta stora projekt. Vi har fler liknande exempel där våra lokala och nära hyresgästrelationer genererar nya affärsmöjligheter och potential för oss att växa.

## Möjligheter på en spännande marknad

Det finns ett markant behov av samhällsfastigheter på Hemfosas marknader med växande befolkning och större andel yngre och äldre. Exempelvis behövs det cirka 1 300 nya förskolor och skolor i Sverige fram till 2026 enligt uppgifter som Finansdepartementet tagit fram. Även ett stort antal äldre- och omsorgsboenden behöver byggas. Det är en tuff situation för kommuner och landsting där Hemfosa kan vara med och bidra till att möta de växande behoven genom att bygga nytt men också ta över ägandet i de fall kommunerna vill frigöra resurser.

Hemfosa har en organisation med väldigt engagerade och erfarna medarbetare. För att på bästa sätt ta tillvara tillväxtpotentialerna stärker vi nu vår organisation med ytterligare kompetens, bland annat inom transaktion och projektutveckling. Flera rekryteringar till viktiga funktioner pågår för närvarande och ett antal är redan klara. Roligt att notera i dessa rekryteringsprocesser är att Hemfosa har ett väldigt starkt varumärke och att den nya spännande tillväxtresa som vi startat och den företagskultur vi förmedlar attraherar många.

## Positionerade för tillväxt

Sammantaget ser vi att Hemfosa har förutsättningarna för den ambitiösa tillväxt i fastighetsbestånd och lönsamhet vi satt som mål. Vårt transaktionsteam jobbar för fullt med intressanta diskussioner om konkreta affärsmöjligheter på alla tre marknader. Även projektutveckling kommer att utgöra en ökande andel av vår tillväxt, cirka en tredjedel under målperioden, och vi arbetar för närvarande med planering av flera nya spännande projekt.

Vi har stakat ut Hemfosas färdriktning framåt och marknaden är fylld av möjligheter. Jag ser fram emot att, tillsammans med mina kollegor, förverkliga våra mål och fortsätta bygga Hemfosa långsiktigt och hållbart, med kloka affärer och bra fastigheter för de viktigaste människorna.

Caroline Arehult, VD



## UTAN VÅRA KUNDER STANNAR SVERIGE

### Offentliga kontor

Utgör 30 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Kontorslokalerna har som hyresgäster bland annat kommunala verksamheter och statliga myndigheter, såsom Skatteverket och Försäkringskassan.



Andel av fastighetsvärdet



## AFFÄRSMODELL

# INVESTERA LÅNGSIKTIGT OCH HÅLLBART I SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

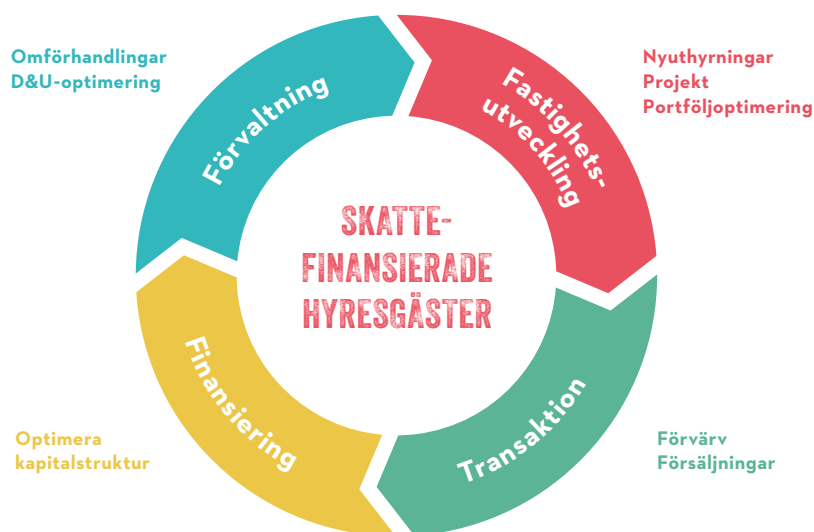
Hemfosa är specialist på samhällsfastigheter för bland annat vård, utbildning och rättsväsende i Norden. Genom förvärv, projektutveckling och förädling av samhällsfastigheter arbetar vi varje dag för att tillfredsställa våra hyresgästers behov. Vårt mål är att fortsätta växa och göra en bra verksamhet ännu bättre.

Genom att fokusera på verksamheter som finansieras av skattemedel kan vi minimera de ekonomiska riskerna. Skolor, vårdboenden och myndigheter behöver långsiktighet i sin verksamhet, vilket leder till långa hyresavtal som ofta förnyas och stabila kassaflöden.

Hemfosas kunder är viktiga samhällsverksamheter som skolor, äldreboenden, förskolor, myndigheter, polis och

domstolar, som drivs av stat, kommun, landsting eller privata operatörer. Efterfrågan på lokaler för de här verksamheterna ökar hela tiden när befolkningen ökar och andelen barn och äldre blir större. Därmed finns ett tydligt behov av Hemfosas fastigheter, och av vår erfarenhet och kunskap inom området, både på små och större orter.

## EN AFFÄRSMODELL MED LÅG RISK



## STRATEGISK INRIKTNING

Efter beslut om utdelningen av Nyfosa till stamaktieägarna arbetade Hemfosa fram en strategi och affärsplan för de kommande åren. Processen resulterade i en uppdaterad strategi, nya finansiella mål och en ny utdelningspolicy som presenterades i januari 2019.

### Tillväxt med lönsamhet och låg risk

Kärnan i Hemfosas strategi är att vi ska växa och göra en bra verksamhet ännu bättre. Målet är att vårt fastighetsbestånd inom fem år ska öka till 50 mdkr – en tillväxt som ska ske med god lönsamhet och bibehållen låg risk. Det ska vi förverkliga genom att stärka Hemfosas marknadsledande ställning i Sverige och Norge samt öka aktiviteten och närvaron på den finska marknaden. Ambitionen är att ta tillvara tillväxtpotentialer då behovet av samhällsfastigheter ökar på samtliga tre marknader när befolkningen ökar och andelen barn och äldre blir större.

### Förvärv och projektutveckling av samhällsfastigheter

Hemfosas planerade tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling. Den övervägande delen av tillväxten ska ske genom förvärv av fastigheter. Projektutvecklingen kommer att utgöra en ökande andel av Hemfosas tillväxt, cirka en tredjedel av tillväxten under perioden. Vår ambition är att ta en tydlig position inom projektutveckling för samhällsfastigheter genom samarbeten och med successivt ötkade egna resurser, med egenutvecklade koncept, genom markanvisningar och med befintliga fastigheter.

### Långsiktig och hållbar utveckling

Erfarna medarbetare och en stark egen lokal organisation ska fortsätta skapa affärsmöjligheter och ytterligare stärka relationerna till våra hyresgäster. Vi ska fortsätta arbeta effektivt och långsiktigt med en platt organisation av drivna medarbetare som tar stort ansvar. Genom att kombinera Hemfosas entreprenörsanda med ökad struktur kan vi skala upp verksamheten och behålla den snabba och affärsmässiga organisationen. Hemfosa ska förvalta, utveckla och investera långsiktigt och med hållbarhet som en naturlig och integrerad del i verksamheten och i alla affärsbeslut.

## VISION

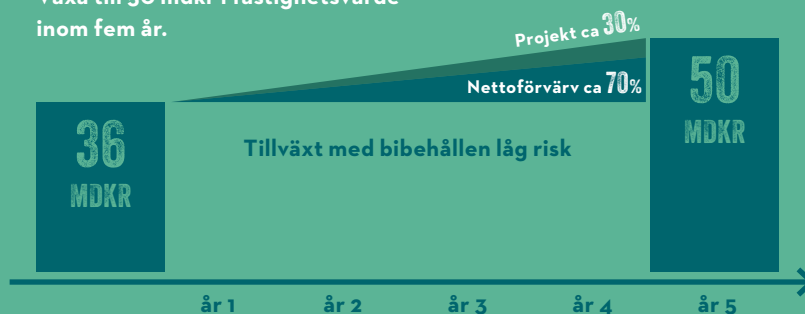
Vi ska vara där samhället är och tillhandahålla de bästa fastigheterna till de viktigaste människorna.

## AFFÄRSIDÉ

Hemfosa ska med lokal närvaro förvärva, långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Norden.

## MÅL

Växa till 50 mdkr i fastighetsvärde inom fem år.

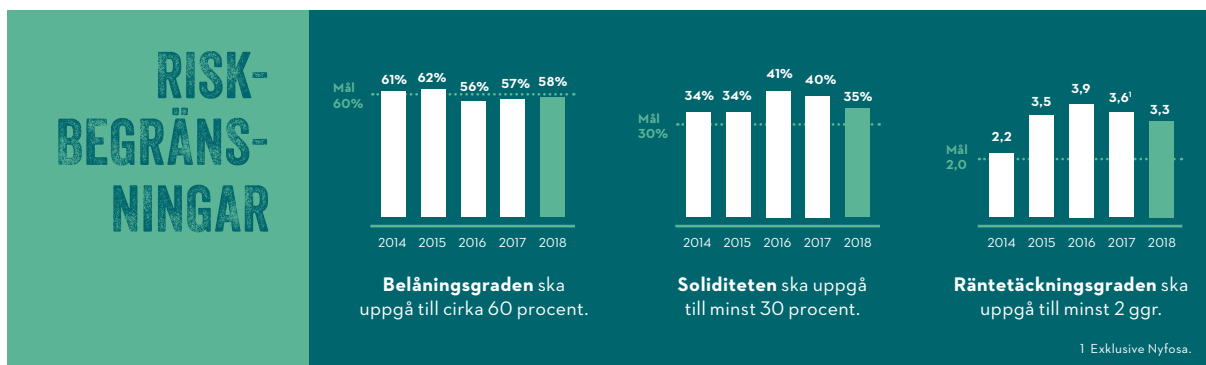


Utdelningsbart resultat per aktie<sup>1</sup> ska öka med minst 10 procent per år i genomsnitt.

+10%

1 Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt.





## UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat. Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt.

	2018	2017	2016	2015	2014
Utdelningsbart resultat, mkr	1 111	1 589	1 253	1 103	580
Utdelning per stamaktie, kr	2,40 <sup>1</sup>	4,80	4,40	4,20	3,00
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00 <sup>1</sup>	10,00	10,00	10,00	-
Total utdelning, mkr	513	903	804	745	551

<sup>1</sup> Föreslagen utdelning.

### Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan är ett viktigt mått för att beskriva ett fastighetsbolags beräknade intjäning vid en viss tidpunkt och med vissa antaganden, det ska inte förväxlas med en prognos utan utgör en grund för att utifrån befintligt bestånd få en bild av bolagets framtida intjäning. Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade med cirka 21 procent under året. Bakom ökningen ligger ett ökat fastighetsbestånd och projektutveckling med stabil avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma finansieringsvillkor.

### Utdelning av Nyfosa

Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB. Utdelningen genomfördes under fjärde kvartalet och Nyfosa AB noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap, med första handelsdag 23 november 2018.

### Koncernens intjäningsförmåga

mkr	31 dec 2018
Hysesintäkter	2 666
Fastighetskostnader	-636
Fastighetsadministration	-67
<b>Driftnetto</b>	<b>1 963</b>
Centraladministration	-120
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	12
Finansiella intäkter och kostnader	-495
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 360</b>

Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras för att illustrera Hemfosas beräknade intjäningsförmåga vid en given tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgifter ingår med gällande belopp.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma metodik som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till aktuella valutakurser per balansdagen.

# EN LOKAL SAMARBETSPARTNER

## – HEMFOSA UTVECKLAR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER I HÄRNÖSAND

Att driva en verksamhet som fokuserar på samhällsfastigheter ställer ofta särskilda krav på lokalpassningar och en djupare förståelse för hyresgästernas behov. Det kan röra sig om särskilda lösningar för säkerheten i polishus, utformningen av ett vårdboende eller planlösningen i en skola. För Hemfosa är det viktigt att vara aktiv lokalt, där hyresgästerna finns, för att kunna vara en långsiktig och lyhörd samarbetspartner. Härnösand är ett exempel på en kommun där Hemfosa har en stark lokal närvaro och ett tätt samarbete med både kommunen och andra samhällsaktörer.

### FAKTA:

Antal fastigheter	43
Totalt värde	1 814 mkr
Total yta	222 000 kvm
Avtalslängd återstående i genomsnitt	10,2 år
Uthyrningsgrad	91,2 %
Största hyresgäster:	Härnösands kommun, Riksarkivet och Länsstyrelsen Västernorrland

**2011** Förvärvar sina fyra första fastigheter i Härnösand med Länsstyrelsen, Landsarkivet och Polismyndigheten som hyresgäster.

**2014** Förvärvar en stor portfölj med samhällsfastigheter, totalt cirka 168 000 kvm, främst förskolor och skolor, äldreboenden samt kommunala service- och kontorsbyggnader.

**2017** Slutför en omfattande renovering och anpassning av en tomställd fastighet som rymmer 550 nya skolelever i årskurs 7–9.

**2018** Förvärvar en portfölj med sju fastigheter om totalt cirka 155 000 kvm, varav fyra samhällsfastigheter är belägna i Härnösand.

År 2011 förvärvade Hemfosa sina första samhällsfastigheter i Härnösand med Länsstyrelsen, Landsarkivet och Polismyndigheten som hyresgäster. Idag har Hemfosa 43 fastigheter och en etablerad ställning inom samhällsfastigheter i regionen med förvaltning och med nya utvecklingsprojekt på gång. Dessutom är Härnösands kommun en av Hemfosas största hyresgäster totalt sett med hyresavtal för 127 000 kvm med alla kommunala förskolor, grund- och gymnasieskolor samt kommunala verksamheter. En sådan relation innebär en löpande dialog och ett tätt samarbete med kommunen. För att skapa bästa möjliga service för hyresgästerna har all drift samordnats för de kommunala verksamheterna till

ett driftbolag som också är lokaliserat tillsammans med Hemfosas eget kontor i Härnösand.

”I kommuner som Härnösand blir det tydligt hur Hemfosa utvecklas tillsammans med sina hyresgäster – vi är inte bara en ägare av fastigheter, utan vi tar även plats i idéstadiet, planeringen och utförandet av större projekt tack vare våra kontakter och erfarenheter inom samhällssektorn,” säger Christer Melander, regionchef för Hemfosas Region Norr.

### Nya möjligheter med projektutveckling

Större hyresgästanpassningar och även nybyggnationer är något som fått ta allt större fokus i Hemfosas





verksamhet under de senaste åren. I Härnösandsregionen finns det ofta behov av nya funktionella lokaler för olika typer av samhällsverksamheter, samtidigt som förändrade behov ställer krav på Anpassningar av befintliga fastigheter. Ett exempel på ett nyligen genomfört projekt i kommunen var den omfattande renoveringen och Anpassningen av en ny gymnasieskola i centrala Härnösand. Tillsammans med Härnösands kommun identifierade Hemfosa en lösning där en helt tomställd fastighet i Hemfosas bestånd kunde byggas om för att rymma 550 skolelever som började sin första termin hösten 2017.

"Här arbetade vi tätt tillsammans med kommunen för att kunna anpassa fastigheten helt efter den nya skolans behov, och det var såklart en stor fördel att vi redan hade en etablerad roll i kommunen och kunde på så sätt bidra med idéer på nya bra lösningar i lokalerna," säger Christer Melander. I samband med ombyggnationen av skolan genomfördes en hållbarhets-

översyn med bland annat en bergvärmeinstallation som lett till att det nu pågår en Green Building-certifiering av fastigheten.

#### Fler miljöinitiativ på gång

"Efterfrågan på miljövänligare fastigheter ökar för varje år, inte minst inom samhällsfastigheter. Vid alla större renoveringar ser vi alltid över vilka drifteffektiviseringar och miljöutvecklingar som kan genomföras, och vid nybyggnationer eftersträvar vi alltid att uppfylla någon slags miljöcertifiering," säger Christer Melander.

Hemfosa har under de senaste åren satsat mycket på energieffektiviseringar, vilket både sänker kostnader och skapar fastigheter med mindre miljöpåverkan. Inom Hemfosas fastighetsbestånd i Härnösand finns idag sju fastigheter med bergvärmeanläggningar och en med luft/vattenanläggning. Åtta fastigheter är klassade som Green Building. Ett exempel på ett hållbarhetsprojekt är renoveringen av Sidas lokaler i Härnösand, där

Hemfosa anpassade fastigheten enligt Green Building och införde ett grönt hyresavtal med hyresgästen.

Genom den starka lokala närvaron i Härnösand pågår ständigt utveckling i samarbete med kommunen och det finns många möjligheter för nya initiativ och projekt framöver. Under den närmaste tiden ska det bland annat genomföras ett flertal lokal- och verksamhetsanpassningar samt drifts- och underhållseffektiviseringar. Hemfosa har nära och långsiktiga samarbeten med flera kommuner på sina marknader och ambitionen är att de ska bli ännu fler.

*"I Härnösand har Hemfosa en stark lokal närvaro och ett tätt samarbete med både kommunen och andra samhällsaktörer."*



## SAMHÄLLSFASTIGHETER

# FASTIGHETER FÖR DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA

Att förvärva, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Norden är Hemfosas specialismråde. Hyresgästerna är myndigheter och rättsväsende, vårdgivare och äldreboenden, förskolor och skolor – verksamheter som vi alla möter i olika skeden av livet. Specialiseringen på samhällsfastigheter ger Hemfosa en unik ställning på våra marknader och bolaget har etablerat sig som en betydande och växande aktör i Sverige, Norge och Finland.

### Specialist på samhällsverksamheter

Hemfosa är idag en av de största privata ägarna av samhällsfastigheter i Sverige och Norge och en växande aktör i Finland. Hemfosa är också det enda börsnoterade bolaget på Nasdaq Stockholm som är inriktat på denna fastighetstyp på dessa marknader. En fastighet definieras av Hemfosa som samhällsfastighet om direkt eller indirekt offentligt finansierade hyresgäster står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Fastigheterna inkluderar specialanpassade lokaler där verksamheter drivs inom sjukvård, äldreomsorg och andra omsorgsformer, polis, domstolsväsende och utbildning. I Hemfosas samhällsfastigheter återfinns även kontorsytor som används exempelvis av myndigheter och kommuner. Det är fastigheter som är kritiska för många samhällsfunktioner och omfattar lokaler som medborgarna möter i olika skeden i livet. Det gör att det finns många olika skiftande behov hos användarna och regelverk att ta hänsyn till.

## SAMHÄLLSFASTIGHETER

- Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Sverige och det enda börsnoterade fastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm med den inriktningen i Norden.
- Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.
- Hemfosa indelar sina samhällsfastigheter i fyra kategorier – Offentliga kontor, Vård/Omsorg, Skola och Rättsväsende.

### STABILT

Hemfosa ser ett antal fördelar med att äga samhällsfastigheter som sammantaget innebär en låg risk i verksamheten.

- Säker avkastning
- Låga omflyttning
- Långa hyresavtal
- Låg konjunktorkänslighet
- Stabila hyresnivåer
- Goda finansieringsmöjligheter







Extra viktigt är det att fastigheterna fungerar väl även för de många anställda som arbetar i verksamheterna varje dag. Allt sammantaget formar detta Hemfosa's vision - att utveckla fastigheter för de viktigaste människorna i samhället.

Offentligt finansierade hyresgäster, som kan vara såväl statliga och kommunala som privata aktörer, är stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfastigheter är generellt hög och möjligheten till långa avtal är större än för andra fastighetstyper. Vanlig kontraktslängd på hyresavtal är mellan fem och tio år, medan det för nyproducerade fastigheter kan tecknas hyresavtal med löptider på upp till 25 år, och en stor andel av hyresgästerna förnyar löpande sina hyresavtal. Sammantaget för Hemfosa innebär detta stabila kassaflöden, lägre kostnader för uthyrningshantering och begränsad risk vilket i sin tur möjliggör för Hemfosa att fortsätta investera i nya moderna och funktionella fastigheter där de behövs. Ovanstående ger även goda finansieringsmöjligheter. De långa avtalsperioderna skapar även förutsättningar för långsiktiga samarbeten och partnerskap med hyresgästerna för utveckling av befintliga och nya lokaler.

#### *Nära och långsiktiga samarbeten*

Hemfosa förvärvar, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med ett långsiktigt och hållbart förhållningssätt. Detta är en betydelsefull faktor bakom de nära relationer som Hemfosa bygger med statliga myndigheter, landsting, kommuner och privata operatörer av samhällsverksamheter. Ofta utvecklas ett partnerskap där Hemfosa på ett effektivt sätt kan bidra till att skapa lösningar när verksamheterna av olika anledningar har behov av ändrade lokalytor och vid etablering på nya orter.

I synnerhet små och mellanstora tillväxtkommuner har i många fall behov av externt stöd för att skapa nya lokaler för sina växande samhällsverksamheter och Hemfosa kan då erbjuda lokaler i befintliga fastigheter eller bygga till eller nytt. Hemfosa har idag ett tätt samarbete med ett flertal väletablerade och växande samhällsaktörer såsom Internationella Engelska Skolan, AcadeMedia, Humana, Aleris och Capiro. Bland de statliga och kommunala hyresgästerna återfinns exempelvis Polismyndigheten, Sveriges Domstolar, Stockholms Läns Landsting och Västra Götalandsregionen.

### Hemfosas erfarenhet betydelsefull

Det finns inom Hemfosa stort kunnande och lång erfarenhet av att ha samhällsverksamheter som hyresgäster. Det innebär att organisationen har stor förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna och därmed en förmåga att skapa bra lösningar exempelvis vid utveckling av lokalerna. I vissa samhällsfastigheter ställs det högre krav på anpassning av lokalerna med anledning av den verksamhet som bedrivs, till exempel vad gäller säkerheten i polishus, funktionella lösningar i en vårdinrättning eller planlösningen i en skola. En större anpassning följs i regel av att förnyat hyresavtal tecknas med högre hyresnivå och längre avtalstid.

Det ställs generellt höga krav på samhällsfastigheters funktionalitet och hållbarhet. Inom skolan efterfrågas lokaler som möjliggör modern pedagogik genom tillgänglighet, flexibilitet och kreativa läromiljöer och inom vården ställs krav på vårdplatsers utformning för att uppnå god patientvård, effektivitet, integritet och sund arbetsmiljö. På samma sätt är säkerheten central i polishus och domstolar. Generellt

finns även höga krav på god inomhusmiljö, materialval och andra aspekter av hållbarhet. Därtill förändras regelverk kontinuerligt och blir allt mer omfattande. Hemfosa har en gedigen kunskap inom dessa områden och samarbetar med ledande arkitekter, pedagoger och verksamhetsutövare för att utforma moderna byggnader som motsvarar dagens och framtidens krav och behov.

### Växande behov av nya samhällsfastigheter

Hemfosa har kunskap och kapacitet att driva nybyggnadsprojekt av samhällsfastigheter, tillsammans med etablerade projektutvecklare eller i egen regi. Efterfrågan på nya samhällsfastigheter finns både hos kommuner och privata operatörer och projekten drivs i tätt samarbete med hyresgästen som tecknar avtal innan byggnation påbörjas. Det är vanligt att kommuner upplåter mark och arrangerar markanvisningstävlingar för byggnation av exempelvis skolor eller omsorgsboenden. Hemfosa kan också bygga till eller nytt på egen mark eller i anslutning till befintliga fastigheter.

Attendo   
Omsorg på ditt sätt

Lärande

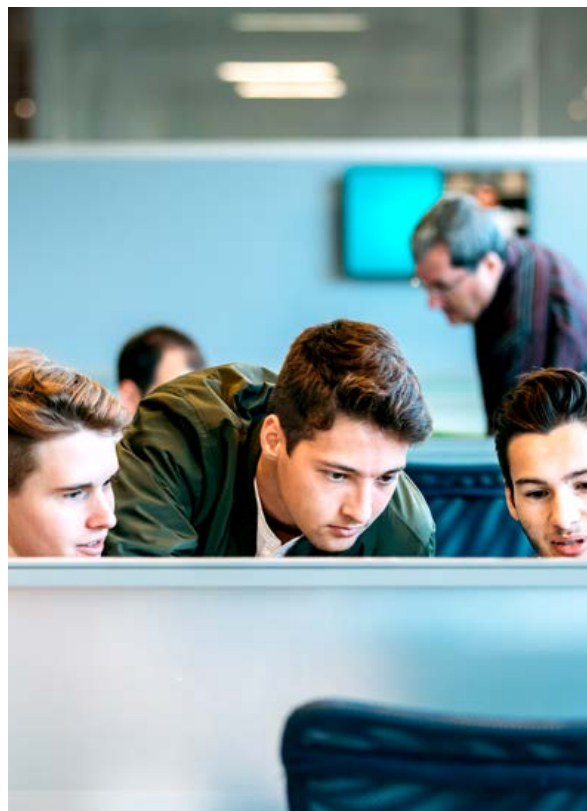


Academedia



## SAMARBETEN MED VÄLETABLERADE SAMHÄLLSAKTÖRER

Hemfosa samarbetar med ett flertal ledande operatörer av samhällsfastigheter, såväl offentliga som privata. Bland Hemfosas största hyresgäster återfinns Polismyndigheten, Härnösands Kommun, Domstolsverket, NAV - Norska Arbeids- og Velferdsforvaltningen och Hanninge Kommun. Ovan återfinns ytterligare några andra av Hemfosas hyresgäster som bedriver samhällsverksamheter.







# FANTASTISKA FASTIGHETER SKAPAR NYA MÖJLIGHETER FÖR VIKTIGA VERKSAMHETER

## Skolfastigheter

Utgör 24 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna rymmer grundskolor, gymnasieskolor samt universitet och högskolor, statliga och kommunala såväl som privatdrivna.



An del av fastighetsvärdet

# STORA BEHOV AV NYA SAMHÄLLS- FASTIGHETER

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierade verksamheter inom exempelvis skola, vård, omsorg och rättsväsende. Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, kommun eller landsting medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största i Norden.

## Den nordiska marknaden för Samhällsfastigheter

Den dominerande ägaren av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn. En grov beräkning är att cirka 80 procent av beståndet av samhällsfastigheter i Sverige ägs av stat, kommun eller landsting medan resterande ägs av privata aktörer. Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter i Sverige sålts till privata fastighetsbolag både från landsting och kommuner men även från privatpersoner. Samma mönster kännetecknar den norska och finska marknaden för samhällsfastigheter, även om utvecklingen inte är lika långt gången där. Den växande marknaden har resulterat i att specialiserade fastighetsbolag såsom Hemfosa, Hemsö, Samhällsbyggnadsbolaget och Vacse har vuxit fram. Även pensionsfonder har investerat i samhällsfastigheter då det är ett tillgångsslag som lämpar sig väl för dem med lång placeringshorisont och stabil avkastning. Storleken på den totala samhällsfastighetsmarknaden är svårt att bedöma men enligt grova beräkningar uppskattas den i Sverige uppgå till cirka 1 000 mdkr. Norge och Finland bedöms ha en liknande struktur avseende ägandet av samhällsfastigheter. Sammantaget kan det konstateras att marknaden för samhällsfastigheter i Norden är betydande och andelen i privat ägo ännu är begränsad.

## Stor efterfrågan på samhällsfastigheter

Efterfrågan på lokaler för samhällsverksamheter styrs främst av befolkningstillväxt och demografisk fördelning och det ökade intresset för segmentet kan till en del förklaras med samhällsutvecklingen på Hemfosas marknader. De senaste åren har präglats av en åldrande befolkning, ökande barnkullar och en stor invandring. Den svenska befolkningspyramiden kommer de närmsta åren skifta till en yngre befolkning samt ett ökat antal personer över 80 år.

Detta tillsammans med en hög invandring har inte bara lett till att det bedöms behövas cirka 500 000 nya bostäder fram till 2025 men även att det behövs sammanlagt cirka 7,7 miljoner kvadratmeter ny area inom samhällsfastigheter fram till 2030. Ungefär 2 miljoner kvadratmeter behöver byggas för att möta behovet inom äldreboenden, ungefär 5 miljoner kvadratmeter ny yta för skolor och ungefär 0,6 miljoner kvadratmeter ny yta för förskolor.

Detta har ställt stora krav på samhället och innebär att kommuner och andra operatörer av samhällsverksamheter i många fall söker externa partner för att utveckla bland annat nya förskolor, skolor, äldreboenden och omsorgsboenden. Detta sker ofta när nya bostadsområden planeras och uppförs i tillväxtregioner. De allra flesta kommuner är i stort behov av nya skolor och äldreboenden under de kommande åren och delar av denna nyproduktion kommer att tillfalla den privata marknaden. Samtidigt väntas kommuner fortsätta att sälja delar av sitt fastighetsinnehav. I NAI Svefas kommunenkät 2016 (konsultrapport) anger 69 procent av kommunerna i Sverige att de överväger försäljningar av samhällsfastigheter. Många kommuner är i behov av kapital för andra investeringar, bland annat i infrastruktur, och för underhåll.

Det finns också ett uppdämt behov av renovering och modernisering av befintliga samhällsfastigheter där privata fastighetsägare kan ha resurser och incitament att möta dessa behov. Sammantaget har marknadsutvecklingen medfört ett ökande intresse för att investera i och utveckla nya samhällsfastigheter på samtliga Hemfosas marknader.

## Sverige

Under 2018 genomfördes 427 fastighetstransaktioner (över 40 mkr) till ett värde om 152 mdkr, vilket är en liten ökning från 2017 års 151 mdkr. Geografiskt står Stockholm för störst andel av den totala transaktionsvolymen. Malmö ökade sin

andel och gick om Göteborg när det gäller investeringsvolym. Bland fastighetskategorierna ökade kontorssegmentet återigen medan handelsfastigheter minskade mest.

### Samhällsfastigheter

Jämfört med föregående år minskade transaktioner inom samhällsfastigheter något under 2018, från 15,7 mdkr till 13,0 mdkr. Intresset för samhällsfastigheter är dock fortsatt stort och utgjorde under året cirka 9 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Som jämförelse var motsvarande andel 2015 cirka 5 procent.

### Norge

Den norska transaktionsmarknaden startade svagt men återhämtade sig under året och totalt blev 2018 ett starkt år på den norska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2018 uppgick till cirka 80 mdr nok, vilket är en minskning med cirka 9 mdr nok från 2017 men i linje med transaktionsvolymen 2016. Logistiksegmentet ökade i andel medan handelssegmentet har fortsatt svårigheter vilket delvis drivs av den ökade e-handeln. Stavanger blev under året ett mer attraktivt område för investerare i samband med att oljeindustrin fortsätter att växa och totalt stod Stavanger för 11 procent av den totala transaktionsvolymen under 2018. Ett begränsat intresse från utländska investerare bekräftar att de attraktivaste fastigheterna bedöms vara för dyra av internationella investerare.

### Samhällsfastigheter

Den norska marknaden för samhällsfastigheter följer samma trend som den svenska men är i ett något mindre moget skede. Ett växande behov av nya samhällsfastigheter från demografiska förändringar är tydligt även i Norge. Likaså investeringar i upprustning och ombyggnationer. Den växande marknaden har attraherat en rad aktörer, till stor del finansiella, att investera i samhällsfastigheter i Norge. I Osloområdet präglades marknaden för samhällsfastigheter, liksom för övriga fastighetsslag, av fortsatt hög aktivitet och höga priser medan mindre centrala lägen hade en lägre volatilitet.

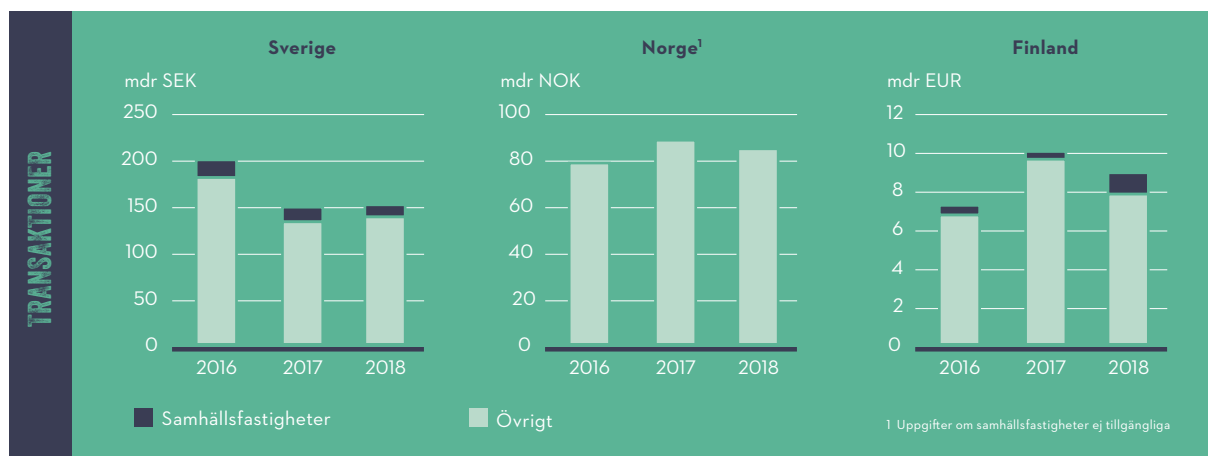
### Finland

Finland har upplevt en hög aktivitet på fastighetsmarknaden och den totala transaktionsvolymen uppgick under 2018 till 8 mdr euro vilket är lägre än 2017 då transaktionsvolymen för helåret nådde 10,2 mdr euro vilket var en ny rekordnivå. 2018 års transaktionsvolym är historiskt sett den näst högsta transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden vilket indikerar att fastighetsmarknaden är fortsatt stark. Jämfört med 2017 skedde det under året betydligt fler transaktioner avseende bostadsportföljer. Kontor- och logistiksegmenten var fortsatt starka under 2018 och båda segmenten nådde nya rekordnivåer där kontor fortsatte att vara det mest handlade segmentet. Även segmentet vårdfastigheter handlades mycket under 2018 och uppgick till 500 miljoner euro vilket är att jämföra med 410 miljoner euro under 2017. Direktavkastningskraven i de mest attraktiva områdena har fortsatt sjunka under året och nått historiskt låga nivåer.

### Samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter i Finland är inte lika stark som i Sverige och Norge men utvecklades under 2018. Transaktionsvolymen inom samhällsfastigheter stod för hela 12 procent av omsättningen under året och ökade till 1,1 mdr euro, från 0,4 mdr euro 2017. De finska kommunernas ägande av samhällsfastigheter står inför samma utmaningar som i Sverige och Norge, med investeringsbehov och behov av nya samhällsfastigheter. Detta förväntas leda till utförsäljningar av delar av kommunernas fastighetsbestånd, bland annat har Helsingfors stad uttalat sig positiv till försäljningar om det finns en professionell köpare som kan driva förvaltningen. Sammantaget bedöms marknaden för samhällsfastigheter i Finland ha stor utvecklingspotential.

Källor: Newsec, NAI Svefas kommunenkät 2016, Sverige Kommuner och landsting





## FÖRVALTNING OCH PROJEKTUTVECKLING

# MÖTER HYRES- GÄSTERNAS BEHOV

Hemfosa har format en fastighetsförvaltning som är personlig, effektiv och marknadsorienterad. För att möta det stora behovet av nya samhällsfastigheter driver Hemfosa därtill en växande projektutveckling, från mindre om- och tillbyggnader av befintliga fastigheter till större nybyggnadsprojekt. Ambitionen är alltid att skapa långsiktiga och förtroendefulla relationer med våra hyresgäster.

## Möta hyresgästernas behov

För Hemfosa innebär bra fastighetsförvaltning att vara tillgänglig, erbjuda service inom avtalad tid och säkerställa kvaliteten i underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Hemfosas organisation är därför decentraliserad, snabb och effektiv.

Hyresavtalen för samhällsverksamheter har ofta längre avtalstider, men behoven kan förändras över tid. En viktig del i Hemfosas fastighetsförvaltning är att hitta moderna, effektiva och kreativa lösningar för att möta det hyresgästerna efterfrågar. På så vis kan Hemfosa vara en partner för utvecklingen av deras verksamheter genom att skapa effektiva lokaler och moderna tekniska lösningar som gagnar både hyresgäster och miljö samtidigt som det ger god ekonomi.

En vanlig situation är en verksamhet som växer och behöver större och bättre anpassade lokaler. Hemfosa kan, tack vare sin storlek och lokala närvaro, erbjuda om- eller tillbyggnad alternativt flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet. En annan lösning för att skapa möjligheter för hyresgästen att växa är att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten, i annat läge eller via en markanvisning från kommunen.

## Värdeskapande investeringar

I vissa fastigheter som förvärvas finns ett uppdämt behov av upprustning och modernisering. Hemfosa har goda möjligheter och tydliga incitament att genomföra dessa investeringar eftersom det generellt medför hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivåer. Det kan handla om att anpassa lokalerna för att skapa mer moderna och funktionella ytor för hyresgästen i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Men det kan också vara ett sätt att attrahera helt nya typer av hyresgäster till fastigheten. I Hemfosas ombyggnadsprojekt ingår alltid att effektivisera tekniken och energiförbrukningen för att

de investeringar som görs ska vara hållbara ekonomiskt och bidra till en minskad belastning på miljön. Läs mer om Hemfosas hållbarhetsarbete på sid 31-42.

## Projektutveckling av nya samhällsfastigheter

För att möta den växande efterfrågan på samhällsfastigheter hos befintliga hyresgäster och andra aktörer driver Hemfosa även till- och nybyggnadsprojekt av exempelvis skolor, förskolor och vård- och omsorgsboenden. Projekten kan drivas tillsammans med projektutvecklare men inriktningen är att successivt utöka resurserna i den egna organisationen. Byggnationer kan ske dels på mark som finns i Hemfosas befintliga fastighetsbestånd dels på tilldelade markanvisningar från kommuner. Beställare är kommuner och andra samhällsaktörer som tecknar hyresavtal innan projektstart och de är aktivt involverade i processen. Hemfosas ambition är att arbeta fram egna koncept för till exempel förskolor och äldreboenden och därmed underlätta för kommuner och samtidigt effektivisera projekten.

Långsiktighet är en central komponent i projektutvecklingen. Hemfosa förvärvar och utvecklar fastigheter för att behålla långsiktigt och arbetar med egen förvaltning för att komma närmare hyresgästerna och deras kunder.

## Aktuella projekt

Det största projektet som pågår i Hemfosas helägda fastigheter är utvecklingen av fastigheten Söderbymalm 3:462, Najaden, i Haninge där den tidigare detaljplanen endast tillät kontor och hotellverksamhet. En ny detaljplan togs fram som gjort det möjligt att etablera samhällsverksamhet såsom vård- och omsorgsboende och skola vid sidan om befintliga lokaler. Genom att ta ett helhetsgrepp kring fastigheten har Hemfosa ökat både uthyrningsgrad och intjäningsförmåga.

Under tredje kvartalet slutfördes det projekt Hemfosa har genomfört åt Internationella Engelska Skolan i Sundsvall med tillbyggnad till befintlig byggnad och uppförande

## De största pågående projekten i helägda fastigheter, 31 december 2018

Kommun	Fastighet	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställd kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Vård och omsorg	4	91	Q3, 2020
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentlig hyresgäst	3	114	Q4, 2020
Västerås	Sigurd 6	Västerås Stad	8	250	Q1, 2021

## Hemfosas tio största hyresgäster, 31 december 2018

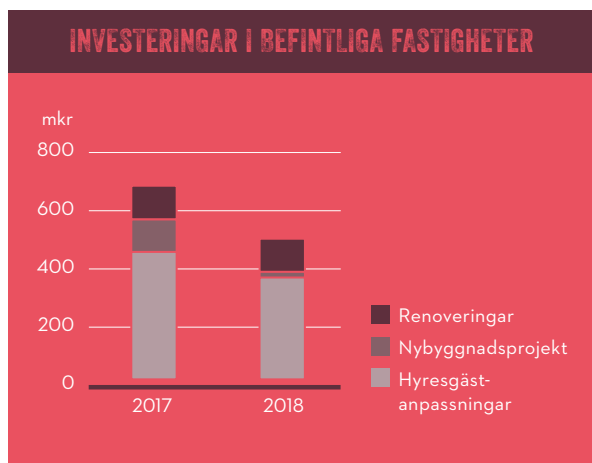
Verksamhet	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	164	6,1	58	4,0
Härnösands Kommun	128	4,8	93	13,4
Sveriges Domstolar	110	4,1	27	3,3
LHL Eiendom AS	105	3,9	10	24,1
AcadeMedia	64	2,4	30	10,0
Migrationsverket	63	2,4	11	2,9
NAV - Arbeids- och velferdsförvaltningen	63	2,4	21	3,5
Haninge Kommun	59	2,2	40	6,7
Høgskolen i Oslo og Akershus	52	1,9	5	4,6
Internationella Engelska Skolan	51	1,9	8	18,7
<b>Totalt</b>	<b>860</b>	<b>32,2</b>	<b>303</b>	<b>9,2</b>

av en helt ny byggnad. Ett annat aktuellt projekt under året är en ombyggnation för Kriminalvårdsmyndigheten i Norrköping till aktivitetsbaserat kontor.

I november blev det klart att Hemfosa kommer att uppföra Socialtjänstens Hus åt Västerås Stad. Läs mer om projektet på sid 28–29 i denna årsredovisning. I Norrköping för Hemfosa dialog med olika operatörer för att uppföra en skola på en befintlig fastighet efter att en ny detaljplan har vunnit laga kraft.

## Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes under 2018 investeringar om totalt 482 mkr, varav 408 mkr avsåg Sverige, 68 mkr Norge och 6 mkr Finland. Under 2018 genomförde



Hemfosa ett stort antal transaktioner och arbetade samtidigt med delningen av koncernen vilket ledde till en lägre aktivitet inom investeringar. Planen är att nivån ska öka i enlighet med den uppdaterade strategin.

## Aktiv förvaltning

Arbetet med att hyra ut vakanta lokaler är centralt och Hemfosas egen förvaltningsorganisation arbetar aktivt med detta utifrån stor lokal marknadskänedom. Förvaltarna har ett brett kontaktnät, inte minst inom samhällssektorn och även nära relationer med lokala mäklare – båda viktiga komponenter för att hitta lämpliga hyresgäster. Vid sidan om nyuthyrning arbetar Hemfosa aktivt och framgångsrikt med omförhandling och förlängning av befintliga avtal. Ett exempel på detta finns i fastigheten Karolinen i Karlstad. Från början hyrde kommunen cirka 500 kvm men har sedan successivt fyllt på med nya kommunala verksamheter och hyr idag cirka 5 000 kvm.

## Hyresgäster och kontraktsstruktur

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag, myndigheter och samhällsverksamheter som hyresgäster. Vid årets slut hade Hemfosa 3 831 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 6,6 år. De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick då till cirka 32 procent, fördelat på 303 kontrakt, och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa var 9,2 år. Hyresvärdet för Hemfosas totala fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2018 till 2 826 mkr.

# VÄXA MED FÖRVÄRV AV SAMHÄLLS- FASTIGHETER

Förvärv av ytterligare samhällsfastigheter är en bärande del i Hemfosas affärsmodell för att fortsätta växa och för att skapa värde. Hemfosa har stor transaktionskompetens, ett brett kontaktnät och resurser för att kunna fånga de affärsmöjligheter som uppstår. Vår specialisering på samhällsfastigheter och vår långsiktighet som ägare är en konkurrensfördel i affärer med stat, kommun och landsting.

Hemfosa ser många förvärvsmöjligheter i samtliga kategorier av samhällsfastigheter. Hemfosa inkluderar i sin definition även kontor med offentligt finansierade hyresgäster, exempelvis myndigheter och kommuner, vilket gör den möjliga transaktionsmarknaden större än för flera av våra konkurrenter. När stat, kommun och landsting fokuserar på sina kärnverksamheter och vill avyttra fastigheter, inte bara skolor och äldreboenden utan även kommunhus och andra offentliga kontor, har Hemfosa möjlighet att bidra genom att förvärva och utveckla dessa fastigheter på ett långsiktigt sätt. För Hemfosa är det intressant med såväl mindre fastigheter som större portföljer, allt från förskolor till universitet och från LSS-boenden till fullskaliga sjukhus.

Ett förvärv av en blandad fastighetsportfölj kan genomföras för att kunna addera ett attraktivt större bestånd av samhällsfastigheter. En del av de fastigheter som kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj kan sedan, om de inte passar in i Hemfosas fastighetsbestånd, säljas vidare och därmed generera vinst.

## Gedigen transaktionskompetens

Den gedigna kompetensen och erfarenheten inom transaktioner av samhällsfastigheter gör oss bra på att bedöma potential och risker, något som är centralt för möjligheten att identifiera och genomföra värdeskapande affärer. Därtill är vår starka lokala organisation viktig för oss för att hitta transaktionsmöjligheter. Förvaltningen har löpande kontakt med hyresgäster och andra lokala aktörer och får snabbt information om fastigheter som är till salu eller hyresgäster som vill bygga nytt. Vi har korta beslutsvägar vilket ger oss möjlighet att agera snabbt vid behov. I vissa mer omfattande och tidskritiska affärer med exempelvis portföljer av olika fastighetstyper eller stor geografisk spridning är Hemfosa en av få aktörer som har kompetens och finansiella resurser att genomföra dessa.

Varje enskilt förvärv analyseras utifrån sina unika förutsättningar och stor vikt läggs vid att upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter kopplade till fastigheterna. När Hemfosa utvärderar ett möjligt förvärv är hyresgästen och den verksamhet som bedrivs i lokalerna viktig för bedömningen, särskilt i samhällsfastigheter med långa avtalstider, där en förutsättning för goda långsiktiga relationer är att hyresgästen bedriver seriös och hållbar verksamhet. Motsvarande krav, från hyresgästen, ställs på Hemfosa i form av transparens, trygghet, funktion, säkerhet och hållbarhet. Vidare utvärderar Hemfosa hur lokalerna eller detaljplanen kan utvecklas för att till exempel möjliggöra samhällsverksamheter i fastigheter där det inte finns samhällshyresgäster idag.

Utgångspunkten för transaktionsverksamheten är att växa fastighetsbeståndet men även att kontinuerligt utvärdera och omstrukturera beståndet utifrån bolagets strategi med fokus på samhällsfastigheter.

## Transaktioner 2018

2018 var ett transaktionsintensivt år. Vid sidan av arbetet med delningen av koncernen, genomförde Hemfosa ett betydande antal förvärv, både mindre styckförvärv och större portföljer. Förvärven omfattade såväl kompletteringar av bestånd i befintliga regioner som förvärv på nya orter.

### Förvärv i Sverige

Hemfosa förvärvade under 2018 fastigheter till ett värde av 1,8 mdkr i Sverige.

Under maj månad genomfördes bland annat förvärv av totalt 14 samhällsfastigheter i södra och mellersta Sverige, och Hemfosa stärkte därmed sin position som partner till etablerade aktörer inom samhällssektorn. Förvärven innefattade bland annat en portfölj om nio skolfastigheter i Sollentuna. Hemfosa som sedan tidigare äger ett flertal





fastigheter i Sollentuna har nu stärkt sin etablering i kommunen. Ytterligare ett större portföljförvärv genomfördes i juni och bestod av sju fastigheter med merparten kontorsfastigheter med samhällshyresgäster. Fastigheterna är belägna i tillväxtkommuner i norra och mellersta Sverige, där Hemfosa har stor närvaro och kompletterar därmed Hemfosas portfölj väl. Största hyresgästerna är Transportstyrelsen, Högskolan Dalarna, Härnösands Kommun, Sollefteå Kommun och Falu Kommun.

I slutet av året förvärvade Hemfosa tre moderna vårdfastigheter i Stenungsund, Uddevalla och Vänersborg. Förvärven kompletterar befintlig portfölj väl och stärker samarbetet med Västra Götalandsregionen, en av Hemfosas större hyresgäster.

Hemfosa har under året ytterligare stärkt sitt samarbete med Emrahus genom åtta nya förvärv av LSS-boenden i bland annat Örebro, Helsingborg och Västerås. Emrahus

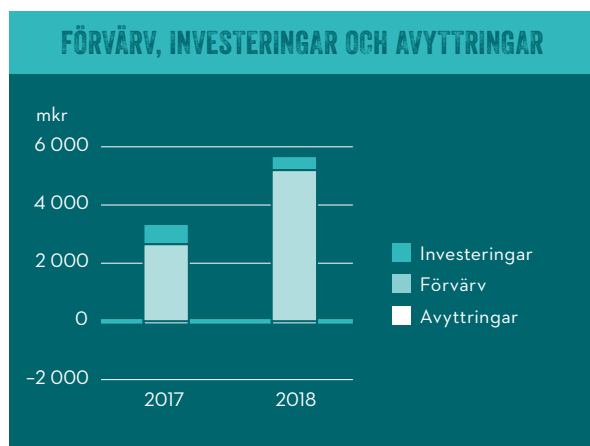
uppför byggnaderna som passivhus vilket medför låga driftskostnader och liten miljöpåverkan. Samtliga fastigheter är nybyggda och fullt uthyrda.

#### Förvärv i Norge och Finland

I Norge har förvärvsaktiviteten varit fortsatt hög och stabil under året med förvärv av fastigheter till ett värde av 3,4 mdkr. Hemfosa etablerade genom flera förvärv en starkare position i Osloregionen och en ökad närvaro i västra Norge. I Bergen förvärvades en fastighet med bland annat högskola och universitet som hyresgäster. Det största förvärvet i Norge avsåg specialistsjukhuset och ett lokalmedicinskt centrum i Gardermoen som Hemfosa blev långsiktig helägare till i mars efter att fastigheterna var inflyttade. Fastigheterna, som uppfördes i ett joint venture med projektutvecklaren Aspelin Ramm, möter högt ställda hållbarhetskrav och transaktionen har delvis finansierats genom ett grönt banklån. Med ambitionen att skapa en nationell kompetenspark för hälsa och sjukvård ser Hemfosa intressanta möjligheter till vidareutveckling av området. I Finland fortsatte Hemfosa att utvärdera förvärv och etablera relationer med samhällsaktörer och kommuner.

#### Avyttringar

Renodling av fastighetsbeståndet skedde under året genom försäljning av en övrig fastighet till ett värde av 67 mkr.



## FASTIGHETSBESTÅNDET

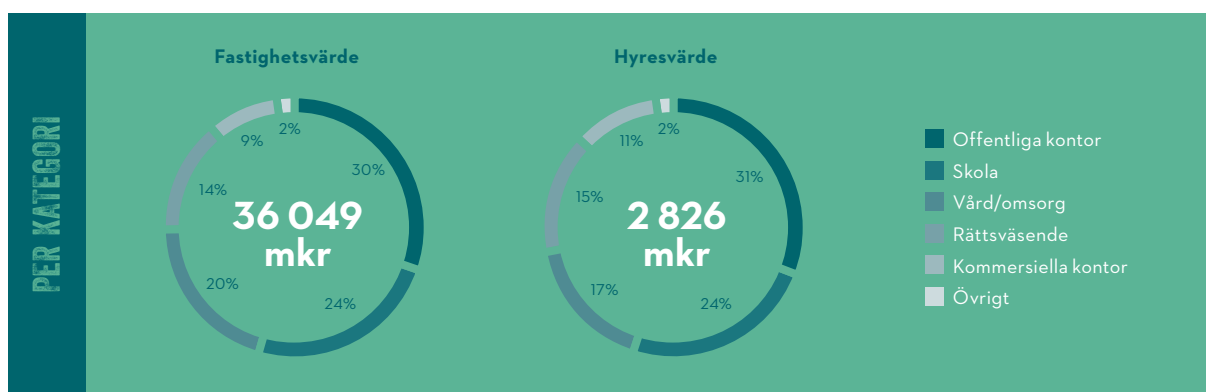
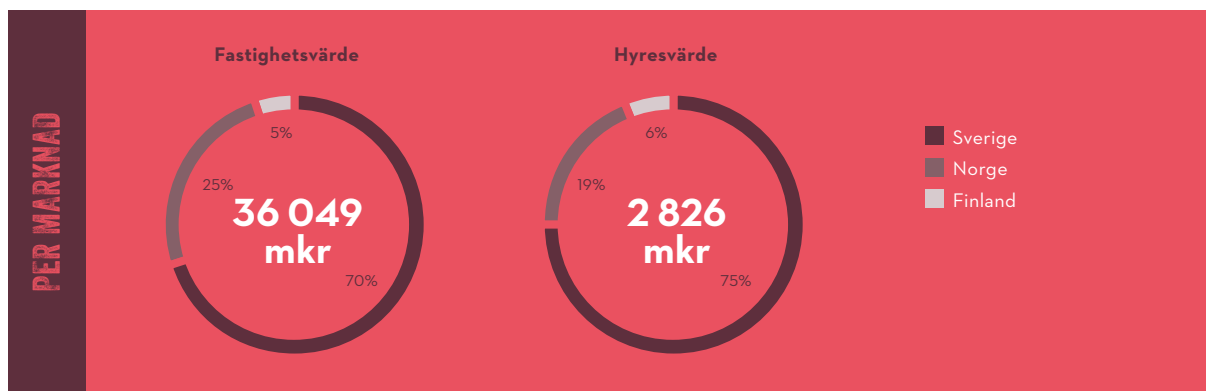
# SPECIALISERAT OCH DIVERSIFIERAT

Hemfosa inriktar sig främst på samhällsfastigheter. Det innebär att Hemfosa både är specialiserat och diversifierat, då det inom samhällsfastigheter finns många olika kategorier – som vårdboende, skolor och polis.

Under 2018 fortsatte Hemfosa att utveckla sin portfölj av samhällsfastigheter som vid årets slut stod för 89 procent av fastighetsvärdet i koncernen. Hemfosas övriga fastigheter består främst av kommersiella kontor på tillväxtorter, även dessa med hög andel samhällshyresgäster.

Sverige är Hemfosas största marknad med 70 procent av koncernens fastighetsvärde. Geografiskt återfinns fastigheterna i 109 kommuner i landet med tyngdpunkt på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen samt

Norrlandskusten. I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd beläget framförallt i Osloregionen och Sydnorge, men finns sedan 2017 även i västra Norge genom ett förvärv i Bergen. Det norska beståndet stod vid årets slut för 25 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på. Vid årets slut utgjorde fastighetsbeståndet i Finland 5 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde.





Söderbymalm 3:486, Handen  
Hyresgäst: Haninge Kommun

## OFFENTLIGA KONTOR

### – MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Denna kategori av fastigheter utgörs av kontorslokaler där hyresgästerna bedriver offentligt finansierad verksamhet, där verksamheten inte ställer krav på specialanpassning av lokalerna. Det innebär att det vid vakans är lätt att hyra ut till en ny hyresgäst. Statliga myndigheter i Sverige, som är en stor kategori hyresgäster för Hemfosa, får generellt för kontorslokaler inte teckna kontrakt på längre tid än sex år men förlängningsgraden är hög; många verksamheter stannar mycket längre än så. Kommuner tecknar vanligtvis längre kontrakt. Bilden ovan visar Haninge kommunhus där kommunen 2014 tecknade ett 15-årigt hyresavtal.

### Händelser under 2018

Under året slutförde flera större renoveringsprojekt i kontorsfastigheter med myndigheter som hyresgäster. I Uppsala flyttade Migrationsverket in i nyrenoverade lokaler liksom Kriminalvårdsmyndigheten i Norrköping. I Norge, i Moss nära Oslo, färdigställdes under året lokaler för Civilskyddsmyndigheten efter en omfattande om- och tillbyggnation av en befintlig samhällsfastighet. I december tog Västerås kommun beslut om byggnation av en ny fastighet för socialtjänsten, ett nybyggnadsprojekt som Hemfosa kommer att driva i egen regi på befintlig mark i centrala Västerås.

#### OFFENTLIGA KONTOR

- Hemfosas största kategori
- **76** fastigheter om **645 000 kvm**
- **31%** av hyresvärdet (884 mkr)
- Uthyrningsgrad **95%**
- Kontraktslängd **4,4** år

#### TRE STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Hyresintäkter
NAV - Arbeids- og velferdsforvaltningen	<b>63 mkr</b>
Migrationsverket	<b>61 mkr</b>
Kriminalvården	<b>36 mkr</b>

#### FASTIGHETSVÄRDE

**10,8** MDKR





Åkroken 1, Sundsvall  
Hyresgäst: Mittuniversitet

## SKOLA

### – FRÅN GRUNDSKOLA TILL UNIVERSITET

Skolfastigheter utgörs av såväl grundskolor och gymnasieskolor som högskolor och universitet och har i regel en hög andel specialanpassade lokaler och utomhusytor. Detta är en fastighetskategori med både kommunala och privata aktörer med verksamheter som finansieras av skattemedel, för grund- och gymnasieskolor i Sverige via kommunal skolpeng. Hemfosa har ett nära samarbete med flera skolaktörer som bedriver verksamhet på många orter, såsom Internationella Engelska Skolan och AcadeMedia.

#### Händelser under 2018

Under året fördigställdes om- och tillbyggda lokaler för Internationella Engelska Skolan i både Sundsvall och Södertälje. Hemfosa genomför utvecklingsprojekt för Internationella Engelska Skolan på flera orter, exempelvis i Huddinge och Karlstad, och totalt äger Hemfosa fem av koncernens skolor.

I Härnösand äger och förvaltar Hemfosa kommunens samtliga grund- och gymnasieskolor och även här har renoverings- och anpassningsprojekt genomförts under 2018.

Hemfosa har även ett flertal skolutvecklingsprojekt som planeras och väntar på kommunbeslut.

#### SKOLA

- Hemfosas näst största kategori
- **94** fastigheter om **493 000 kvm**
- **24%** av hyresvärdet (680 mkr)
- Uthyrningsgrad **94%**
- Kontraktslängd **8,5 år**

#### TRE STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Hyresintäkter
Härnösands Kommun	<b>70 mkr</b>
AcadeMedia	<b>59 mkr</b>
Høgskolen i Oslo og Akershus	<b>52 mkr</b>

#### FASTIGHETSVÄRDE

**8,8** MDKR



## VÅRD OCH OMSORG

### – FRÅN FÖRSKOLA TILL SPECIALISTSJUKHUS

Verksamheterna inom kategorin vård och omsorg består främst av äldreboenden, vårdboenden, vårdcentraler, sjukhus och barnomsorg. Verksamheterna kräver ofta någon form av specialanpassning av lokalerna. Vård och omsorg är den av Hemfosa fastighetskategorier med längsta återstående kontraktslängden, 12,4 år, och högsta uthyrningsgraden, 98 procent.

### Händelser under 2018

Med första spadtaget under hösten 2015 stod specialist-sjukhuset i Gardermoen, Norge, klart 2018 - inom fastslagen tidplan, enligt planerad budget och utan anmärkningar i slutbesiktningen. Sjukhuset och ett lokalmedicinskt center, som båda byggts av Hemfosa tillsammans med en norskt projektutvecklare, är startskottet för en nationell kompetenspark inom sjukvård och omsorg nära Oslo där Hemfosa ser fler utvecklingsmöjligheter. Hemfosa är sedan 2018 helägare av de fullt uthyrda fastigheterna som uppnår högsta miljöklass.

### VÅRD OCH OMSORG

- 128 fastigheter om 319 000 kvm
- 17% av hyresvärdet (472 mkr)
- Uthyrningsgrad 98%
- Kontraktslängd 12,4 år

### TRE STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Hyresintäkter
LHL Eiendom AS (Gardermoen specialistsjukhus)	105 mkr
Härnösands Kommun	43 mkr
Espira (förskolor i Norge)	20 mkr

### FASTIGHETSVÄRDE

**7,3** MDKR





Tigern 4, Alingsås  
Hyresgäst: Domstolsverket

## RÄTTSVÄSENDE

### – FRÅN POLISHUS TILL DOMSTOLAR

I kategorin rättsväsende återfinns främst polishus och domstolar såsom tingsrätt och förvaltningsrätt. Fastigheterna är i regel specialanpassade för dessa verksamheter utifrån särskilda krav på exempelvis säkerhet och hyresgästerna gör ofta själva investeringar. En stor del av hyresgästerna är kvar betydligt längre än de 4,1 år som är genomsnittlig kontraktslängd inom kategorin. Flera hyresavtal löper med tre års förlängning.

### Händelser under 2018

Hemfosa arbetade under året med flera projekt tillsammans med Polismyndigheten som är bolagets största hyresgäst. Bland annat erhöll Hemfosa en markanvisning i Örnsköldsvik där förutsättningarna för att bygga ett nytt polishus om 5 000 kvm utreds. För polisen i Kiruna har Hemfosa tillsammans med LKAB ett projekt i samband med stadsflytten om uppförande av ett nytt polishus om 10 000 kvm. Under året genomfördes även investeringar i flera fastigheter för att anpassa lokalerna till förändrade behov hos polisen.

### RÄTTSVÄSENDE

- Specialanpassade fastigheter
- **41** fastigheter om **278 000 kvm**
- **15%** av hyresvärdet (420 mkr)
- Uthyrningsgrad **95%**
- Kontraktslängd **4,1 år**

### TRE STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Hyresintäkter
Polismyndigheten	<b>142 mkr</b>
Sveriges Domstolar	<b>105 mkr</b>
Polisi	<b>33 mkr</b>

### FASTIGHETSVÄRDE

**5,1** MDKR





Gamlestadens 2:5, Göteborg  
Största hyresgäst: Västra Götalandsregionen

## KOMMERSIELLA KONTOR – MED HÖG ANDEL SAMHÄLLSVERKSAMHETER

I Hemfosas fastighetsbestånd återfinns även kommersiella kontor, det vill säga kontorsfastigheter där hyresintäkterna inte till övervägande del är skattefinansierade. I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är utbudet av

kontorslokaler vanligtvis mindre och hyresgästerna är därmed mindre flyttbenägna. Kontorshyresgästerna i tillväxtkommuner utgörs till största delen av tjänsteföretag där en normal kontraktslängd sträcker sig mellan tre till fem år.

Flera av Hemfosas kommersiella kontorsfastigheter har en betydande andel samhällshyresgäster och kan, om den andelen ökar, övergå till att klassas om som samhällsfastighet. Detta kan ske utan större insatser då offentliga kontor i regel inte kräver någon specialanpassning.

### KOMMERSIELLA KONTOR

- Huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i större tillväxtkommuner
- **23** fastigheter om **247 000 kvm**
- **11%** av hyresvärdet (299 mkr)
- **48%** av hyresintäkterna från samhällsverksamheter
- Uthyrningsgrad **85%**
- Kontraktslängd **3,9 år**

### TRE STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Hyresintäkter
Finska Röda Korset (Blodcentralen)	31 mkr
Telia Sverige AB	30 mkr
Lantmännen	9 mkr

### FASTIGHETSVÄRDE

**3,2 MDKR**

# ETT VÄLKOMNANDE OCH FLEXIBELT KONTOR

## – HEMFOSA BYGGER SOCIALTJÄNSTENS HUS I VÄSTERÅS

I april 2017 valde Västerås stad att bjuda in långsiktiga aktörer att anmäla intresse för att planera, projektera, bygga och förvalta Socialtjänstens Hus. Planen var att Västerås stads cirka 370 medarbetare inom socialtjänsten, som idag är utspridda i flera olika lokaler, ska samlas centralt i kommunen. Hemfosa anmälde sitt intresse och arbetade fram ett förslag. Resultatet som Hemfosa presenterade och vann upphandlingen på var ett välkomnande, flexibelt, hållbart och kostnadseffektivt hus som syftar till att främja verksamheternas samarbete.

I motiveringen till valet av Hemfosas förslag lyfte man fram såväl förslagets funktion och gestaltning som Hemfosas kompetens och kundorientering i förvaltningsskedet. Även hållbarhetsperspektivet var en viktig parameter.

Att driva projekt med större om- och nybyggnationer är något som är en allt större och viktigare del av Hemfosas verksamhet. Det finns idag ett växande behov av funktionella och specialanpassade samhällsfastigheter, inte minst inom vård, omsorg

och utbildning, särskilt i mellanstora tillväxtkommuner. Här har Hemfosa en stor fördel av sin erfarenhet som skapat en djup förståelse för de särskilda krav som kännetecknar olika typer av samhällsverksamheter.

”Vi har tidigare samarbetat med bland annat Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan och Socialtjänsten i området, och vår erfarenhet har gjort oss till en lyhörd och vaksam hyresvärd. På så sätt tror jag att Västerås stad känner sig trygga med

att samarbeta med oss och uppskattar vårt sätt att arbeta på,” säger Maria Liderås, regionchef för Hemfosas Region Mellan.

### Trygga lösningar för både personal och besökare

Att skapa utrymmen där flera olika typer av behov ska mötas ställer krav på hög kännedom om verksamheten och mycket eftertanke. Eftersom många olika typer av ärenden handläggs på socialkontoret är det viktigt att skapa en trygg

*”Ett öppet och välkomnande hus för alla medborgare.”*



och välkomnande plats för besökarna. Entréplanet, där besökarna tas emot, byggs så att det är öppet för allmänheten med plats för andra verksamhetslokaler som kan inrymma butik eller café. På så sätt skapar fasaden en trygghets- skapande öppenhet och liv åt gatan.

”När vi arbetade fram förslaget var en viktig del i uppdraget att hitta en lösning som både värnar om personlig integritet hos besökare och säkerhet för personal – samtidigt som det ska vara ett öppet och välkomnande hus för alla medborgare,” säger Maria Liderås.

En våning upp placeras semipublika funktioner såsom konferensavdelningar. Resterande våningsplan inrymmer interna, aktivitetsbaserade kontor. Här var det viktigt att, tillsammans med hyresgästen, hitta ett bra

flöde i huset för att skapa både flexibla arbetsytor och samtidigt ge möjlighet för personalen att kunna samlas i sina olika arbetsområden.

#### Byggs på befintlig parkeringsplats

Hemfosa äger sedan tidigare tomten, idag en parkeringsplats, där Socialtjänstens hus ska byggas. I den norra delen av tomten finns ett kulturskyddat tegelväggparti bevarat från den ursprungliga bebyggelsen som kommer att införlivas i den nya byggnaden. Det nya kontorshuset byggs i ljust tegel med inslag av trä för att inhämta atmosfär av den gamla industriverksamheten på området och samtidigt skapa ett modernt utseende. Huset kommer att certifieras med målsättning att nå Miljöbyggnad Silver.

”Vi har hittat ett mycket passande läge för det nya kontorshuset som ligger i ett centralt område. Självklart är det ett stort värde för Hemfosa att utveckla en obebyggd yta till en fullt uttyrd fastighet. Här, inom Västerås stationsområde, äger Hemfosa även sedan tidigare ett kluster av andra fastigheter, vilket också är en fördel,” säger Maria Liderås.

Byggstart av fastigheten är planerad till sommaren 2019 och byggnaden väntas vara färdigställd under tredje kvartalet 2021.

### FAKTA:

Antal fastigheter	1
Fastighet	Sigurd 6
Totalt investering	ca 250 mkr
Total yta	7 800 kvm
Avtalslängd	15 år
Miljöcertifiering	Miljöbyggnad Silver







**MÄNNISKOR DU MÖTER.  
RUM DU BESÖKER. FASTIGHETER  
VI INTE KLARAR OSS UTAN.**

### **Vård- och omsorgsfastigheter**

Utgör cirka 20 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde.

I våra vårdfastigheter bedrivs verksamheter såsom vårdcentraler, sjukhus, barnomsorg och äldreomsorg.



*Andel av fastighetsvärdet*



## HÅLLBARHETSREDOVISNING

# EN LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR VERKSAMHET

Som specialister på samhällsfastigheter vill vi på Hemfosa vara en långsiktig partner till våra hyresgäster och bidra med fastigheter som skapar nya möjligheter för deras samhällsviktiga verksamheter. Utgångspunkten är att vi tillsammans med våra hyresgäster och partners skapar leverans av samhällsservice med goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar.

I samband med att vi arbetade fram den nya affärsplanen konstaterade vi att ett framgångsrikt hållbarhetsarbete bygger på att hållbarhet är en naturlig och integrerad del i våra arbetssätt. Hållbarhetsarbetet och produktutvecklingen ska därför främst drivas operativt i vår förvaltning, med stöd av centrala enheter och ledning. Detta fungerar väldigt bra redan idag men vi behöver bli bättre på att kommunicera allt bra som vi gör ute i fastigheterna.

För att kunna bibehålla men även bygga vidare på det som fungerar bra vill vi, kopplat till den nya affärsplanen, ta ett nytt grepp kring vårt arbete med hållbarhet. Målsättningen för oss i ledningen är att under innevarande år, tillsammans med ett urval av kollegor som brinner särskilt för hållbarhetsfrågor, omarbeta och ta fram förslag på långsiktiga hållbarhetsmål och delmål för de kommande

fem år. Vi behöver även fastställa en strategi och rutin för uppföljning och redovisning av dessa mål så att vi kan jobba mer strukturerat med dessa frågor. Parallellt vill vi även fortlöpande öka kompetensen inom hållbarhet i bolaget.

De allra flesta av våra hyresgäster stannar länge i våra fastigheter och vill kunna växa och utvecklas över tid med nya behov och krav. På samma sätt är Hemfosa en långsiktig fastighetsägare. Vi förvärvar och förvaltar fastigheter som vi vill fortsätta att äga och utveckla. Långsiktighet och ekonomisk lönsamhet går hand i hand med hållbarhet varför just hållbarhetsfrågor blir en allt viktigare parameter när vi tar beslut om att genomföra förvärv och projekt.

Nacka, mars 2019  
Hemfosas koncernledning

## HÅLLBARHETSPOLICY

- Hemfosa ska vara en hållbar fastighetsägare och förvaltare. För oss betyder det att hållbarhetsarbetet är en självklar del av vårt dagliga arbete och att denna syn genomsyrar hela företaget.
- Vårt hållbarhetsarbete ska vara väl synligt för våra hyresgäster, kunder, egen personal och övriga intressenter.
- Genom vårt hållbarhetsarbete bidrar vi till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort samtidigt som våra fastigheters värde påverkas positivt.
- Vi verkar aktivt för en företagskultur som är hållbar, hälsosam och inkluderande.

## FOKUS 2019

Hemfosa har satt fokusområden för hållbarhetsarbetet 2019 som bland annat omfattar:

- Minska den totala energiförbrukningen (kwh) med 3 procent i jämförbart bestånd och klimatjusterat.
- Pröva minst ett nytt hållbarhetsinitiativ per region och utvärdera resultatet. Minst ett av initiativen ska omfatta social hållbarhet.

## KÄRNVÄRDEN

**Engagerad** – Driven, personlig, lyhörd, närvarande, inkluderande och aktiv.

**Värdeskapande** – Värdeskapande för aktieägare, hyresgäster och samhället, på ett långsiktigt hållbart sätt.

**Affärsmässig** – Snabb, flexibel, ansvarstagande, relationsskapande och entreprenöriell.

### Om hållbarhetsredovisningen

Hemfosa redovisar hållbarhet per räkenskapsår, som löper från januari till december. Den senaste redovisningen publicerades den 28 mars 2018 i Hemfosas årsredovisning och avsåg räkenskapsåret 2017. Denna redovisning avser räkenskapsåret 2018 om inte annat anges.

## VÄSENTLIGHETSANALYS

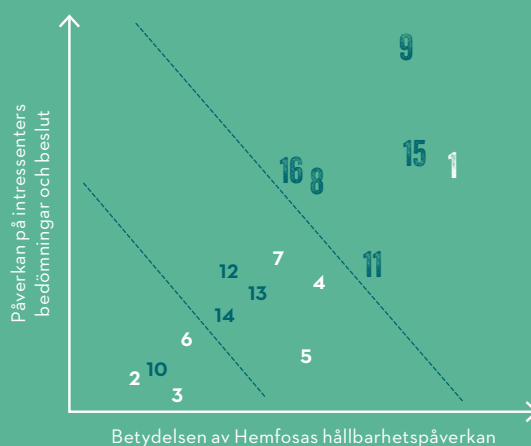
Hemfosa gjorde 2016 en omfattande väsentlighetsanalys där hållbarhetsaspekter fastställdes av bolaget och dess intressenter. Syftet med väsentlighetsanalysen är att säkerställa att vi styr vårt hållbarhetsarbete i rätt riktning och fokuserar på de hållbarhetsområden där Hemfosa har väsentlig påverkan. Väsentlighetsanalysen är en del i det arbete som ledningen kommer se över och arbeta vidare med under 2019.

**HEMFOSAS INTRESSENTER I UNDERSÖKNINGEN BESTÅR AV: HYRESGÄSTER – MEDARBETARE – LÅNGIVARE – ÄGARE – LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS.**

### VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER

Följande aspekter bedöms vara viktigast för Hemfosas intressenter och verksamhet

1. Ekonomiskt resultat
8. Materialval avseende miljöpåverkan vid ny- och ombyggnationer
9. Energieffektivitet i Hemfosas fastigheter och kontor
11. Hyresgästers och kunders hälsa och säkerhet
15. Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från uthyrda fastigheter och den egna verksamheten
16. Krav på leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden



1 - 7 Hemfosas egen verksamhet

8 - 16 Hemfosas fastigheter

#### ASPEKTER – HEMFOSAS EGEN VERKSAMHET

- 1 Ekonomiskt resultat
- 2 Material- och produktval avseende miljöpåverkan (från t.ex. kontorsmaterial och rengöringsmedel) inom Hemfosas egen verksamhet
- 3 Utsläpp av växthusgaser från tjänsteresor och resor associerade med drift och underhåll av Hemfosas fastigheter
- 4 Hälsa och säkerhet för Hemfosas medarbetare
- 5 Möjlighet till utbildning och kompetensutveckling för Hemfosas medarbetare
- 6 Icke-diskriminering inom Hemfosas egen verksamhet
- 7 Antikorruption inom Hemfosas egen verksamhet

#### ASPEKTER – HEMFOSAS FASTIGHETER

- 8 Materialval avseende miljöpåverkan vid ny- och ombyggnationer
- 9 Energieffektivitet i Hemfosas fastigheter och kontor
- 10 Vattenhushållning i Hemfosas uthyrda fastigheter
- 11 Hyresgäster och kunders hälsa och säkerhet
- 12 Dialog med intressenter gällande hyresgäst- och kundnöjdhet
- 13 Miljöcertifiering av Hemfosas fastigheter
- 14 Effektiv avfallshantering för Hemfosas hyresgäster
- 15 Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från Hemfosas uthyrda fastigheter och den egna verksamheten
- 16 Krav på leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden



Åkroken 1, Sundsvall

## VIKTIGA HÄNDELSER 2018

### Grönt banklån

Hemfosa tog under 2018 för första gången upp ett så kallat grönt banklån som en del av sin finansiering. Lånet från Swedbank avser det specialistsjukhus vid norska Gardermoen som Hemfosa blev helägare till under första kvartalet 2018, en fastighet som möter högt ställda hållbarhets- och miljökrav.

För att erhålla ett grönt lån krävs att byggnaden uppfyller ett flertal hållbarhetskriterier, bland annat avseende energianvändning. Utöver en något lägre ränta är ett grönt banklån ett bevis på en hållbar investering som motsvarar högt ställda hållbarhetskrav.

### Energi från grundvatten

I fastigheten Åkroken 1 i Sundsvall, med elva tätt samlade byggnader som inrymmer lokaler för Mittuniversitetet, genomför Hemfosa ett projekt för att minska energianvändning genom att utnyttja grundvatten för kyla och värme. Genom ett system kan grundvattenmagasinet, akvifären, som finns i rullstensåsen under fastigheterna användas för att värma och kyla lokalerna. Samtliga tillstånd av mark- och miljödomstolen finns nu på plats för att bygga de anläggningar som krävs på området. Hemfosas projektering påbörjas 2019 och när anläggningen står klar för användning 2020 beräknas den ge en minskning av energiförbrukningen för fastigheterna med cirka två tredjedelar. Det innebär både en miljövinst och en besparing för Hemfosa på cirka 2 mkr per år.

## DE TIO PRINCIPERNA I FN:S GLOBAL COMPACT

Sedan 2016 är Hemfosa ansluten till FN:s Global Compact. Därmed stödjer och förbinder sig Hemfosa att verka i enlighet med Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrruption som baseras på FN:s Allmänna förklarings om de mänskliga rättigheterna, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen om miljö och utveckling och FN:s konvention mot korrupktion.



### Mänskliga rättigheter

1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för de internationella mänskliga rättigheterna inom den sfär som de kan påverka; och
2. försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.

### Arbetsvillkor

3. Företagen ombeds att upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar;
4. avskaffa av alla former av tvångsarbete;
5. avskaffa barnarbete; och
6. inte diskriminera vid anställning och yrkesutövning.

### Miljö

7. Företag ombeds att stödja förebyggande åtgärder för att motverka miljöproblem;
8. ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande; och
9. uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.

### Korrupktion

10. Företag bör motarbeta alla former av korrupktion, inklusive utpressning och bestickning.



# EKONOMISK HÅLLBARHET

Hemfosas hyresgäster är framför allt olika former av samhällsverksamheter som skolor, sjukvård, rättsväsende och myndigheter. Hemfosa som långsiktig ägare, i kombination med hyresgästernas ofta långa hyresavtal, ger oss förutsättningar att investera långsiktigt i våra fastigheter. Hemfosa strävar efter att växa med lönsamhet och försöker göra detta med så begränsad påverkan på människa och miljö som möjligt.

En viktig del i Hemfosas förvaltning och fastighetsutveckling är att hitta effektiva och innovativa lösningar för att tillgodose hyresgästernas krav och önskemål. Ny teknik och material samt moderna byggmetoder är ofta både mer kostnadseffektiva och miljövänliga samtidigt som de kan bidra till bättre lösningar för hyresgästerna. Hemfosas transaktionsarbete bedrivs utifrån en tydlig process för ekonomisk analys och riskbedömning där hållbarhet finns med som en del i förvävsanalysen. För Hemfosa är hållbarhetsrisker nära förknippade med ekonomiska risker.

Hemfosas inriktning på samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster med långsiktighet i sina verksamheter innebär generellt längre hyresavtal än för andra kommersiella fastigheter och låg rörlighet av hyresgäster. Detta skapar stabila kassaflöden och därmed en begränsad finansiell risk. Det bidrar även till att vi kan göra långsiktiga investeringar i exempelvis förskolor, skolor och vårdinrättningar som är viktiga för lokalsamhället och samhället i stort.

Hemfosa arbetar för att säkerställa en långsiktig, stark ekonomisk utveckling genom att kontinuerligt utveckla kompetensen och affärsmässigheten i organisationen och genom att följa fastslagna riktlinjer för finansiering, risk, intern kontroll och redovisning. Genom en god förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet kan vi öka dess värde över tid. Under året har till exempel intjäningsförmågan ökat med cirka 21 procent. I denna årsredovisning redovisas Hemfosas intjäningsförmåga på sid 9 samt resultat, finansiell ställning och nyckeltal på sid 65–66 och 72–73.

Genom att bedriva ett långsiktigt arbete med att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheterna öppnar sig möjligheter till upplåning genom så kallade gröna banklån och obligationer som kan ge en lägre finansieringskostnad av specifika projekt eller fastigheter. Under första kvartalet

2018 emitterade Hemfosa sitt första gröna banklån hos Swedbank för finansiering av förvärv av utestående ägarandel i ett nybyggt specialistsjukhus vid Gardermoen i Norge. Det är ett projekt med tydlig miljöprofil som därmed uppfyller de höga krav som ställs för gröna lån.

## Affärsetik och arbete mot korruption

På Hemfosa finns en policy att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang. Grundläggande för Hemfosa är också att vi har god kunskap om och respekterar konkurrenslagstiftning, miljö- och arbetsmiljölagstiftning, avtal och andra bestämmelser och regelverk som påverkar verksamheten. För att säkerställa att detta sker arbetar Hemfosa för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och oavsiktliga.

Hemfosa har en uppförandekod och medarbetarpolicy för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korrupt beteende. Därtill finns policydokument som anger riktlinjer för arbetet inom olika arbetsområden samt uppföljning av att dessa följs, vilket bidrar till att minska risken för oegentligheter. Hemfosa har ett kontrollsystem för den finansiella rapporteringen och riskhantering vilket styrelsen ansvarar för. Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att redovisningskrav och andra krav på Hemfosa som noterat bolag efterlevs.

## Uppförandekod

I uppförandekoden beskrivs Hemfosas värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar. Processen uppmärksammar medarbetare och affärspartner på hur de ska kunna uppfatta oegentligheter, oetisk



Flygvy över Karlskrona, där Hemfosa äger ett flertal centralt belägna fastigheter.

eller olaglig verksamhet eller korruption samt hur de ska agera om de misstänker att det sker. Bland annat beskrivs processen för att rapportera misstankar genom Hemfosas visselblåsarfunktion. Det kan upplevas svårt för anställda att rapportera ett problem på grund av exempelvis en känsla av illojalitet mot kollegor eller arbetsgivare, eller en oro för repressalier från den som anklagas för bedrägligt beteende. Därför hanteras även anonyma anmälningar och meddelarens identitet ska alltid kunna skyddas.

Uppförandekoden finns med som en bilaga till personalhandboken vilken ansvarig chef går igenom med varje medarbetare vid anställningsstart. För att ytterligare minska risken för att etiska genomtramp sker i Hemfosa uppmanas affärspartners och andra intressenter att rap-

portera till bolaget om de hyser misstankar om bedrägerier eller andra oegentligheter. Under 2018 rapporterades det inte in några misstankar i visselblåsarsystemet. Återkommande information och upplysning inom affärsetik och antikorrupktion sker för att systematiskt öka de anställdas kompetens inom dessa områden.

Hemfosas chefer i koncernen ansvarar för att informera om uppförandekodens innehåll och betydelse till medarbetare i sin del av organisationen samt till affärspartners. Utvärdering av uppförandekod sker löpande av cheferna i organisationen samt årligen i samband med styrelsens antagande.

# MILJÖARBETE

De val vi inom Hemfosa gör i fråga om material, energilösningar och inköp av varor och tjänster påverkar både samhälle, människa och miljö. Genom att arbeta hållbart och långsiktigt inom dessa områden bidrar vi till att motverka negativ miljö- och klimatpåverkan och minska riskerna för den egna verksamheten. Hemfosas miljöarbete baseras på den miljöpolicy som antogs av styrelsen i april 2018.

I såväl fastighetsförvaltning och -utveckling som i transaktionsverksamheten är hållbarhetsarbetet en viktig styrparameter. Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Hemfosa bidra till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort och samtidigt påverka fastigheternas värde positivt. Det finns också en tydlig efterfrågan på hållbara fastigheter och lokallösningar hos våra hyresgäster.

Förutsättningar för framgång är en fungerande struktur för att inkludera hållbarhetsaspekter i verksamheten i kombination med god kunskap och engagemang hos de anställda. Viktigt är också ambitionen att kontinuerligt lära sig mer inom miljöområdet. Vi påverkar miljön genom vår verksamhet bland annat i form av energianvändning och koldioxidutsläpp, val av material samt leverantörer. Detta är områden som Hemfosa arbetar kontinuerligt med att utveckla i den löpande förvaltningen, dels för att hitta lösningar som är effektiva för både hyresgäster och den egna personalen, men även för att identifiera lösningar som är kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara för samhället i stort. Hur arbetet

inom dessa områden följs upp och utvärderas beskrivs nedan. Det sker även ett aktivt arbete internt i organisationen för att minska den egna miljöpåverkan genom medvetna val i fråga om exempelvis resor och inköp.

### *Transaktionsprocess med miljöaspekter*

I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess, där miljöaspekter är inkluderade. I samband med förvärv av fastigheter genomförs inventeringar av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisiker och bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att säkerställa att marken ur miljö- och hälsöhänseende är lämplig att ta i anspråk.

### *Gröna hyresavtal*

I dag erbjuder Hemfosa så kallade gröna hyresavtal, som utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall, vid alla ny- eller omförhandlingar med hyresgäster. Gröna hyresavtal är en samverkansform för hyresgäst och hyresvärd för att gemensamt arbeta för mer hållbara fastigheter.

## MILJÖ- POLICY

**För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet har Hemfosa tagit fram en miljöpolicy som fungerar som en vägledning i vårt arbete.**

- Vi ska arbeta aktivt med energieffektivisering i våra byggnader och lokaler.
- Vi ska känna till fastigheternas miljörisiker och miljöskulder, och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna ska vi arbeta för en god inomhusmiljö.
- Vi ska genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion.
- Vi ska ställa miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer.
- Vi ska öka kompetensen och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos våra medarbetare.



Exempelvis har Hemfosa tecknat ett sådant avtal med Västerås kommun och Fastighetsnämnden vad gäller den fastighet som ska bli Socialtjänstens hus i Västerås. Enligt avtalet ska parterna gemensamt ta fram en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan, och uppdatera denna handlingsplan åtminstone vartannat år. Inom ramen för samarbetet kallar Hemfosa till samråds- och uppföljningsmöten, initierar informationsmöten och förser hyresgästerna med information om möjligheter till att minska miljöpåverkan vad gäller energi, materialval, avfallshantering och löpande underhåll.

Efterfrågan på gröna hyresavtal har under de senaste åren ökat bland våra hyresgäster. Målsättningen är att fortsätta öka antalet gröna hyresavtal och att skapa rutiner för att följa upp utvecklingen av andelen sådana hyresavtal.

### Materialval

Vid projektutveckling såsom renovering och ombyggnation görs alltid genomgripande miljöanalyser tidigt i projektet för att säkerställa att vi väljer bra material även ur ett

miljöperspektiv och skapar en god inomhusmiljö. Vid en miljöanalys granskar Hemfosa bland annat energiförbrukning och möjligheter till energieffektivisering samt att materialanvändningen är långsiktigt hållbar.

### Leverantörer

I enlighet med Hemfosas uppförandekod och miljöpolicy ställer vi hållbarhetskrav på våra leverantörer i samband med upphandlingar. Hemfosa arbetar under 2019 med att ta fram ett en ny miljöbilaga att användas vid upphandling för att förtydliga och systematisera Hemfosas hållbarhetskrav på leverantörer.

I förvaltningen och utvecklingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. Efter slutförda om- och nybyggnadsprojekt följer vi upp hur hållbarhetsaspekterna har hanterats och bygger därmed successivt upp en ökad erfarenhet och best practice i organisationen.



### Energianvändning

Fastighetssektorn står för en stor del av den totala energianvändningen i samhället, vilket gör att det är viktigt att fastighetsägare och förvaltningsorganisationer tar sitt ansvar i frågan. Även ur ett ekonomiskt perspektiv är det en central fråga då kostnaderna för värme och kyla samt el står för en stor del av de totala driftskostnaderna. Både vid nybyggnation och i förvaltningen utgår Hemfosa från att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Sedan 2015 har Hemfosa till 100 procent använt sig av förnyelsebar el genom ett avtal med elproducenten Vattenfall. Detta innebär att all el som levereras till fastighetsbeståndet kommer från vattenkraft.

Att minska energianvändningen för elförbrukning samt värme och kyla i fastigheterna är ett prioriterat område för Hemfosa och en central del i vår miljöpolicy. I fastighetsförvaltningen genomförs löpande åtgärder i syfte att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet, till exempel genom översyn av drifttider för ventilation eller att välja mer energieffektiva uppvärmningssystem när äldre system byts ut.

För 2019 har Hemfosa satt som mål att minska energianvändningen med 3 procent i jämförbart bestånd, klimatkjusterat.

#### Energieffektivitet i Hemfosas fastigheter

För att kunna följa upp, reducera och effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet använder Hemfosa ett energiuppföljningssystem i samtliga fastigheter där vi har avtal med energileverantörerna. Utifrån informationen

från systemet kan Hemfosa identifiera källor till avvikande energianvändning genom jämförelser av liknande fastigheter och mäta utvecklingen av energiförbrukningen totalt och per kvadratmeter. Energimätningssystemet avläser fastighetsbeståndets användning av fjärrvärme för värme och kyla samt el (fastighets- och verksamhetsel). Programvaran skapar en realtidskontroll över Hemfosas fastighetsbestånd vilket inkluderar en övervakningsfunktion och alarmfunktion.

Se uppgifter om energianvändning för 2018 nedan. Under 2018 gjordes energimätning i 259 fastigheter. De fastigheter som inte omfattas av denna mätning har så kallade triple net-hyresavtal där hyresgästen själv har direktavtal med energileverantörerna. Hemfosa planerar att under 2019 utveckla mätmetodiken för energianvändning och utsläpp av koldioxid för ökad jämförbarhet och uppföljning.

#### Energiprojekt

Under 2018 installerade Hemfosa bergvärme i ytterligare fyra fastigheter, i beståndet finns idag 15 bergvärmeanläggningar. I våra fastigheter för Mittuniversitet i Sundsvall pågår ett projekt för att skapa miljövänlig energiförsörjning genom användning av grundvatten. Genom ett system kan energi utvinnas för värme och kyla från det grundvattenmagasin, akvifär, som finns i rullstensåsen under fastigheterna. Samtliga tillstånd av mark- och miljödomstolen finns nu på plats för att bygga de anläggningar som krävs på området. Hemfosas projektering påbörjas 2019 och när anläggningen beräknas stå klar för användning 2020 ska den förse Mittuniversitet med värme och kyla.

## MILJÖCERTIFIERING

De miljöcertifieringssystem som finns inom fastighetsbranschen bidrar till att tydliggöra för både fastighetsägare och hyresgäster vilka krav som kan ställas på fastigheter. Dessa driver även på utvecklingen mot mer miljöanpassade bygg- och driftsätt. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöker Hemfosa förutsättningarna för någon form av miljöcertifiering. Vi har idag i fastighetsbeståndet totalt elva fastigheter som är miljöcertifierade. Under 2018 adderades två fastigheter som certifierades enligt Miljöbyggnad Silver respektive GreenBuilding. Under 2019 beräknas ytterligare fem fastigheter certifieras.



### GREENBUILDING

GreenBuilding är ett EU-initiativ som lanserades 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

8

fastigheter



### MILJÖBYGGNAD SILVER

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Certifieringen som Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader – bostäder, lokaler och handelsbyggnader.

3

fastigheter

Bedömningen är att detta innebär en minskning av energiförbrukningen för fastigheterna med cirka två tredjedelar vilket både ger miljövänlig energi och en besparing på cirka 2 mkr per år. Kunskapen vi får från projektet i Sundsvall kommer användas vid utvärdering av framtida projekt där liknande lösning är möjlig.

### Utsläpp av koldioxid

#### Direkta och indirekta utsläpp av koldioxid från Hemfosas uthyrda fastigheter

Hemfosas största miljöpåverkan kommer från utsläpp av koldioxid som orsakas av uppvärmning och kylning av fastigheter. De senaste åren har Hemfosa bedrivit ett arbete för att reducera koldioxidutsläppen. Ett initiativ för att minska utsläppen är att Hemfosa sedan 2015 enbart köper in 100 procent miljömärkt, förnyelsebar el till fastighetsbeståndet.

Av Hemfosas koldioxidutsläpp utgör en försumbar andel direkt påverkbara via gas och service-, förmåns- och poolbilar. Av den anledningen redovisar Hemfosa de totala koldioxidutsläppen som indirekt påverkbara, det vill säga köpt energi som fjärrvärme/-kyla och el.

#### Energianvändning<sup>1</sup>

	MWh totalt 2018	kWh/kvm 2018
Värme	121 923	82,4
Kyla	5 753	18,1 <sup>3</sup>
El <sup>2</sup>	95 366	62,9
<b>Totalt</b>	<b>223 042</b>	<b>163,4</b>

#### Utsläpp av koldioxid<sup>1</sup>

	ton CO <sub>2</sub> totalt 2018	kg CO <sub>2</sub> /kvm 2018
Värme	7 478	5,1
Kyla	69	0,2 <sup>3</sup>
El <sup>2</sup>	792	0,5
<b>Totalt</b>	<b>8 339</b>	<b>5,8</b>

<sup>1</sup> Avser 259 fastigheter för vilka Hemfosa är avtalspartner med energileverantören per 31 december 2018.

<sup>2</sup> Inkluderar fastighetsel såsom ventilation, pumpar, utelysning och hissar, samt verksamhetsel som omfattar hyresgästernas förbrukning.

<sup>3</sup> Avseende utsläpp av koldioxid från kyla används ett schablonmiljövärde om 12 g per kWh.

Under 2018 förändrades Hemfosas fastighetsbestånd avsevärt genom att merparten av de kommersiella fastigheterna i portföljen övergick till Nyfosa som delades ut till Hemfosas aktieägare. Uppgifterna om energianvändning och koldioxidutsläpp i tabellerna ovan anger värden för de 259 fastigheter för vilka Hemfosa var avtalspartner med energileverantören per 31 december 2018. Vårt mål om minskad energianvändning under 2019 med 3 procent i jämförbart bestånd och klimatjusterat, kommer att mätas från dessa värden.





# SOCIAL HÅLLBARHET

Hemfosa arbetar aktivt för en hållbar, hälsosam och inkluderande företagskultur. Långsiktiga, förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i våra kontakter med hyresgäster och andra parter. Med Hemfosas specialisering på samhällshyresgäster är socialt ansvarstagande avgörande för vår verksamhets framgång.



### **Krav på leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden**

Hemfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där media, fastighetsskötsel och bygg-entreprenader står för huvuddelen. Vi har identifierat krav på leverantörer som en viktig åtgärd att fokusera på i det framtida hållbarhetsarbetet. Hemfosa arbetar under 2019 med att välja ett nytt digitalt krav- och uppföljningssystem för att förtydliga och systematisera Hemfosas hållbarhetskrav på leverantörer och deras underleverantörer.

Vi gör löpande utvärderingar av våra leverantörssamarbeten avseende aktuella avtal, vilket inkluderar granskning av att avtal och uppförandekod följs. Som ett led i att säkerställa kontroll över leverantörskedjan strävar Hemfosa efter att anlita ett begränsat antal leverantörer vilket vi bedömer ökar förutsättningarna för ett nära samarbete och god insyn.

#### *Samarbete för ökat samhällsansvar*

Hemfosa har som policy att samarbeta med organisationer som syftar till att hjälpa socialt utsatta personer i samhället, gärna med anknytning till hyresgästernas verksamheter. Som ett led i arbetet med Hemfosas samhällsansvar stöttar vi bland annat vår samarbetspartner Emrahus i deras arbete med att öka kunskapen om behov för personer i så kallade LSS-boenden. Vi har också ett sponsorsamarbete med Barncancerfonden och Fuktionshinderbanan.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Hyresgäster och kunders hälsa och säkerhet*

Hemfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att våra fastigheter erbjuder en miljö som är säker, tillgänglig och hälsosam för dem som arbetar, vistas eller bor i dem. Att säkerställa att fastigheterna är säkra och anpassade till särskilda behov är därför ett mycket viktigt område för Hemfosas verksamhet, som i stora delar styrs av regelverk och lagar. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision. Att skapa och upprätthålla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna är något vi prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla.

Gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) följer Hemfosa alla gällande myndighetskrav vilket innebär regelbundna kontroller av brand- och utrymningstekniska installationer, utbildningar samt övningar. I detta arbete använder vi bland annat ett datoriserat program, tillhandahållt av en rikstäckande kedja för brand- och utrymningssäkerhet, för att systematisera arbetet. Användning av systemet bidrar till en effektiv hantering av det systematiska brandskyddsarbetet och bidrar till att säkerställa att planerade insatser genomförs i tid och enligt plan.

I främst äldre fastigheter kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa eller säkerhet. För Hemfosa handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i förvaltningen som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering har vi kompetens och processer för att åtgärda problemen på ett effektivt sätt enligt gällande regler och lagar. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas är öppen och tät och vi arbetar för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Hemfosa har ett ansvar att erbjuda en trygg och säker arbetsplats även för leverantörer som arbetar i våra fastigheter i till exempel förvaltning, renovering och nybyggnation. Detta styr vi genom avtal och ett aktivt förebyggande arbetsmiljöarbete.

#### *Medarbetares hälsa och säkerhet*

**Företagskultur och medarbetare** – Hemfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Vi lägger därför stor vikt vid att alla medarbetare ska ha kännedom om och förståelse för bolagets verksamhetsmål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet. Den platta organisationen med korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar är en viktig bas för att åstadkomma detta. Den ger också god marknads-kännedom och närhet till hyresgästerna. Med stort eget ansvarstagande för genomförandet av arbetsuppgifter erbjuds möjlighet för medarbetarna att i hög grad själva styra sin tid vilket kan vara av stort värde inte minst för att skapa en väl fungerande arbetssituation med balans mellan arbete och fritid.

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad på medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. En god arbetsmiljö, intressanta arbetsuppgifter och möjligheter till personlig utveckling bedöms bidra till detta. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Hemfosa regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Hemfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring samt årligt friskvårdsbidrag. Under 2018 uppgick Hemfosas sjukfrånvaro till 2,5 procent.

**Kompetensfokus** – För Hemfosa är ett tydligt fokus på kompetens och resultat, vägen till en varaktigt framgångsrik verksamhet. Den specifika inriktningen på samhällsfastigheter och tillväxt kräver både relevant erfarenhet, breda kontaktnät och stort kunnande bland medarbetarna.

På Hemfosa har vi sedan starten arbetat aktivt med att säkerställa kompetensutvecklingen och försörjningen i alla led i det snabbt växande bolaget. En viktig del i kompetensförsörjningen är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Med anledning av utdelningen av Nyfosa har vi under året haft stort fokus på att komplettera organisationen men även att stärka kompetensen inom centrala funktioner som transaktion. Även under 2019 kommer utveckling av organisationen vara ett prioriterat område.

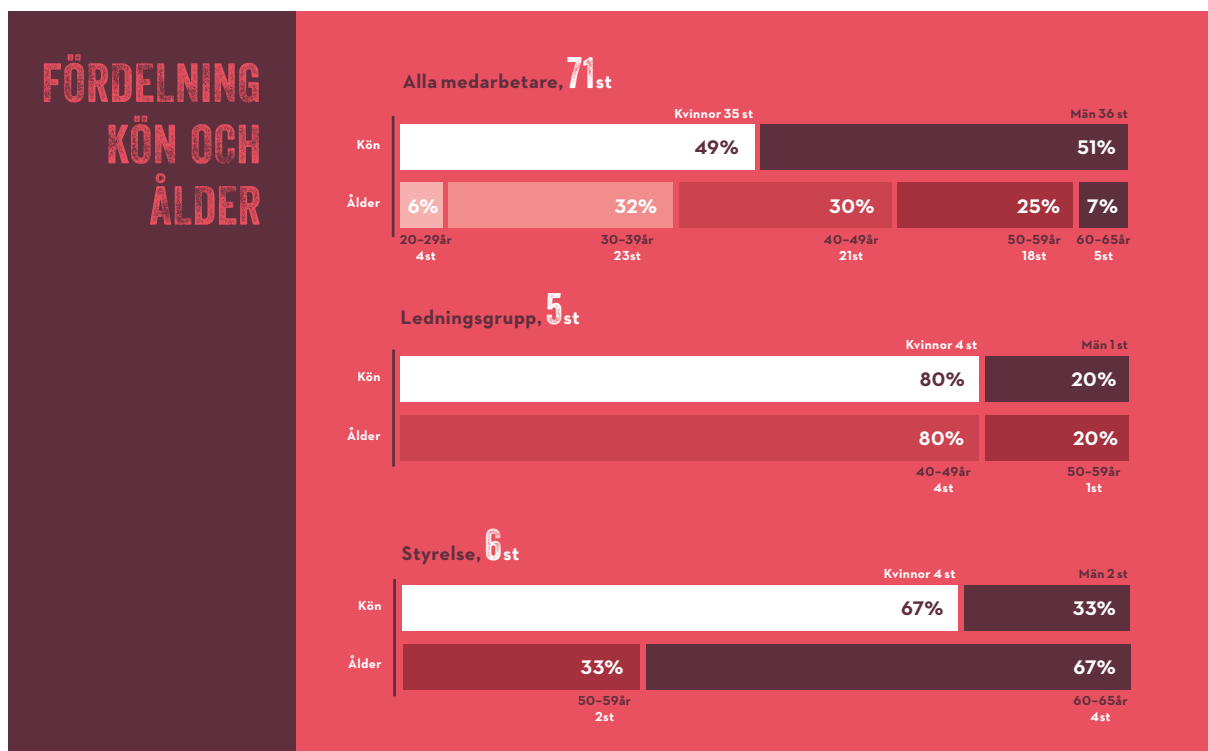
**Jämställdhet, mångfald och likabehandling** - Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte heller vara beroende av kön, bakgrund, ursprung eller ålder. Målet för Hemfosa är att samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling är nära förknippade med kompetensförsörjningen i bolaget. För att all kompetens inom organisationen ska tas tillvara på bästa sätt och för att medarbetarna ska kunna utvecklas krävs att varje individ bedöms strikt utifrån sina meriter. Även för att knyta de bästa medarbetarna till bolaget måste just kompetensen vara det avgörande.

Hemfosas uppförandekod innehåller bland annat riktlinjer för jämställdhets- och mångfaldsarbete och målet är att detta arbete ska vara en naturlig del i verksamheten. Det är centralt i rekryteringsarbetet, affärsutvecklingen och utvecklingen av Hemfosa som arbetsplats. Vidare arbetar vi aktivt enligt uppförandekoden för att eliminera alla former av diskriminerande behandling av medarbetare och främja en god affäretik inom Hemfosa. Uppförandekoden antas årligen av styrelsen och i samband med detta görs en granskning av hur den efterlevs. Hemfosa arbetar även med att säkerställa att styrningen genom styrelsen präglas av jämställdhet och mångfald, se vidare i avsnittet Bolagsstyrningsrapport.

Hemfosa har sammantaget en jämn fördelning mellan män och kvinnor. Av bolagets totalt 71 medarbetare utgör andelen kvinnor 49 procent medan det i ledningsgruppen är 80 procent kvinnor. I Hemfosas styrelse utgör andelen kvinnliga ledamöter 67 procent.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling är även viktiga frågor vid utformningen av våra byggnader och närområdena kring våra fastigheter.





# RÄTT LOKALER FÖR SAMHÄLLSSERVICE

## Rättsväsende

Utgör cirka 14 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. I våra fastigheter för rättsväsende återfinns polishus och domstolar.



*Andel av fastighetsvärdet*

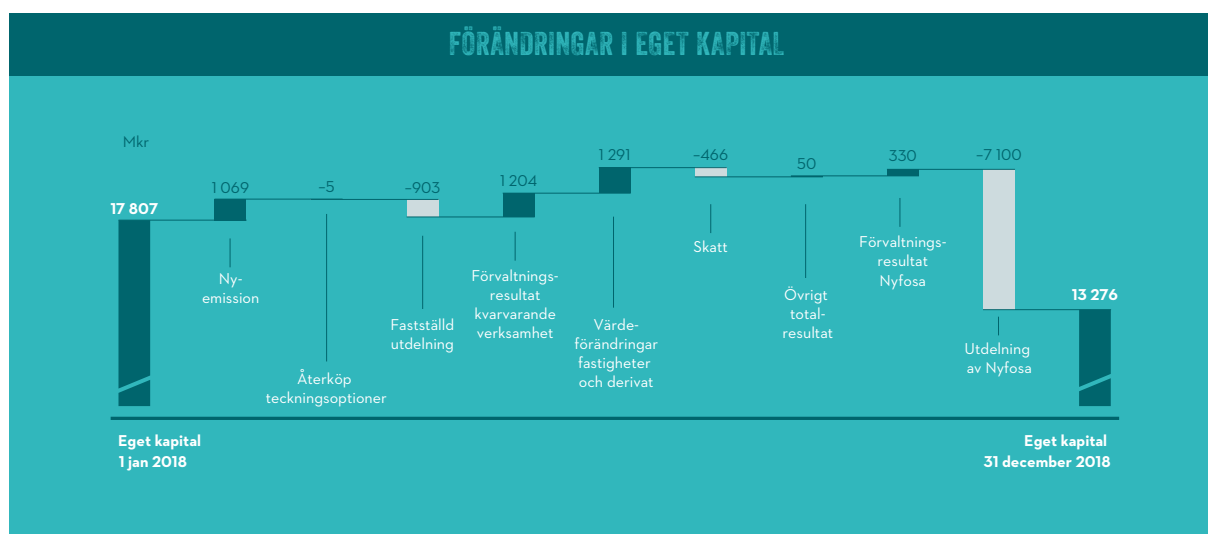
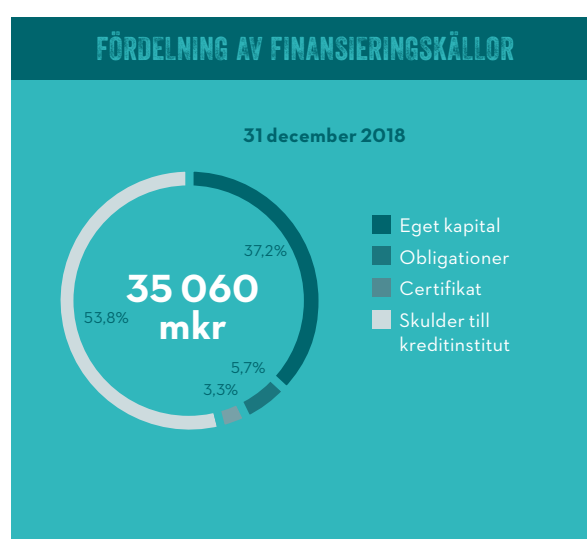
# FINANSIERING

Hemfosas verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, där huvuddelen utgörs av räntebärande skulder i form av skulder till kreditinstitut, obligationer samt ett certifikatsprogram. Det egna kapitalet utgör 37 procent av finansieringen medan skulder till kreditinstitut motsvarar 54 procent. Obligationer och certifikat utgör tillsammans 9 procent.

## Eget kapital

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 13 276 mkr (17 807), vilket motsvarar en soliditet på 35,4 procent (40,4). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska vara minst 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 079 mkr (11 214) per den 31 december 2018. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 791). Årsstämman 2018 fattade beslut om en utdelning till stamaktieägarna med 793 mkr och till preferensaktieägarna med 110 mkr med kvartalsvis utbetalning. Vid årets utgång hade 674 mkr utbetalats, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB. Utdelningen genomfördes under fjärde kvartalet till en summa av 7 100 mkr.



### Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2018 till 22 027 mkr (24 110) varav 18 873 mkr (19 619) avsåg lån från kreditinstitut, 2 000 mkr (2 473) obligationer, 1 150 mkr (1 995) i certifikat, 4 mkr (7) säljarreverser och 0 mkr (16) avsåg övriga skulder. Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 2 000 mkr (1 800). Kreditfaciliteterna är back up-faciliteter till det utestående certifikatsprogrammet. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 527 mkr (450), vilka var outnyttjade per den 31 december 2018. Hemfosas likvida medel uppgick vid årsskiftet till 974 mkr (541). Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Nettobelåningsgraden uppgick till 58,2 procent (57,1). Genomsnittlig ränta per den 31 december 2018 uppgick till 2,05 procent (1,94).

### Förändring i låneportföljen

Mkr	2018	2017 <sup>2</sup>
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 110	20 666
Nya banklån	13 268	5 521
Amortering av banklån	-8 614	-3 794
Lösen av certifikat	-845	-
Emission av certifikat	-	1 100
Emission av obligationer	-	1 973
Lösen av obligationer	-473	-1 248
Valutakursdifferens	44	-108
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-5 463	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång<sup>1</sup></b>	<b>22 027</b>	<b>24 110</b>

<sup>1</sup> Samtliga skuldbelopp i detta avsnitt utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter.

<sup>2</sup> Inklusive Nyfosa.

### Räntebindning uppdelat på instrument

Mkr	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	21 985	-4 409	-6 321	11 255	51
1-2 år	4	690	3 634	4 327	20
2-3 år	-	200	1 511	1 711	8
3-4 år	-	0	1 177	1 177	5
4-5 år	-	3 519	-	3 519	16
>5 år	38	-	-	38	0
<b>Summa</b>	<b>22 027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 027</b>	<b>100</b>

### Räntebindning

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december 2018 var 4 906 mkr (4 706) och räntetak 8 232 mkr (11 405). Största andelen ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2018.

Med hänsyn till ingångna ränteswappar och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 59,8 procent (69,1) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 1,5 år (1,5).

### Nyckeltal i låneportföljen

Mkr	2018	2017 <sup>1</sup>
Nettobelåningsgrad, %	58,2	57,1
Genomsnittlig ränta, %	2,05	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,8	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	59,8	69,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-27	-34

<sup>1</sup> Inklusive Nyfosa.

### Känslighetsanalys

Mkr	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-	+100 / -38
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-	+/-220
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-	+/-161

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal.

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal.



## Förfallostruktur räntebärande skulder

Mkr	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr <sup>2</sup>	Summa ränta, mkr
2019	2 863 <sup>1</sup>	13	406	35	441
2020	5 958	27	306	34	340
2021	2 733	12	230	33	262
2022	2 470	11	173	32	206
2023	7 902	36	48	11	59
>2024	100	0	33	-	33
<b>Totalt</b>	<b>22 027</b>	<b>100</b>	<b>1 197</b>	<b>144</b>	<b>1 341</b>

<sup>1</sup> Med hänsyn tagen till backupfaciliteter om 2 mdkr som säkerställer certifikatlånen.

<sup>2</sup> Nettoränta hänförlig till ränteswappar med negativt värde, enligt IAS 39.

## Valutaexponering

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan.

Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot förändring av valutakurs. För närvarande säkras inte Hemfosa sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att Hemfosa kan komma att ingå valuta-säkringar från tid till annan.

## Valutaexponering

Mkr	2018	2017
Exponering i EUR	91	82
Exponering i NOK	3 653	2 707

## RISKHANTERING

# RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

## VERKSAMHET OCH ORGANISATION

### HYRESINTÄKTER

#### Riskbeskrivning:

Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler.

En långvarig nedåtgående trend för marknadshyror påverkar bolagets hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för större vakanser i portföljen. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig. I en lågkonjunktur ökar även risken för att hyresgäster inte kan fullgöra sina hyresåtaganden gentemot Hemfosa.

Såväl hyresintäkter som kassaflödet påverkas om ovan beskrivna risker realiserar.

#### Riskhantering:

- Hemfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen.
- Merparten av hyresgästerna driver skattefinansierade samhällsverksamheter med långsiktighet och hög kreditvärdighet.
- Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.
- Hemfosa tecknar ett flertal separata hyresavtal med de större hyresgästerna, vanligtvis per enhet eller fastighet och med differentierade löptider. Se tabell över de tio största hyresgästerna på sid 19 i denna årsredovisning.
- En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.
- Hemfosas hyresintäkter är kopplade till utvecklingen i konsumentprisindex. Därmed erhålls ett skydd mot stigande såväl drifts- som räntekostnader.

### FASTIGHETSKOSTNADER

#### Riskbeskrivning:

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme.

Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka resultatet och den finansiella ställningen negativt, liksom underhållskostnader för att upprätthålla en fastighetsstandard. Likaså kan förändrade eller ökade krav från marknaden och myndigheter leda till kostnader för ombyggnation eller uppgradering. Vissa samhällsfastigheter omgärdas av specifika krav vad gäller till exempel tillgänglighet, inomhusklimat och miljökrav som kan förändras över tid.

#### Riskhantering:

- Hemfosa arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan.
- En långsiktig underhållsplanering för fastigheterna ger Hemfosa kontroll över underhållskostnaderna och bidrar till att minimera oförutsedda skador och reparationer.
- Samtliga fastigheter är försäkrade mot åverkan på grund av skada.
- Hemfosa har i sin förvaltningsorganisation god kännedom om och löpande uppföljning av krav som gäller för samhällsfastigheter och eventuella förändringar av dessa för att i ett tidigt skede kunna planera för nödvändiga åtgärder.

### TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER

#### Riskbeskrivning:

Fastighetsförvärv utgör en central del av Hemfosas strategi. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten och fastigheten.

#### Riskhantering:

- Hemfosa har en stark position på transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter i Norden, med bred erfarenhet och gedigen kunskap om komplexa portföljaffärer.
- Organisationen har ett stort kontaktnät inom och en god kännedom om aktörerna på marknaden för samhällsfastigheter, med långsiktiga samarbeten med ett flertal etablerade aktörer vilket genererar möjligheter för förvärv av fastigheter och utvecklingsprojekt.
- Processen för att utvärdera en möjlig affär är väl inarbetad i Hemfosas organisation. Såväl hyresgäster som fastigheten bedöms för att stödja värderingen och beslutsfattandet.
- Inför ett förvärv görs ett beslutsmaterial (hemställen), där en riskanalys över de förvärvade fastigheterna dokumenteras. Denna riskanalys är central för den bedömning som görs i de olika beslutsinsatser som behandlar förvärvet.

## PROJEKTUTVECKLING

### Riskbeskrivning:

Hemfosa arbetar löpande med hyresgäst Anpassningar och projektutveckling och genomför också större projekt med nybyggnation av samhällsfastigheter i samarbete med andra aktörer eller i egen regi.

Stora, skraddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Hemfosa inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna.

Vid förseningar eller då kostnadskalkyl överskrider finns risk för ökade kostnader för Hemfosa.

### Riskhantering:

- I samband med hyresgäst Anpassningar har Hemfosa möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling.
- Hemfosa tecknar vanligtvis avtal om övertagande av nybyggda fastigheter först efter färdigställande och med ytorna fullt uthyrda.
- De utvecklings- och nybyggnationsprojekt Hemfosa är involverad i samarbete med andra aktörer drivs med erfarna projektutvecklingsföretag.
- Inför ett större projekt görs ett beslutsmaterial (hemställan), där en riskanalys för projektet dokumenteras. Denna riskanalys är central för den bedömning som görs i de olika beslutsinsatser som behandlar projektet.

## SKATT

### Riskbeskrivning:

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Hemfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning och kan skilja sig mellan olika jurisdiktioner. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid.

Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Hemfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt.

Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplex.

Exempel på förändringar av regler som skulle kunna vara negativa för Hemfosa är höjda skattesatser, försämrade möjligheter till skattemässiga avdrag för utgiftsräntor, försämrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller inskränkningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag.

Skatteverket i Sverige har normalt möjlighet att ompröva ett bolags taxering inom två år efter räkenskapsåret men i vissa fall kan taxeringar omprövas upp till fem år tillbaka i tiden. Från tid till annan har Hemfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsärenden. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna (förvaltningsrätt, kammarrätt och Högsta Förvaltningsdomstolen). Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få klarlagt den rätta tillämpningen av lagstiftningen. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas.

### Riskhantering:

- Hemfosa följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen på regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer dels att Hemfosa i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar, dels att Hemfosa är väl förberedd i de fall nya regler kräver anpassning av interna processer för att säkra att de nya reglerna kan följas.
- Hemfosa följer de lagar och den praxis som finns vid varje deklaratönsfall. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i såväl deklaratönsfall som i den finansiella rapporteringen stämmer Hemfosa kontinuerligt av sina bedömningar av komplexa skattefrågor med externa experter. Hemfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet omprövas vid varje rapporttillfälle.
- Inom Hemfosa samverkar finans- och ekonomifunktioner, förvaltningsorganisation och transaktionsteamet genom tydliga processer, såväl för att möta reglernas krav på löpande redovisning och betalning av skatter som för att identifiera och hantera skatterisker.

## MILJÖRISKER

### Riskbeskrivning:

Fastigheter påverkar miljön bland annat vid uppförande, löpande skötsel samt av den verksamhet som bedrivs.

Enligt miljöbalken kan den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ha ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta denna efterbehandling kan den som äger fastigheten vara ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Hemfosa för marknadsanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i byggnad, mark, vattenområden eller grundvatten.

Fastigheter med en negativ miljöprofil vad gäller exempelvis energiförbrukning kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster, generera högre energikostnader relativt andra fastigheter samt innebära kostnader för uppgradering.

### Riskhantering:

- Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. På så sätt minimerar Hemfosa risken att förvärva fastigheter med någon form av miljöskuld.
- Hemfosa arbetar utifrån en av styrelsen fastställd miljöpolicy med övergripande syfte att minska negativ miljöpåverkan.
- Vid projektering samt i det löpande förvaltningsarbetet är energieffektivisering i fokus för att minska fastigheternas klimatpåverkan. Hemfosa har bland annat installerat ett energimätningssystem för att kunna följa upp fastigheters energiförbrukning och kartlägga var det finns potential för att förbättra energiprestandan.
- Vidare eftersträvar Hemfosa miljöanpassade materialval och en säker avfalls- och kemikaliehantering i våra fastigheter.



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

### Riskbeskrivning:

Värdet förändringar påverkar såväl bolagets resultat som nyckeltal.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

### Riskhantering:

- Hemfosa äger ett stort antal fastigheter med geografisk spridning på tre marknader vilket ger en balanserad riskprofil.
- Hemfosas fokus på samhällsfastigheter innebär stabila hyresgäster med hög kreditvärdighet och långa hyresavtal.
- Marknadsvärdet på Hemfosas samtliga förvaltningsfastigheter bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

## INTERNA PROCESSER OCH KONTROLL

### Riskbeskrivning:

Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom och utom organisationen.

### Riskhantering:

- Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.
- Hemfosa har policydokument/handböcker för styrning av de interna processerna inom olika verksamhetsområden såsom transaktioner, förvaltning, redovisning och insiderhandel.
- Hemfosas uppförandekod innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visselblåsning.

## MEDARBETARE OCH KOMPETENS

### Riskbeskrivning:

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang.

Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta snabbt och effektivt, vilket kan medföra ett visst beroende av enskilda medarbetare.

### Riskhantering:

- Hemfosa arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar.
- Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.

## FINANSIERING

### RÄNTERISK

#### Riskbeskrivning:

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Hemfosas räntekostnader, vilka är bolagets enskilt största kostnadspost.

På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemfosas resultat och kassaflöde.

#### Riskhantering:

- För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används ränteswappar och räntetak. Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen.
- Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader.
- Användning av räntetak och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal.

## FINANSIERING

### Riskbeskrivning:

Hemfosas strategi att fortsätta växa genom förvärv.

Försvårad eller fördyrad upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt. Därtill finns risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

### Riskhantering:

- Hemfosa arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas.
- Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.
- En stabil finansiell ställning med stark balansräkning och hög kreditvärdighet bedöms ge Hemfosa fortsatt goda förutsättningar för att säkra tillgång till finansiering.
- För att bredda kapitalbasen arbetar Hemfosa med banklån, certifikat och obligationer.

## LIKVIDITETSRIK

### Riskbeskrivning:

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden.

### Riskhantering:

- Hemfosa arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka, dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.
- I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

## VALUTAEXPONERING

### Riskbeskrivning:

I och med Hemfosas närvaro i Norge och Finland är koncernen exponerad för valutarisk.

Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat.

### Riskhantering:

- Hemfosas valutaexponering är begränsad till eget kapital, då både fastigheter och extern finansiering är upptagna i samma valuta.
- Den sammanvägda bedömningen är att det är mest kostnadseffektivt att för närvarande inte säkra sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte utslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur Hemfosas helårsresultat skulle påverkas, positivt eller negativt, i det fall utvalda intäcks- och kostnadsposter förändrades. Effekten av förändrade resultatposter är beräknade utifrån intjäningsförmågan.

31 december 2018	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 115
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 269
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 80
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+ 94/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/- 241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 66

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal.

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal.

## AKTIERNA

# STAM- OCH PREFERENSAKTIER

Hemfosas stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 21 mars 2014 respektive den 12 december 2014. Hemfosas börsvärde uppgick vid årets slut till drygt 13,5 mdkr.

Hemfosa har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde samt olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 178 728 248, varav 167 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Hemfosa genomförde den 19 juni 2018 en riktad nyemission, som gjordes inom ramen för styrelsens mandat från stämman, om 10 000 000 stamaktier. Genom den riktade nyemissionen ökade bolagets aktiekapital med 5 000 000 kronor, vilket därefter uppgår till 89 364 124 kronor.

## Stamaktien

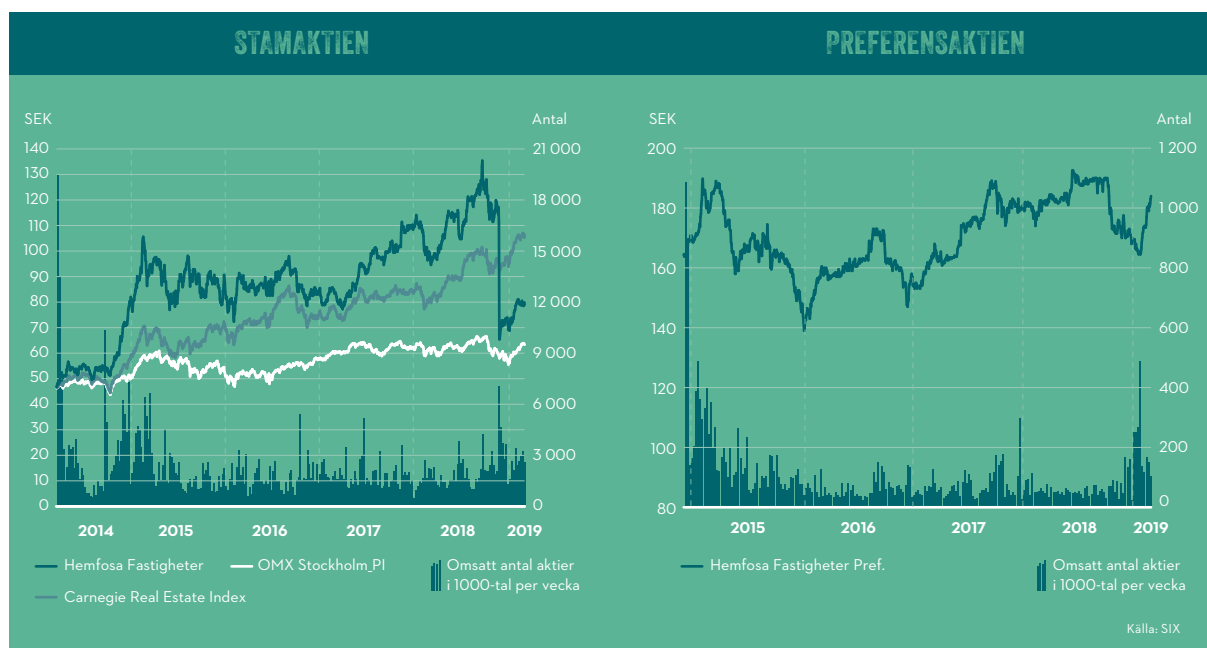
För stamaktien uppgick sista betalkurs den 28 december 2018 till 69,90 kronor. Det innebär en kursökning under året om 1,4 procent. Under 2018 föll OMX Stockholm PI-index med 7,7 procent medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 13,3 procent. Totalt omsattes 154 333 289 av Hemfosas stamaktier under 2018. Varje handelsdag på

Nasdaq Stockholm omsattes i snitt 617 333 stamaktier och den dagliga snittomsättningen i förhållande till börsvärdet var 0,25 procent, vilket motsvarar genomsnittet på Nasdaq Large Cap-listan. Av handeln med Hemfosas stamaktie skedde 75,5 procent på Nasdaq Stockholm, 10,6 procent på Cboe CXE, 6,9 procent på Cboe BXE, 2,3 procent på Cboe Periodic, 2,2 procent på Aquis, 1,7 procent på Turquoise och 0,8 procent på övriga handelsplatser.

Varje stamaktie berättigar till en röst till skillnad från preferensaktien som berättigar till en tiondels röst. Hemfosas stamaktie handlas under kortnamnet "HEMF".

## Teckningsoptionsprogram för anställda

I enlighet med årsstämmans beslut i april 2017 har ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosa-koncernen införts. Som högst kunde 1 450 000 teckningsoptioner emitteras med en total utspädningseffekt om maximalt cirka 0,85 procent av det totala antalet aktier







och 0,90 procent av det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Per 2018-12-31 finns det 719 000 teckningsoptioner utestående efter att bolaget under året köpt tillbaka teckningsoptioner för anställda som övergått till dotterbolaget Nyfosa eller av andra anledningar slutat sin anställning i Hemfosa.

Vidare har styrelsen, i enlighet med årsstämmans beslut, erbjudit ett incitamentsprogram bestående av syntetiska optioner till de anställda i Hemfosas norska organisation. Totalt tecknades 61 500 optioner, vilket motsvarade 56 procent av totalt antal erbjudna syntetiska optioner. Dessa ger rätt till nyttjande under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Hemfosa har rätt att utge stamaktier istället för kontant ersättning till innehavare av syntetiska optioner.

### Preferensaktien

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 28 december 2018 till 170,00 kronor. Det innebär en kursminskning under året med 5,8 procent. En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning 10,00 kronor per preferensaktie. Totalt omsattes 2 973 159 av Hemfosas preferensaktier under 2018. Varje handelsdag på Nasdaq Stockholm omsattes i snitt 11 893 preferensaktier. Av handeln med Hemfosas preferensaktie skedde 97,7 procent på Nasdaq Stockholm och 2,3 procent på övriga handelsplatser. Hemfosas preferensaktie handlas under kortnamnet "HEMF PREF".

### Utdelning

Hemfosas utdelningspolicy innebär att utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat som utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel

från joint ventures och efter betald skatt. Utdelningsbart resultat uppgick för året till 1 212 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2018, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 2,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,60 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 9 maj, 10 juli, 10 oktober och 10 januari. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Föreslagna avstämningsdagar för utdelning till ägarna av preferensaktier är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Föreslagen utdelning motsvarar 46 procent av utdelningsbart resultat för 2018.

### Utdelning av Nyfosa

Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB, org nr 559131-0833. Utdelningen genomfördes under fjärde kvartalet och Nyfosa AB noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap, med första handelsdag 23 november 2018.

### Ägarinformation

Per den 31 december 2018 hade Hemfosa 26 288 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 44,9 procent av aktierna och 43,1 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 28,5 procent av aktierna och 29,7 procent av rösterna. Övriga och anonyma ägare innehade 26,6 procent av aktierna och 27,2 procent av rösterna. De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 32,4 procent av aktiekapitalet och 34,0 procent av rösterna.

## Aktiekapitalets utveckling

Mkr	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
Inbetalt aktiekapital	Jan 2013	50 000	-	0	51
Nyemission, stamaktier	Jun 2013	22 207 103	-	22	20
Nyemission, stamaktier	Jun 2013	2 792 897	-	3	8
Nedsättning, stamaktier	Jun 2013	-50 000	-	0	5
Kvittningsemission, stamaktier	Mar 2014	30 937 495	-	31	5
Nyemission, stamaktier	Mar 2014	9 782 608	-	10	5
Nyemission, preferensaktier	Dec 2014		5 000 000	5	5
Aktiesplit 2:1	Maj 2015	65 720 104	5 000 000	-	5
Riktad preferensaktieemission	Sep 2015		999 999	1	5
Nyemission, stamaktier	Maj 2016	26 288 041	-	12	5
Riktad stamaktieemission	Jun 2018	10 000 000	-	5	5
<b>Summa</b>		<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>89</b>	<b>100</b>

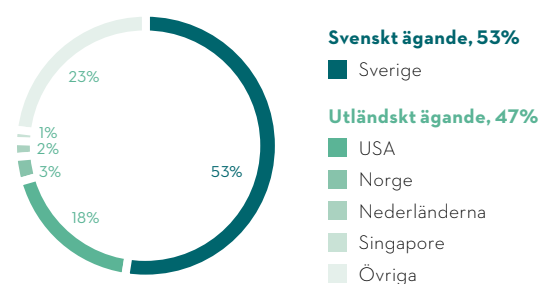
## Ägarfördelning, den 31 december 2018

Mkr	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	9 846 942	-	5,5	5,8
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	-	4,9	5,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 838 012	-	4,4	4,6
Vanguard	5 043 773	529 765	3,1	3
Fjärde AP-fonden	4 767 825	-	2,7	2,8
Norges Bank	4 651 675	-	2,6	2,8
BlackRock	4 464 267	-	2,5	2,6
ICA-handlarnas Förbund	4 344 349	-	2,4	2,6
Handelsbanken Fonder	4 240 000	-	2,4	2,5
Övriga	113 815 132	10 470 234	69,5	68,1
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Ägarfördelning i storleksklasser, 31 december 2018

Innehav	Antal kända aktieägare	Kapital, %	Röster, %
1 - 500	18 989	1,5	1,2
501 - 1 000	3 426	1,5	1,2
1 001 - 5 000	3 054	3,7	2,8
5 001 - 10 000	384	1,6	1,2
10 001 - 15 000	124	0,9	0,7
15 001 - 20 000	49	0,5	0,4
20 000 -	272	72,4	73,7
Anonymt ägande		18,0	18,8
<b>Summa</b>	<b>26 298</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Andel av aktiekapital 31 december 2018



Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Uppdaterad per 2018-12-31.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2018

Bolagsstyrningen i Hemfosa syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Hemfosa att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring till avvikelserna samt beskriva den lösning som har valts istället. Koden finns tillgänglig på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se), där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Hemfosa följde under 2018 Koden utan några avvikelser. Vidare har Hemfosa under året följt Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Hemfosas bolagsstyrning under 2018.

## Bolagsstämma

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 12 och 13. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Hemfosas bolagsordning att föransökan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

## Årsstämma 2018

På Hemfosas årsstämma 2018 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier. Det totala antalet stamaktier

## HEMFOSAS ÅRSSTÄMMA 2019

Hemfosa Fastigheters årsstämma äger rum klockan 14.00 den 7 maj 2019 på Berns Stockholm (Kammarsalen), Berzelii Park, i Stockholm. Anmälan till stämman kommer finnas tillgänglig på [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

Hemfosa eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma.

## VALBEREDNING 2019

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2019 består av nedanstående ledamöter. Lennart Francke, som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren, är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2019 haft sex protokollförda möten under år 2018.

- Lennart Francke, ordförande, *Swedbank Robur Fonder*
- Eva Gottfridsdotter-Nilsson, *Länsförsäkringar Fondförvaltning AB*
- Thomas Ehlin, *Fjärde AP-fonden*
- Gunnar Balsvik, *Kåpan Pensioner*
- Bengt Kjell, *styrelseordförande i Hemfosa*



som kan emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Hemfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Vidare beslutade årsstämman om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna stamaktier. Förvärv av egna aktier kan högst ske med så många stamaktier att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i Hemfosa. Överlåtelse av stamaktier får ske med högst det totala antalet egna stamaktier som Hemfosa vid var tid innehar. Bemyndigandet avseende beslut om nyemission av aktier har nyttjats under året, se vidare Stam- och preferensaktier på sid 51.

#### Extra bolagsstämma den 13 september 2018

Den 13 september 2018 hölls en extra bolagsstämma i Hemfosa. Till ordförande valdes advokat Wilhelm Lüning. Vid stämman var 82 261 789 aktier representerade, vilket motsvarade cirka 46 procent av bolagets 178 728 248 aktier och cirka 48 procent av bolagets röster. På den extra stämman togs beslut om att dela ut samtliga aktier i Hemfosas tidigare helägda dotterbolag Nyfosa AB till stamaktieägarna i Hemfosa. Det beslutades att en stamaktie i Hemfosa skulle medföra rätt till en aktie i Nyfosa och att preferensaktier inte skulle medföra någon rätt till aktier i Nyfosa. Vidare beslutades det att värdet på utdelningen av aktierna i Nyfosa bestäms utifrån det bokförda värdet vid tidpunkten för utdelningen av aktierna till Hemfosas stamaktieägare

med tillämpning av gällande redovisningsprinciper. Det fattades även beslut om bemyndigande för styrelsen att fastställa avstämningsdagen för rätt till utdelningen.

#### Aktien och aktieägare

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2018 till 178 728 248 fördelade på två aktieslag, 167 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 168 828 248,9. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 10 kronor per preferensaktie och år men har ingen ytterligare rätt till bolagets tillgångar. Preferensaktierna är begränsade i fråga om hur många röster varje preferensaktie ger, nämligen 1/10 rösträtt per preferensaktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 89 364 124 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,5 krona.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2018 till 26 288. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

#### Bolagsordningen

Hemfosas bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 7 maj 2015 återfinns i sin helhet på [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Nacka. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan

#### Bolagets fem största aktieägare den 31 december 2018

Mkr	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	9 846 942	-	5,5	5,8
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	-	4,9	5,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	7 838 012	-	4,4	4,6
Vanguard	5 043 773	529 765	3,1	3
Fjärde AP-fonden	4 767 825	-	2,7	2,8

fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

**Valberedning**

Vid årsstämman i Hemfosa den 4 mars 2014 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 31 augusti, har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

**Styrelse**

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid årsstämman den 18 april 2018 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Per-Ingemar Persson, Caroline Sundewall, Ulrika Valassi och Gunilla Högbom till styrelseledamöter. Mot bakgrund av utdelningen av Hemfosas tidigare helägda dotterbolag Nyfosa, meddelade Jens Engwall den 28 november 2018 att han lämnar Hemfosas styrelse för att fullt ut fokusera på uppdraget som VD och styrelseledamot i Nyfosa. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Hemfosa, se avsnittet "Styrelse och revisor", sid 62-63.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intressen och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för sin verksamhet och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat

Styrelsen har ett antal inplanerade möten med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra eventuella frågor.



finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, IT-policy samt uppförandekod. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då samtliga stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Samtliga ledamöter har även bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

#### Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

#### Styrelsens arbete under 2018

Bolagets styrelse har under 2018 haft 29 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2018 behandlat en delningsprocess av koncernen, flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Det relativt stora antalet möten under året är en följd främst av ett flertal strategimöten inför och i samband med besluten att utvärdera, föreslå och utföra en uppdelning av Hemfosa.

#### Styrelsens sammansättning

Nedan redovisas styrelsens sammansättning under år 2018, vilket årtal ledamöterna invaldes i styrelsen, vilket årtal de är födda, totalt styrelsearvode, ledamöternas oberoende och närvaro vid styrelsemöten under år 2018.

#### Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2018 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

#### Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens ledamöter utses för ett år i taget vid det konstituerande styrelsemötet och arbetet samt utskottens bestämmanderätt regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bolagsstämmovalda	Invald år	Född år	Totalt årligt arvode, kronor	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Närvaro styrelsemöten
<b>Ordförande</b>						
Bengt Kjell	2013	1954	475 000	Ja	Ja	29/29
<b>Ledamöter</b>						
Anneli Lindblom	2013	1967	270 000	Ja	Ja	29/29
Caroline Sundewall	2013	1958	245 000	Ja	Ja	29/29
Ulrika Valassi	2013	1967	210 000	Ja	Ja	28/29
Per-Ingemar Persson	2016	1956	210 000	Ja	Ja	24/29
Gunilla Högbo	2017	1958	245 000	Ja	Ja	29/29
Jens Engwall <sup>1</sup>	2013	1956	-	Ja	Nej	27/28

<sup>1</sup> Jens Engwall var en del av Hemfosas styrelse till och med den 28 november 2018.



### Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerat om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning och utvärderar även på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet ska vidare inför årsstämman lämna en rekommendation till valberedningen avseende val av revisor. Enligt aktiebolagslagen får utskottets ledamöter inte vara anställda av bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet bestod under år 2018 av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Gunilla Högbom, vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Under 2018 hade revisionsutskottet sex möten. Alla ledamöter i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och eventuella incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Enligt Koden gäller att styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet och att övriga bolagsstämموالدا ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet bestod under 2018 av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Ulrika Valassi och Per-Ingemar Persson,

vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2018 hade ersättningsutskottet fem möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare samt det incitamentsprogram för alla anställda som infördes under året.

### Ersättning

Vid årsstämman den 18 april 2018 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 475 000 kronor (tidigare 450 000 kronor) till styrelseordföranden och 210 000 kronor (tidigare 200 000 kronor) till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 60 000 kronor (oförändrat) till ordföranden i revisionsutskottet och med 35 000 kronor (oförändrat) till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. För arbete i ersättningsutskottet beslutades att inget arvode ska utgå.

### VD och övriga ledande befattningshavare

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Koncernledningen träffas månatligen och i övrigt vid behov.

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 18 april 2018 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattnings-

## KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av följande personer.

- Caroline Arehult, VD
- Peter Anderson, CFO
- Linda Eriksson, finanschef
- Annika Ekström, fastighetschef
- Anna Alsborger, transaktionschef



havare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende intjäning, kassaflöde, tillväxt, värde och individuella mätbara mål. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen för hela gruppen av ledande befattningshavare i koncernen kan sammantaget uppgå till maximalt fyra miljoner kronor.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämma. Bolaget ska kunna utge kontant ersättning kopplad till ledande befattningshavares förvärv av aktier eller aktierelaterade instrument. Sådan kontant ersättning ska i normalfallet inte överstiga 15 procent av den fasta lönen.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månads-

löner vid uppsägning från bolagets sida och sex månadslöner vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktör, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Under räkenskapsåret 2018 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

### Revisor

Bolagets finansiella räkenskaphandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 18 april 2018 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2019. Till huvudansvarig revisor utsågs den auktoriserade revisorn Björn Flink. Under året har Björn Flink avgått som huvudansvarig revisor och ersatts av den auktoriserade revisorn Peter Dahllöf.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstanke om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid



granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2018 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skattefrågor, och transaktionsrådgivning. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

#### **Mångfaldspolicy**

Hemfosa, genom valberedningen, tillämpar regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagande av förslag till val av styrelseledamöter. Regeln innebär att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Målet med mångfaldspolicyn är att

tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden.

Valberedningen konstaterade inför årsstämman 2018 att föreslagna ledamöter besitter den mångsidighet och bredd i fråga om kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras för att förstå bolagets verksamhet. Det konstaterades vidare att förslaget innebar att styrelsen skulle bestå av fyra kvinnor och tre män och att andelen män då uppgår till knappt 43 procent. Detta fastslogs vara i enlighet med Bolagsstyrningskollegiets uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädda könet.

#### **Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering**

Hemfosas interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Hemfosa som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt

aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control - Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

#### *Kontrollmiljö*

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och bolaget styrande interna dokument såsom

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Delegationsordning
- Attestordning
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok och affärspolicy)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

#### *Riskbedömning*

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

De främsta riskerna som Hemfosa har identifierat är projektrisker, sjunkande fastighetsvärden och förlust av nyckelpersoner.

#### *Kontrollaktiviteter*

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenterna finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat.

Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigerar fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

#### *Information och kommunikation*

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av koncernledningen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt.

#### *Uppföljning*

Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Kontrollen av detta arbete åligger till stor del revisionsutskottet.

#### *Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion*

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Hemfosa. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

#### *Avvikelser i förhållande till Koden*

Hemfosa tillämpar Koden. Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas. Hemfosa följde under 2018 Koden utan avvikelser.



# STYRELSE



**Bengt Kjell**

Styrelseordförande i bolaget sedan 2013 samt ordförande i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom koncernen sedan 2009

**Född:** 1954

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

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i SSAB, Nyfosa AB och Expasum AB samt vice styrelseordförande i Indutrade AB och Pandox AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden och ICA Gruppen AB med flera.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 2 355 000 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*



**Anneli Lindblom**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013 samt ordförande i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom koncernen.

**Född:** 1967

**Utbildning:** Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** CFO för Acando AB (publ). Styrelseordförande i NoClds AB samt styrelseuppdrag inom Acando koncernen.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 2 400 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*



**Caroline Sundewall**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom koncernen.

**Född:** 1958

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

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande stiftelsen Streber Cup. Vd och styrelseledamot i Caroline Sundewall AB. Styrelseledamot i Cramo Oy (Finland), Elanders AB, SinterCast, Stiftelsen Tillväxt Helsingborg och Mertzig Asset Management.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 3 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*



**Ulrika Valassi**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom koncernen.

**Född:** 1967

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

**Övriga uppdrag:** Vd och styrelseledamot i AU Management AB. Styrelseledamot samt ordförande i revisionsutskottet för Ålandsbanken Abp.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 3 200 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*



**Per-Ingemar Persson**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2016 samt ledamot i ersättningsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom koncernen.

**Född:** 1956

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen Lunds tekniska högskola.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i ELU Konsult AB och NEWS AB, Styrelseledamot i Finja Prefab AB, Fabege, Wihlborgs, PEKE Konsult AB samt i ett antal helägda bolag eller intressebolag i Veidekkekoncernen.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 4 400 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*



**Gunilla Högbom**

Styrelseledamot i bolaget sedan 2017 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom koncernen.

**Född:** 1958

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

**Övriga uppdrag:** VD Fastighets AB Virtuosen, styrelseledamot Sydholmarna Kapitalförvaltning AB samt Stiftelsen Danvikshem.

**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 1 000 stamaktier

*Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.*

Uppgifter per den 31 december 2018.

## LEDNING



Caroline Arehult

VD

**Född:** 1973**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm och Tekniska Högskolan i Hamburg.**Bakgrund:** Tidigare 19 år på Skanska inom fler ledande befattningar senast som VD för Skanska Fastigheter Stockholm.**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 14 000 stamaktier.

Peter Anderson

CFO

**Född:** 1970**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.**Bakgrund:** Positioner inom fastighets- och finanssektorn senast som Ekonomichef för Kungsleden. Tidigare CFO för Ica Fastigheter, Ekonomidirektör i Steen & Ström Sverige samt revisor i KPMGS fastighetsgrupp.**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

Annika Ekström

Fastighetschef

**Född:** 1965**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.**Bakgrund:** Flera positioner inom Aberdeen Asset Management Sweden, senast som affärsrådeschef, samt styrelseledamot i Fastighetsgrunden i Mölndal Förvaltning**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 24 666 stamaktier och 75 000 teckningsoptioner.

Linda Eriksson

Finanschef

**Född:** 1975**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan Stockholm.**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Frälsningsarméns Förlagsaktiebolag**Bakgrund:** Erfarenhet från finans- och fastighetsbranschen. I roller som finanschef på Kungsleden, analytiker på AGL och Förvaltaren samt projektcontroller på KF fastigheter.**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** 1 000 stamaktier och 50 000 teckningsoptioner.

Anna Alsborger

Transaktionschef

**Född:** 1977**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm**Bakgrund:** Flera roller inom transaktion och strategi, senast som transaktionschef på Hemsö.**Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):** –

## REVISOR

KPMG AB

**Huvudansvarig revisor:**

Peter Dahllöf, f1972.

Revisor i koncernen sedan 2018. Auktoriserad revisor och delägare i KPMG.

**Urval av övriga****revisorsuppdrag:**

Eastnine, Humlegården, Intea, Midstar Hotels, Peab Fastighet

Uppgifter per den 31 december 2018.



# VÅRA KUNDER ÄR VANA ATT FÅ BESTÄMMA

## Kommersiella kontor

Utgör 9 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Dessa är huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i större tillväxtkommuner med privata hyresgäster.



Andel av fastighetsvärdet

## Flerårsöversikt

### Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

Helår	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>	2016 <sup>2</sup>	2015 <sup>2</sup>	2014 <sup>2</sup>
Hysesintäkter	2 525	2 103	2 642	2 443	1 612
Fastighetskostnader och -administration	-733	-618	-825	-773	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>1 792</b>	<b>1 484</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>
Central administration	-141	-128	-128	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	43	11	21	0	62
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	24	187	542	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-514	-381	-440	-450	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 204</b>	<b>1 173</b>	<b>1 812</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>
Värdeförändring på fastigheter	1 305	1 275	1 594	1 500	695
Värdeförändring på finansiella instrument	-14	44	18	-42	-277
Aktuell skatt	-69	5	-18	-5	-2
Uppskjuten skatt	-397	-549	177	-478	-113
<b>Årets resultat</b>	<b>2 030</b>	<b>1 949</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
Resultat efter skatt för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	330	1 215	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>2 360</b>	<b>3 163</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
Övrigt totalresultat	50	-104	156	-132	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>2 409</b>	<b>3 059</b>	<b>3 739</b>	<b>2 207</b>	<b>1 124</b>

<sup>1</sup> Resultaträkningen för 2017 - 2018 har räknats om med hänsyn till utdelningen av Nyfosa och avser kvarvarande verksamhet.

<sup>2</sup> Resultaträkningen för 2014 - 2016 har inte räknats om med hänsyn till utdelningen av Nyfosa.

### Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	36 049	41 119	34 668	29 553	24 718
Andelar i joint ventures	60	2 096	1 676	1 075	609
Andelar i intresseföretag	164	123	56	-	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	13	17	13	7	10
Kortfristiga fordringar	200	190	140	82	94
Likvida medel	974	541	1 221	732	594
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 459</b>	<b>44 086</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>
Eget kapital	13 276	17 807	15 570	10 749	8 949
Räntebärande skulder	21 944	24 033	20 605	18 898	15 760
Derivat	29	43	87	103	105
Uppskjutna skatteskulder	1 229	1 184	506	701	492
Övriga skulder	981	1 019	1 006	997	718
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 459</b>	<b>44 086</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>

### Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 116	1 542	1 108	1 220	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 293	-4 955	-3 247	-3 943	-7 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 607	2 732	2 621	2 862	7 187
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>430</b>	<b>-681</b>	<b>482</b>	<b>138</b>	<b>310</b>



## Nyckeltal

### Finansiella nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	15,1	19,0	27,1	23,7	19,7
Soliditet, % <sup>1</sup>	35,4	40,4	41,2	34,2	34,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, % <sup>1</sup>	58,2	57,1	55,9	61,5	61,4
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1</sup>	1,7	1,3	1,3	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	3,3	3,6 <sup>2</sup>	3,9	3,5	2,2

### Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2018	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsresultat, kronor per aktie <sup>1</sup>	6,52	6,74 <sup>2</sup>	11,49	9,22	7,11
Resultat efter skatt, kronor per aktie före utspädning	11,78	11,66 <sup>2</sup>	23,25	16,28	9,78
Resultat efter skatt, kronor per aktie efter utspädning	11,77	11,65 <sup>2</sup>	23,25	16,28	9,78
Eget kapital, kronor per aktie	67,62	101,01	86,95	65,71	53,71
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie <sup>1</sup>	75,11	112,20	93,87	73,98	71,91
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	5,07	6,05	6,73	8,16	5,59
Beslutad utdelning, kronor per aktie	2,40 <sup>3</sup>	4,80	4,40	4,20	3,00
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	162 934	157 728	148 149	131 440	109 954
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	167 728	157 728	157 728	131 440	131 440

### Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2018	2017	2016	2015	2014
Eget kapital, kronor per aktie	162,85	162,85	162,85	162,85	162,5
Beslutad utdelning, kronor per aktie	10 <sup>3</sup>	10	10	10	10
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	11 000	11 000	11 000	11 000	10 000

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal fastigheter vid periodens utgång	381	472	432	411	353
Hyrsvärde vid periodens utgång, mkr <sup>1</sup>	2 826	3 397	2 999	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 059	2 918	2 627	2 607	2 516
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	36 049	41 119	34 668	29 553	24 718
Fastighetsvärde, kronor per kvm	17 508	14 092	13 195	11 336	9 824
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,5	91,1	90,4	90,7
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	71,0	70,6 <sup>2</sup>	68,8	68,4	66,6
Direktavkastning, % <sup>1</sup>	5,4	5,4	5,5	5,8	6,1

<sup>1</sup> Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 123. Komponenter som ingår i dessa nyckeltal redovisas på sid 16 i Bokslutskommunikén januari–december 2017.

<sup>2</sup> Exklusive Nyfosa

<sup>3</sup> Föreslagen utdelning

## Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa"), med postadress Box 2020, 131 02 Nacka och org.nr. 556917-4377, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.**

Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (mkr), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

### Verksamheten

Hemfosas affärsidé med lokal närvaro förvärva, långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Norden.

Hemfosa fokuserar på samhällsfastigheter med hyresgäster som driver direkt eller indirekt skattefinansierade verksamheter såsom skola, rättsväsende, vård, omsorg och myndigheter. En fastighet definieras av Hemfosa som Samhällsfastighet om direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för med minst 70 procent av hyresintäkterna. Denna specialisering ger Hemfosa en stark position på sina marknader Sverige, Norge och Finland.

Hemfosa äger fastigheter i Sverige, Norge och Finland med ett verkligt värde om 36,0 mdkr (41,1). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 381 fastigheter (472) med en uthyrningsbar yta om 2 059 tusen kvadratmeter (2 918). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94,4 procent (92,5).

Fortsatt tillväxt är viktig för Hemfosa, varför ett mål är satt om ett fastighetsvärde på 50 mdkr inom 5 år. Denna tillväxt ska ske med bibehållen låg risknivå och vara lönsam. Lönsamhetsmålet är en ökning av utdelningsbart resultat per aktie med minst 10 procent per år i snitt. Tillväxt eftersträvas i alla tre länder men en särskild satsning kommer att göras i Finland där Hemfosas marknadsposition inte är lika stark som i Sverige och Norge.

### Organisation

Hemfosas operativa organisation består av en stark egen förvaltningsorganisation med lokal förankring, som stöds av koncerngemensamma funktioner.

I Sverige är Hemfosas fastighetsportfölj uppdelad i fem regioner; Norr, Stockholm, Mellan, Väst och Syd. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har totalt sett tretton lokala förvaltningskontor i Sverige.

Den norska organisationen har fem lokala förvaltningskontor och leds från kontoret i Oslo.

I Finland utförs idag alla uppgifter av en lokal samarbetspartner.

På huvudkontoret i Nacka finns Hemfosas koncerngemensamma funktioner. Dessa utgörs av Transaktion och Analys, Ekonomi, Finansiering, Juridik och Marknad/Kommunikation.

Hemfosas koncernledning består av fem personer och presenteras i bolagsstyrningsrapporten på sid 58 samt 63 i denna årsredovisning.

Den 31 december 2018 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 71 personer (74).

### Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 54–61 i denna årsredovisning.

#### *Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare*

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning kan utgå i form av en fast och en rörlig del. Pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månaders löner vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

### Möjligheter och risker

Hemfosa är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av operationella och finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

Genom att analysera riskexponeringen och hur den kan hanteras på kort och lång sikt, kan riskerna i många fall även utgöra möjligheter. Utförligare beskrivning återfinns i Not 19 Finansiella risker och riskhantering samt sid 97–99.

#### *Värdeförändring i fastigheter*

Fastigheternas värdeförändring är central för risknivån i ett fastighetsbolag. Hemfosas fastigheter har en geografisk spridning på tre marknader vilket ger en balanserad riskprofil. Fokus på samhällsfastigheter innebär stabila hyresgäster med hög kreditvärdighet och långa hyresavtal.

**Ränterisk**

Förändringar i ränteläget kan påverka Hemfosas största kostnadspost: räntekostnader. I syfte att begränsa förändringar i räntenivåer har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Detta gör att förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på räntekostnaderna.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden. Hemfosa arbetar löpande med kort- och långfristiga likviditetsprognoser samt refinanseringsfrågor kopplade till aktuella krediter. För att få en säker och flexibel kassahantering samt för att hantera toppar och dalar i betalningsströmmar använder sig Hemfosa av checkkrediter.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsaka Hemfosa en förlust. Den största kreditrisken Hemfosa har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten. Kontraktsporföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för den absoluta merparten av hyresvärdet på balansdagen. Dessa hyresgäster står för en lägre kreditrisk. Hyror betalas enligt hyreskontrakten i förskott, vilket bidrar till att sänka kreditrisken.

**Hållbarhetsarbete**

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Utgångspunkten är långsiktiga relationer där Hemfosa skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. Hållbarhetsaspekten ska genomsyra alla delar av verksamheten och beaktas i beslut. Hemfosa har i en intressentdialog och väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer. Hemfosas miljöpolicy anger att organisationen ska arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Bolaget ska känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och sträva åt att öka kompetensen och medvetenheten inom miljö och hållbarhet. Hemfosa ska ta fram långsiktigt hållbara lösningar och genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion samt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget arbeta för en god inomhusmiljö. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete under avsnittet Hållbarhetsredovisning på sid 31-42 i denna årsredovisning, som tillsammans med sid 69 utgör bolagets hållbarhetsrapport.

## HEMFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

Bolagets riktlinjer för hållbarhetsarbetet fastslås av styrelsen och verkställs av koncernledningen. Hållbarhetsaspekten ska genomsyra alla delar av verksamheten och beaktas i beslut. Nedan finns sammanfattat hur Hemfosa arbetar med

styrning inom områdena antikorrupktion, miljö, mänskliga rättigheter samt sociala förhållanden och medarbetare. Det finns även angivet var i årsredovisningen det går att läsa mer om respektive område.

	ANTIKORRUPTION	MILJÖ	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE
	Hemfosa har fastslagna riktlinjer för att främja god affärsetik och motverka bedrägerier, stölder och oegentligheter och har i koncernen en process för att anmäla misstankar.	Hemfosa har styrdokument för sitt miljöarbete och har i en väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta att fokusera på. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer.	Hemfosa tillämpar uppförandekod för medarbetare och leverantörer med utgångspunkt i tillämpliga lagar och regelverk samt FNs principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.	Hemfosa har styrdokument som syftar till att alla medarbetare ska uppleva sin arbetsmiljö som säker, jämställd, utvecklande och produktiv. Hälsa och säkerhet är ett prioriterat område även avseende hyresgäster och leverantörer.
<b>POLICY OCH STYRDOKUMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hemfosas uppförandekod</li> <li>Visselblåsarriktlinjer</li> <li>Kontrollsystem för den finansiella rapporteringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hemfosas miljöpolicy</li> <li>Hemfosas uppförandekod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hemfosas uppförandekod</li> </ul>	<p><i>Hemfosas uppförandekod</i> inkluderar bland annat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jämställdhets- och likabehandlingspolicy</li> <li>Riktlinjer för arbete med hälsa och säkerhet samt arbetsmiljö</li> </ul>
<b>STYRNING OCH UPPFÖLJNING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information om uppförandekoden och visselblåsarfunktion till medarbetare och affärspartner</li> <li>Genomgång av uppförandekod vid anställning, samt uppföljning</li> <li>Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten</li> <li>Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information om uppförandekoden till medarbetare och affärspartner</li> <li>Löpande uppföljning mot policydokumenten</li> <li>Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten mot avtal och uppförandekod</li> <li>Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hemfosa är sedan 2016 ansluten till FNs Global Compact och förbinder sig att verka enligt dess principer</li> <li>Uppföljning och utvärdering av uppförandekoden för medarbetare</li> <li>Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten</li> <li>Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelbundna undersökningar av arbetsmiljön</li> <li>Utvärdering av hälso- och säkerhetsarbetet för hyresgästerna som del i fastighetsförvaltningen</li> <li>Löpande utvärdering av tillämpningen av uppförandekod av chefer samt årligen i samband med styrelsens antagande</li> </ul>
<b>YTTERLIGARE INFORMATION</b>	<p><b>Läs mer om:</b></p> <p>Affärsetik och Antikorrupktion sid 34</p> <p>Visselblåsarfunktion sid 35</p>	<p><b>Läs mer om:</b></p> <p>Miljöpolicy sid 36</p> <p>Materialval sid 37</p> <p>Leverantörer sid 37</p> <p>Energianvändning sid 38</p> <p>Utsläpp av koldioxid sid 39</p>	<p><b>Läs mer om:</b></p> <p>Uppförandekod sid 35, 42</p> <p>Hälsa och säkerhet sid 41</p> <p>Jämställdhet, mångfald och likabehandling sid 42</p>	<p><b>Läs mer om:</b></p> <p>Krav på leverantörer sid 37, 41</p> <p>Hälsa och säkerhet sid 41</p> <p>Jämställdhet, mångfald och likabehandling sid 42</p> <p>Mångfaldspolicy sid 60</p>



**Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året****Resultat för den kvarvarande verksamheten**

**Driftnetto:** Hyresintäkterna för året uppgick till 2 525 mkr (2 103). Ökningen uppgår till 20 procent och förklaras av ett ökat fastighetsbestånd tack vare förvärv och projekt samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Bland hyresintäkterna ingår även övriga fastighetsintäkter som för perioden uppgick till 35 mkr (25). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick vid slutet av året till totalt 2 059 tusen kvadratmeter (1 782). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent (93,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till 652 mkr (562) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 82 mkr (56). Överskottsgraden blev 71,0 procent (70,6). Direktavkastningen för hela portföljen var 5,4 procent (5,4).

**Förvaltningsresultat:** Centraladministrativa kostnader uppgick till 141 mkr (128). Finansnettot uppgick till -514 mkr (-381). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december uppgick till 2,05 procent (1,94).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 204 mkr (1 173).

**Värdeförändringar:** Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 1 305 mkr (1 275) där förbättrade driftnetton, något sänkta avkastningskrav och omvärderingar efter förvärv utgör de största förklaringsposterna.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till -14 mkr (44) och förklaras av sänkta räntenivåer, som påverkar verkligt värde på ingångna ränteswappar.

**Skatt:** Skattekostnaden uppgick till -466 mkr (-545). Den effektiva skattesatsen för Hemfosa uppgick för året till 19 procent (22).

**Eget kapital**

Under året har dotterbolaget Nyfosa delats ut till stamaktieägarna, vilket gör att Hemfosas egna kapital den 31 december 2018 minskat till 13 276 mkr (17 807). En nyemission har stärkt det egna kapitalet med netto 1 069 mkr. Soliditeten uppgick till 35,4 procent (40,4) per 31 december 2018.

**Räntebärande skulder**

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 21 944 mkr (24 033) per den 31 december 2018, varav 4 287 mkr (8 894) förfaller till betalning inom 12 månader.

**Kassaflöde kvarvarande verksamhet**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 185 mkr (983). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 961 mkr (1 065).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 836 mkr (-3 264) och omfattas främst av förvärv av fastigheter om -5 185 mkr (-2 565) och investeringar i befintliga fastigheter om -503 mkr (-696).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 3 213 mkr (1 611). En nyemission stärkte kassan med 1 069 mkr (0). Under året utbetalades 876 mkr (799) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

**Moderbolaget**

För 2018 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 549 mkr (922). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag (inkl. Nyfosa) uppgick under perioden till 49 mkr (33). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2018 ett eget kapital om 8 079 mkr (11 214), varav bundet eget kapital uppgick till 89 mkr (84). Koncerninterna skulder uppgick till 583 mkr (2 208) och koncerninterna fordringar uppgick till 5 972 mkr (11 490).

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET**

- Dotterbolaget Nyfosa delades ut till stamaktieägarna och noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap med första handelsdag den 23 november 2018.
- Caroline Arehult tillträdde som ny verkställande direktör. Peter Anderson tillträdde som ny CFO och Anna Alsborger som ny transaktionschef.
- Ett flertal förvärv genomfördes, bland annat av en större portfölj fastigheter i norra och mellersta Sverige, en portfölj med skolfastigheter i Sollentuna och en rad fastigheter i Norge.
- Jens Engwall följde med Nyfosa och avgick därmed som verkställande direktör och styrelseledamot.
- Hemfosa blev långsiktig helägare till ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center nära Gardermoen flygplats i Norge.

### Aktien

Hemfosa har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För lista över de största aktieägarna i Hemfosa hänvisas till avsnittet Stam- och preferensaktie på sid 51-53 i årsredovisningen.

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 89 mkr (84). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 167 728 249 stamaktier (157 728 249) och 10 999 999 preferensaktier (10 999 999) med ett kvotvärde om 0,50 krona (0,50). Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Antalet aktieägare uppgick på balansdagen till 26 288.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2019 att utveckla och förädla fastighetsbeståndet och vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden i syfte att ha en fortsatt god tillväxt.

### Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Hemfosa Fastigheter AB (publ). Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 2,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,60 kronor per stamaktie samt utdelning till ägarna av preferensaktier med 10,00 per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Information om avstämningsdagar återfinns i Not 26 Eget Kapital.

<b>Fritt eget kapital, kr</b>	<b>2018-12-31</b>
Överkursfond	10 829 140 133
Balanserat resultat	-3 388 453 536
Årets resultat	548 623 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 989 309 619</b>
<b>Till årsstämman förfogande stående medel</b>	<b>7 989 309 619</b>
Till stamaktieägare utdelas 2,40 kronor per stamaktie, totalt	402 547 798
Till preferensaktieägare utdelas 10,00 kronor per preferensaktie, totalt	109 999 990
Balanseras i ny räkning	7 476 761 831
<b>Summa</b>	<b>7 989 309 619</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

### Aktiekapitalets utveckling

<b>Aktiekapitalets utveckling</b>	<b>Datum</b>	<b>Förändring i antal stamaktier</b>	<b>Förändring i antal preferensaktier</b>	<b>Kvotvärde, kronor</b>	<b>Förändring i aktiekapital, mkr</b>
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000		1	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103		1	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897		1	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000		1	0
Kvittningsmission, stamaktier	mars -14	30 937 495		1	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608		1	10
Nyemission, preferensaktier	december -14		5 000 000	1	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-
Riktad emission, preferensaktier	september -15		999 999	0,5	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041		0,5	12
Nyemission, stamaktier	juni -18	10 000 000		0,5	5
<b>Summa</b>		<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>0,5</b>	<b>89</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

<b>Kvarvarande verksamhet</b>			
<b>Mkr</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hysesintäkter	3	2 525	2 103
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-403	-342
Underhållskostnader		-175	-154
Fastighetsskatt		-74	-66
Fastighetsadministration		-82	-56
<b>Driftnetto</b>		<b>1 792</b>	<b>1 484</b>
Centraladministration	5, 6, 7	-141	-128
Övriga rörelseintäkter och kostnader	22	43	11
Andel i joint ventures resultat	12	2	168
Andel i intresseföretags resultat	13	22	19
Finansiella intäkter och kostnader	8	-514	-381
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>1 204</b>	<b>1 173</b>
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	-2	-6
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	1 307	1 281
Värdeförändring på finansiella instrument		-14	44
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 495</b>	<b>2 493</b>
Skatt	9	-466	-544
<b>Årets resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet</b>		<b>2 030</b>	<b>1 949</b>
<b>Avvecklad verksamhet</b>	28		
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna		1 407	1 215
Resultat vid utdelning av Nyfosa		-1 077	-
<b>Årets resultat</b>		<b>2 360</b>	<b>3 163</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		50	-104
<b>Årets totalresultat</b>		<b>2 409</b>	<b>3 059</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 327	3 142
Innehav utan bestämmande inflytande		31	21
<b>Årets resultat</b>		<b>2 360</b>	<b>3 163</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 378	3 042
Innehav utan bestämmande inflytande		31	18
<b>Årets totalresultat</b>		<b>2 409</b>	<b>3 059</b>
<b>Årets resultat per aktie, kr</b>			
- före utspädning		<b>13,81</b>	<b>19,22</b>
- efter utspädning		<b>13,79</b>	<b>19,21</b>
<b>Årets resultat för kvarvarande verksamhet per aktie, kr</b>			
- före utspädning		<b>11,78</b>	<b>11,66</b>
- efter utspädning		<b>11,77</b>	<b>11,65</b>

## Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	36 049	41 119
Materiella anläggningstillgångar		5	3
Andelar i joint ventures	12	60	2 096
Andelar i intresseföretag	13	164	123
Derivat	18, 19	2	9
Övriga finansiella tillgångar		6	5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 286</b>	<b>43 355</b>
Hysesfordringar	18, 19	69	22
Kortfristiga fordringar	14	131	168
Likvida medel	15, 18	974	541
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 174</b>	<b>731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 459</b>	<b>44 086</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	89	84
Övrigt tillskjutet kapital		7 485	7 509
Omräkningsreserv		-51	-102
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 610	10 231
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>13 134</b>	<b>17 723</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>143</b>	<b>85</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 276</b>	<b>17 807</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18, 19	17 657	15 139
Övriga långfristiga skulder	16, 18, 19	4	9
Derivat	18, 19	29	43
Uppskjutna skatteskulder	17	1 229	1 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 919</b>	<b>16 375</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18, 19	4 287	8 894
Övriga kortfristiga skulder	18, 20	977	1 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 264</b>	<b>9 904</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>24 183</b>	<b>26 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 459</b>	<b>44 086</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
<b>Mkr</b>							
Ingående eget kapital 2017-01-01	84	7 509	21	7 891	15 506	64	15 570
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Nyemission, stamaktier	-	-	-	-26 <sup>2</sup>	-26	-	-26
Emission, teckningsoptioner	-	-	-	5	5	-	5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-694	-694	-	-694
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	3	3
Upplösning av omräkningsreserv	-	-	-24	24	0	-	0
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>	<b>-801</b>	<b>-825</b>	<b>3</b>	<b>-819</b>
<b>Årets resultat jan-dec 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 142</b>	<b>3 142</b>	<b>21</b>	<b>3 163</b>
<b>Övrigt totalresultat jan-dec 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-101</b>	<b>-</b>	<b>-101</b>	<b>-3</b>	<b>-104</b>
<b>Totalresultat jan-dec 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-101</b>	<b>3 142</b>	<b>3 042</b>	<b>18</b>	<b>3 059</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>84</b>	<b>7 509</b>	<b>-102</b>	<b>10 231</b>	<b>17 723</b>	<b>85</b>	<b>17 807</b>
Ingående eget kapital 2018-01-01	84	7 509	-102	10 231	17 723	85	17 807
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Nyemission, stamaktier	5	-	-	1 064 <sup>3</sup>	1 069	-	1 069
Inlösen teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-793	-793	-	-793
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-24	-	-0	-24	28	4
Övrigt	-	-	-	-3	-3	-	-3
Utdelning av Nyfosa	-	-	-	-7 100	-7 100	-	-7 100
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>5</b>	<b>-24</b>	<b>-</b>	<b>-6 947</b>	<b>-6 942</b>	<b>28</b>	<b>-6 915</b>
<b>Årets resultat jan-dec 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 327</b>	<b>2 327</b>	<b>31</b>	<b>2 360</b>
<b>Övrigt totalresultat jan-dec 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>
<b>Totalresultat jan-dec 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>2 327</b>	<b>2 378</b>	<b>31</b>	<b>2 409</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>89</b>	<b>7 485</b>	<b>-51</b>	<b>5 610</b>	<b>13 134<sup>1</sup></b>	<b>143</b>	<b>13 276</b>

1 Preferenskapitalet utgör 162,85 kronor per preferensaktie, totalt 1 791 mkr.

2 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemissionen 2016.

3 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 16 mkr.

## Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		1 204	1 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-9	-187
Betald inkomstskatt		-10	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 185</b>	<b>983</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		83	4
Förändringar av rörelseskulder		-307	78
Kassaflöde från den löpande verksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		1 155	477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 116</b>	<b>1 542</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	23	-5 185	-2 565
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter		66	-12
Investeringar i befintliga fastigheter		-503	-696
Förvärv av joint ventures och intressebolag		-18	-62
Förvärvade/avytttrade materiella tillgångar		2	-2
Övrigt		802	73
Kassaflöde från investeringsverksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		-2 457	-1 691
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 293</b>	<b>-4 955</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		1 085	-
Emission av obligationslån		-	1 250
Upptagna lån		12 954	5 302
Amortering av låneskulder		-9 916	-4 127
Utbetald utdelning		-876	-799
Ökad minoritetsandel		-	6
Emission av teckningsoptioner		-	5
Inlösen av teckningsoptioner		-5	-
Emissionskostnader		-16	-26
Övrigt		-13	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		2 394	1 121
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>23</b>	<b>2 732</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>430</b>	<b>-681</b>
Kursdifferens i likvida medel		4	0
Likvida medel vid årets början		541	1 221
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>974</b>	<b>541</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2018	Helår 2017
Nettoomsättning		49	33
Övriga externa kostnader	6	-67	-47
Personalkostnader	5	-32	-32
Avskrivningar		-0	-0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-51</b>	<b>-46</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	8	550	897
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	20	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-70	-71
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>		<b>449</b>	<b>806</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		100	116
<b>Resultat före skatt</b>		<b>549</b>	<b>922</b>
Uppskjuten skatt	9	-0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>549</b>	<b>922</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar		1	1
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i koncernföretag	25	5 510	5 326
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		227	810
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 736</b>	<b>6 136</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 737</b>	<b>6 137</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		5 972	11 490
Övriga kortfristiga fordringar		30	45
Kassa och bank		355	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 357</b>	<b>11 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 095</b>	<b>17 672</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	89	84
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		10 829	9 771
Balanserade vinstmedel		-3 388	437
Årets resultat		549	922
<b>Eget kapital</b>		<b>8 079</b>	<b>11 214</b>
<b>Skulder</b>			
Obligationslån		1 000	2 000
Långfristiga skulder till koncernföretag		8	8
Övriga långfristiga skulder		1	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	27	<b>1 009</b>	<b>2 011</b>
Obligationslån		1 000	-
Skulder till kreditinstitut		1 150	1 995
Kortfristiga skulder till koncernföretag		583	2 208
Övriga kortfristiga skulder		274	244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 007</b>	<b>4 447</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 016</b>	<b>6 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 095</b>	<b>17 672</b>



## Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>84</b>	<b>9 792</b>	<b>1 242</b>	<b>11 117</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>				
Nyemission, stamaktier	-	-26 <sup>1</sup>	-	-26
Emission, teckningsoptioner	-	5	-	5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-694	-694
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-21</b>	<b>-804</b>	<b>-825</b>
<b>Årets resultat jan-dec 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>922</b>	<b>922</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>84</b>	<b>9 771</b>	<b>1 360</b>	<b>11 214</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>84</b>	<b>9 771</b>	<b>1 360</b>	<b>11 214</b>
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>				
Nyemission, stamaktier	5	1 064 <sup>2</sup>	-	1 069
Återköp, teckningsoptioner	-	-5	-	-5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-793	-793
Utdelning av Nyfosa	-	-	-3 845	-3 845
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>5</b>	<b>1 059</b>	<b>-4 748</b>	<b>-3 684</b>
<b>Årets resultat jan-dec 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>549</b>	<b>549</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>89</b>	<b>10 829</b>	<b>-2 839</b>	<b>8 079</b>

<sup>1</sup> Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemissionen 2016.

<sup>2</sup> I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 16 mkr.

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2018	Helår 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före bokslutsdispositioner		449	806
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-550	-897
Betald inkomstskatt		0	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-101</b>	<b>-90</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		2	15
Förändring av rörelseskulder		55	-22
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-44</b>	<b>-97</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-131
Utlåning till joint ventures		14	-14
Lämnade aktieägartillskott		-184	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	0
In- och utlåning till koncernföretag		1 227	-964
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 056</b>	<b>-1 109</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		1 085	-
Emissionskostnader		-16	-26
Utbetald utdelning		-876	-796
Emission av obligationslån		-	1 250
Upptagna lån		-	102
Amortering av låneskulder		-845	-
Emission av teckningsoptioner		-	5
Inlösen teckningsoptioner		-5	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-657</b>	<b>535</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>355</b>	<b>-671</b>
Likvida medel vid årets början		0	671
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>355</b>	<b>0</b>

## Noter till de finansiella rapporterna

1  
NOT

### Väsentliga redovisningsprinciper

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 26 mars 2019. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2019.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom räntederivatinstrument och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

#### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 24.

#### Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser joint ventures vid behov genom anpassning till koncernens principer.

#### Ändrade redovisningsprinciper

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och innebär nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder. Den nya modell för kreditreserveringar för förväntade kundförluster får i praktiken ingen effekt för Hemfosa då kundfordringarna huvudsakligen består av hyresfordringar hos hyresgäster med

mycket hög kreditvärdighet. De upplysningskrav som standarden innebär har bland annat tillgodosetts via not 18.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 1 januari 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster, media och övriga serviceintäkter. Serviceintäkter redovisas inte på separat rad i Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen men informationen finns i not 3.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2018 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 16 Leasingavtal kommer att börja tillämpas från och med den 1 januari 2019 och således inte retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Hemfosas beräkning visar att övergången till IFRS 16 inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. En genomgång och analys av koncernens leasingavtal har genomförts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträttsavtalen har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 119 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Kostnaden för tomträttsavgälder kommer i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en driftkostnad som belastar driftnettot. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat.

Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En avveklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidare säljas. Klassificering som en avveklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning. En avyttringsgrupp som ska läggas ned kan också kvalificera för att klassificeras som avveklad verksamhet, om den uppfyller storlekskriterierna enligt ovan.

Resultat efter skatt från avveklad verksamhet redovisas på en egen rad i resultaträkningen och övrigt totalresultat. När en verksamhet

klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets resultaträkning och övrigt totalresultat så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av balansräkningen för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

I enlighet med IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare redovisas en skuld värderad till verkligt värde vid den tidpunkt då beslut om utdelning har tagits. En motsvarande minskning av eget kapital redovisas vid samma tidpunkt. Vid varje tillfälle som en finansiell rapport upprättas sker in omvärdering av skulden till verkligt värde, eventuell värdeförändring redovisas inom eget kapital. Om det föreligger en skillnad i verkligt värde och koncernmässigt värde vid utdelningstillfället redovisas denna inom resultatet som avvecklad verksamhet.

### Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. De segment som finns inom Hemfosa är Sverige, Norge och Finland.

### Konsolideringsprinciper

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Hemfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Hemfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan

bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

### Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

### Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

### Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i joint ventures. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i joint ventures. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

### Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Eventuell skillnad vid



förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivnings behov.

#### Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som föreligger vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. I det fall den utländska verksamheten inte är helägd fördelas omräkningsdifferensen till innehav utan bestämmande inflytande utifrån dess proportionella ägarandel. När bestämmande inflytande, betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande upphör för en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat. I de fall avyttring sker men bestämmande inflytande kvarstår överförs proportionell andel av ackumulerade omräkningsdifferenser från omräkningsreserven till innehav utan bestämmande inflytande.

Vid avyttring av delar av intresseföretag och joint venture men betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande kvarstår omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat.

#### Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

Monetära långfristiga fordringar eller skulder till en utlandsverksamhet för vilken reglering inte är planerad eller troligen inte kommer att ske inom överskådlig framtid, är i praktiken en del av företagets nettoinvestering i utlandsverksamheten. En valutakursdifferens som uppstår på den monetära långfristiga fordringen eller skulden redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet ingår de ackumulerade valutakursdifferenserna hänförliga till monetära långfristiga fordringar eller skulder i de ackumulerade omräkningsdifferenser som omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter omfattar även tillägg såsom fastighetsskatt, försäkringar och eventuella administrativa intäkter. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasing-perioden.

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Hyresrabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

#### Serviceintäkter

I det fall Hemfosa agerar som huvudman, istället för agent, i sina hyreskontrakt vad gäller hyresgästens köp av värme och andra mediakostnader intäkterna för detta redovisas som övriga intäkter. Serviceintäkter redovisas i den period som de avser.

#### Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdförändringar på fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senaste redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

#### Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

#### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer. Hemfosa har för närvarande leasingavtal för tjänstebilar. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedöms ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal. I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt utdelningsintäkter. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Hemfosa upptar räntebärande skulder. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivaten (ränteswapparna) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa får alltid räknas som en räntekostnad. I Hemfosa-koncernen ska dessa låneutgifter kostnadsföras i juridisk person. I koncernen aktiveras låneutgifter som anskaffningsvärde på förvaltningsfastigheter.

### Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till delar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

#### Redovisning i och borttagande från Rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i Rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i Rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från Rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från Rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i Rapport över finansiell ställning 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. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

#### Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

#### Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Låne- och hyresfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar. Då löptiden är kort, redovisas de övriga kortfristiga fordringar till nominellt belopp.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Redovisning sker till nominellt belopp.

#### Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder och skulder till koncernföretag, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### **Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde med värdeförändring i årets resultat**

Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. Derivat redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat. Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Inventarier 5-10 år

Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

### **Värdering**

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värden baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Hemfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar kapital.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av not 11.

### **Nedskrivningar**

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

### **Eget kapital**

#### **Preferensaktier**

Utfärdade preferensaktier klassificeras som eget kapital, med anledning av att det inte föreligger någon skyldighet för Hemfosa att vare sig betala utdelningar eller att lösa in/köpa tillbaka preferensaktierna. Utdelningar redovisas som ägartransaktion direkt i eget kapital när bolagsstämman beslutat om sådan utdelning.

#### **Utdelningar**

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

### **Resultat per stamaktie**

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning ökas det vägda genomsnittliga antalet aktier om teckningskursen på optionerna i koncernens incitamentsprogram under rapportperioden varit lägre än periodens genomsnittliga börskurs. Vid liten skillnad mellan teckningskursen och periodens genomsnittliga börskurs är utspädningseffekten liten. Vid större kurskillnad är effekten större.

### **Ersättningar till anställda**

#### **Avgiftsbestämda pensionsplaner**

I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företaget förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

### Ersättningar vid uppsägning

En skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning ska redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter:

- När företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar
- När företaget redovisar kostnader för en omstrukturering som ligger inom tillämpningsområdet för IAS 37 och omfattar utbetalning av ersättningar till anställda

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställda har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställde accepterar erbjudandet, det vill säga skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

### Incitamentsprogram

Inom ramen för ett incitamentsprogram har anställda förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Optionerna ger rätt att till viss teckningskurs köpa aktier i Hemfosa. Vid fortsatt anställning 2 respektive 4 år efter programstart erhålls vid vart tillfälle en bonus motsvarande hälften av det belopp som erlagts av den anställde. Optionsprogrammet i sig bedöms utgöra egetkapitalreglerad aktierelaterad ersättning för vilket ingen kostnad redovisas, med anledning av att verkligt värde erlagts. Upplysningar lämnas om den aktierelaterade ersättningen. Med anledning av att bonusbeloppet inte beror på aktiens värde, utan på initialt erlagt belopp, redovisas en kostnad för långfristig ersättning till anställda, med periodisering av förväntat slutligt belopp att erlägga över 2 respektive 4 år.

Anställda utanför Sverige har köpt syntetiska (kontantreglerade) optioner och erhåller på motsvarande sätt bonus vid fortsatt anställning i 2 respektive 4 år. Bonusen redovisas som ovan. De syntetiska optionerna redovisas initialt som skuld till inbetalt belopp. Skulden omvärderas därefter per respektive rapportperiods utgång till verkligt värde med värdeändringen redovisad i resultatet.

### Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i Rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden

betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2018 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

### Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna i redovisningsprinciper framgår nedan.

### Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive kassaflödesanalys koncernen. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

### Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

**Finansiella instrument**

Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

**Rörelsesegmentrapportering**

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen. Ingen fördelning av nettoomsättningen görs i moderbolaget.

**Låneutgifter**

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs sig till.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterbolag eller lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

**Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.



2  
NOT

## Rörelsesegment

I den interna rapporteringen till koncernledningen följs driftnettot upp per marknad, motsvarande de tre länder Hemfosa har investeringar i. De tre länderna utgör koncernens rörelsesegmentsredovisning. Övriga resultatposter inom förvaltningsresultatet följs upp på koncernnivå.

I driftnettot ingår direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segment på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

Även investeringar och värdeförändringar i fastigheterna följs upp per segment, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	1872	1653	482	299	171	151	2525	2103
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-370	-317	-10	-5	-23	-20	-403	-342
Underhållskostnader	-161	-145	-6	-5	-8	-4	-175	-154
Fastighetsskatt	-60	-54	-5	-4	-9	-8	-74	-66
Fastighetsadministration	-79	-55	-3	-1	-0	0	-82	-56
<b>Driftnetto</b>	<b>1203</b>	<b>1083</b>	<b>458</b>	<b>284</b>	<b>131</b>	<b>118</b>	<b>1792</b>	<b>1484</b>
Central administration							-141	-128
Övriga rörelseintäkter							43	11
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat							24	187
Finansiella intäkter och kostnader							-514	-381
<b>Förvaltningsresultat</b>							<b>1204</b>	<b>1173</b>
Värdförändring på fastigheter							1305	1275
Värdförändring på finansiella instrument							-14	44
<b>Resultat före skatt</b>							<b>2495</b>	<b>2493</b>

3  
NOT

## Operationell leasing

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Det för 2018 redovisade beloppet för hyresintäkter 2 525 mkr fördelas på 2 436 mkr i hyresintäkter och 89 mkr i serviceintäkter. Serviceintäkter uppgår till 3,5% av totala hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 6,6 år (5,5). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter per 31 december förfaller enligt tabell nedan.

## Förfallostruktur befintliga avtal, 2018-12-31

Mkr	Kontraktsförfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
	2019	2103	164	215	8
	2020	563	285	360	13
	2021	343	270	384	14
	2022	251	220	316	12
	2023	101	173	294	11
	>2023	470	722	1100	41
<b>Summa</b>	<b>3 831</b>	<b>1 834</b>	<b>1 834</b>	<b>2 669</b>	<b>100</b>

## Förfallostruktur befintliga avtal, 2017-12-31

Mkr	Kontraktsförfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
	2018	1553	160	205	9
	2019	452	229	295	14
	2020	305	227	287	13
	2021	171	177	266	12
	2022	114	119	169	8
	>2022	349	684	957	44
<b>Summa</b>	<b>2 944</b>	<b>1 595</b>	<b>1 595</b>	<b>2 179</b>	<b>100</b>

## Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2018	2017
Inom ett år	2 610	2 124
Mellan ett och fem år	7 211	5 828
Längre än fem år	7 981	5 147

4  
NOT

## Tomträttsavgälder

## Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Årets totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick till 4 mkr (3).

Mkr	2018	2017
Inom ett år	4	3
Mellan ett och fem år	14	9
Längre än fem år	4	2
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>14</b>

5  
NOT

## Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

## Koncernen

Mkr	2018	2017
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	16	13
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	3
Sociala avgifter	6	5
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	5	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	42	41
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	5
Sociala avgifter	12	13
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>84</b>	<b>80</b>

## Medelantalet anställda

Koncernen	2018		2017	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda i Sverige	62	50%	62	52%
Medelantal anställda i Norge	10	24%	7	14%
Medelantal anställda i Finland	-	-	1	0%

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 71 personer (76).

## Optioner

Hemfosa lanserade under 2017 ett långfristigt incitamentsprogram till personalen i form av ett optionsprogram. Anställda i svenska bolag förvärvade i slutet av juni 2017 1 294 000 egetkapitalreglerade teckningsoptioner för 3,84 kronor styck, vilket utgjorde optionernas verkliga värde beräknat med Black & Scholes modell. Anställda i utländska dotterbolag förvärvade 61 500 syntetiska (kontantreglerade) optioner för samma värde. Optioner innehavda av anställda som slutar före mitten av 2019 får återköpas av Hemfosa till aktuellt verkligt värde. Anställda kan överlåta sina optioner, varvid Hemfosa har förköpsrätt. Optionerna kan nyttjas under maj respektive augusti månad 2022.

Anställda som är fortsatt anställda två år efter programstart erhåller en premiesubvention om 50 procent av erlagd köpeskilling. Anställda som är anställda fyra år efter programstart erhåller ytterligare 50 procent i premiesubvention. Hemfosas åtagande för detta redovisas som långfristig ersättning till anställda periodiserat över de två respektive fyra åren. Redovisad skuld för de syntetiska optionerna uppgår till 252 000 kr (252 000) och förändring i verkligt värde om 0 kr (0) har redovisats i resultatet.

## Antal optioner

	Egetkapital-reglerade		Syntetiska	
	2018	2017	2018	2017
Antal optioner, 1 januari	1 284 000	-	61 500	-
Utfärdade under året	-	1 294 000	-	61 500
Återköpta under året	-565 000	-10 000	-	-
<b>Antal optioner, 31 december</b>	<b>719 000</b>	<b>1 284 000</b>	<b>61 500</b>	<b>61 500</b>

## Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till fem av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2018 uppgick arvoden till 1,7 mkr och för 2017 till 1,4 mkr exklusive sociala avgifter.

## Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen.

## Könsfördelning i företagsledningen

## Koncernen

	2018		2017	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	6	67%	7	57%
Övriga ledande befattningshavare	5	80%	8	75%

5  
NOT

Forts.

## Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

## Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Styrelsens ordförande</b>										
<b>Bengt Kjell</b>										
Ersättning från moderbolaget	475	428	-	-	-	-	-	-	475	428
<b>Styrelseledamot</b>										
<b>Anneli Lindblom</b>										
Ersättning från moderbolaget	270	250	-	-	-	-	-	-	270	250
<b>Styrelseledamot</b>										
<b>Caroline Sundewall</b>										
Ersättning från moderbolaget	245	225	-	-	-	-	-	-	245	225
<b>Styrelseledamot</b>										
<b>Ulrika Valassi</b>										
Ersättning från moderbolaget	210	190	-	-	-	-	-	-	210	190
<b>Styrelseledamot</b>										
<b>Per-Ingemar Persson</b>										
Ersättning från moderbolaget	210	190	-	-	-	-	-	-	210	190
<b>Styrelseledamot</b>										
<b>Gunilla Högbom</b>										
Ersättning från moderbolaget	245	135	-	-	-	-	-	-	245	135
<b>Nuvarande verkställande direktör, 2018-09-14 - 2018-12-31</b>										
<b>Caroline Arehult</b>										
Ersättning från moderbolaget	1217	-	-	-	439	-	1400	-	3056	-
<b>Tidigare verkställande direktör, 2018-01-01 - 2018-09-13</b>										
<b>Jens Engwall</b>										
Ersättning från moderbolaget	2 752	3 985	-	-	938	950	32	65	3722	5 072
<b>Andra ledande befattningshavare, (10 (8) personer)</b>										
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	8 730	5 863	2 489	3 166	2 115	1 906	9	27	13 343	10 890
<b>Summa</b>	<b>14 354</b>	<b>11 266</b>	<b>2 489</b>	<b>3 166</b>	<b>3 492</b>	<b>2 856</b>	<b>1 441</b>	<b>92</b>	<b>21 776</b>	<b>17 380</b>

## Moderbolaget

Mkr	2018	2017
<b>Ledningsgrupp</b>		
Löner och ersättningar m.m.	14	11
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2
Sociala avgifter	5	4
<b>Varav verkställande direktör</b>		
Löner och ersättningar m.m.	5	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar m.m.	7	9
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	2
Sociala avgifter	1	3
<b>Summa kostnader för ersättning till anställda</b>	<b>32</b>	<b>31</b>

## Medelantalet anställda

Moderbolaget	2018		2017	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda	16	69%	21	68%

## Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget	2018		2017	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	6	67%	7	57%
Övriga ledande befattningshavare	5	80%	8	75%

6  
NOT

## Arvode och kostnadsersättning till revisorer

<b>Koncernen</b>		
<b>Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	5	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	0	0
<b>Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Moderbolaget

<b>Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2	2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
<b>Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

7  
NOT

## Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

<b>Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Driftskostnader <sup>1</sup>	-403	-342
Underhållskostnader	-175	-154
Fastighetsskatt	-74	-66
Avskrivningar	1	-1
Övriga externa kostnader	-136	-101
Personalkostnader	-87	-82
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-874</b>	<b>-747</b>

1 I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

8  
NOT

## Finansiella intäkter och kostnader

<b>Koncernen</b>		
<b>Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ränteintäkter	0	0
Valutakursvinster	0	0
Övriga finansiella intäkter	4	0
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Räntekostnader <sup>1</sup>	-430	-348
Övriga finansiella kostnader	-88	-34
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-518</b>	<b>-382</b>
<b>Netto</b>	<b>-514</b>	<b>-381</b>

1 Av koncernens räntekostnader avser 384 mkr (304) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Moderbolaget

<b>Mkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utdelning från koncernföretag	550	897
<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>550</b>	<b>897</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	20	26
<b>Ränteintäkter</b>	<b>20</b>	<b>26</b>
Räntekostnader kreditinstitut	-54	-53
Valutakursförluster	-4	-5
Övriga finansiella kostnader	-12	-13
<b>Räntekostnader</b>	<b>-70</b>	<b>-71</b>
<b>Netto</b>	<b>500</b>	<b>852</b>



## Inkomstskatter

Under 2018 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent, i Norge 23 procent och i Finland 20 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Den effektiva skatten för helåret 2018 var -18,7 procent (-18,6), vilket avviker från den nominella skattesatsen om 22 procent. Detta är främst en följd av att den uppskjutna skatten är beräknad med 20,6 procent.

### Koncernen

<b>Avstämning effektiv skatt</b>	<b>2018</b>		<b>2017<sup>1</sup></b>	
Resultat före skatt	2 492		3 887	
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0%	-548	-22,0%	-855
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0%	-0	-0,1%	-5
Ej skattepliktiga intäkter	0,2%	6	0,4%	16
Resultat från andelar i joint ventures	0,2%	5	3,2%	125
Återläggning uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	0,1%	3	0,3%	12
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,0%	0	0,1%	5
Effekt av ändrade skattesatser	1,8%	44	0,4%	15
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-3	-0,1%	-4
Övrigt	1,1%	29	-0,8%	-32
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-18,7%</b>	<b>-466</b>	<b>-18,6%</b>	<b>-723</b>

<b>Aktuell skattekostnad</b>	<b>2018</b>		<b>2017<sup>1</sup></b>	
Aktuell skattekostnad		-66		26
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		-3		-4
<b>Summa</b>		<b>-69</b>		<b>-30</b>

<b>Uppskjuten skattekostnad</b>	<b>2018</b>		<b>2017<sup>1</sup></b>	
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter		-333		-566
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat		-3		-11
Uppskjuten skatt hänförlig till under året värderat skattemässigt underskott		-46		-116
Övrigt		-15		-
<b>Summa</b>		<b>-397</b>		<b>-693</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>-466</b>		<b>-723</b>

<sup>1</sup> Inklusive Nyfosa.

### Moderbolaget

<b>Avstämning effektiv skatt</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Resultat före skatt		549		922
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-121	-22,0%	-203
Ej skattepliktiga intäkter	22,0%	121	21,3%	196
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	0,7%	6
Schablonränta på periodiseringsfond	-	-	0,1%	1
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	0,0%	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>



## Resultat per aktie

I enlighet med ett bolagsstämmebeslut i april 2017 infördes under året ett incitamentsprogram för anställda. Programmet resulterade i att Hemfosa emitterade 1 294 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Utöver teckningsoptioner emitterades 61 500 syntetiska optioner, som ger rätt till teckning av aktier alternativt kontant utbetalning under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	2 328	3 142
Utdelning på preferensaktier, mkr	-110	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	2 217	3 032
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	163	158
Resultat per aktie, kronor		
- före utspädning	13,81	19,22
- efter utspädning	13,79	19,21
Resultat för kvarvarande verksamhet per aktie, kronor		
- före utspädning	11,78	11,66
- efter utspädning	11,77	11,65

<b>Genomsnittlig vägt antal stamaktier, tusental</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, före utspädning	162 934	157 728
Effekt av optioner	162	24
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, efter utspädning	163 082	157 752
Beräknad utspädning, %	0,10	0,04





## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Mkr	Total		Sverige		Norge		Finland	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Verkligt värde vid årets början	41 119	34 668	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	5 198	4 342	1 781	3 573	3 419	592	-	177
Investeringar i befintligt bestånd	482	956	408	942	68	2	6	13
Avyttring förvaltningsfastigheter	-67	-301	-67	-301	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	-2	22	-2	22	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 307	1 629	729	1 346	575	281	1	2
Omräkningsdifferenser	25	-197	-	-	-51	-246	77	49
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-12 014	-	-12 014	-	-	-	-	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>36 049</b>	<b>41 119</b>	<b>25 194</b>	<b>34 359</b>	<b>8 999</b>	<b>4 988</b>	<b>1 856</b>	<b>1 772</b>

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

### Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Mkr	2018	2017
Hysesintäkter	2 525	2 103
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-615	-521
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-36	-42

### Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

### Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet är för Sverige är 2,0 procent för 2019 och framåt. För Norge är inflationsantagandet 2,0 procent för 2019 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 1,0 procent för 2019 och 2020, 1,5 procent för 2021 och 2,0 procent för 2022 och framåt.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (6,1). Den vägda diskonteringsräntan för kassaflödet och för restvärdet uppgick till 7,0 procent (7,3) respektive 8,1 procent (8,2).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 36 049 mkr (41 119).

Kalkyl- antagande	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr <sup>1</sup>		Direktavkastning, %		Vägt direktavkastningskrav, %		Diskonteringsränta för kassaflöde, %		Diskonteringsränta för restvärde, %	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Sverige	25 194	34 359	1 346	1 896	5,3	5,5	3,7 - 9,9	3,7-10,0	5,0 - 11,2	5,0-11,2	5,7 - 12,1	5,7-12,2
Norge	8 999	4 988	492	285	5,5	5,7	3,9 - 8,2	4,2-8,2	6,4 - 10,9	6,8-10,9	6,4 - 10,9	6,8-10,9
Finland	1 856	1 772	125	125	6,8	7,0	5,9 - 8,5	5,9-9,0	7,4 - 10,4	6,7-10,8	7,8 10,4	8,0-10,8
<b>Summa</b>	<b>36 049</b>	<b>41 119</b>	<b>1 963</b>	<b>2 306</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>	<b>6,1</b>	<b>7,0</b>	<b>7,3</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>

<sup>1</sup> Enligt intjäningsförmågan, där den totala hyresintäkten uppgick till 2 666 mkr (2 207).

11  
NOT

Forts.

**Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde**

Mkr		Total		Sverige		Norge		Finland	
		2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Förändring driftnetto	+/-5,0%	1 398	1 580	1 017	1 335	314	173	73	72
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	1 550	677	422	562	173	89	27	26
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	175	197	127	167	39	21	9	9
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	1 285	564	381	484	115	60	22	20

**Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter**

Samtliga av Hemfosas fastigheter är klassificerade såsom förvaltningsfastigheter. I ett fåtal av koncernens fastigheter nyttjas en obetydlig del av arean för administrativa ändamål inom koncernen. Dessa fastigheter har klassificerats såsom förvaltningsfastigheter.

Om Hemfosa tecknat ett ovillkorat avtal om avyttring av en fastighet kommer fastigheten omklassificeras från förvaltningsfastighet till tillgångar som innehas för försäljning.

12  
NOT**Andelar i joint ventures**

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen aktier i fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande.

Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

I samband med delningen av Hemfosa koncernen övergick delägandet i två joint venture, Söderport Holding AB och Gästgivaregatan Holding AB, till Nyfosa AB.

Hemfosa är delägare i ett nystartat joint venture, Gardermoen Campus Utvikling (Nya GCU), tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS.

Nya GCU äger mark, parkeringsanläggning samt viss infrastruktur i området där sjukhuset och lokalmedicinskt centrum som Hemfosa har förvärvat finns. Nya GCU ska fortsätta utveckla området till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. Nya GCU kontrollerar sammanlagt omkring fem hektar detaljplanerad mark, enligt vilket byggnader upp till totalt 51 tusen kvadratmeter kan uppföras.

**Gardermoen Campus Utvikling**

Den 22 mars 2018 förvärvade Hemfosa minoritetens andel i Gardermoen Campus Utvikling (Gamla GCU), som äger specialistsjukhuset och det lokalmedicinska centret som uppfört vid Gardermoen, i enlighet med de villkor som avtalades om i februari 2017. I samband med förvärvet av andelarna omklassificerades Gamla GCU från joint venture till dotterföretag och namnändrades till Samhold IV AS.

Mkr	Totalt		Söderport		Nya Gardermoen Campus Utvikling		Gamla Gardermoen Campus Utvikling		Övriga innehav	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	2 096	1 676	1 294	1 009	-	-	781	641	21	26
Förvärv av joint ventures	14	9	-	-	14	-	-	9	-	-
Omklassificering till dotterföretag	-781	-	-	-	-	-	-781	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-100	-	-100	-	-	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	-4	548	-	385	-4	-	-	168	-	-5
Omräkningsdifferens	50	-37	-	-	50	-	-	-37	-	-
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-1 315	-	-1 294	-	-	-	-	-	-21	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>60</b>	<b>2 096</b>	<b>-</b>	<b>1 294</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>781</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

12  
NOT

Forts.

Joint ventures	Org.nr	Säte	Andel 2018-12-31	Bokfört värde	
				2018-12-31	2017-12-31
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	-	-	1 294
Gardermoen Campus Utvikling AS	913 111 915	Oslo, Norge	-	-	781
Gardermoen Campus Utvikling AS	920 599 192	Oslo, Norge	65%	60	-
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	-	-	21
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	-	0
<b>Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures</b>				<b>60</b>	<b>2 096</b>

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 0 mkr (160).

13  
NOT

Andelar i intresseföretag

Hemfosa äger 26,9 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS, org.nr 916 428 467, med säte i Oslo. Bolaget förvaltar samhällsfastigheter i Norge, där största hyresgästen är Polismyndigheten.

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	123	56
Förvärv	18	52
Erhållen utdelning	-5	-
Andel i intresseföretagets resultat	22	19
Omräkningsdifferens	5	-3
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>164</b>	<b>123</b>

14  
NOT

Kortfristiga fordringar

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	73
Kortfristiga fordringar joint ventures	-	23
Övriga fordringar	82	72
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>131</b>	<b>168</b>

15  
NOT

Likvida medel

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	974	541

Utöver likvida medel enligt ovan har Hemfosa outnyttjade checkräkningskrediter om 527 mkr (450).

16  
NOT

Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2018 till 22 027 mkr (24 110) varav 18 873 mkr (19 619) avsåg lån från kreditinstitut, 2 000 (2 473) avser obligationer, 1 150 mkr (1 995) i certifikat och 4 mkr (7) säljarreverser.

Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 2 000 mkr (1 800). Kreditfaciliteterna är backupfaciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 1 150 mkr är emitterade vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 527 mkr (450), vilka var outnyttjade per den 31 december 2018.

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
Lån från kreditinstitut	18 873	19 619
Obligationslån	2 000	2 473
Certifikat	1 150	1 995
Säljarreverser	4	7
Övriga skulder	-	16
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>22 027</b>	<b>24 110</b>
Varav kortfristiga räntebärande skulder	4 287	8 894
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av lån	-83	-77
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>21 944</b>	<b>24 033</b>

16  
NOT

Forts.

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning. För det fall budplikt skulle inträda på Hemfosa aktier eller att Hemfosa skulle avnoteras från Nasdaq Stockholm har Hemfosa kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av kreditavtalen och i yttersta fall förtida återbetalning av lånen. Koncernen har efterlevt de covenant som finns i låneavtal för åren 2018 och 2017.

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Nettobelåningsgrad, %	58,4	57,1
Återstående räntebindningstid, år	1,5	1,5
Återstående löptid lån, år	2,8	2,3

Utöver lånevillkoren är större delen av låneportföljen säkerställd med panten i fastigheter.

17  
NOT

## Uppskjuten skatteskuld/fordran

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning. Hemfosa redovisar uppskjutna skatteskulder om totalt 1 229 mkr (1 184).

Uppskjuten skattefordran uppgick till 631 mkr (946) och är främst hänförlig till värderade skattemässiga underskott.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 1 860 mkr (2 130) och är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. Initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för Hemfosa som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade.

Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 16 761 mkr (18 942) per 31 december 2018, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 10 889 mkr (12 514) i Rapport över finansiell ställning.

Temporära skillnader uppstår i och med att skattemässiga värdeminskningssavdrag avviker från planenliga avskrivningar. Möjlighet att skattemässigt dra av investeringar i fastigheter inom det så kallade utvidgade reparationsbegreppet bidrar också till att temporära skillnader uppstår. De är också en följd av att fastigheterna förvärvas via bolag, där skattemässigt anskaffningsvärde är ofta lägre än redovisat anskaffningsvärde samt att realiserade värdeförändringar inte påverkar skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran	2018	2017
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	938	1 047
Redovisat i årets resultat	-45	-116 <sup>1</sup>
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	7
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	-268	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>625</b>	<b>938</b>

*Derivat*

Vid årets ingång	8	19
Redovisat i årets resultat	-3	-11 <sup>1</sup>
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	1	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

Uppskjuten skatteskuld	2018	2017
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	-2 130	-1 572
Redovisat i årets resultat	-349	-566 <sup>1</sup>
Förvärvade och avyttrade tillgångar	2	12
Omräkningsdifferens	-27	-4
Övrigt	-26	-
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	670	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-1 860</b>	<b>-2 130</b>

Netto uppskjuten skatteskuld	2018	2017
Vid årets ingång	-1 184	-506
Redovisat i årets resultat	-397	-693 <sup>1</sup>
Förvärvade och avyttrade tillgångar	2	3
Omräkningsdifferens	-27	12
Övrigt	-26	1
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	403	-
<b>Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning</b>	<b>-1 229</b>	<b>-1 184</b>

<sup>1</sup> Beloppen inkluderar skattekostnad som avser Nyfosa.

## Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via Rapport över resultat		Finansiella tillgångar som värderas till upplup- pet anskaffningsvärde		Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyres- och kundfordringar		-	69	22		-	69	22
Derivat	2	9		-		-	2	9
Övriga fordringar		-	35	51		-	35	51
Likvida medel		-	974	541		-	974	541
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1 008</b>	<b>614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 010</b>	<b>623</b>
Lån från kreditinstitut		-		-	18 873	19 619	18 873	19 619
Obligationslån		-		-	2 000	2 473	2 000	2 473
Certifikat		-		-	1 150	1 995	1 150	1 995
Derivat	29	43		-		-	29	43
Leverantörsskulder		-		-	36	53	36	53
Övriga skulder		-		-	432	380	432	380
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 491</b>	<b>24 520</b>	<b>22 520</b>	<b>24 520</b>

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Verkligt värde för obligationslånen är 2 012 mkr (2 505). Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa använder räntederivat och räntetak för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivaten till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i årets resultat.

Avviker en, genom räntederivat, överenskommen ränta från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i Rapport över finansiell ställning. Det i Rapport över finansiell ställning upptagna verkliga värdet förändras då marknadsräntorna och portföljens löptid förändras. Värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Räntederivaten har värderats till ett verkligt värde som motsvarar marknadsvärderingen hämtad från det oberoende finanssystemet Bloomberg. Bloomberg använder en vedertagen värderingsmetodik

för enkla ränte-swappar där ett bolag betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta eller vice versa, vilket är relevant för Hemfosas vidkommande. Värderingen sker på mittkurser av faktiskt handlade kontrakt, liknande Hemfosas finansiella instrument, på olika officiella handelsplatser och kurserna innefattar därmed priser från flera räntemäklare och med olika risk- och likviditetspremier.

Värdet på räntetak redovisas som nuvärdet av de förväntade flödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade flödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forwardräntor på 3-mån Stibor och dess volatilitet. Om forward-räntorna (eller volatiliteten) sedan sjunker minskar värdet på taken.

**Kvittning av finansiella instrument**

Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivat-handel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för netting per 2018-12-31 respektive 2017-12-31.

**Kvittning av finansiella instrument**

Mkr	2018-12-31		2017-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	2	29	9	43
Belopp som omfattas av netting	-2	-2	-9	-9
<b>Belopp efter netting</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>34</b>



**Finansiell riskhantering**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. Nedan beskrivs risker och hur organisationen hanterar dessa.

**Marknadsrisk**

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsriskar i tre slag; valutarisik, ränterisk och andra prisrisker.

**Ränterisk**

Den marknadsrisk som främst påverkar Hemfosa är ränterisk. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa ränterisken, d.v.s. att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränteswappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot rörlig marknadsränta, men även räntetak.

För räntetaken betalar Hemfosa rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Den i förväg bestämda räntesatsen för de räntetak som ingåtts ligger i ett intervall mellan 1,5 till 2,0 procent.

**Känslighetsanalys per den 31 december 2018**

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1	+100/-38
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1	-/+220
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-161

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal.

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal.

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument.

I enlighet med koncernens finanspolicy eftersträvas en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta samt mellan kortfristiga och långfristiga löptider.

**Räntebindning uppdelat på instrument**

Förfallostruktur	Räntebindning 2018-12-31					Räntebindning 2017-12-31				
	Krediter <sup>1</sup> , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %	Krediter <sup>1</sup> , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
<1 år	21 985	-4 409	-6 321	11 255	51	24 050	-1 372	-9 503	13 175	55
1-2 år	4	690	3 634	4 327	20	-	497	2 526	3 024	13
2-3 år	-	200	1 511	1 711	8	23	674	3 617	4 314	18
3-4 år	-	0	1 177	1 177	5	-	200	1 619	1 819	8
4-5 år	-	3 519	-	3 519	16	-	-	1 740	1 740	7
>5 år	38	-	-	38	0	38	-	-	38	0
<b>Summa</b>	<b>22 027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 027</b>	<b>100</b>	<b>24 110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 110</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter.

Den genomsnittliga räntenivån för Hemfosas låneportfölj är 2,05 procent (1,94) per 2018-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 13 139 mkr (16 111) har beaktats med avtalade räntenivåer

och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

**Räntebindning ränteswappar**

År	2018-12-31			2017-12-31		
	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	497	0,0	0	3 334	1,1	35
1-2 år	690	1,3	0	497	0,0	2
2-3 år	200	0,6	-2	674	1,3	3
3-4 år	-	-	-	200	0,6	3
4-5 år	3 519	0,6	-27	-	-	-
>5 år	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4 906</b>	<b>0,6</b>	<b>-29</b>	<b>4 706</b>	<b>1,0</b>	<b>43</b>

**Valutarisk**

I och med Hemfosas investeringar i Norge och Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat.

Hemfosas valutaexponering är begränsad till eget kapital, då både fastigheter och extern finansiering är upptagna i samma valuta. Exponeringen uppgick till 91 MEUR och 3 653 MNOK per 31 december 2018. Den sammanvägda bedömning är att det är mest kostnadseffektivt att för närvarande inte säkra sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte utelämnas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

**Känslighetsanalys per den 31 december 2018**

	Förändring, Eget kapital- % effekt, mkr	
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 354
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 94

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

**Förfallostruktur räntebärande skulder**

Mkr	2018-12-31					2017-12-31				
	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr <sup>1</sup>	Summa räntor	Kapital- bindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr <sup>1</sup>	Summa räntor
<1 år	2 863 <sup>2</sup>	13	406	35	441	6 871	28	386	47	432
1-2 år	5 958	27	306	34	340	4 945	21	252	8	260
2-3 år	2 733	12	230	33	262	6 404	27	146	3	149
3-4 år	2 470	11	173	32	206	3 183	13	81	1	81
4-5 år	7 902	36	48	11	59	2 605	11	40	0	40
>5 år	100	0	33	-	33	103	0	37	0	37
<b>Totalt</b>	<b>22 027</b>	<b>100</b>	<b>1 197</b>	<b>144</b>	<b>1 341</b>	<b>24 110</b>	<b>100</b>	<b>941</b>	<b>58</b>	<b>999</b>

1 Angiven nettoränta i tabellerna Förfallostruktur är hänförlig till swappar med negativt värde.

2 Med hänsyn tagen till backupfaciliteter om 2 mdkr som säkerställer certifikatlånen.

**Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under 2018 genomfördes refinansieringar om 13 268 mkr (1 676). Hemfosas nettobelåningsgrad per den 31 december 2018 uppgick till 58,2 procent (57,1).

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar Hemfosa-koncernen en förlust.

Den största motpartsrisken som Hemfosa-koncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten.

Den totala kreditrisken bedöms motsvara nedanstående tillgångsposter i Rapport över finansiell ställning:

Kreditrisk	2018-12-31	2017-12-31
Hyresfordringar	69	22
Övriga kortfristiga fordringar	82	95
Kassa och bank	974	541
<b>Totalt</b>	<b>1 125</b>	<b>658</b>

Förfallostrukturen för Hemfosas hyresfordringar fördelas enligt nedan tabell:

Hyresfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	1	0
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	36	17
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	6	0
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	25	5
<b>Totalt</b>	<b>69</b>	<b>22</b>

I enlighet med koncernens finanspolicy är motparterna i samtliga finansiella transaktioner, inklusive placeringar på bankkonton, banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's) för svenska banker och minst A- (S&P) eller Aa3 (Moody's) för utländska banker.

19  
NOT

Forts.

**Kapitalhantering**

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 13 276 mkr (17 807).

Årsstämman 2018 fattade beslut om en utdelning till stam- och preferensaktieägarna med totalt 903 mkr (804) med kvartalsvis utbetalning. Vid årets utgång hade mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

Bolagets kapitalhantering påverkas av riskbegränsningar som styrelsen beslutat. Dessa är att belåningsgraden ska uppgå till cirka 60 procent, räntetäckningsgraden minst 2 gånger och soliditeten minst 30 procent.

Under 2018 uppgick nettobelåningsgraden till 58,2 procent (57,1), räntetäckningsgraden till 3,3 ggr (3,6) och soliditeten till 35,4 procent (40,4).

Överskottslikviditet ska placeras i likvida tillgångar med låg risk i avvaktan på att medlen ska användas för investeringar. Likviditet skall endast användas till extra amorteringar utöver plan om inga investeringar eller förvärv planeras inom överskådlig framtid.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 40 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures och intressebolags resultat. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

20  
NOT**Övriga kortfristiga skulder****Koncernen**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna finansiella kostnader	58	65
Förutbetalda hyresintäkter	318	524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	70
Leverantörsskulder	36	53
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	444	298
<b>Summa</b>	<b>977</b>	<b>1 010</b>

21  
NOT**Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar**

Som ställd säkerhet för externa skulder förekommer pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

**Koncernen**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 760	27 772
Andelar i koncernföretag	8 807	11 207
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 567</b>	<b>38 979</b>

**Eventalförpliktelser**

Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	-	160
Garanti för åtaganden i joint ventures	6	24
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>6</b>	<b>184</b>

**Moderbolaget**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	3 414	2 660
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 414</b>	<b>2 660</b>

**Eventalförpliktelser**

Borgensåtagande för skulder i koncernföretag	13 857	17 353
Garanti för åtaganden i joint ventures	6	24
Borgensåtagande för skulder i joint ventures	-	160
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>13 863</b>	<b>17 537</b>

22  
NOT**Närstående****Sammanställning över närståendetransaktioner**

Styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna har erhållit arvode för sitt uppdrag, se not 5. Inga icke-kontanta ersättningar har lämnats.

**Koncernen**

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 12. Per den 31 december 2018 hade koncernen inga borgensåtaganden för skulder i joint ventures (160). Koncernen hade per 31 december 2018 inga skulder (16) eller fordringar (23) på joint ventures.

Under 2018 har fakturering av koncerngemensamma tjänster skett till bolag som efter utdelningen av Nyfosa inte längre ingår i koncernen. Dessa intäkter uppgår till 36 mkr och redovisas som Övriga rörelseintäkter i Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen.

**Moderbolaget**

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 49 mkr (33). Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

**Koncernen**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1	1
Resultatandel joint ventures	2	-548
Resultatandel från intressebolag	22	-19
Övrigt	-34	-
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>	<b>-9</b>	<b>-566</b>

**Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Förvärvade tillgångar och skulder</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 245	4 275
Skattemässigt underskott	0	3
Rörelsefordringar	48	2
Likvida medel	117	22
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 410</b>	<b>4 302</b>
<b>Kortfristiga rörelseskulder</b>		
	108	41
<b>Summa avsättningar och skulder</b>	<b>108</b>	<b>41</b>
<b>Utbetald köpeskilling</b>		
	5 302	4 261
<b>Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten</b>		
	-117	-22
<b>Påverkan på likvida medel</b>		
	5 185	4 239

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

Mkr	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			Utdelning av Nyfosa	2018-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering		
Räntebärande skulder	24 033	3 336	44	-	-5	-5 463	21 944
<b>Totalt</b>	<b>24 033</b>	<b>3 336</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>-5 463</b>	<b>21 944</b>

Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2017-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering	
Räntebärande skulder	20 605	3 552	-108	-	-16	24 033
<b>Totalt</b>	<b>20 605</b>	<b>3 552</b>	<b>-108</b>	<b>-</b>	<b>-16</b>	<b>24 033</b>

**Moderbolaget**

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	0	0
Utdelning från dotterbolag	550	897
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten</b>	<b>550</b>	<b>897</b>

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

Mkr	2017-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2018-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering	
Räntebärande skulder	3 995	-845	-	-	-	3 150
<b>Totalt</b>	<b>3 995</b>	<b>-845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 150</b>

Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2017-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering	
Räntebärande skulder	2 643	1 352	-	-	-	3 995
<b>Totalt</b>	<b>2 643</b>	<b>1 352</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 995</b>

24  
NOT

## Viktiga uppskattningar och bedömningar

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Hemfosas förvaltningsfastigheter se Not 11.

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde-metoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunktur, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighets-specifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende välräpplade externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Hemfosa att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

### Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Hemfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning och kan skilja sig mellan olika jurisdiktioner. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Hemfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Hemfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta till-

ämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Hemfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Hemfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Det största skattemässiga underskottet finns i bolaget Hemfosa Vuskt AB, som förvärvades 2015. Underskottet var vid förvärvet 3 666 mkr och uppgår per bokslutsdagen till 2 989 mkr, vilket har värderats till 616 mkr, motsvarande 20,6 procent.

### Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen varit att transaktionerna är att betrakta som tillgångsförvärv.

### Preferensaktier

Villkoren för Hemfosas preferensaktier innehåller ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Bolagets bedömning är att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

### Klassificering av andelar i

#### Gardermoen Utvikling Campus AS

Hemfosa äger majoriteten av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS, men har trots detta inte bestämmande inflytande i väsentliga ägarfrågor. Enligt aktieägaravtalet kräver verksamhetsnära beslut enighet i GCU:s styrelse och de av styrelsen godkända projektplanerna styr i detalj framdrivande av projekten. Hemfosa har därför klassificerat andelarna i GCU som ett joint ventures i enlighet med IAS 28.

25  
NOT

## Aktier i koncernföretag

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	5 326	5 258
Avyttringar	-457	-5
Aktieägartillskott	4 486	73
Utdelning av Nyfosa	-3 845	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 510</b>	<b>5 326</b>

### Innehav i dotterföretag

Hemfosa Fastigheter AB:s direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2018-12-31
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Nacka	10 000 000	100%	2 268
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Nacka	320 850 500	100%	2 096
Hemfosa Finland AB	559036-7404	Nacka	500	100%	0
Hemfosa Samfunnsbygg AS	914 149 703	Oslo	2 680 848	96%	1 146



## Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antalaktier/ andelar	Andel, %
Brochsgate 3 AS	813 013 282	Oslo	1	96%
Eskelin Pysäköintilaitos Oy	0681979-7	Åbo	69 258	99%
Farmannsveien 50 AS	916 932 839	Oslo	100	96%
Feiring Eiendom AS	997 676 858	Oslo	1	96%
Fjørevegen ANS	886 393 962	Oslo	1	96%
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894 881 852	Oslo	1 000	96%
GC Helsehus AS	916 345 720	Oslo	3 000	96%
GC Sykehus AS	911 550 474	Oslo	300	96%
Gunnar Nilsens Gate 25 AS	913 013 301	Oslo	1	96%
Hansagården Eiendom AS	911 908 786	Oslo	100	96%
Hansaparkering AS	988 237 795	Oslo	1 000	96%
Hemfosa Aborren 13 Fastighets AB	556688-0265	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Adjunkten 1 Fastighets AB	556688-0281	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Nacka	500	100%
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Nacka	500	100%
Hemfosa Alexander AB	556987-3937	Nacka	500	100%
Hemfosa Almy 13:772 Fastighets AB	556981-8817	Nacka	500	100%
Hemfosa Amelius Holmsund Fastighets AB	559020-1728	Nacka	500	100%
Hemfosa Atrecal 1 Fastighets AB	556344-6730	Nacka	1 200	100%
Hemfosa Atrecal 2 Fastighets AB	556846-8432	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Atrecal 3 Fastighets AB	556789-9223	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Atrecal 4 Fastighets AB	556851-9556	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Atrecal 5 Fastighets AB	559035-5912	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Atrecal 6 Fastighets AB	559035-5904	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Atrecal Norr Fastighets AB	559031-2913	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Bakareboda 1:162 Fastighets AB	556746-9845	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Barnfröken 1 Fastighets AB	559083-6192	Nacka	500	100%
Hemfosa Bastionen 28 Fastighets AB	556866-8296	Nacka	500	100%
Hemfosa Berga 6:489 Fastighets AB	556818-4682	Nacka	500	100%
Hemfosa Björsjö 42:1 Fastighets AB	556928-0505	Nacka	500	100%
Hemfosa Blyet 2 Fastighets AB	556968-9390	Nacka	500	100%
Hemfosa Boländerna 5:2 KB	969682-6743	Nacka	n/a	99%
Hemfosa Bremen 3 Fastighets AB	556761-8953	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Bryggaren 12 Fastighets AB	556820-8325	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Brynäs 34:14 Fastighets AB	559002-3528	Nacka	500	100%
Hemfosa Bråtabergsen Fastighets AB	556811-5298	Nacka	100 000	100%
Hemfosa Byrådirektören 3 Fastighets AB	556044-1031	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Bälgen 9 Fastighets AB	559101-4500	Nacka	500	100%
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Nacka	500	100%
Hemfosa Drift AS	917 826 692	Oslo	50 000	96%
Hemfosa Dyrtorp 1:129 Fastighets AB	556989-0154	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Edsberg 10:60 Fastighets AB	559146-5181	Nacka	500	100%
Hemfosa Eken HoldCo AB	556828-8350	Nacka	500	100%
Hemfosa Eskilstuna AB	556866-3818	Nacka	500	100%
Hemfosa Falun AB	556594-9111	Nacka	10 000	100%
Hemfosa Finland GP Oy	2736620-5	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Holding 1 Oy	2714778-2	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Holding 2 Oy	2714785-4	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Holding 3 Oy	2748729-3	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Holding 4 Oy	2772159-6	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Holding Ky	2375564-1	Helsingfors	0	100%
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Finland Red Oy	2714894-5	Helsingfors	100	100%
Hemfosa Fjärilen 22 Fastighets AB	559083-6234	Nacka	500	100%
Hemfosa Flogsta 47:1 Fastighets AB	556803-3517	Nacka	500	100%
Hemfosa Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Fläkten 13 Fastighets AB	556781-0337	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Forellen 19 Fastighets AB	556814-7945	Nacka	500	100%
Hemfosa Foss 12:24 Fastighets AB	556990-3346	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Fyrklövern AB	559162-3094	Stockholm	500	100%
Hemfosa Färsna Skola AB	556885-1199	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Förskolan 1 AB	559008-3621	Nacka	500	100%

25  
NOT

Forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antalaktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Galliaden Fastighets AB	556721-0942	Nacka	30 000	100%
Hemfosa Galliaden HoldCo AB	556723-2722	Nacka	5 000	100%
Hemfosa Gamlestaden Fastighets AB	556866-3859	Nacka	500	100%
Hemfosa Grottan 7 Fastighets AB	556866-3792	Nacka	500	100%
Hemfosa Guldheden 8:11 Fastighets AB	556974-7883	Nacka	500	100%
Hemfosa Gästrike AB	556663-1676	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Görvån 1 Fastighets AB	556822-2508	Nacka	500	100%
Hemfosa Hagtornen 10 Fastighets AB	556992-0829	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Hallonet 1 Fastighets AB	559146-5389	Nacka	500	100%
Hemfosa Halmicum AB	559122-1493	Nacka	500	100%
Hemfosa Halmstad 6:48 Fastighets AB	556715-7481	Nacka	1 000	100%
Hemfosa HanBa AB	556968-9259	Nacka	500	100%
Hemfosa Handlaren Fastighets AB	556869-3187	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Haren 15 HB	969687-0253	Västerås	n/a	99%
Hemfosa Hille 2:144 Fastighets AB	559015-0735	Nacka	500	100%
Hemfosa Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Nacka	500	100%
Hemfosa Huddinge AB	556936-1180	Nacka	500	100%
Hemfosa Hultet 5 Fastighets AB	559146-5371	Nacka	500	100%
Hemfosa Hvitfeldt 22 Fastighets AB	556862-9884	Nacka	500	100%
Hemfosa Häftklammern 9 Fastighets AB	556818-1589	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Härnösand AB	556591-7126	Nacka	10 000	100%
Hemfosa Härryda Fastigheter KB	969616-1224	Nacka	n/a	100%
Hemfosa Höder 7 HB	969687-0246	Västerås	n/a	99%
Hemfosa Höga 2:152 Fastighets AB	556875-7636	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Höjden 2 Fastighets AB	556688-0273	Nacka	1 000	100%
Hemfosa i Norrland Fastighets AB	556974-7776	Nacka	500	100%
Hemfosa Importen 4 Fastighets AB	556685-1233	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Innerstaden 1:267 Fastighets AB	559019-5532	Nacka	500	100%
Hemfosa Investerargruppen Fem AB	556749-6228	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Jakobsberg 2:2406 Fastighets AB	559079-8475	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Karlskrona 3:3 Fastighets AB	556817-1416	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Karolinen 2 Fastighets AB	556669-8394	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Koljan 9 Fastighets AB	556792-9715	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Kontorsskylten 7 Fastighets AB	559057-0999	Nacka	500	100%
Hemfosa Kristianstad 4:7 Fastighets AB	556970-6087	Nacka	500	100%
Hemfosa Kristianstad Fastighets AB	556608-9339	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Kungsängen 24:13 Fastighets AB	556950-2239	Nacka	500	100%
Hemfosa Kvarnporten AB	556654-7310	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Kärreberg 3:172 Fastighets AB	556785-2487	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Lejonet 9 Fastighets AB	559080-3275	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Nacka	500	100%
Hemfosa Lyrestads Fastighets AB	556987-6799	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Läkaren 5 Fastighets AB	556989-0071	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Lärkan 10 HB	969687-0287	Skellefteå	n/a	99%
Hemfosa Löten 6:6 Fastighets AB	556974-7768	Nacka	500	100%
Hemfosa Marieberg 5 KB	969684-6915	Stockholm	n/a	100%
Hemfosa Marschen 1 Fastighets AB	556974-7909	Nacka	500	100%
Hemfosa Mekanikern 1 Fastighet AB	556866-8130	Nacka	500	100%
Hemfosa Mimer 7 Fastighets AB	559122-1477	Nacka	500	100%
Hemfosa Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Nacka	500	100%
Hemfosa Misteln 13 Fastighets AB	556989-0055	nacka	50 000	100%
Hemfosa Moga 1:116 Fastighets AB	556992-0795	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Mon 13 Fastighets AB	559132-9791	Nacka	500	100%
Hemfosa Morteln 1 Fastighets AB	559146-5348	Nacka	500	100%
Hemfosa Mosås 8:28 KB	969601-3805	Stockholm	n/a	100%
Hemfosa Myråsvägen Fastighets AB	556989-0022	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Möllarp 1:57 Fastighets AB	559043-0533	Nacka	500	100%
Hemfosa Najaden Fastighets AB	556822-0759	Nacka	500	100%
Hemfosa Nannylund 1 Fastighets AB	556974-7792	Nacka	500	100%
Hemfosa Njord 32 Fastighets AB	556989-0063	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Nord AB	556971-2945	Nacka	500	100%
Hemfosa Nordstjärnan 1 Fastighets AB	556868-6710	Nacka	500	100%
Hemfosa Norr AB	559162-3136	Nacka	500	100%

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antalaktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Noshörningen 15 Fastighets AB	559012-0910	Nacka	500	100%
Hemfosa NRJ AB	559065-7721	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 1 HoldCo AB	559138-8573	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 10 AB	559168-5887	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 11 AB	559168-5903	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 12 AB	559168-5846	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 13 AB	559168-5861	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 14 AB	559168-5960	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 15 AB	559168-5978	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 16 AB	559168-5929	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 17 AB	559168-5945	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 18 AB	559168-5994	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa NYAB 2 HoldCo AB	559138-8565	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 3 HoldCo AB	559138-8557	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 6 AB	559162-3102	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 7 AB	559162-3151	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 8 AB	559162-3169	Nacka	500	100%
Hemfosa NYAB 9 AB	559168-5788	Stockholm	50 000	100%
Hemfosa Nyby Fastighets AB	556974-7941	Nacka	500	100%
Hemfosa Nyckelön AB	559048-4720	Nacka	500	100%
Hemfosa Nödinge 38:25 Fastighets AB	556989-0048	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Orkestern 2 Fastighets AB	556571-2105	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Pan 5 Fastighets AB	556971-2960	Nacka	500	100%
Hemfosa Presidenten 1 Fastighets AB	556688-0216	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Resecentrum 3 Fastighets AB	556692-8973	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Resecentrum 3 HoldCo AB	556971-2937	Nacka	500	100%
Hemfosa Rosenfinken 2 Fastighets AB	556902-7898	Nacka	500	100%
Hemfosa Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Rotebro 3:45 Fastighets AB	559146-5215	Nacka	500	100%
Hemfosa Roten 6 Fastighets AB	556974-7958	Nacka	500	100%
Hemfosa Rotstocken 2 Fastighets AB	559146-5330	Nacka	500	100%
Hemfosa Samuel 2 Fastighets AB	556720-6346	Nacka	2 000	100%
Hemfosa Segerstad 4 Fastighets AB	559132-9809	Nacka	500	100%
Hemfosa Seminarieriet 6 Fastighets AB	556706-3382	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Signalisten Fastighets AB	556983-3931	Nacka	500	100%
Hemfosa Sigvald 6 Fastighets AB	556909-4757	Nacka	500	100%
Hemfosa Sikhjalma Fastighets AB	556858-1267	Nacka	500	100%
Hemfosa Simmersröd 1:4 Fastighets AB	556797-0107	Nacka	2 000	100%
Hemfosa Sjöbefålet AB	556743-5820	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet 1 AB	559009-9320	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet 2 AB	556960-2039	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet 3 AB	559016-0254	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet 4 AB	556961-7342	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet 5 AB	556983-7957	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Skrea 23:53 Fastighets AB	556842-6075	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Solbacken 10 Fastighets AB	556866-8320	Nacka	500	100%
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Sollefteå AB	556598-3516	Nacka	10 000	100%
Hemfosa Stjärnebo 1 Fastighets AB	556851-4417	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Nacka	1 000 000	100%
Hemfosa Storhagen 57:8 Fastighets AB	559015-0800	Nacka	500	100%
Hemfosa Sätra 108:21 Fastighets AB	556719-1480	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Söder 66:9 Fastighets AB	556962-4900	Nacka	500	100%
Hemfosa Söderbymalm 3:486 Fastighets AB	556688-0232	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Söderbymalm Fastighets AB	556822-0742	Nacka	500	100%
Hemfosa Tackan 9 Fastighets AB	556797-3051	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Nacka	500	100%
Hemfosa Tordyveln 1 Fastighets AB	556974-7891	Nacka	500	100%
Hemfosa Transporten 2 Fastighets AB	556688-0257	Nacka	1 000	100%
Hemfosa Tre Högar 3 Fastighets AB	559008-3639	nacka	500	100%
Hemfosa Trivium HoldCo AB	556937-3748	Nacka	500	100%

25  
NOT

Forts.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antalaktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Ullervad 14:19 Fastighets AB	556974-7925	Nacka	500	100%
Hemfosa Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Nacka	1000	100%
Hemfosa Valbo Hälsöfastigheter AB	556721-7913	Nacka	1000	100%
Hemfosa Vallentuna Mörby 1:18 KB	969601-2633	Stockholm	n/a	100%
Hemfosa Vendelsö 3:1986 Fastighets AB	556845-2287	Nacka	500	100%
Hemfosa Vilunda 6:59 Fastighets AB	556814-7952	Nacka	500	100%
Hemfosa Vinbäret 1 Fastighets AB	559146-5322	Nacka	500	100%
Hemfosa Vindhjulet KB	969633-4367	Nacka	n/a	100%
Hemfosa Vinguden 1 Fastighets AB	559146-5207	Nacka	500	100%
Hemfosa Vinkeljärnet 78 Fastighets AB	559146-5314	Nacka	500	100%
Hemfosa Vonco Fastighets AB	556761-9043	Nacka	1000	100%
Hemfosa Vulkanus 15 Fastighets AB	559007-6047	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Vänersborg Fastigheter KB	916848-9087	Nacka	n/a	100%
Hemfosa Väst HoldCo AB	556987-3853	Nacka	500	100%
Hemfosa Västernorrland Fastighets AB	556974-7966	Nacka	500	100%
Hemfosa Västerås 1 Fastighets AB	556676-6464	Nacka	1000	100%
Hemfosa Västerås 2 Fastighets AB	556676-6449	Nacka	1000	100%
Hemfosa Västhamnen 1 Fastighets AB	556959-1380	Nacka	1000	100%
Hemfosa Västra Götalandsregionen HoldCo AB	556937-3649	Nacka	500	100%
Hemfosa Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Nacka	1000	100%
Hemfosa Åkersberga Företags AB	556544-1994	Nacka	1000	100%
Hemfosa Åkroken 1 Fastighets AB	556959-1372	Nacka	1000	100%
Hemfosa Örebro Norra Bro LSS AB	559070-2048	Nacka	500	100%
Hemfosa Örnén 4 Fastighets AB	556820-8333	Nacka	50 000	100%
Hemfosa Öst AB	556990-6547	Nacka	500	100%
Hemfosa Österskans 2 HB	916553-7540	Nacka	n/a	50%
Jaerveien 12 AS	998 360 897	Oslo	3 000	96%
Jonas Lies Gate 20 AS	914 718 198	Oslo	1	96%
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Helsingfors	2 500	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie II	2100525-7	Helsingfors	8 672	100%
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Esbo	100	100%
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	2445460-5	Åbo	2 500	100%
Kiinteistö Oy Tamteva	2445436-5	Åbo	2 500	100%
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Åbo	2 500	100%
Kiinteistö Oy Vitikka I	1448061-5	Esbo	158 000	100%
Kommanditbolaget Hede 1:53	969674-7105	Nacka	n/a	100%
Kunnskapsveien 55 AS	884 038 502	Oslo	10 000	96%
Lillebaek AS	818 835 612	Oslo	100	96%
Lyn Parkering AS	996 440 192	Oslo	100	96%
Myrdalsvegen 22 AS	886114672	Oslo	1	96%
Njøsavegen ANS	986 444 491	Oslo	1	96%
Oslo Kontorbygg II AS	996 284 808	Oslo	10 000	96%
Prins Chr. Augusts Pl. AS	914 717 981	Oslo	1	96%
Quattro Eiendom AS	986 492 607	Oslo	800	96%
Ramberveien 9 AS	997 510 844	Oslo	113 394	96%
Ringstadbekk AS	985 196 109	Oslo	100	96%
Samhold AS	914 884 926	Oslo	50 000	96%
Samhold II AS	915 595 251	Oslo	50 000	96%
Samhold III AS	916 328 036	Oslo	50 000	96%
Samhold IV AS	913 111 915	Oslo	13 300	96%
Samhold V AS	920 320 767	Oslo	50 000	96%
Samhold VI AS	920 320 805	Oslo	50 000	96%
Samholderen I AS	915 165 974	Oslo	100	96%
Samholderen II AS	992 864 206	Oslo	100	96%
Triga Eiendom AS	983 714 323	Oslo	300	96%
Tunsberghus Eiendom AS	893 091 122	Oslo	1	96%
Vogts gate AS	913 013 395	Oslo	1	96%

26  
NOT

## Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000		1	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103		1	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897		1	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000		1	0
Kvittningsemission, stamaktier	mars -14	30 937 495		1	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608		1	10
Nyemission, preferensaktier	december -14		5 000 000	1	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-
Riktad emission, preferensaktier	september -15		999 999	0,5	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041		0,5	12
Nyemission, stamaktier	juni -18	10 000 000		0,5	5
<b>Summa</b>		<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>0,5</b>	<b>89</b>

Hemfosa har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde samt olika rätt till bolagets tillgångar och vinst.

**Stamaktien**

Varje stamaktie berättigar till en röst till skillnad från preferensaktien som berättigar till en tiondels röst. Hemfosas stamaktie handlas under kortnamnet "HEMF".

**Preferensaktien**

En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 10 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Hemfosas preferensaktie handlas under kortnamnet "HEMF PREF".

**Utdelning**

Hemfosas utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt samt andel i joint ventures och intressebolags resultat. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 111 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2018, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 2,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,60

kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 20 april, 10 juli och 10 oktober 2019 samt 10 januari 2020. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 10 juli och 10 oktober 2019 samt 10 januari och 10 april 2020. Föreslagen utdelning motsvarar 46 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2018.

**Styrelsens förslag till vinstdisposition**

Fritt eget kapital, mkr	2018-12-31
Överkursfond	10 829
Balanserat resultat	-3 388
Årets resultat	549
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 989</b>
<b>Till årsstämmans förfogande stående medel</b>	<b>7 989</b>
Till stamaktieägare utdelas 2,40 kronor per stamaktie, totalt	403
Till preferensaktieägare utdelas 10,00 kronor per preferensaktie, totalt	110
Balanseras i ny räkning	7 477
<b>Summa</b>	<b>7 989</b>

27  
NOT

## Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Mellan ett och fem år	1 009	2 011
Senare än om fem år	-	-



28  
NOT

## Nyfosa – Verksamhet som delats ut till aktieägarna

Den 13 september 2018 beslutade en extra bolagsstämma i Hemfosa att dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB till stamaktieägarna i Hemfosa. En (1) stamaktie i Hemfosa medförde rätt till en (1) aktie i Nyfosa. Preferensaktier i Hemfosa medförde inte någon rätt till aktier i Nyfosa. Nyfosa delades ut och noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap med första handelsdag den 23 november 2018.

## Rapport över resultat för Nyfosa

Mkr	2018 <sup>1</sup>	2017
Hysesintäkter	924	870
Övriga fastighetsintäkter	4	161
<b>Totala intäkter</b>	<b>929</b>	<b>1031</b>
Fastighetskostnader	-305	-285
<b>Driftnetto</b>	<b>623</b>	<b>746</b>
Centraladministration	-45	-9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-10	2
Andel i joint ventures resultat	358	380
Finansiella intäkter och kostnader	-112	-106
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>781</b>	<b>1013</b>
Värdeförändring fastigheter	790	376
Värdeförändring finansiella instrument	-2	5
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>1570</b>	<b>1394</b>
Skatt	-163	-179
<b>Årets resultat efter skatt</b>	<b>1407</b>	<b>1215</b>
Resultat av utdelning av Nyfosa	-1 077	-
<b>Resultat från verksamhet som delats ut till aktieägarna</b>	<b>330</b>	<b>1215</b>
Resultat per aktie från verksamhet som delats ut till aktieägarna, kr	1,39	6,89

<sup>1</sup> Avser resultat till och med 22 november 2018.

## Kassaflöde för Nyfosa

Mkr	2018 <sup>1</sup>	2017
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 155	477
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 457	-1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 394	1 121
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>1 092</b>	<b>-93</b>

<sup>1</sup> Avser kassaflöde till och med 22 november 2018.

Utdelningen av Nyfosa gav en negativ resultat effekt om -1 077 mkr efter skatt. Förklaringen är att verksamheten värderats till sitt marknadsvärde på första noteringsdagen, varvid skillnaden mellan redovisat värde av Nyfosas nettotillgångar och börsvärdet noteringsdagen blir en resultat effekt. Till detta kommer resultatet från Nyfosas verksamhet fram till utdelningstillfället om 1 407 mkr, vilket ger en total resultatpåverkan på året om 330 mkr. Totalt kassaflöde från avvecklad verksamhet uppgick till 1 092 mkr under året.

29  
NOT

## Händelser efter balansdagen

I januari 2019 presenterade Hemfosa en uppdaterad strategi och finansiella mål för koncernen. Tillväxtmålet är att fastighetsbeståndet ska växa till 50 mdkr inom fem år samtidigt som det utdelningsbara resultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt under dessa fem år.

## Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernårsredovisning har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisingssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 26 mars 2019  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org.nr. 556917-4377)

Bengt Kjell  
*Styrelseordförande*

Gunilla Högbom  
*Styrelseledamot*

Anneli Lindblom  
*Styrelseledamot*

Per-Ingemar Persson  
*Styrelseledamot*

Caroline Sundewall  
*Styrelseledamot*

Ulrika Valassi  
*Styrelseledamot*

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2019.

KPMG AB

Peter Dahllöf  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hemfosa Fastigheter AB (publ), org. nr 556917-4377

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–63 och hållbarhetsrapporten på sidorna 31–42 samt sid 69. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–42, 54–63, 67–108 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–63 och hållbarhetsrapporten på sidorna 31–42 samt sid 69. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande

rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Förvaltningsfastigheter och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna på sid 84, 92–93 och 101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

#### Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 36 049 mkr per den 31 december 2018, vilket utgör 96% av totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

#### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1, 11 och 24 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

**Värdering av uppskjutna skattefordringar**

Se not 1 Väsentliga redovisningsprincipier, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 83, 91, 95 och 101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

**Beskrivning av området**

Hemfosa Fastigheter redovisar uppskjutna skattefordringar om 625 Mkr hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken och timingen på framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde kan variera väsentligt om andra antaganden än de av bolaget använda appliceras vid uppskattningen av framtida vinster och möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Risken är att det redovisade värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

**Hur området har beaktats i revisionen**

Våra revisionsåtgärder på detta område inkluderade att vi testade använda principer och integriteten i koncernens modell för att prognosticera framtida vinster. Vi jämförde även använda nyckeltaganden (såsom hyresintäkter, driftskostnader, kostnader för fastighetsadministration och utgifter för investeringar) i beräkningen mot affärsplaner och vi beaktade bolagets historiska förmåga att genomföra sådana planer.

Vi använde oss av KPMGs egna skattespecialister i utvärderingen av koncernens bedömning och tolkning av skattelagstiftning och rimligheten i koncernens bedömning av möjligheten att utnyttja underskottsavdragen mot framtida vinster.

Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 18 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

**Värdering av uppskjutna skatteskulder**

Se not 1 Väsentliga redovisningsprincipier, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 83, 91, 95 och 101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

**Beskrivning av området**

Koncernen redovisar uppskjutna skatteskulder om 1 860 Mkr hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på förvaltningsfastigheter. Sättet att redovisa uppskjutna skatteskulder i fastighetsförvaltande bolag kan avvika väsentligt från hur sådana redovisas i andra branscher. De ackumulerade temporära skillnaderna kan vara stora då fastigheter i regel förvärvas indirekt genom förvärv av andelar i fastighetsförvaltande bolag. Detta innebär att koncernen övertar säljarens skattemässiga värden vilka ofta är betydligt lägre än koncernens förvärvspris för fastigheterna. Metod för beräkning av uppskjutna skatteskulder vid indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter varierar beroende på, bland annat, om fastighetsförvärven klassificerats som tillgångsförvärv eller som rörelseförvärv.

Risken är att bokförda värdet på koncernens uppskjutna skatteskuld kan vara över- eller underskattat och att justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

**Hur området har beaktats i revisionen**

Våra revisionsåtgärder på detta område inkluderade att vi bedömde och utmanade koncernens klassificering av alla större förvärv under året. Vi utvärderade bolagets processer och verktyg för hantering av och kontroll över skattemässiga värden och vi testade koncernens beräkningar av den uppskjutna skatten.

Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 18 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

**Redovisning och presentation av utdelningen av Nyfosa**

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 28 Nyfosa – Verksamhet som delats ut på sidorna 81 och 107 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

**Beskrivning av området**

I november 2018 delade moderbolaget ut Nyfosa AB med dotterbolag till aktieägarna. Givet att verksamheten inom Nyfosa utgjorde en betydande del av Hemfosa Fastigheter-koncernen så har transaktionen i koncernredovisningen redovisats som avvecklad verksamhet i enlighet med IFRS 5 och utdelningen har redovisats i enlighet med IFRIC 17. I korthet innebär detta att det resultat som avser Nyfosa för 2018 respektive 2017 har redovisats på en rad i koncernens resultaträkning innefattande såväl rörelsens resultat som realisationsresultatet. Resultaträkningen avseende Nyfosa framgår av not 28 i årsredovisningen. Resultatet hänförligt till den utdelade verksamheten uppgick under 2018 till 330 Mkr varav 1 407 Mkr avser rörelsens resultat och -1 077 Mkr avsåg realisationsförlusten som uppkom vid utdelningstidpunkten.

Givet transaktionens väsentlighet och de betydande redovisningsmässiga konsekvenser som den medför har vi bedömt transaktionen som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

**Hur området har beaktats i revisionen**

I vår revision har vi granskat utdelningen och beräkningen av realisationsförlusten.

Vi har även utvärderat hur tillgångar, skulder, intäkter och kostnader har fördelats mellan kvarvarande och avvecklad verksamhet. Vi har genomfört granskningsåtgärder för omräkningen av jämförelsesiffror i resultaträkningen samt tillhörande förändringar i tilläggsupplysningarna.

Vi har också kontrollerat den information och de upplysningar i årsredovisningen som lämnas om transaktionen och dess redovisningsmässiga konsekvenser och bedömt om de i allt väsentligt motsvarar de upplysningar som ska lämnas för koncernen enligt IFRS 5 och för moderbolaget enligt årsredovisningslagen

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–53, 64–66, 110–124. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 de 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### **Revisorns ansvar**

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- 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 tillhörande motåtgärder.

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemfosa Fastigheter AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning

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

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 31-42 samt sid 69 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemfosa Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 18 april 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 27 mars 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# FASTIGHETS- FÖRTECKNING

## SVERIGE

### SVERIGE SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Hagtornen 10	Skola	Älvsborgsgatan 4	Borås	1967, 1984	1967, 008	11 415	
Kärreberg 3:172	Skola	Åtranstigen 1	Falkenberg	2010	2010	397	
Skrea 23:53	Skola	Brunekullevägen 2	Falkenberg	2012	2014	2 097	
Njord 32	Skola	Parkgatan 49	Falköping	1980	2012	613	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	1983, 1994	-	3 391	
Sätra 108:23	Skola	Folkparksvägen 9	Gävle	2009	-	498	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 600	
Söderby 2:772	Skola	Kulfångsgatan 5	Haninge	1979, 2015	-	1 321	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 796	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1999	1999	12 364	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 057	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014	-	3 819	
Grankotten 1	Skola	Gamla Dalarövägen 6	Huddinge	2017	-	1 430	
Lunnaren 1	Skola	Lunnarevägen 1	Huddinge	2018	-	4 800	T
Ädelstenen 6	Skola	Universitetsbacken 1	Härnösand	-	-	25 430	
Akvilejan 4	Skola	Brännavägen 29	Härnösand	1972	2002	1 339	
Åland 22:1	Skola	Åland 650	Härnösand	1989	2015	3 658	
Bondsjö 2:312	Skola	Slättervägen 3	Härnösand	1954	2009	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	1976	2011	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	1989	1989	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	1966	2010	3 606	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksalen 39	Härnösand	1998	2011	10 392	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	1979	884	
Hörnan 2	Skola	Sehlstedtsvägen 1	Härnösand	1985	1991	753	
Inspektorn 11	Skola	Brunnshusgatan 18	Härnösand	1903	2010	24 087	
Läraren 1	Skola	Kastellgatan 35	Härnösand	1955	1979	3 953	
Oxen 1	Skola	Sköldgatan 1	Härnösand	1968	2005	805	
Prylen 1	Skola	Skolgränd 2	Härnösand	1968	2003	829	
Seminariet 16	Skola	Gånsviksvägen 1	Härnösand	1870	-	951	
Solen 15	Skola	Södra Vägen 22	Härnösand	1895, 1979	1979	10 869	
Stenhammar 1:223	Skola	Tjädevägen 114	Härnösand	1994	1994	1 139	
Stenhammar 1:224	Skola	Koltrastvägen 171	Härnösand	1981	1981	242	
Vangsta 1:102	Skola	Trumpetgatan 50	Härnösand	1976	1993	830	
Västansjö 1:41	Skola	Folketshusv. 7	Härnösand	1963	2014	327	
Västansjö 1:86	Skola	Folketshusvägen 9	Härnösand	1971	2008	3 742	
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kvarnbacken 2	Härnösand	1988, 1992	-	9 759	
Jakobsberg 2:2838	Skola	Stuterivägen 41	Järfälla	2016	-	1 186	
Frimuraren 8	Skola	Guldsmedsgränd 3	Karlskrona	1890	1982	2 205	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	1972	2004	30 846	
Blyet 2	Skola	Gruvgången 4	Karlstad	2015	-	7 620	T

## SVERIGE SKOLA FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	1955, 2013	-	6 001	
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011	-	3 000	
Lejonet 9	Skola	Enoch Thulins Väg 1	Landskrona	1953	2005	11 464	T
Innerstaden 1:267	Skola	Folkparksgatan 15	Motala	1945	-	1 200	
Lännersta 1:123	Skola	Lännerstavägen 1	Nacka	1998, 2013	-	3 055	T
Mensättra 28:8	Skola	Källängsvägen 1	Nacka	1997, 2015	-	562	
Solsidan 13:1	Skola	Vinbärsvägen 1	Nacka	1972, 2015	-	550	T
Biotiten 1	Skola	Balders Bäge 2	Norrköping	2012	-	3 087	
Edsberg 10:60	Skola	Kvarnskogsvägen 2	Sollentuna	2005	-	813	
Hallonet 1	Skola	Mullevägen 3	Sollentuna	2001	-	900	
Hultet 5	Skola	Lenalundsvägen 20	Sollentuna	1984	-	397	
Morteln 1	Skola	Silverbäcksvägen 1	Sollentuna	2006	-	2 015	
Rotebro 3:45	Skola	Fältvägen 3	Sollentuna	1971	1990	760	
Rotstocken 2	Skola	Kärleksbacken 3	Sollentuna	-	-	2 899	
Vinbäret 1	Skola	Rävgårdsvägen 15	Sollentuna	1983	-	397	
Vindfånget 4	Skola	Vibyåsen 14	Sollentuna	1996, 2015	-	780	T
Vinguden 1	Skola	Kornettvägen 44	Sollentuna	-	-	2 445	
Vinkeljärnet 78	Skola	Malungsvägen 145	Sollentuna	1973	-	1 059	
Stenung 3:84, 106:7	Skola	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
Barnfröken 1	Skola	Ellen Keys Gata 2	Stockholm	1978	1978	4 399	T
Gräskö 1	Skola	Edagränd 7	Stockholm	2015	-	1 085	T
Häftklammern 9	Skola	Alnötorget 1-3	Stockholm	1960	2015	1 649	
Mimer 7	Skola	Hagagatan 23A	Stockholm	1967	2015	6 805	
Oväder 2	Skola	Gösta Ekman's väg 7	Stockholm	2016	2016	1 138	T
Vattenfallet 16	Skola	Östersundsgatan 3	Stockholm	1960	2015	3 559	
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	1870, 1920, 1933, 1997, 2001, 2005, 2009	2009	26 416	
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	1952	2004	3 000	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	1916, 1986	2012	13 028	
Noshörningen 15	Skola	Nysättravägen 21	Södertälje	1958	2017	6 492	
Nävern 1	Skola	Glaciärgatan 6	Umeå	2016	-	1 600	
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	1930	1998	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	1930	1996	5 297	
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1998	1998	1 765	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	1990	16 522	
Niklasberg 2	Skola	Repslagarvägen 9	Vänersborg	1916, 1970, 2008, 2011	2012	8 030	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänersborg	1916	2010	5 167	
Östra Ekedal 1:100	Skola	Östra Ekedalsvägen 2	Värmdö	1994, 2015	-	580	
Folkets Park 3	Skola	Hemdalsvägen 3	Västerås	1950	1982	2 200	
Gaslyset 2	Skola	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
Handyvan 1	Skola	Frejagatan 17	Västerås	1997	-	820	T
Rosenfinken 2	Skola	Lövtagsgatan 2	Västerås	1973	2015	1 598	T
Fläkten 13	Skola	Alegatan 15	Växjö	1979, 1989	2010, 2011	2 880	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	2015	1 375	
Handlaren 1	Skola	Silverdalsgatan 2	Älmhult	2003	2014	1 670	
Almby 13:772	Skola	Braxenvägen 3	Örebro	2012	-	2 476	
Missionen 2	Skola	Åstadalsvägen 4	Örebro	2010	-	2 861	
Mosås 8:28	Skola	Bodekullsvägen 14	Örebro	1994	-	2 740	
Berga 6:489	Skola	Luffarbacken 5	Österåker	1985	1985	2 118	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	1998	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	1988	4 573	
<b>Totalt 90 st</b>						<b>410 751</b>	

## SVERIGE OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vulkanus 15	Kontor	Fabriksgatan 14	Borås	1945	1945	10 466	
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 6	Filipstad	1985	1985	2 528	
Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
Halmstad 6:48	Kontor	Ernst Wigforss Plats 1	Halmstad	1929/1970	1989/2015	5 982	
Österskans 2	Kontor	Skansgatan 1a	Halmstad	1987	1987	8 999	
Rudan 5	Kontor	Bredgatan 3	Halmstad	1891	1912	917	
Sankt Nikolaus 19	Kontor	Slottsgatan 2	Halmstad	1943/1959	1957/1959	6 731	
Slottet 4	Kontor	Södra Vägen 5	Halmstad	1978/1978	1978/1978	5 670	
Svartmunken 1	Kontor	Norra Källegatan 4a	Halmstad	1980/1980	1980/1980	8 114	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Grottan 7	Kontor	Kullgatan 5	Hudiksvall	1978	1990	7 816	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1998	5 452	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	2010	5 971	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	1919	1994	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1994	7 118	
Ön 2:41	Kontor	Officersgränd 1	Härnösand	1940	1940	29 614	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	1959	1970	2 821	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	1955	2000	2 904	
Jakobsberg 2:2406	Kontor	Hästkovägen 88	Järfälla	1950	2001	4 505	
Plommonet 3	Kontor	Erik Dahlbergsvägen 32a	Karlshamn	1961	1961	2 099	
Adlersten 59	Kontor	Stenbergsgård 8	Karlskrona	1984	1984	3 403	
Rügen 50	Kontor	Västra Vittusgatan 4	Karlskrona	1992	1992	10 819	
Sparre 3	Kontor	Drottninggatan 18a	Karlskrona	1920	1966	11 454	
Stumholmen 2:1, 2:21	Kontor	Bastionsgatan 18	Karlskrona	1750	1990	4 103	
Wattrang 21	Kontor	Stenbergsgård 3	Karlskrona	1954/1984	1954/1984	10 037	
Bryggaren 12	Kontor	Växnäsgränd 5A	Karlstad	1955	1967	12 003	
Karolinen 2	Kontor	Växnäsgränd 10	Karlstad	1978	1978	47 371	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	6 175	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790	-	26 170	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
Hede 1:53	Kontor	Kraftvägen 3	Kungsbacka	1500	1979	4 635	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	1981	2008	6 506	T
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	1970	2004	7 728	
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 362	
Importen 4	Kontor	Tegelängsgatan 13	Norrköping	1930, 1929, 1950, 1991	1989-1990	20 693	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 837	
Johannishus 1:19	Kontor	Lockagårdsvägen 11	Ronneby	1900	1990	104	
Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107-109	Sollefteå	1957	1990	2 500	
Tackan 9	Kontor	Bygdevägen 18	Sollentuna	1971, 2013	2015	5 938	
Fjärilen 22	Kontor	Turingegatan 24	Södertälje	1984	1998	5 558	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	1965	1967	7 995	
Bastionen 28	Kontor	Bastionsgatan 40	Uddevalla	1950	2007	6 980	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	2013	10 071	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
Boländerna 5:2	Kontor	Bolandsgränd 16a	Uppsala	1975	1980	7 387	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 787	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	2003	1 976	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	1972	1972	16 049	
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971/2000	2010	6 129	
Vindhjulet 3	Kontor	Tunnlandsgatan 1	Örebro	1970	1970	19 415	
<b>Totalt 55 st</b>						<b>508 130</b>	

## SVERIGE KOMMERSIELLA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bataljonen 14	Kontor	Regementsvägen 16	Falun	1500	1965	618	
Falun 8:9	Kontor	Kaserngården 1	Falun	1909	1929	34 867	
Kvarnberget 1:6	Kontor	Pelle Bergs Backe 3	Falun	1977	1977	12 536	
Gamlestad 2:10	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1929	2003	3 154	
Gamlestad 2:5	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1910	1929	21 697	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 228	
Koljan 9	Kontor	Kungsgatan 12	Halmstad	1937/1965	1954/1965	4 430	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 268	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 065	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	1952	2004	7 562	
Byrådirektören 3	Kontor	Von Troils Väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	13 910	T
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986	1989	3 931	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	2015	5 407	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979	2014	7 298	
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	1889	2014	5 145	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	1890	2000	10 197	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	1947	1991	9 750	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	1920	1985	6 735	
<b>Totalt 20 st</b>						<b>223 844</b>	

## SVERIGE RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hoppet 6	Rättsväsende	Solgatan 1	Alingsås	1957, 1974, 1992	1978	7 354	
Tigern 4	Rättsväsende	Oscarsgatan 6	Alingsås	1899	1958	2 843	
Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 581	
Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6B	Boden	1930	2014	7 953	
Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
Boken 12	Rättsväsende	Björkvägen 2	Eksjö	1958	1960	2 350	
Nannylund 1	Rättsväsende	Mosstegsgatan 2	Eksjö	2009	2009	6 222	
Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4	Eskilstuna	1958	1958	8 541	
Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
Beckasinen 11	Rättsväsende	Kvarngatan 3	Gällivare	1983	2013	3 548	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	1975	2014	6 226	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1993	6 535	
Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
Örnen 4	Rättsväsende	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 194	
Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2	Kiruna	1974	1974	5 598	
Fängelset 5	Rättsväsende	Götgatan 1	Kristianstad	1952	1952	5 777	
Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	1981	1981	5 784	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	-	5 338	
Von Conow 57	Rättsväsende	Själbodgatan 6-8	Malmö	1984	1984	6 890	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 871	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	2012	1 999	



## SVERIGE RÄTTSVÄSENDE FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1990	8 795	
Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	2000	16 815	
Bremen 3	Rättsväsende	Tegeluddsvägen 1	Stockholm	1963/ 2006	2006	21 174	
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	2008	2008	7 141	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Älvdalen	1988	1988	256	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorpgsgatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1986	6 009	
<b>Totalt 34 st</b>						<b>208 338</b>	

## SVERIGE VÅRD/OMSORG

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Nödinge 38:25	Vård	Klockarevägen 14	Ale	1985	-	1 094	
Karlsborg 4:1	Omsorg	Karlsborg 1	Aneby	1990	-	679	
Norränge 3:72	Vård	Norrängevägen 114	Bollnäs	1965	-	3 300	
Österböle 2:13	Vård	Österböle 9031	Bollnäs	1964	-	1 000	
Buskåker 24:2	Vård	Tunavägen 246	Borlänge	1927	-	540	
Gropen 1:2	Vård	Tunavägen 240	Borlänge	1849	-	530	
Hansgårdarna 8:9	Vård	Hansgårdarna 50a	Borlänge	1940/2014	-	784	
Pusselbo 2:19	Vård	Heduddsvägen 20	Borlänge	1900	-	600	
Misteln 13	Vård	Ängsgatan 3	Essunga	1985	1985	1 778	
Årstad 9:40	Vård	Smeagårdsvägen 5	Falkenberg	1963/1980	-	1 311	
Läkaren 5	Vård	Sankt Olofsgatan 8	Falköping	1948/2003	2003	3 320	
Röne 1:9, Hässjö 1:3	Vård	Grolanda Hagalund 1	Falköping	1930	-	150	
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	1973	1 991	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorpsvägen 13	Finspång	1972	1995	2 880	
Östermalm 1:12	Omsorg	Södra Storängsvägen 50	Finspång	1950/ 1960/ 1994	-	8 510	
Tegelbruket 3	Omsorg	Östermalmsvägen 55	Finspång	2003	2003	3 275	
Dyrtorp 1:129	Omsorg	Håvestensvägen 5a	Färgelanda	1977	2013	6 979	
Garde Nygårds 1:68, Garde Kulde 1:37	Omsorg	Garde Brunraudvägen 2	Gotland	1967, 1985/85	-	1 015	
Lilla Häggvik 1:1	Omsorg	Häggvik Gamla Prästgården 3a	Grums	1920/1930	2016/2017	497	
Barrebacken 6:1	Vård	Barrebacken 3	Gullspång	1969	-	400	
Källtorp 2:63, 2:93	Vård	Stiftelsen Källtorp 2	Gullspång	1954/2009	-	220	
Solbacken 1:5	Vård	Solbacken 5	Gullspång	1981	-	150	
Brynäs 34:14	Omsorg	Atlasgatan 9c	Gävle	1929	1929	645	
Hille 2:144	Omsorg	Övre Hattmursvägen 4	Gävle	2017	2017	476	
Holmsund 8:5	Omsorg	Normarksvägen 3	Gävle	2016	2018	395	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	2009	-	1 986	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
Söder 66:9	Omsorg	Södra Centralgatan 19a	Gävle	2016	-	6 785	
Storhagen 57:8	Omsorg	Transtråket 54	Gävle	2017	2017	476	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	1925	-	299	
Guttorp 1:34, 1:44	Omsorg	Mariedalsvägen 17	Götene	1929	2016, 2017	390	
Tuna 2:70	Vård	Bryggargatan 8	Hallstahammar	1977	-	571	
Jälkarbyn 132:68	Vård	Vintervägen 37	Hedemora	1976	-	175	
Jälkarbyn 132:77	Vård	Vintervägen 39	Hedemora	1991	-	250	
Jälkarbyn 132:80, 132:81	Vård	Angersteinvägen 54	Hedemora	1991	-	250	
Vikmanshyttan 3:2	Vård	Björkallén 1	Hedemora	1741/1973	-	1 900	
Möllarp 1:57	Vård	Rallaregatan 61	Helsingborg	-	-	570	
Flugsvampen 7	Vård	Horsbyvägen 16a	Herrljunga	1978/1999	1999	2 866	
Äland 1:91	Omsorg	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	1948	2008	2 765	

## SVERIGE VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Brunne 12:21	Omsorg	Brunne 157	Härnösand	1993	2011	2 923	
Fastlandet 2:84	Omsorg	Hospitalsgatan 12	Härnösand	1845/ 1862/ 1950/ 1971/ 1980/ 1988	2015	12 477	
Häcken 13	Omsorg	Källvägen 10	Härnösand	1996	1996	787	
Högsjö-Dal 2:90	Omsorg	Hälledalsvägen 53	Härnösand	1970	1970	3 510	
Ön 2:58	Omsorg	Volontärvägen 39	Härnösand	1992	1992	5 727	
Ön 2:63	Omsorg	Rosenbäckshallen 15 A	Härnösand	1963	1963	5 141	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	1991	238	
Sågen 10	Omsorg	Kiörningsgatan 20	Härnösand	1955	1998	755	
Skolan 1	Omsorg	Norra Ringvägen 23	Härnösand	1947	1968	7 291	
Sländan 12	Omsorg	Brännavägen 67	Härnösand	1970	1985	5 634	
Venus 7	Omsorg	Lönegrensgratan 2 & 8 Vårstagen 9, Vårstagen 7	Härnösand	1950	1991	2 055	
Brotschen 10, 11	Vård	P A Perssons Gata 6	Hässleholm	1900/1955	-	380	
Brotschen 9, 12	Vård	P A Perssons Gata	Hässleholm	1910/1973	-	2 100	
Ljusbadet 1	Vård	Terapivägen 3	Hässleholm	1973/1980	-	415	
Svarven 4, 5	Vård	Chuckvägen 3	Hässleholm	1987	-	572	
Tormestorp 31:1	Vård	Garnvägen 5	Hässleholm	1996	-	250	
Torsjö 1:33	Omsorg	Torsjö 2871	Hässleholm	1948	2017	834	
Tyrimögölla 1:11	Vård	Möllegatan 3	Hässleholm	1999	-	337	
Gunnarp 5:42, 5:10	Vård	Gunnarp Jeppatorpet 125	Höör	1982	-	330	
Bakareboda 1:162	Omsorg	Servicevägen 1	Karlskrona	1960	2006	2 125	
Stjärnebo 1	Vård	Danboms Väg 2A	Kinda	1953	-	7 640	
Äsphult 24:1, 24:3	Vård	Oravägen 197	Kristianstad	1981/2000	-	2 172	
Tom 2:28	Vård	Tomvägen 49	Kungsbacka	1930	-	272	
Lunna 1:22	Vård	Gösslunda Lunna Gård 1	Lidköping	1856, 1974, 2003	-	250	
Tre Högar 3	Omsorg	Tre Högars Väg 3	Lund	2017	2017	1 360	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötorpsvägen 2	Mariestad	1958	1992	4 284	
Tordyveln 1	Vård	Bråtenvägen 4	Mariestad	1984	2014	888	
Ullervad 14:19	Omsorg	Ullervadsvägen 4A	Mariestad	1963/2011	2011	7 315	
Foss 12:24	Vård	Centrumvägen 34	Munkedal	1980/2007	2007	1 917	
Norbergsby 14:101	Vård	Linnévägen 29	Norberg	1965	-	315	
Norbergsby 7:60	Vård	Linnévägen 2a	Norberg	1750/1800- 1826/2010	-	606	
Spännarhyttan 2:7	Vård	Spännarhyttan 12	Norberg	1883	-	415	
Visseltofta 21:1, 2:4, 3:54	Omsorg	Grims Väg 12	Osby	1991, 1993	-	883	
Visseltofta 4:7	Omsorg	Visseltofta 1369	Osby	1990	-	446	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gärdsbovägen 18a	Sala	1955	-	288	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvägen 31	Sala	1980	-	3 716	
Förmannen 7	Omsorg	Odengatan 26	Sandviken	1930	2016	408	
Kila 3:7	Omsorg	Kampavall Kila 4	Skövde	2015/2016	-	194	
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvägen 4	Smedjebacken	1750/2000	-	1 320	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
Höga 2:152	Vård	Stora Vägen 2	Stenungsund	2013	-	1 138	
Görväln 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	2007	3 619	T
Kontorsskylten 7	Vård	Frostviksgatan 1	Stockholm	1971, 2014	-	5 955	T
Seminarieriet 6	Omsorg	Seminarievägen 10A	Strängnäs	1904, 1980	2008- 2010	14 045	
Roten 9	Omsorg	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	1993	1993	4 369	
Sköle 1:17	Omsorg	Skölevägen 15	Sundsvall	1985	1985	6 006	
Moga 1:116	Vård	Klockaregatan 3	Svenljunga	1950, 1965	1995, 2016	6 837	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	1900/2001	-	500	
Kläringe 4:2	Vård	Kläringe 214	Tierp	1922	2013	310	
Sörby 1:34	Vård	Sörby Sörgården 17	Töreboda	1930/1980	-	150	
Fjällräven 15	Vård	Myråsvägen 6	Uddevalla	1972	2015	4 386	T
Råane 1:16	Vård	Råane 250	Uddevalla	1990	-	251	

## SVERIGE VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Rosenhäll 1	Vård	Österled 2	Uddevalla	1972	2012	16 160	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	2000	1 790	
Simmersröd 1:4	Vård	Vällebergsvägen 28	Uddevalla	2014	-	1 424	
Teatern 7	Omsorg	Rampljusallén 20	Umeå	1930, 1996	1998	5 765	
Gamla Uppsala 94:6	Omsorg	Topeliusgatan 18	Uppsala	2011	-	5 677	
Gränome 1:13	Vård	Gränome 61	Uppsala	1993/1997	-	813	
Hov 4:2, 5:2	Omsorg	Hov 57	Uppsala	1972, 2013	-	1 147	
Kungsängen 24:13	Äldreboende	Kungsgatan 91	Uppsala	2016	-	5 578	
Löten 6:6	Omsorg	Ferlingsgatan 31B	Uppsala	2011	-	1 568	
Norrvisjö 1:24	Vård	Norrvisjö 154	Uppsala	1960	-	480	
Övernäs 2:17	Omsorg	Övernäs 32	Uppsala	1954, 1980, 1990	-	1 600	
Skeberga 4:3	Vård	Skeberga 55	Uppsala	1969	-	530	
Niklasberg 15	Vård	Regementsgatan 19	Vänersborg	1979	2010	305	
Niklasberg 13	Vård	Regementsgatan 11	Vänersborg	1929	-	1 597	
Harkie 1:99	Omsorg	Harkievägen 24	Västerås	1950	2016	615	
Nyckelön 1:51	Omsorg	Björkbackavägen 1	Västerås	-	-	651	
Älvkarleby 2:2	Vård	Älvkarlevägen 4a	Älvkarleby	1930	-	700	
Hägern 4	Vård	Gammelvägen 12	Älvsbyn	1950	-	196	
Norra Bro 5:26	Omsorg	Norra Bro 340a	Örebro	-	-	487	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	1983	-	172	
<b>Totalt 111 st</b>						<b>251 285</b>	

## SVERIGE ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bälgen 9	Lager	Skandiegatan 11	Arboga	2006	2006	18 983	
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	1960	1 575	
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	1984	798	
Dahlberg 31-33, 52, 60, 61	Mark	Högabergsgatan	Karlskrona	-	-	0	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	-	-	0	
Remsle 13:64	Lager	Nipan 1	Sollefteå	1941	2000	29 321	
Vik 1:36	Mark	-	Vingåker	-	-	0	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	-	-	0	T
Signalisten 12	Lager	Signalistgatan 4	Västerås	1990	1990	6 658	
Västerås 1:199	Garage	-	Västerås	-	-	0	T
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Handlaren 4	Mark	Danska vägen 120	Älmhult	-	-	0	
<b>Totalt 13 st</b>						<b>57 335</b>	

## NORGE

## NORGE SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Fredrikstad-423/159-160, 164-165, 171-173	Skola	Stadion 2	Fredrikstad	1948, 1995, 1999, 2003, 2007, 2009, 2011	1989, 1995, 2011	30 503	
Skedsmo-24/89	Skola	Kunnskapsveien 55	Skedsmo	1972, 1977, 1986, 1992, 2003	-	27 135	
<b>Totalt 2 st</b>						<b>57 638</b>	

## NORGE OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Kalfarveien 78	Kontor	Kalfarveien 78	Bergen	1964	2002-2010	8 252	
Myrdalsvegen 22	Kontor	Myrdalsvegen 22	Bergen	2007	-	6 008	
Wilbergjordet 1	Kontor	Wilbergjordet 1	Fredrikstad	2003	-	6 139	
Njøsavegen 2	Kontor	Njøsavegen 2	Leikanger	2004	-	5 881	
Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261	Kontor	Vogts gate 17	Moss	1993	-	10 652	
Oslo-225/261	Kontor	Sannergata 2	Oslo	2003	-	20 087	
Jærveien 12	Kontor	Jærveien 12	Sandnes	1969/1982	2017	2 922	
Korsgata 5	Kontor	Korsgata 5	Sarpsborg	1957	2008	2 269	
Sandesundsveien 3	Kontor	Sandesundsveien 3	Sarpsborg	1973/2011	2011	5 180	
Fjørevegen 20	Kontor	Fjørevegen 20	Sogndal	2001	-	2 590	
Farmannsveien 50 A	Kontor	Anton Jenssens Gate 11	Tønsberg	1898	1991	3 661	
Farmannsveien 50 B	Kontor	Anton Jenssens Gate 7	Tønsberg	1991	-	2 302	
Farmannsveien 50 D	Kontor	Anton Jenssens Gate 5	Tønsberg	1995	-	6 550	
Farmannsveien 50 E	Kontor	Anton Jenssens Gate 3	Tønsberg	1995	-	1 436	
Farmannsveien 50 F	Kontor	Anton Jenssens Gate 8	Tønsberg	2003	-	5 137	
Farmannsveien 50 I	Kontor	Anton Jenssens Gate 4	Tønsberg	2006	-	4 598	
Rambergveien 9	Kontor	Rambergveien 9	Tønsberg	2004	2015	10 875	
Olav Trygvasons gate 4	Kontor	Olav Trygvasons gate 4	Tønsberg	1916/1990	2004, 2015-2016	8 184	
<b>Totalt 18 st</b>						<b>112 723</b>	

## NORGE KOMMERSIELLA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 K	Kontor	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	1999	-	3 394	
Rambergveien 5	Kontor	Rambergveien 5	Tønsberg	1965	-	1 224	
<b>Totalt 2 st</b>						<b>4 618</b>	

**NORGE RÄTTSVÄSENDE**

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	1992	-	4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	1976	1994-96	3 868	
Moss-2/2837	Rättsväsende	Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	2004	-	4 525	
Skedsmo-83/748	Rättsväsende	Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	1990, 2009	-	12 660	
Farmannsveien 50 C	Rättsväsende	Anton Jenssens Gate 9	Tønsberg	1994	-	2 051	
<b>Totalt 5 st</b>						<b>27 474</b>	

**NORGE VÅRD/OMSORG**

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Bergen-122/610	Omsorg	Bjørgeveien 316	Bergen	2004	-	603	
Bergen-18/348	Omsorg	Fredlundsveien 45	Bergen	2013	-	735	
Bergen-38/140	Omsorg	Steinsvikvegen 89	Bergen	1967, 1983, 1987	1987	495	
Ringstabekkveien 105	Omsorg	Ringstabekkveien 105	Bærum	1924	2014	4 010	
Bømlo-12/17, 12/20	Omsorg	Færvågen 2	Bømlo	2005	-	825	
Bømlo-123/72	Omsorg	Motorsportvegen 7	Bømlo	1992	-	591	
Årnesvegen 23	Vård	Årnesvegen 23	Eidsvoll	1984-1990	1999-2006	15 000	
Karmøy-5/34	Omsorg	Slettatunet 10	Karmøy	2008	-	1 022	
Mandal-123/5, 123/16	Omsorg	Daleveien 274	Mandal	1957	-	650	
Mandal-99/229	Omsorg	Laustøheia	Mandal	2003	-	590	
Os-54/765	Omsorg	Industrivegen 111	Os	2009	-	1 044	
Ringerike-38/217	Omsorg	Trygstadveien 1	Ringerike	2000	-	789	
Ringerike-87/571	Omsorg	Hovsmarkveien	Ringerike	2010	-	782	
Skedsmo-31/314	Omsorg	Elvengveien 14	Skedsmo	2006	-	1 167	
Strand-16/344	Omsorg	Kvednanesvegen 74	Strand	2008	-	1 128	
Ullensaker-136/158	Vård	Ragnar Strøms Veg 10	Ullensaker	2018	-	30 225	
Ullensaker-136/160	Vård	Ragnar Strøms Veg 4, 6, 8	Ullensaker	2018	-	8 762	
<b>Totalt 17 st</b>						<b>68 418</b>	

**NORGE ÖVRIGA FASTIGHETER**

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Fjellmagasinet	Garage	Kalfarveien 72	Bergen	1947, 1968, 1974	2005- 2010	0	
Kalfarveien 72	Lager	Kalfarveien 72	Bergen	1899	2010	2 077	
Kalfarveien 76	Restaurang	Kalfarveien 76	Bergen	1918	2005- 2006	2 400	
Kalfarveien 82	Lager	Kalfarveien 82	Bergen	1959	2004	21 125	
Sandesundsveien 5-7	Mark	Sandesundsveien 5	Sarpsborg	-	-	0	
Farmannsveien 50 Sam	Garage	Anton Jenssens Gate 13	Tønsberg	1929/2003	-	0	
<b>Totalt 6 st</b>						<b>25 602</b>	



## FINLAND

## FINLAND SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Pajuniityntie 11	Skola	Pajuniityntie 11	Helsinki	1969	2002	17 730	
Åkerlundinkatu 5	Skola	Åkerlundinkatu 5	Tampere	1972	2009	7 438	
<b>Totalt 2 st</b>						<b>25 168</b>	

## FINLAND OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Nihtisillankuja 6	Lager	Nihtisillankuja 6	Espoo	1975	-	4 884	
Hatanpään valtatie 36	Kontor	Hatanpään valtatie 36	Tampere	2003	-	12 919	
Linnankatu 23	Kontor	Linnankatu 23	Turku	1989	2016	6 863	
<b>Totalt 3 st</b>						<b>24 666</b>	

## FINLAND KOMMERSIELLA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsinki	1972	2006	19 431	
<b>Totalt 1 st</b>						<b>19 431</b>	

## FINLAND RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Vitikka 1	Rättsväsende	Vitikka 1	Espoo	1979	-	35 402	
Kummatinkatu 6	Rättsväsende	Kummatinkatu 6	Raahe	2003	-	6 855	
<b>Totalt 2 st</b>						<b>42 257</b>	

# ORDLISTA

## Avkastning på eget kapital

Resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

## Direktavkastning<sup>1</sup>

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

## Driftnetto<sup>1</sup>

Driftnettos innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.

## Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Förvaltningsresultat<sup>1</sup>

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i Rapport över resultat och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.

## Förvaltningsresultat per stamaktie

Periodens förvaltningsresultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt övriga fastighetsintäkter.

## Hyresvärde<sup>1</sup>

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

## IAS

International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.

## IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

## Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## Nettobelåningsgrad<sup>1</sup>

Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

## Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

## Resultat per stamaktie före utspädning

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## Resultat per stamaktie efter utspädning

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier inklusive potentiella stamaktier.

## Ränteswap

Avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

## Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntnivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

## Räntetäckningsgrad<sup>1</sup>

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

## Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

## Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Hemsfosas andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

## Tomträttsavgäld

Årlig ersättning till ägaren av fastighet, som innehas med tomträtt.

## Tomträtt

Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

## Utdelningsbart resultat

Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

## Överskottsgrad<sup>1</sup>

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

<sup>1</sup> Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

# INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

## ÅRSSTÄMMA

**Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 7 maj 2019 klockan 14:00 på Berns, Kammarsalen, Berzelii park, Stockholm.**

### Anmälan

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 30 april 2019,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast tisdagen den 30 april 2019. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, "Årsstämma 2019", Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon 08-402 92 96. Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande antal biträden (dock högst två).

### Deltagande i stämman

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast tisdagen den 30 april 2019. Det innebär att aktieägaren i god tid före denna dag måste underrätta förvaltaren om detta.

Om deltagande sker genom ombud eller företrädare för juridiska personer bör fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar i god tid före stämman sändas till bolaget på ovanstående adress. Ett fullmaktsformulär finns att ladda ner från bolagets hemsida, [www.Hemfosa.se](http://www.Hemfosa.se). Aktieägare kan inte på distans rösta eller på annat sätt delta vid årsstämman.

### Kallelse till stämman

Kallelse till stämman sker via annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt annonsering i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på bolagets webbplats. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på bolagets webbplats under minst tre veckor före stämman.

## KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2019	<b>7 maj 2019</b>
Årsstämma 2019	<b>7 maj 2019</b>
Delårsrapport januari – juni 2019	<b>16 juli 2019</b>
Delårsrapport januari – september 2019	<b>25 oktober 2019</b>
Bokslutskommuniké 2019	<b>14 februari 2020</b>

## IR-KONTAKT

**Peter Anderson**  
CFO  
Telefon 070-690 65 75  
[peter.anderson@hemfosa.se](mailto:peter.anderson@hemfosa.se)

**Bengt Kjell**  
Styrelseordförande  
Telefon 070-594 53 98

[info@hemfosa.se](mailto:info@hemfosa.se)



## Hemfosa Fastigheter AB

Telefon: 08-448 04 80

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka