

Årsredovisning
2016



Hemfosa
FASTIGHETER

En del av något större

Som specialister på samhällsfastigheter är Hemfosa en del av något större. Vi är en erfaren partner till stat och kommun, företag och organisationer som driver offentlig verksamhet. Samhällets hjärta, vardagens kugghjul. Vi kan fastigheter – och vi drivs av att utveckla dem, oss själva och våra relationer. Vi har en genuin företagskultur och en ansvarstagande organisation, med gamla rävar och unga talanger. Vi är långsiktiga i våra samarbeten och snabba i transaktioner, med fokus på att skapa värde som specialist på samhällsfastigheter i Norden. En hållbar inriktning som gynnar våra ägare, hyresgäster och samarbetspartners.



Innehåll

- 2 Hemfosa 2016
- 4 Kommentar från VD

Verksamheten

- 6 Affärsmodell
- 10 Marknadsöversikt
- 12 Samhällsfastigheter
- 15 Förvaltning och förädling
- 17 Transaktioner

Fastigheter

- 19 Fastighetsbeståndet
- 22 Sverige
- 24 Norge
- 26 Finland

Hållbarhet

- 31 Hemfosas ansvar
- 34 Ekonomiskt ansvar
- 35 Miljöansvar
- 38 Socialt ansvar

- 42 Finansiering
- 44 Riskhantering
- 48 Stam- och preferensaktie
- 52 Bolagsstyrningsrapport
- 58 Styrelse och revisor
- 60 Ledning

Finansiell information

- 62 Flerårsöversikt
- 63 Nyckeltal
- 64 Förvaltningsberättelse
- 68 Resultat och övrigt totalresultat koncernen
- 69 Finansiell ställning koncernen
- 70 Förändringar i eget kapital koncernen
- 71 Kassaflödesanalys koncernen
- 72 Resultaträkning moderbolaget
- 73 Balansräkning moderbolaget
- 74 Förändring i eget kapital moderbolaget
- 75 Kassaflödesanalys moderbolaget
- 76 Noter till de finansiella rapporterna
- 103 Revisionsberättelse

- 107 Ordlista
- 108 Fastighetsförteckning
- 121 Information till aktieägare

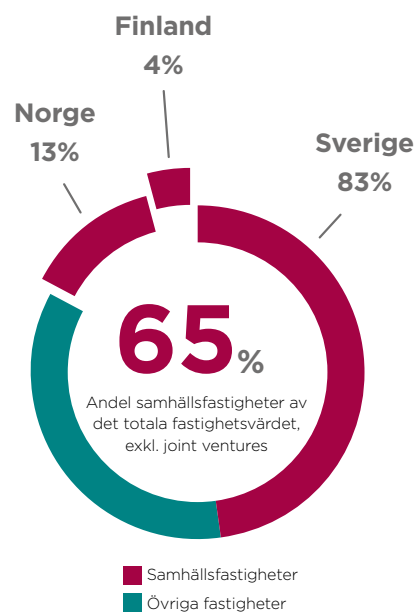
Hemfosas formella och reviderade årsredovisning omfattas av sidorna 52-57 och 64-102.



Hemfosa 2016

Från svenskt till nordiskt fastighetsbolag

Under 2016 stärkte Hemfosa sin position som nordisk specialist inom samhällsfastigheter genom ett flertal förvärv på samtliga tre marknader; Sverige, Norge och Finland. Samtidigt fortsatte det löpande arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet och stärka organisationen för att möta behoven från en växande verksamhet.



34,7 mdkr

Fastighetsvärdet,
exkl. andelar i joint
ventures

3,6 mdkr

Förvärvade fastigheter
under året

Geografiska segment
och fastighetstyp



KVARTAL 1

Etablering i Finland

- Första förvärvet i Finland i december 2015 följs i januari av ytterligare ett förvärv i landet; tre samhällsfastigheter till ett värde om 500 mkr.
- Slutför förvärv av nio samhällsfastigheter i Norge, Statens Park i Tønsberg, till ett värde om 420 mkr.
- Tecknar hyresavtal med If Skadeförsäkring för tidigare vakanta lokaler i Södra Porten i Mölndal – Hemfosas största nyuthyrning om 11 tusen kvm.
- Styrelsen förtydligar Hemfosas strategi – samhällsfastigheter ska på sikt utgöra minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet.



KVARTAL 2

Framgångsrik nyemission

- Genomför nyemission med företrädesrätt för Hemfosas stamaktieägare som tillför bolaget cirka 1,8 mdkr för att stärka möjligheterna att växa inom samhällsfastigheter.
- Förvärvar 13 skolfastigheter i Sverige till ett värde om 444 mkr.
- Förvärvar ytterligare samhällsfastigheter i Sverige och Norge till ett värde om 279 mkr.

**Från 0 till 34,7
mdkr på åtta år**

2009

Antal fastigheter: 13
Fastighetsvärde: 220 mkr
Hyresintäkter: 8 mkr

2010

Antal fastigheter: 164
Fastighetsvärde: 7,9 mdkr
Hyresintäkter: 529 mkr

2011

Antal fastigheter: 279
Fastighetsvärde: 15,1 mdkr
Hyresintäkter: 1 257 mkr

NYCKELTAL

	2016	2015
Hysesintäkter, mkr	2 642	2 443
Förvaltningsresultat, mkr	1 812	1 363
Resultat efter skatt, mkr	3 583	2 339
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	23,25	16,28
Eget kapital per stamaktie, kr	86,95	65,71
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	93,87	73,98
<i>Förvaltningsfastigheter, verkligt värde, mdkr</i>		
- exklusive andelar i joint ventures	34,7	29,6
- inklusive andelar i joint ventures	38,9	32,6

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2016 med 15 procent som ett resultat av främst ett kraftigt ökat bestånd av i synnerhet samhällsfastigheter med god avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma kreditvillkor.

1 571 mkr
31 december 2016

1 367 mkr
31 december 2015



KVARTAL 3

En starkare organisation

- Kompletterar organisationen i Norge med en fastighetschef och tar första steget i etablering av egen organisation i Finland genom rekrytering av en COO.
- Fortsatt renodling av fastighetsbeståndet med avyttring av tre fastigheter till ett värde om 126 mkr.
- Hög aktivitet vad gäller investeringar och förädling i befintliga fastigheter – ombyggnationer i bland annat Mölndal och Haninge.



KVARTAL 4

Fortsatta förvärv och investeringar

- Förvärv av en fastighetsportfölj i Sverige med elva fastigheter, varav sex samhällsfastigheter, till ett värde om 875 mkr.
- Beslut om investeringar om cirka 450 mkr i fastigheter för Internationella Engelska Skolan.
- Förvärv av två fastigheter i Finland för cirka 420 mkr.
- Emitterar obligationslån om 750 mkr.
- Hemfosa har etablerat ett certifikatsprogram med ett rambelopp på 2 000 mkr. I samband med detta har bolaget emitterat 895 mkr på löptider mellan 3-12 månader.

2012

Antal fastigheter: 204
Fastighetsvärde: 16,0 mdkr
Hysesintäkter: 1 573 mkr

2013

Antal fastigheter: 195
Fastighetsvärde: 16,3 mdkr
Hysesintäkter: 1 584 mkr

2014

Antal fastigheter: 353
Fastighetsvärde: 24,7 mdkr
Hysesintäkter: 1 612 mkr

2015

Antal fastigheter: 411
Fastighetsvärde: 29,6 mdkr
Hysesintäkter: 2 443 mkr

2016

Antal fastigheter: 432
Fastighetsvärde: 34,7 mdkr
Hysesintäkter: 2 642 mkr

Kommentar från VD

Ännu ett starkt år

Hemfosa fortsatte att växa starkt under 2016 – räknat i såväl fastighetsvärde och förvaltningsresultat som intjäningsförmåga. Och vi gjorde det på en konkurrensutsatt nordisk marknad där vi anser att prisnivåerna i många fall stigit till utmanande nivåer. Vi stärkte och breddade också finansieringsbasen för att säkra möjligheterna för oss att växa vidare inom samhällsfastigheter genom förvärv och investeringar. Det gör oss redo att ta tillvara på intressanta möjligheter som kan uppstå framåt i en marknad som är mer oförutsägbar än på länge.

Hemfosas första åtta år har gått fort. Efter vårt första verksamhetsår var vi sju anställda med tretton fastigheter till ett värde om 220 mkr. Vid bokslutet för 2016 hade vi en fastighetsportfölj i Sverige, Norge och Finland värd 34,7 mkr. Under året ökade vi vårt förvaltningsresultat med 33 procent till 1 812 mkr och sammantaget ledde utvecklingen till en ökning av eget kapital per stamaktie med 32 procent.

FORTSATT RENODLING

Hemfosa är specialiserad på samhällsfastigheter och organisationen har en svårslagen samlad erfarenhet och kompetens inom detta växande fastighetssegment. Under året fortsatte vi att renodla portföljen i linje med vår strategi. Samhällsfastigheternas andel av fastighetsvärdet ökade från 59 procent till 65 procent som en konsekvens av fortsatta förvärv om totalt 3,6 mkr där den absoluta merparten var fastigheter för skolor, vård

och omsorg, myndigheter och rättsväsende. Samtidigt avyttrades oprioriterade fastigheter för 1,3 mkr. Jag är nöjd att vi lyckades växa så pass mycket under året i den utmanande marknad som råder, särskilt inom vår nisch samhällsfastigheter. Vi har letat efter och hittat vägar att göra bra affärer, bland annat genom ett större antal styckvisa förvärv då priserna på fastighetsportföljer i många fall varit för höga enligt vår bedömning.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Några större förvärv har vi trots allt gjort, varav jag gärna nämner ett som genomfördes under fjärde kvartalet – en blandad svensk portfölj för 875 mkr från Kaupthing ehf. med merparten samhällsfastigheter. Detta var en typisk Hemfosaaffär där vi kunde använda oss av den breda kunskap och erfarenhet vi har av komplexa transaktioner. De förvärvade fastigheterna erbjuder dessutom möjligheter till ytterligare värdeskapande genom ökad uthyrning och utveckling alternativt avyttring av de fastigheter som inte långsiktigt passar in i vårt bestånd.

Tidigare under året slutförde vi en annan större affär när vi förvärvade 13 skol- och förskolefastigheter i Sverige, alla med stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Under hösten tog vi ytterligare steg för att stärka vår position inom skolfastigheter genom beslut om investe-



ringar i fastigheter för Internationella Engelska Skolan, en av flera etablerade och långsiktiga operatörer av samhällsverksamheter som Hemfosa samarbetar med.

BEHOV AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosa växer även genom investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och genom utveckling av nya fastigheter tillsammans med hyresgäster som vill expandera. Vi ser att det finns ett behov av nya samhällsfastigheter på många platser på de tre marknader vi är verksamma, dels på grund av en befolkningsökning som helhet, men även en ökad andel äldre. Regionerna runt Oslo, Stockholm och Helsingfors är områden som växer mycket kraftigt samtidigt som många mindre kommuner behöver utöka sin samhällsservice. Det innebär att stat, kommun och andra operatörer av samhällsverksamheter söker en stabil partner för att utveckla till exempel förskolor, skolor och äldreboenden, ofta i anslutning till nya bostadsområden. Med tanke på den höga prisnivån på fastighetsmarknaden ser vi nybyggnation som ett effektivt och lönsamt sätt att fortsätta växa framöver, som ett komplement till förvärv.

I Norge driver vi Hemfosas största utvecklingsprojekt i Gardermoen Campus med byggnation av ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center, båda fullt utlyrda med långa hyresavtal. I början av 2017 tecknade Hemfosa avtal om förvärv av den andra delägarens aktier. Förvärvet är planlagt att slutföras i februari 2018. Vi ser intressanta möjligheter i vidareutvecklingen av det kringliggande området som vi fortsätter att driva tillsammans med fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm Eiendom AS.

”Jag är nöjd att vi lyckades växa så pass mycket under året i den utmanande marknad som råder, särskilt inom vår nisch samhällsfastigheter.”

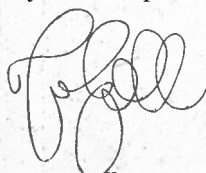
Vid ny- och tillbyggnationer får vi möjlighet att säkerställa att fastigheterna byggs på ett miljömässigt hållbart sätt redan från start. Under 2016 påbörjade vi ett mer systematiskt arbete med hållbarhet även i ett bredare perspektiv, vilket tog avstamp i en dialog med Hemfosas intressenter. Med utgångspunkt i de väsentliga områden som framkom i denna proces fortsätter vi nu steg för steg att arbeta för en långsiktig och allt mer hållbar utveckling av Hemfosa.

BREDDAD KAPITALBAS

När Hemfosa grundades var det med övertygelsen att det går att fånga intressanta möjligheter som uppstår på en fastighetsmarknad i förändring om man är kunnig, snabbfotad och lyhörd. Vår inställning är densamma idag. När vi nu ser tecken på en ökad osäkerhet på fastighetsmarknaden i Norden med tuffare villkor på kreditmarknaden tror vi det kan innebära affärsmöjligheter för Hemfosa som har en stark finansiell ställning och hög kreditvärdighet.

Under året tog vi flera viktiga steg för att säkerställa att vi är väl rustade att ta tillvara sådana möjligheter. Vi både stärkte och breddade vår finansieringsbas, dels genom nyemission av stamaktier, dels genom en obligation och ett certifikatprogram i slutet av året. I februari 2017 emitterade vi ytterligare en övertecknad obligation som en del i en refinansiering. Samtidigt ger den växande intjänningen från fastighetsportföljens stabila kassaflöden en trygghet – under året ökade vår intjäningsförmåga med 15 procent.

Utmaningen 2017 är, precis som under föregående år, att hitta objekt till pris vi bedömer rimliga. Konkurrensen är tuff på samtliga våra marknader. Men vi gillar att få sättas på prov, att försöka hitta de lite knepiga affärerna och ovanliga lösningarna. Denna öppenhet och entreprenörsanda är några av de faktorer som gör Hemfosa så speciellt för mig. Vi har under de här åtta åren format en organisation med otrolig kraft och kunskap, och med en företagskultur och ett engagemang som jag aldrig tidigare upplevt. Det är både med stolthet och glädje som jag fortsätter att leda och utveckla Hemfosa framåt. Vi har förutsättningar på plats för en fortsatt framgångsrik resa, med rätt människor, rätt attityd och rätt plånbok.



Jens Engwall, VD

Affärsmodell

Äger och utvecklar samhällsfastigheter

Hemfosas affärsmodell bygger på att kombinera långsiktig egen förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter – allt med målet att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden. Ambitionen är att fortsätta utveckla en omfattande och balanserad fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning genom att renodla beståndet ytterligare mot samhällsfastigheter och öka värdet på de befintliga fastigheterna.

FRÅN FEM PERSONER OCH EN IDÉ TILL 432 FASTIGHETER VÄRDA 34,7 MDKR

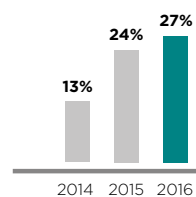
Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag. Idén var att skapa och utveckla en transaktionsintensiv högavkastande fastighetsverksamhet. På kort tid etablerade Hemfosa en snabbfotad organisation som byggde upp ett gediget fastighetsbestånd i Sverige. Under 2014 noterades såväl bolagets stamaktie som preferensaktie på Nasdaq Stockholm. I början av 2015 genomfördes den första fastighetsaffären i Norge och i slutet av samma år etablerades Hemfosa även i Finland.

Idag är Hemfosa ett svenskt fastighetsbolag med nordisk inriktning och fokus på samhällsfastigheter. Därutöver äger bolaget en mindre andel övriga fastigheter, främst kontors- samt logistik- och lagerfastigheter. Hemfosa har egen förvaltningsorganisation på strategiska platser i de länder bolaget verkar i. Vissa projekt genomförs även i form av joint ventures. Hemfosas affärsmodell – långsiktig förvaltning och förädling av fastigheter i kombination med ett initiativrikt transaktionsarbete – har skapat stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna alltsedan starten.

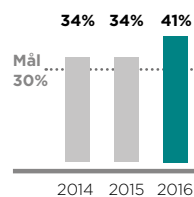
Affärsidé

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

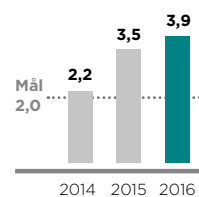
Finansiella mål



Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Anges ovan som avkastning på eget kapital.



Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



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 från 1 367 mkr den 31 december 2015 till 1 571 mkr den 31

december 2016. Bakom ökningen ligger ett ökat fastighetsbestånd med stabil avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma finansieringsvillkor.

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.

Koncernens intjäningsförmåga 2014-2016

mkr	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
Hyresintäkter	2 774	2 516	2 244
Fastighetskostnader	-704	-674	-641
Fastighetsadministration	-73	-76	-72
Driftnetto	1 997	1 766	1 531
Centraladministration	-121	-110	-94
Andel i joint ventures resultat	139	126	112
Finansiella intäkter och kostnader	-444	-415	-402
Förvaltningsresultat	1 571	1 367	1 147

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per den 31 december 2016. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp per den 31 december 2016.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2017.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till balansdagens valutakurser.

Strategi

Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- utveckla långsiktiga relationer med statliga myndigheter, landsting och kommuner samt privata operatörer av samhällsfastigheter
- utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet

Hemfosa ska vara aktiv på den nordiska transaktionsmarknaden i syfte att:

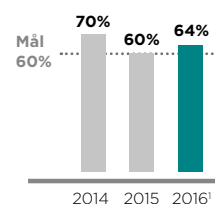
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare. Årsstämman som avhölls i april 2016 beslutade om kvartalsvisa utdelningar för såväl stamaktien som preferensaktien.

	2016	2015	2014
Utdelningsgrundande resultat, mkr	1 253	1 103	580
Utdelning per stamaktie, kr	4,40 ¹	4,20	3,00
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00 ¹	10,00	-

¹ Föreslagen utdelning



Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet.



Ett av de områden som Humana satsat speciellt på är ljus- och färgsättning av lokalerna.

Humanas äldreboende i Hemfosas nybyggda fastighet

Samarbete för innovation

Dynamisk ljussättning, färgval utifrån forskningsrön och rumsplanering som främjar social samvaro. När Humana skapade sitt nya äldreboende i Gävle var det helt och hållet med de äldres behov som utgångspunkt. Samma förhållningssätt präglar förvaltningen av fastigheten som Hemfosa blev ägare till efter färdigställandet, sommaren 2016. Ett nära samarbete med en långsiktig hyresvärd som har kapacitet att växa med verksamheten är viktigt för Humana.

”När vi påbörjade planeringen av Humanas första äldreboende i egen regi bestämde vi oss för att börja från början. Vi bröt ner varje del och ställde oss frågan; hur kan vi göra för att skapa bästa möjliga miljö för de boende?”, säger Kristoffer Andersson, fastighetschef på Humana, en av Sveriges största operatörer av vård- och omsorgsboenden, med verksamheter även i Norge och Finland.

Kristoffer Andersson berättar att äldreboenden traditionellt har planerats främst utifrån funktionalitet och personalens arbetsförhållanden, och tillägger att det självklart är viktigt även idag. Men för Humana är det naturligt att börja med de äldres behov och därifrån skapa bra lösningar för både de boende och personal.

Fastigheten i centrala Gävle där Humana driver sitt äldreboende började byggas 2014 och Hemfosa tecknade samma år avtal om förvärv efter färdigställandet, med Humana som hyresgäst med ett 15-årigt hyresavtal. Planeringen av äldreboendets utförande påbörjades tidigt för att säkerställa att Humanas vision skulle kunna bli verklighet.

Den här typen av fastigheter är i många avseenden hårt lagreglerade, men i alla delar som går att påverka gjorde Humanas team grundliga analyser tillsammans med arkitekter, inredare och specialister inom äldreomsorg. Ett av de områden som Humana satsat speciellt på är ljus- och färgsättning av lokalerna. Man har bland annat utgått från forskningsrön om hur ljus och färger



Humana



Även den sociala aspekten har varit viktig i planeringen med stora gemensamma ytor och en spaavdelning med bastu, liksom ny teknik med tillgång till trådlöst nätverk och surfplattor.

påverkar äldre som har demens och synförändringar. Med den utgångspunkten skapades exempelvis en funktion med dynamiskt ljus som kan ställas in och förändras över dagen så att det blir lättare för de boende att följa en naturlig dygnsrytm. På samma sätt planerades färgsättningen för att kompensera för synproblem. Till synes små detaljer men nog så viktiga för att skapa en bra och trevlig miljö. Även den sociala aspekten har varit central i planeringen, med stora gemensamma ytor och en spaavdelning med bastu, liksom ny teknik med tillgång till trådlöst nätverk och surfplattor.

”Vi är väldigt glada att vi har kunnat förverkliga de allra flesta av våra idéer kring hur vi vill att ett äldreboende ska se ut och fungera. Det här är moderna lösningar inom både hjälpmedel, ljussättning och inredning som vi ser att våra boende verkligen uppskattar och mår bra av”, enligt Kristoffer Andersson.

Lika viktigt som lokalernas utformning är att den löpande förvaltningen av fastigheten fungerar smidigt och med hög kvalitet. Humana har ett etablerat samarbete med Hemfosa och driver idag äldre-, LSS- och HVB-boenden i totalt ett drygt fyrtiotal av Hemfosas fastigheter.

”Det är avgörande för oss att ha en hyresvärd som verkligen förstår vår verksamhet. Vi är igång dygnet

”Viktigt att ha en stabil och långsiktig partner som Hemfosa.”

runt, sju dagar i veckan och behöver en partner som är flexibel och ser på service på samma sätt som vi. Med Hemfosa har vi ett nära och bra samarbete, de har både förståelse för och kapacitet att kunna möta våra behov”, förklarar Kristoffer Andersson. ”För Humana som expanderar sin verksamhet i Norden är det också viktigt att ha en stabil och långsiktig partner som Hemfosa som kan erbjuda möjligheter för oss att växa genom ombyggnation av fastigheter eller nybyggnation på fler orter”, fortsätter han.

Det lyckade konceptet för äldreboendet i Gävle kommer nu att bli mall för Humanas framtida nybyggda äldreboenden berättar Kristoffer.

”Och jag hoppas vi får se ännu mer av innovation i framtiden, det är våra äldre värda!”

Marknadsöversikt

Ökat intresse för samhällsfastigheter

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, landsting och kommun medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största i Norden.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Hemfosas definition av samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresvärdet. Det kan vara specialanpassade fastigheter såsom skolor och vårdfastigheter men även kontorslokaler om de används för verksamhet av exempelvis myndigheter. Det finns på fastighetsmarknaden aktörer och fastighetsbolag som definierar samhällsfastigheter på ett sätt som skiljer sig från Hemfosas.

DEN NORDISKA MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER¹

Samhällsfastigheter karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän bedöms hyresgästerna som mycket kreditvärda och det är vanligt med långa hyresavtal. Vidare är uthyrningsgraden högre än för andra fastighetssegment, vilket delvis är en effekt av att de i många fall är mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler. En större specialanpassning följs i regel också av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt.

De största ägarna av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn med en andel på cirka 70 procent av marknaden, sett till den totala fastighetsytan, medan resterande cirka 30 procent ägs av privata aktörer, enligt en grov uppskattning av branschmediet Fastighetsvärlden. Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter i Sverige avyttrats till privata fastighetsbolag både från landsting och kommun men även från privatpersoner. Samma mönster kännetecknar den norska och finska marknaden för samhällsfastigheter även om utvecklingen inte är lika långt gången. Den växande marknaden har resulterat i att specialiserade fastighetsbolag såsom Hemfosa, Hemsö, Vacse, Samhällsbyggnadsbolaget, Rikshem och Stendörren har vuxit fram. Även pensionsfonder har investerat i samhällsfastigheter då det är ett tillgångsslag som lämpar

sig väl i och med den långa placeringshorisonten och stabila avkastningen.

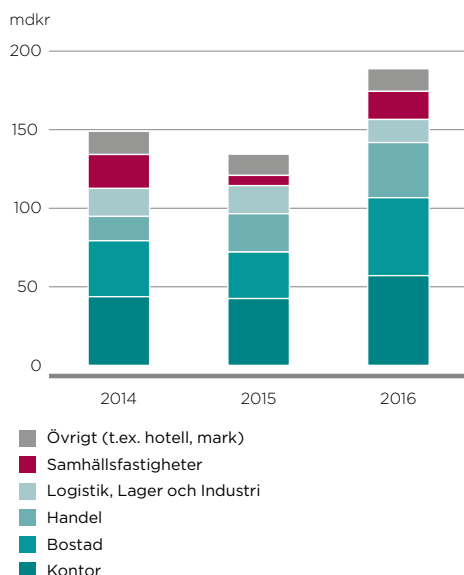
Efterfrågan på lokaler för samhällsverksamheter styrs främst av befolkningstillväxt och demografisk fördelning och det ökade intresset för segmentet kan till en del förklaras med den samhällsutvecklingen vi ser idag med en åldrande befolkning, ökande barnkullar och en stor invandring. Detta har satt 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 och äldreboenden, ofta i anslutning till nybyggda bostadsområden i tillväxtregioner. 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 stort och ökande intresse för att investera i samhällsfastigheter på samtliga Hemfosas tre marknader Sverige, Norge och Finland.

SVERIGE

Under 2016 noterades ett nytt rekord i transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden om 201 mdkr samt flest antal transaktioner någonsin med 535 genomförda affärer. Årets transaktionsvolym innebär en ökning med 37 procent från föregående år. Kontors- och bostadssegmenten fortsatte att vara de två största segmenten och stod tillsammans för 55 procent av transaktionsvolymen, 28 respektive 27 procent. Geografiskt ökade regionstäder kraftigt i attraktivitet under 2016 och stod under året för mer än 28 procent av transaktionsvolymen. Andelen förvärv av internationella investerare sjönk procentuellt sett men var i stort sett oförändrat i absoluta tal. Under året utgjorde 19 procent av transaktionsvolymen förvärv av utländska investerare jämfört med 26 procent för 2015. Intresset är dock fortsatt stort från det internationella kapitalet och fler aktörer än någonsin är inne på marknaden.

¹ Marknadsuppgifter från Newsec

Fastighetstransaktioner Sverige¹



¹ Avser transaktioner över 100 Mkr

Samhällsfastigheter

Under 2016 stod samhällsfastigheter för knappt 10 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Intresset för segmentet samhällsfastigheter var stort och jämfört med 2015 ökade investeringarna från 7,9 mdkr, motsvarande 5,5 procent av transaktionsvolymen, till 19,2 mdkr. I Sverige noterades ett ökat intresse vad gäller kommunernas inställning till avyttring av delar av sina samhällsfastighetsbestånd. Dessutom ställer sig många kommuner positiva till att privata aktörer tar hand om en stor del av nyproduktionen av samhällsfastigheter.

NORGE

På den norska fastighetsmarknaden lyckades inte transaktionsvolymen nå upp till föregående års toppnotering på 120 miljarder norska kronor utan stannade på drygt 79 miljarder norska kronor. 2016 års transaktionsvolym var dock i nivå med det tidigare rekordåret 2014. Av fastighetstransaktionerna genomfördes omkring hälften i Osloområdet. Utländska investerare stod för drygt 10 procent av den totala transaktionsvolymen år 2016. Det största investeringssegmentet 2016 var kontor som stod

för 44 procent av marknaden och det näst mest omsatta segmentet var handelsfastigheter vilket utgjorde 22 procent av transaktionsvolymen.

Samhällsfastigheter

Den norska marknaden för samhällsfastigheter följer samma trend som den svenska men är i ett mindre moget skede. Den växande marknaden har attraherat en rad aktörer, till stor del finansiella, att investera i samhällsfastigheter i Norge. Den svagare utvecklingen i den underliggande norska ekonomin driver investeringar till samhällsfastigheter vilket anses som en investering med lägre risk då den norska offentliga sektorn inte bedöms påverkas i lika stor utsträckning som den underliggande ekonomin.

FINLAND

Intresset för den finska fastighetsmarknaden var fortsatt hög under 2016. Den totala transaktionsvolymen 2016 uppgick till 7,2 miljarder euro. En av orsakerna till den höga transaktionsvolymen var den stora ökningen inom bostadssegmentet. Av den totala transaktionsvolymen stod bostadssegmentet för 38 procent av marknaden. Den finska fastighetsmarknaden fortsätter att vara koncentrerad till Helsingfors men fler transaktioner har sedan hösten 2015 även genomförts i andra delar av landet. I mindre städer har bland annat handel varit av stort intresse. Investerare har haft ett ökat intresse för vårdfastigheter och marknadssegmentet har sett en snabb tillväxt sedan 2011 som konstant utvecklats.

Samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter i Finland är inte lika utvecklad som i Sverige och är i ett mindre moget skede även i jämförelse med den norska marknaden. De finska kommunernas ägande av samhällsfastigheter i Finland står inför utmaningar till följd av landets förhållandevis svaga underliggande ekonomi. Detta förväntas på sikt leda till utförsäljningar av delar av kommunernas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av detta kan marknaden för samhällsfastigheter i Finland sägas ligga steget efter övriga nordiska länder i utvecklingen men ha stor potential.

Samhällsfastigheter

- en specialiserad partner

Hemfosa är ett fastighetsbolag specialiserat på att förvärva, förvalta och utveckla samhällsfastigheter med hyresgäster som driver skattefinansierade verksamheter, såsom skolor, rättsväsende, vård, omsorg och myndigheter. Specialiseringen på samhällsfastigheter ger Hemfosa en unik position på sina marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör i Sverige, Norge och Finland.

FASTIGHETER MED FLERA FÖRDELAR

Hemfosa är idag en av de största privata ägarna av samhällsfastigheter i Sverige och en växande aktör i Norge och Finland. Hemfosa är också det enda börsnoterade bolaget som är inriktat på denna fastighetstyp på dessa marknader. En fastighet definieras av Hemfosa som samhällsfastighet om direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för minst 70 procent av hyresintäkterna. Fastigheterna inkluderar specialanpassade lokaler för verksamheter såsom sjukvård, polis och utbildning, men även kontorsytor som används exempelvis av en myndighet.

Skattefinansierade hyresgäster – statliga, kommunala eller privatägda bolag – är både stabila och kreditvärda. 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. Detta är längre än för andra kommersiella fastigheter där normal avtalstid är tre till

sex år. Sammantaget för Hemfosa innebär detta stabila kassaflöden, lägre kostnader för uthyrningshantering och begränsad risk.

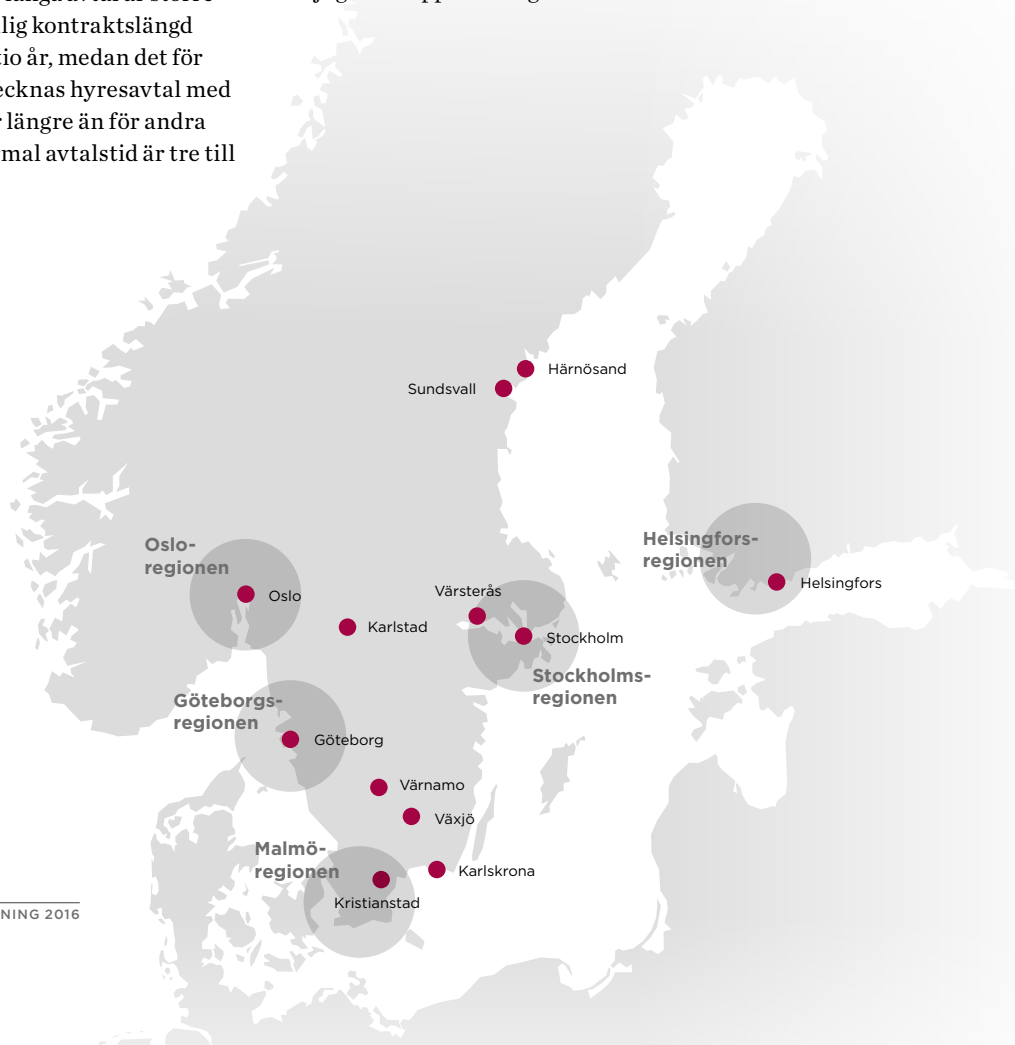
HEMFOSAS SAMHÄLLSFASTIGHETER

Hemfosas norska och finska fastighetsbestånd består uteslutande av samhällsfastigheter medan beståndet i Sverige även innehåller övriga kommersiella fastigheter, främst kontor, logistik- och lagerfastigheter samt en mindre andel handelsfastigheter. Hemfosas strategi är att utöka andelen samhällsfastigheter till att utgöra 75 procent av det totala fastighetsvärdet. Under året ökade andelen från 57 procent till 65 procent. Ambitionen är att fortsätta renodla beståndet och avyttra fastigheter inom övriga kategorier, styckevis eller i portföljer, när möjligheter uppstår att genomföra attraktiva affärer.

Fastighetsbestånd med tyngdpunkt på flera storstadsregioner i Norden

Hemfosas fastighetsbestånd har tyngdpunkten på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna samt Oslo och Helsingfors. Tillsammans står dessa regioner för 67 procent av det totala fastighetsvärdet, motsvarande 23,2 mdkr.

● Lokalkontor



Samhällsfastigheter

FAKTA

- Hemfosa är den näst största privata fastighetsägaren av samhällsfastigheter i Sverige och det enda börsnoterade fastighetsbolaget med den inriktningen.
- 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 – Skola, Kontor, Rättsväsende och Vård/Omsorg – samt Övrigt.

FÖRDELAR

Hemfosa ser ett antal fördelar med att äga samhällsfastigheter jämfört med andra typer av kommersiella fastigheter.

- Stabilare avkastning
- Längre hyresavtal
- Begränsad risk
- Låg konjunkturkänslighet
- Mindre flyttbenägna hyresgäster
- Stabilare hyresnivåer
- Högre uthyrningsgrad
- Geografiskt läge mindre betydelsefullt
- Demografisk utveckling väntas öka efterfrågan på samhällsfastigheter
- Ger förutsättningar för gynnsam finansiering

UTMANINGAR

Det kan även finnas utmaningar med att äga samhällsfastigheter.

- Specialanpassning av lokaler – en större ombyggnation kan krävas när en ny hyresgäst tar över en specialanpassad fastighet
- Omfattande regelverk
- Politisk risk

Långsiktiga och nära relationer

Hemfosa förvärvar, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter med ett långsiktigt perspektiv. Långsiktigheten 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 hitta lösningar när verksamheterna av olika anledningar

kräver förändrade lokalytor och vid etablering på nya orter. Hemfosa har idag ett tätt samarbete med ett flertal väletablerade och växande samhällsaktörer såsom bland annat Internationella Engelska Skolan, AcadeMedia, Humana, Aleris och Catio. Bland de statliga och kommunala hyresgästerna återfinns exempelvis Polismyndigheten, Sveriges Domstolar, Stockholms Läns Landsting och Västra Götalandsregionen. Läs mer om några av dessa samarbeten på sid 8 och sid 28.

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 Arbets- och Velferdsförvaltningen och Hanninge Kommun. Nedan återfinns några andra av Hemfosas hyresgäster som bedriver samhällsverksamheter.

Attendo 
Omsorg på ditt sätt

Lärande 

SVERIGES DOMSTOLAR 

Internationella
Engelska Skolan 

Pysslingen
Skolor 

Kunskapsskolan 

AcademeMedia 

Erfarenhet ger förståelse

Det finns inom Hemfosa både stort kunnande och lång erfarenhet av att arbeta med just samhällsverksamheter. Det innebär att organisationen har stor förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna och därmed en förmåga att hitta 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, utformningen av en vårdinrättning eller planlösningen i en skola. En större specialanpassning följs i regel av att förnyade hyresavtal tecknas med högre hyresnivåer och längre avtalstider.

Idag ställs dessutom ökade krav på samhällsfastigheters funktionalitet. Inom skolan efterfrågas lokaler som möjliggör modern pedagogik genom tillgänglighet, flexibilitet och kreativa lärmiljöer och inom vården ställs krav på vårdplatsers utformning för att uppnå god

patientvård, effektivitet, integritet och sund arbetsmiljö. Generellt finns även höga krav på god inomhusmiljö, materialval, byggnadscertifiering 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 samhällsfastigheter

Efterfrågan på funktionella och specialanpassade samhällsfastigheter ökar, inte minst inom vård och omsorg drivet av en åldrande befolkning, men även för utbildning och barnomsorg. Det finns därmed ett tydligt behov av nybyggnation av lokaler för expansion av verksamheter inom dessa områden, i synnerhet i tillväxtregioner.

Hemfosa har kunskap och kapacitet att driva nybyggnadsprojekt av samhällsfastigheter, vilket då sker tillsammans med etablerade fastighetsutvecklingsföretag. I andra fall går Hemfosa in och tecknar avtal om förvärv av fastigheter vid projektstart eller under byggnation då hyresgäster är kontrakterade. Exempel på projekt av det slaget är de vård- och omsorgsboenden i Uppsala och Gävle som Hemfosa förvärvade efter färdigställandet 2016.

En annan nybyggnation, som färdigställdes 2016, är förskolan Professorn i Umeå.



FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING

Snabbfotad och flexibel förvaltning

För att skapa långsiktiga hyresgästrelationer har Hemfosa format en fastighetsförvaltning som är personlig, effektiv och marknadsorienterad. Utgångspunkten är alltid att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sina verksamheter i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. För Hemfosa innebär det att vara tillgängliga, 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 och därigenom snabbfotad.

Möta hyresgästernas behov

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 ett stöd för dem i 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.

Ett vanligt exempel är när en verksamhet 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. Ombyggnationen som genomfördes 2016 åt Länsstyrelsen i Karlstad är ett exempel på hyresgäst Anpassning som förutom ombyggnation också omfattade nya fönster, behovsstyrd ventilation/värme, samt ny entré och förbättrad utemiljö.

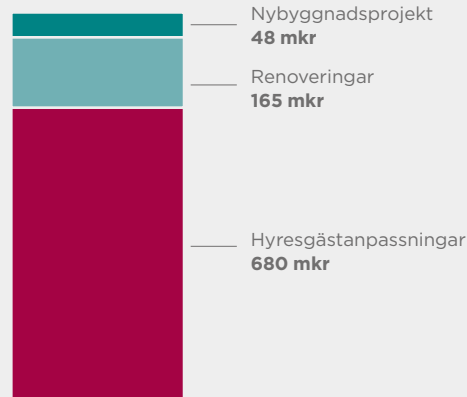
En annan lösning för att skapa möjligheter för hyresgästen att växa är att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten eller i annat läge. Ett exempel är tingsrättens lokaler i Alingsås, där Hemfosa har renoverat och byggt ut de kulturhistoriska lokalerna. Utvecklingsprojektet genomfördes i samband med att Hemfosa tecknade ett nytt 15-årigt avtal med Domstolsverket. Även för Internationella Engelska Skolan i Sundsvall bygger Hemfosa till en ny skolbyggnad i anslutning till befintlig för att möjliggöra utökad yta för verksamheten. Läs mer om projektet på sid 28.

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 medför hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivåer. Det kan handla om att anpassa lokalerna i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Men det kan också vara ett sätt att attrahera helt nya typer

Investeringar i befintliga fastigheter 2016

**Totalt
893 mkr**



I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes under 2016 investeringar om totalt 893 mkr, varav 883 mkr avsåg Sverige och 10 mkr avsåg Norge. I Finland genomfördes inte några investeringar i befintliga fastigheter under 2016. Hemfosas investering i nybyggnadsprojekt av vårdfastigheter i Norge skedde under 2016 i joint venture Gardermoen Campus Utvikling, GCU.

av hyresgäster till fastigheten. Ett exempel är fastigheten Söderbymalm 3:462 i Haninge där den tidigare detaljplanen tillät endast kontor och hotellverksamhet. En ny detaljplan togs fram som gjort det möjligt att etablera samhällsverksamhet såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler. Genom att ta ett helhetsgrepp kring fastigheten kunde Hemfosa öka både uthyrningsgrad och intjäningsförmåga.

Andra insatser för att utveckla fastighetsbeståndet är de energibesparande drifts- och underhållsåtgärder som görs för att både minska bolagets kostnader och begränsa den påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön. Ett exempel är det nya system som implementerades under 2016 för automatisk avläsning av energiförbrukningen i hela Hemfosas svenska fastighetsbestånd. Läs mer om Hemfosas hållbarhetsarbete på sid 31–40.

Aktiv förvaltning

Arbetet med att hyra ut vakanta lokaler är centralt och Hemfosas egen förvaltningsorganisation arbetar aktivt med detta utifrån stor lokal marknadskännedom. Förvaltarna har även nära relationer med lokala mäklare och ett brett kontaktnät runt om i landet – båda viktiga komponenter för att hitta lämpliga hyresgäster.

Vid sidan om nyuthyrning arbetar Hemfosa aktivt och framgångsrikt med omförhandling och förlängning av befintliga avtal.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag, myndigheter och samhällsverksamheter som hyresgäster, där Polismyndigheten, Härnösands kommun och Domstolsverket är de tre största. Vid årets slut hade Hemfosa 3 739 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 5,8 år. De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2016 till 25,8 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa var 6,4 år. Hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2016 till 2 999 mkr.

TRANSAKTIONER

Förvärv skapar tillväxt och värde

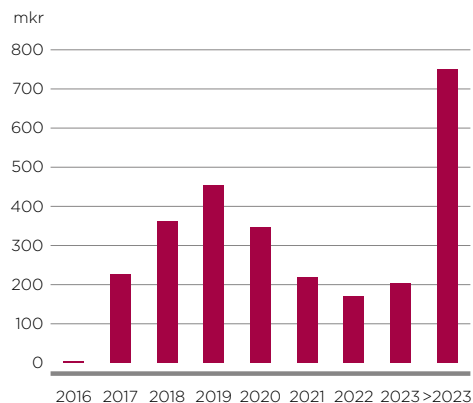
Förvärv och försäljning av fastigheter är en bärande del i Hemfosas affärsmodell för att fortsätta växa inom samhällsfastigheter och för att skapa värde. Hemfosa har stor kompetens, ett brett kontaktnät och resurser för att kunna agera snabbt och fånga de affärsmöjligheter som uppstår.

Under de närmare åtta år som gått sedan Hemfosa bildades har bolaget genomfört ett avsevärt antal transaktioner av enskilda fastigheter men även förvärv av större, komplexa fastighetsportföljer, många gånger i snabba processer. Ett förvärv av en fastighetsportfölj kan genomföras för att i en affär komma åt ett attraktivt större bestånd av samhällsfastigheter. En del av de fastigheter som kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj kan, om de inte passar in i Hemfosas fastighetsbestånd, säljas vidare och generera vinst.

Hemfosas tio största hyresgäster

Hyresgäst, 31 december 2016	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	141	5,2	45	5,1
Härnösands Kommun	106	3,9	84	10,6
Domstolsverket	99	3,6	22	4,9
TeliaSonera Koncernen	74	2,7	60	2,5
NAV – Arbeids- og velferdsforvaltningen	53	2,0	12	5,8
Haninge Kommun	53	2,0	32	8,6
Høgskolen i Oslo og Akershus	53	1,9	1	6,6
Mittuniversitetet	44	1,6	15	5,9
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	41	1,5	15	13,1
Försäkringskassan	40	1,5	19	3,1
Totalt	704	25,8	305	6,4

Kontraktsförfallostruktur per den 31 december 2016



Gedigen erfarenhet av transaktioner

Arbetet med transaktioner är centralt för utvecklingen av verksamheten och samtidigt nära sammanlänkat med fastighetsförvaltning och -utveckling. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap gör medarbetarna bra på att bedöma potential och risker och att fatta snabba beslut – en viktig grund för Hemfosas framgångsrika transaktionsarbete.

Varje enskilt förvärv analyseras utifrån sina unika förutsättningar och stor vikt läggs vid att upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i transaktionerna. 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 ställs på Hemfosa i form av transparens, trygghet, funktion, säkerhet och hållbarhet. Vidare utvärderar Hemfosa hur lokalerna eller detaljplanen kan utvecklas vidare för att etablera andra typer av verksamheter i fastigheten.

Utgångspunkten för transaktionsverksamheten är att kontinuerligt utvärdera och omstrukturera fastighetsbeståndet utifrån bolagets strategi om fokus på samhällsfastigheter och för att skapa en hög och stabil avkastning.

Transaktioner 2016

Marknaden för samhällsfastigheter i Sverige, Norge och Finland präglades även 2016 av en hög aktivitet, många intressenter och höga priser. Särskilt större portföljer av samhällsfastigheter såldes till höga värden och Hemfosa avstod under året flera affärer då priset bedömdes för högt.

”Hemfosa har stor kompetens, ett brett kontaktnät och resurser för att kunna agera snabbt och fånga de affärsmöjligheter som uppstår.”

Hemfosa förvärvade under 2016 fastigheter till ett värde av 3,6 mdkr, där den absolut övervägande delen utgjordes av samhällsfastigheter. De övriga fastigheterna som förvärvades är belägna i bra lägen, främst i Stockholmsområdet och fastigheter med utvecklingsmöjligheter exempelvis för omvandling av lokalerna för uthyrning till operatörer av samhällsverksamheter. Förvärven av samhällsfastigheter omfattade till stor del enstaka fastigheter men även några större portföljer förvärvades. Bland de större förvärven under året kan nämnas förvärv i Sverige av ett bestånd med 13 skolfastigheter i maj och ett bestånd med elva fastigheter, varav fem tomträtter bestående av samhällsfastigheter och övriga fastigheter i december. I Norge slutfördes ett förvärv av nio samhällsfastigheter i Statens Park i Tønsberg i början av året och i Finland förvärvades bland annat två samhällsfastigheter i Tammerfors och en i Brahestad i januari 2016, utöver flera styckevisa förvärv under året.

Renodling av fastighetsbeståndet skedde under året genom avyttring av fastigheter till ett värde av 1,3 mdkr, främst en portfölj av logistik- och lagerfastigheter samt ett flertal styckevisa försäljningar.

Transaktioner

Fastighetstyp/Kategori	Sverige				Norge				Finland			
	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr				
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Samhällsfastigheter												
Skola	744	254	-	-	0	1 200	-	-	221	218	-	-
Kontor	309	-	0	96	381	856	-	-	603	294	-	-
Rättsväsende	-	1	-	-	129	581	-	-	107	-	-	-
Vård/omsorg	594	630	40	-	89	260	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	7	292	36	-	-	-	-	-	-	-
Övriga fastigheter												
Kontor	321	38	296	294	-	-	-	-	-	-	-	-
Logistik/lager	1	37	338	574	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	72	19	647	185	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	2 040	978	1 329	1 441	635	2 897	-	-	931	512	-	-



Vård- och omsorgsfastigheter

utgör cirka 17 procent av det totala värdet av Hemfosas samhällsfastigheter. I våra vårdfastigheter bedrivs verksamheter såsom vårdcentraler, sjukhus och specialistvårdsenheter.



Andel av samhällsfastigheternas fastighetsvärde

Hemfosas fastighetsbestånd

Fortsatt renodling

Under 2016 fortsatte Hemfosa arbetet med att renodla fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter som vid årets slut stod för 65 procent av fastighetsvärdet i koncernen. Hemfosa befäste sin tydliga position som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter i Sverige och Norge och etablerade sig i Finland. Inriktningen är att fortsätta renodla fastighetsbeståndet och växa som ledande aktör inom samhällsfastigheter i Norden.

ETT NORDISKT FASTIGHETSBESTÅND

Samhällsfastigheter utgör en växande del av Hemfosas fastighetsbestånd. Mot denna bakgrund har Hemfosa en segmentsindelning baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand. Bedömningen är att indelningen ger en tydlig genomlysning av resultatutvecklingen och Hemfosas fastighetsbestånd.

Sverige är och kommer även framöver att vara Hemfosas huvudmarknad. Den svenska fastighetsportföljen är blandad, om än med en tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen, men beståndet i Sverige kommer även framgent vara mer varierat än på övriga marknader. Hemfosa tog ett första steg in på den norska marknaden i början av 2015 och har sedan dess byggt upp ett bestånd av samhällsfastigheter i Osloregionen inom såväl skola och vård/omsorg som myndigheter. I Finland genomförde Hemfosa sin första affär i december 2015 och gjorde under 2016 ytterligare ett antal förvärv av samhällsfastigheter. Parallellt med detta påbörjades arbetet med att forma en ändamålsenlig egen organisation i landet. I avsnitt om respektive land återfinns mer information om marknaderna och utvecklingen under året.

TYPER AV FASTIGHETER OCH KATEGORIER

Hemfosa delar in fastighetsbeståndet i Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter med ytterligare uppdelning i kategorier enligt nedan.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter stod vid årets slut för 65 procent av Hemfosas fastighetsvärde och 64 procent av hyresvärdet. Det norska och finska fastighetsbeståndet är mer renodlat än det svenska och består uteslutande av samhällsfastigheter. Hyreskontraktens genomsnittliga återstående löptid var vid årets slut 6,5 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent.

Hemfosas största hyresgäster inom Samhällsfastigheter är Polismyndigheten, Härnösands Kommun och Domstolsverket.

Skola

Skolfastigheter utgörs av såväl grundskolor och gymnasier som högskolor och universitet och har i regel en stor andel specialanpassade lokaler och utomhusytor. Bland de största hyresgästerna återfinns Härnösands Kommun, Høgskolen i Oslo og Akershus och Mittuniversitetet. Hyresintäkterna från skolfastigheterna utgör 19 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 30 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.



Samhällsfastigheter

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesvärde, mkr	560	473	582	485	399	320	296	250	14	8	1850	1535
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	421	366	456	381	278	233	251	233	14	9	1420	1222
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 230	5 504	6 659	5 171	4 547	3 717	3 814	2 869	176	102	22 427	17 363
Antal fastigheter	76	55	54	42	41	38	105	103	8	6	284	244
Direktavkastning ² , %											5,8	6,1

1 Exklusive garage

2 Enligt intjäningsförmåga

Kontor

Denna kategori av fastigheter utgörs av kontorslokaler där hyresgästerna bedriver offentligt finansierad verksamhet, men där verksamheten inte ställer krav på specialanpassning av lokalerna vad gäller exempelvis säkerhet eller funktion. Bland de största hyresgästerna återfinns NAV Økonomiteneste, Migrationsverket och Haninge Kommun. Hyresintäkterna från kontorsfastigheterna utgör 20 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 32 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Rättsväsende

I kategorin rättsväsende är fastigheterna ofta specialanpassade utifrån särskilda krav på exempelvis säkerhet. Bland de största hyresgästerna återfinns Polismyndigheten, Domstolsverket och Romerike politidistrikt. Hyresintäkterna från fastigheter inom rättsväsende utgör 14 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 21 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Vård och omsorg

Verksamheterna inom kategorin vård och omsorg kan vara äldreboenden, vårdboenden, vårdcentraler, sjukhus och barnomsorg. Verksamheterna kräver ofta någon form av specialanpassning av lokalerna. Bland de största hyresgästerna återfinns Härnösands Kommun, Espira Barnehager AS och Finspångs Kommun. Hyresintäkterna från vård- och omsorgsfastigheterna utgör 10 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 16 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Övriga

Övriga samhällsfastigheter kan exempelvis vara mark, garage eller lager. Bland de största hyresgästerna återfinns bland annat Landstinget Västmanland, Härnösands Kommun och Jackpoint Oy. Hyresintäkterna från övriga fastigheter inom samhällssegmentet utgör 0,4 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 0,7 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.



Övriga fastigheter

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	717	691	260	304	171	238	1148	1233
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	582	595	422	521	204	270	1207	1385
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 330	6 545	3 256	3 511	1 654	2 135	12 241	12 191
Antal fastigheter	69	73	29	35	50	59	148	167
Direktavkastning ² , %							5,7	5,8

1 Exklusive garage

2 Enligt intjäningsförmåga

Övriga fastigheter

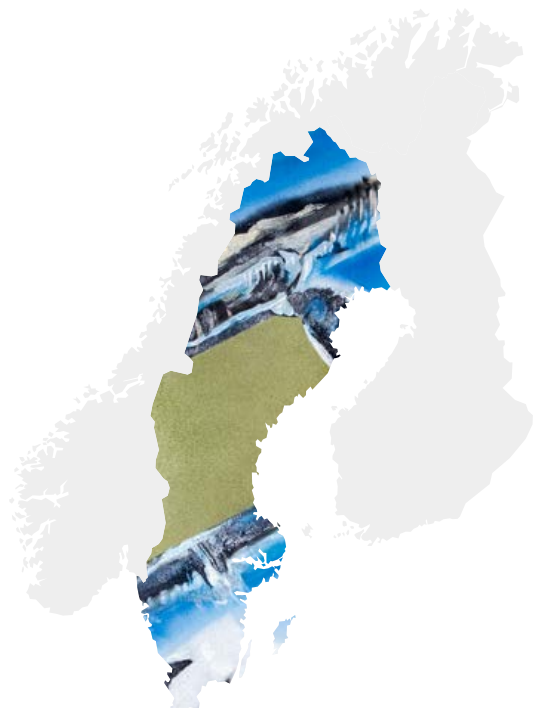
Övriga fastigheter stod vid årets slut för 35 procent av Hemfosas fastighetsvärde och 36 procent av hyresvärdet och utgörs framförallt av kontor samt logistik- och lagerfastigheter. Dessutom finns en mindre andel andra fastigheter såsom handelsfastigheter. Hyreskontraktens återstående löptid var vid årets slut 4,4 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85,7 procent.

Kontor

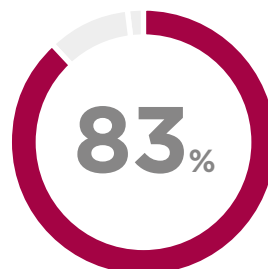
Hemfosas kontorsfastigheter är centralt belägna i framförallt storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå. Kontorsfastigheter av god kvalitet i centrala lägen är i regel mycket omsättningsbara, då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva dessa fastigheter. I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är utbudet av lokaler vanligtvis mindre och hyresgästerna är därmed mindre flyttbenägna. Detta bidrar till en stabil utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler samt mindre volatila hyresnivåer över tid. Kontorshyresgästerna i tillväxtkommuner utgörs till största delen av tjänsteföretag där en normal kontraktslängd sträcker sig mellan tre till fem år. Vid större ombyggnationer samt vid nyproduktion är kontraktstiden längre, vanligen mellan fem till tio år. Hemfosa ser goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet vidare och öka uthyrningsgraden. Hyresintäkterna från kontor inom Övriga fastigheter utgjorde vid årets slut 22 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 61 procent av hyresvärdet inom typen Övriga fastigheter.

Logistik och lager

Logistikfastigheter är bebyggda med terminaler eller lagerutrymmen för varuhantering, omlastning och distribution. De är attraktivt belägna i närheten av de stora Europavägarna och viktiga transportknutpunkter främst i södra och mellersta Sverige. Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Portföljen med logistikfastigheter har de senaste åren varit mycket attraktiva på fastighetsmarknaden, och det är ett stort antal aktörer som kontinuerligt kontaktar Hemfosa och visar intresse för att förvärva logistikfastigheter. Hyresintäkterna från logistik och lager inom Övriga fastigheter utgjorde vid årets slut 9 procent av Hemfosas totala hyresvärde och 24 procent av hyresvärdet inom typen Övriga fastigheter.



Sverige



Andel av koncernens
fastighetsvärde

Sverige är Hemfosas huvudmarknad med 83 procent av koncernens fastighetsvärde och en tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter. De 284 fastigheterna är framförallt belägna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna, men även i tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten.

Den geografiska tyngdpunkten i Sverige finns i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna, men även i tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet. De största hyresgästerna i Sverige är Polismyndigheten, Härnösands Kommun och Domstolsverket.

FÖRVÄRV

Hemfosa fortsatte under 2016 att arbeta aktivt med att renodla beståndet och öka andelen samhällsfastigheter. Under året kompletterades den svenska portföljen med 35 fastigheter till ett totalt värde om 2 040 mkr, varav

27 samhällsfastigheter om 1 642 mkr. Ett av de större förvärven genomfördes i maj då 13 skolfastigheter i främst Stockholmsregionen förvärvades till ett värde om 444 mkr, med samtliga fastigheter fullt uthyrda och med AcadeMedia som största hyresgäst. Flera vårdfastigheter förvärvades under året bland annat i Stockholm, Uppsala, Gävle och Växjö med etablerade vårdaktörer som Praktikertjänst, Aleris och Humana som hyresgäster. I december genomfördes det största portföljförvärvet under året av elva fastigheter, varav fem tomträtter, där cirka hälften är belägna i Stockholmsområdet och övriga i mellersta och södra Sverige, till ett värde om 875 mkr. Av fastigheterna är sex samhällsfastigheter

Fastighetsbeståndet Sverige

Fastighetsyp/Kategori, 31 december	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹		Hyresvärde, mkr		Redovisat värde, mkr		Antalet fastigheter	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Samhällsfastigheter								
Skola	340	292	424	364	5 237	4 036	72	52
Kontor	361	333	432	403	4 544	3 977	42	39
Rättsväsende	209	207	284	277	3 301	3 109	34	34
Vård/omsorg	237	223	268	232	3 349	2 584	91	90
Övrigt	9	9	9	8	105	102	6	6
Övriga fastigheter								
Kontor	582	595	717	691	7 330	6 545	69	73
Logistik/lager	422	521	260	304	3 256	3 511	29	35
Övrigt	204	269	171	238	1 654	2 135	50	59
Sverige totalt	2 362	2 451	2 565	2 518	28 778	25 999	393	388

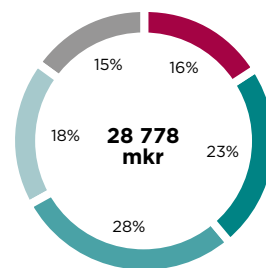
¹ Exklusive garage

Venus 11 (Oskarshamn):

Fullt uthyrd till polisen som bedrivit verksamhet i lokalerna sedan 1991. Total uthyrningsbar yta om 4 617 kvm.

**Nävern 1 (Umeå):**

Nyproducerad förskola om 1 600 kvm. Förskolan Professorn öppnade i april 2016. Klassificerad enligt miljöcertifierings-system "Miljöbyggnad nivå silver".

Verkligt värde per region, 31 december 2016

som står för cirka 50 procent av hyresvärdet och bland de största hyresgästerna återfinns Kunskapsskolan, Migrationsverket och Arbetsförmedlingen.

Under året frånträdde samtidigt 29 fastigheter till ett sammanlagt värde om 1 329 mkr, främst kontorsfastigheter men även logistik- och butiksfastigheter. Ett flertal styckförsäljningar av oprioriterade fastigheter genomfördes. Under första kvartalet avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle och under andra kvartalet avyttrades en portfölj med fyra logistikfastigheter.

FÖRVALTNING

Hemfosa fördjupade under året sitt samarbete med Internationella Engelska Skolan (IES) genom beslut om förvärv, utveckling och investeringar i tre skolfastigheter för den börsnoterade skoloperatören. Hemfosa har IES som hyresgäst på flera orter sedan tidigare och ser det som betydelsefullt att kunna bidra med nya lösningar när deras verksamhet växer. Utvecklingsprojekt genom-

fördes under året även för bland annat Härnösands kommun där Hemfosa upprustar en gymnasieskola och utveckling av lokaler för Polismyndigheten i Sollentuna och Kriminalvården i Norrköping.

Under året tecknade Hemfosa ett flertal nya hyresavtal avseende såväl samhällsfastigheter som övriga fastigheter. I början av året tecknade Hemfosa hyresavtal med If Skadeförsäkring för tidigare vakanta ytor i fastigheten Tulpanen 3 i området Södra Porten i Mölndal, inklusive investeringar i lokalerna. Den stora nyuthyrningen och upprustningen bedöms ge en positiv effekt för hela området. Andra större nya hyresavtal tecknades med Kriminalvården, Volvo Cars, RKV, Besikta, Sweco, Härnösands kommun och Internationella Engelska Skolan.

Hemfosa stärkte under året den svenska organisationen genom etablering av en egen förvaltningsorganisation i Stockholm och rekrytering i Växjö. Därmed skapas förbättrade förutsättningar för förvaltningen av det växande svenska fastighetsbeståndet medan driften hanteras externt.

Hemfosa är väl rustade för fortsatt tillväxt i Sverige och bolaget ser goda förutsättningar för förvärv av samhällsfastigheter på den svenska marknaden. Hemfosa ser möjligheter att förvärva både enstaka fastigheter likväl som större portföljer med inslag av andra fastighetskategorier.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2016

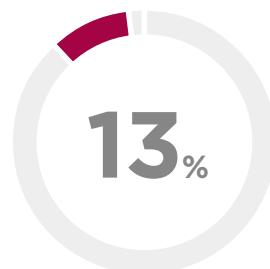
Det svenska beståndets fastighetsvärde uppgick vid årets slut till cirka 28,8 mdkr och stod för 86 procent av koncernens hyresvärde. De svenska hyreskontraktens återstående löptid var 5,4 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,1 procent.

Transaktioner i Sverige 2016

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	744	-
Kontor	309	0
Rättsväsende	-	-
Vård/omsorg	594	40
Övrigt	-	7
Övriga fastigheter		
Kontor	321	296
Logistik/lager	1	338
Övrigt	72	647
Sverige totalt	2 040	1 329



Norge



Andel av koncernens fastighetsvärde

I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd om 32 fastigheter, framförallt i Osloregionen och Sydnorge. Det norska beståndet stod vid årets slut för 13 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och består uteslutande av samhällsfastigheter.

FÖRVALTNING

I början av 2015 gjorde Hemfosa sin första investering utanför Sverige genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Norge till ett värde om cirka 3 mdkr och har sedan dess fortsatt att förvärva samhällsfastigheter av hög kvalitet med fokus på Osloregionen. Hemfosa har idag en stark position på den norska marknaden inom samhällsfastigheter genom en betydande fastighetsportfölj i Osloregionen med attraktiva hyreskontrakt och god potential för vidareutveckling. Hyresgästerna består bland annat av skolor och förskolor, rättsväsende och ett flertal statliga myndigheter såsom polismyndighet, arbetsförmedling, försäkringskassa och skattemyndighet.

Vid årets slut var de största hyresgästerna NAV – Arbeids og velferdsforvaltningen, Høgskolen i Oslo og Akershus og Høgskolen i Østfold.

Efter ett mycket aktivt år 2015 med ett flertal förvärv var fokus under 2016 att bygga upp den norska organisationen med rekrytering av nyckelpersoner och etablering av en egen förvaltning. Genom rekryteringen av en fastighetschef och med ytterligare anställningar är nu en organisation med bred kompetens och erfarenhet på plats, anpassad för att hantera ett växande fastighetsbestånd.

Liksom på övriga marknader arbetar Hemfosa aktivt med att möta hyresgästernas behov när verksam-

Fastighetsbeståndet Norge

Fastighetsyp/Kategori, 31 december	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹		Hyresvärde, mkr		Redovisat värde, mkr		Antalet fastigheter	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Samhällsfastigheter								
Skola	56	56	105	91	1 528	1 249	2	2
Kontor	63	28	103	54	1 557	900	10	2
Rättsväsende	27	25	51	43	757	608	5	4
Vård/omsorg	14	10	28	18	465	285	14	13
Övrigt	1	-	-	-	53	-	1	-
Norge totalt	160	119	287	206	4 360	3 042	32	21

¹ Exklusive garage

Oslo-225/261, Oslo: Fastigheten är belägen i centrala Oslo. Fastigheten inrymmer kontorslokaler med tillhörande parkeringsmöjligheter och är fullt uthyrd till NAV. Totalt uthyrningsbar yta är 18 818 kvm.



Statens park: Området Statens park i Tønsberg etablerades på 1990-talet men har fortsatt bebyggas under 2000-talet och är ett attraktivt område för samhällsverksamheter. Bland hyresgästerna återfinns bland annat flera myndigheter såsom Skatteverket, NAV, Statens Vegvesen, länsstyrelse och tingsrätt. Området omfattar fastigheter med totalt cirka 30 000 kvm uthyrningsbar yta.

heter utvecklas och växer, genom om- eller nybyggnation eller omlokalisering. Under året har bland annat en skola byggts om i Fredriksstad vilket lett till ett nytt hyresavtal och flera projekt är under planering.

FÖRVÄRV OCH PROJEKT

Under året förvärvades i Norge totalt elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 635 mkr. I början av året slutfördes ett större förvärv av samhällsfastigheter, området Statens Park i Tønsberg, till ett värde om cirka 420 mkr. Affären omfattade nio fullt uthyrda fastigheter och en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad. Bland hyresgästerna återfinns flera myndigheter såsom skattemyndighet, arbetsförmedling, försäkringskassa, länsstyrelse och tingsrätt. Bland förvärven kan även nämnas ett seniorcenter i Baerums kommun.

Byggnationen av ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center, med centralt läge vid Gardermoen flygplats nära Oslo, fortsatte under året enligt plan.

Projektet som genomförs i ett joint venture med fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm Eiendom AS påbörjades 2015 och fastigheterna beräknas vara färdigställda i februari 2018. Landsforeningen for Hjerter og Lungesyke (LHL) har tecknat ett 25-årigt hyresavtal avseende specialistsjukhuset och även det närliggande lokalmedicinska centret är fullt uthyrt med ett 30-årigt hyresavtal med Ullensaker kommun. Parallellt drivs ett arbete med utveckling av området vid Gardermoen till en viktig kompetenspark för vård och omsorg men även hälsorelaterad forskning & utveckling, och samtal förs med intressenter om ytterligare projekt.

Under året förvärvade Hemfosa även 20 procent av andelarna i Offentlig Eiendom AS, ett bolag som förvaltar samhällsfastigheter i Norge.

Med den position och storlek som Hemfosa har byggt upp i landet ser bolaget goda möjligheter att fortsätta växa i Norge genom förvärv av samhällsfastigheter och genom utveckling av samarbetet med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2016

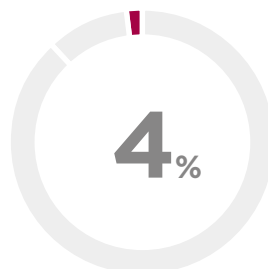
Sammantaget uppgick det norska beståndets fastighetsvärde vid årets slut till cirka 4,4 mdkr och stod för 10 procent av koncernens hyresintäkter. De norska hyreskontraktens återstående löptid var 8,7 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,3 procent.

Transaktioner i Norge 2016

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	0	-
Kontor	381	-
Rättsväsende	129	-
Vård/omsorg	89	-
Övrigt	36	-
Norge totalt	635	-



Finland



Andel av koncernens fastighetsvärde

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerade sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Vid årets slut utgjorde fastighetsbeståndet i Finland 4 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde.

FÖRVÄRV

I slutet av 2015 tog Hemfosa första steget in i Finland genom förvärvet av två samhällsfastigheter i Helsingforsområdet till ett värde om cirka 500 mkr. Strax efter årsskiftet genomförde Hemfosa sin andra affär; två samhällsfastigheter i Tammerfors, landets tredje största stad, respektive en i Brahestad strax söder om Uleåborg, också dessa till ett värde om cirka 500 mkr. Bland hyresgästerna återfinns Tammerfors universitet, finska Skatteverket, Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kronofogdemyndigheten.

Under 2016 fortsatte arbetet med att stärka Hemfosas position inom samhällsfastigheter och möjliga affärer på den finska marknaden utvärderas löpande. Totalt förvärvades under året sju fastigheter, samtliga samhällsfastigheter, till ett underliggande fastighetsvärde om 931 mkr. Under det fjärde kvartalet slutfördes två förvärv. I Esbo nära Helsingfors förvärvades två fastigheter till ett underliggande värde om cirka 420 mkr med Polismyndighet och åklagarämbete som största hyresgäster. Därtill tecknades avtal om ytterligare en samhällsfastighet i Åbo med Åbo kommuns socialkontor som hyresgäst till ett värde om 158 mkr.

Fastighetsbeståndet Finland

Fastighetsyp/Kategori, 31 december	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹		Hyresvärde, mkr		Redovisat värde, mkr		Antalet fastigheter	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Samhällsfastigheter								
Skola	25	19	32	27	465	294	2	1
Kontor	32	18	47	18	558	218	2	1
Rättsväsende	42	-	64	-	489	-	2	-
Vård/omsorg	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	5	-	5	-	19	-	1	-
Finland totalt	105	37	147	45	1 530	512	7	2

¹ Exklusive garage

Hatanpään valtatie 36:

Fastigheten är belägen i Tammerfors och omfattar 12 419 kvm, fastigheten är fullt uthyrd till finska Skatteverket.

**Kummatinkatu 6:**

Polis och rättsväsendet i Brahestad. Fullt uthyrd till Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Tillsynsmyndigheten. Total uthyrningsbar area är 6 855 kvm.

FÖRVALTNING

Hemfosas ambition är att fortsätta växa på den finska marknaden och etableringen av en egen organisation har påbörjats. I början av 2017 tillträdde en COO, som ansvarig för den finska verksamheten och ambitionen är att utöka resurserna i takt med tillväxten framåt. Den nya organisationen kommer att fokusera både på att identifiera nya förvärv och att utveckla och förädla de förvärvade fastigheterna. De största hyresgästerna i Finland var vid årets slut Polismyndigheten, Röda korset och finska Skattemyndigheten.

FASTIGHETSBESTÅNDET 2016

Sammantaget uppgick det finska beståndets fastighetsvärde vid årets slut till cirka 1,5 mdkr och stod för 3 procent av koncernens hyresintäkter. De finska hyreskontraktens återstående löptid var 6,2 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,9 procent.

Transaktioner i Finland 2016

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	221	-
Kontor	603	-
Rättsväsende	107	-
Vård/omsorg	-	-
Finland totalt	931	-



Hemfosa bygger en ny skolbyggnad om 6 690 kvm åt Internationella Engelska Skolan i Sundsvall för att skapa större, moderna och funktionella ytor för både elever och personal.

Internationella Engelska Skolan växer med Hemfosa

Tätt samarbete gav rätt lösning

Med en växande kö av barn till Internationella Engelska Skolan i Sundsvall fattade skolkoncernen beslut om att expandera verksamheten. Man kontaktade hyresvärden Hemfosa och började bolla idéer och alternativ för att kunna växa. Därmed var ett intensivt projekt igång för att bereda plats för ytterligare cirka 300 elever och 60 anställda i en spännande nybyggnad intill befintliga lokaler.

”Det är otroligt viktigt att förstå varandra i den här typen av process, och även att ha samma värderingar”, säger Pascal Brisson, rektor för Internationella Engelska Skolan, IES, i Sundsvall, när han berättar om det nybyggnadsprojekt som just nu genomförs tillsammans med Hemfosa för att skapa större, moderna och funktionella ytor för både elever och personal.

IES är en växande svensk skolkoncern som grundades 1993 och som idag driver 30 skolor med över 21 000 elever. I Sundsvall driver IES sedan 2009 sin grundskola för årskurserna 4-9 med idag cirka 800 elever och 90 anställda i en vacker tegelbyggnad från 1916 belägen nära Mittuniversitetets campus som också ägs av Hemfosa. Intresset att få gå på skolan är stort och det står idag runt 5 000 barn i kö för att börja. Med de

nya lokalerna kommer skolan att utökas med klasser även i årskurs 3.

Tätt samarbete gav rätt lösning

Planeringen av nybyggnationen påbörjades redan i slutet av 2015.

”När vi kontaktade vår hyresvärd för att diskutera en expansion av verksamheten i Sundsvall hade vi inte några färdiga planer för hur detta skulle ske. Vi fick direkt en bra dialog med Hemfosas regionchef och började bolla idéer utifrån våra behov och önskemål”, berättar Pascal Brisson. ”Vi hade mycket krav och funderingar, från stort till smått, som vi tillsammans bearbetade och efter många möten och samtal hade vi hittat en lösning som kändes helt rätt för oss”, fortsätter han.



Internationella Engelska Skolan är en växande svensk skolkoncern som grundades 1993 och som idag driver 30 skolor med över 21 000 elever. I Sundsvall finns Internationella Engelska Skolan sedan 2009 med en grundskola för årskurserna 4-9 med 800 elever och 90 anställda.

Lösningen blir en nybyggnad av en separat skolbyggnad om 6 690 kvm för att komplettera befintliga lokaler med gymnastiksal, matsal och kök, personalrum och ett femtontal nya klassrum. Även nya utomhusytor kommer att skapas runt fastigheterna. Den moderna byggnaden placeras intill ett bergområde som delvis byggs in i lokalerna och skapar en spännande effekt. Den första etappen av byggnationen kommer att stå klar till höstterminens start 2017 och den andra etappen året därpå. Då beräknas fastigheten också bli certifierad enligt Green Building som avser energieffektivitet.

”Det har varit ett intensivt planeringsarbete med en del ändringar under resans gång, men vi känner att vi hela vägen har haft fullt stöd av Hemfosa. Vi har verkligen

”Vi har verkligen arbetat tätt tillsammans med målet att nå ett riktigt bra resultat för alla”

gen arbetat tätt tillsammans i det här projektet, med målet att nå ett riktigt bra resultat för alla”, säger Pascal Brisson.

Fler gemensamma projekt

Hemfosa är hyresvärd för ytterligare två av IES totalt 30 skolor, i Huddinge och Karlstad, och fattade under hösten beslut om investeringar i ytterligare skolfastigheter för skolkoncernen. Bland annat kommer en av Hemfosas fastigheter i Södertälje att genomgå en större om- och tillbyggnad för att inrymma en ny IES-skola och i Borås kommer Hemfosa bli ägare till en helt nybyggd skolfastighet efter färdigställandet.

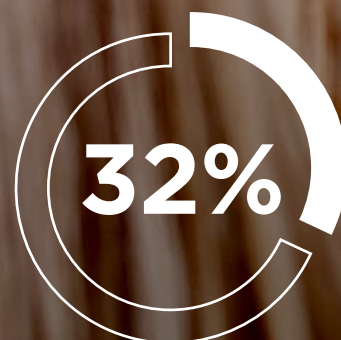
IES är en av flera etablerade och långsiktiga samhällsaktörer som Hemfosa samarbetar med för att utveckla och förvalta moderna och effektiva samhällsfastigheter.

”Jag tror att det är en nyckel för stora fastighetsföretag att ha ett personligt och flexibelt sätt att arbeta tillsammans med sina hyresgäster med växande behov”, sammanfattar Pascal Brisson.





Skolfastigheter utgör cirka 32 procent av det totala värdet av Hemfosas samhällsfastigheter. Fastigheterna rymmer grundskolor, gymnasier samt universitet och högskolor, statliga och kommunala såväl som privatdrivna.



Andel av samhällsfastigheternas fastighetsvärde

Hemfosas ansvar

En långsiktig och hållbar utveckling

Hemfosa Fastigheter ska skapa värden för sina hyresgäster, medarbetare, ägare och samarbetspartners och samtidigt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Som specialister på samhällsfastigheter vill vi vara en långsiktig partner till stat, kommuner och företag som driver skattefinansierade verksamheter. Vi ska vara en ansvarstagande hyresvärd som följer riktlinjerna för god bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Utgångspunkten är långsiktiga affärsrelationer där Hemfosa tillsammans med våra partners skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar.

En övervägande del av Hemfosas hyresgäster återfinns inom olika typer av verksamheter som finansieras av skattemedel. Skolor och förskolor, vård- och omsorgsverksamheter, rättsväsende och andra myndigheter är verksamheter som normalt är en relativt långsiktig hyresgäst i sina lokaler och sitt geografiska läge. Detta

innebär att det är viktigt för oss att erbjuda våra hyresgäster långsiktighet, flexibilitet och möjligheter att kunna växa genom om- och tillbyggnation. Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare för samhällsverksamheter och en partner att växa och utvecklas med, bidrar Hemfosa till att skapa värde i samhället på de marknader bolaget är aktivt. En viktig del i den rollen är att vara innovativ i utvecklandet av nya lösningar för att möta hyresgästens behov, som kan skifta över tid. Viktigt är också att ha en stabil finansiell ställning som möjliggör långsiktiga investeringar, på orter även utanför storstadsområdena.

UNDER 2016 anslöt sig Hemfosa 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 antikorrupktion som baseras på FN:s Allmänna förklaring 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.

De tio principerna i FN:s Global Compact

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.



HEMFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

På Hemfosa är vi nyfikna, innovativa och målinriktade i det vi gör. Det är något som präglar även vårt hållbarhetsarbete.

Under 2016 påbörjade vi ett mer systematiskt arbete med hållbarhet, vilket tog avstamp i en dialog med Hemfosas intressenter. Dialogen sammanfattades i en väsentlighetsanalys som utgjorde grunden för att identifiera vilka områden inom hållbarhet som är relevanta för oss att fokusera på.

Vi har nu en uttalad ambition att lyfta fokus på hållbarhetsfrågor relaterade till dessa väsentliga områden. Ambitionen är att få hållbarhetsaspekter att bli en naturlig del i beslutsfattande och i utvecklingen av nya och effektiva arbetsätt som passar Hemfosa – i alla delar av vår verksamhet.

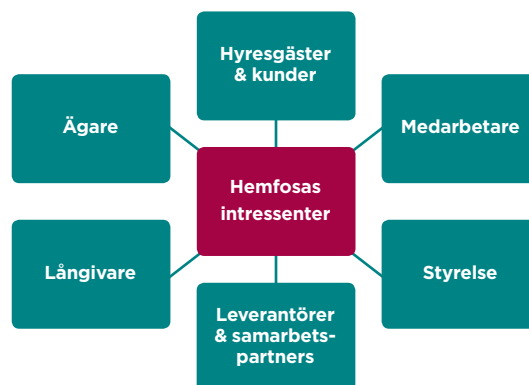
Jens Engwall, VD

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

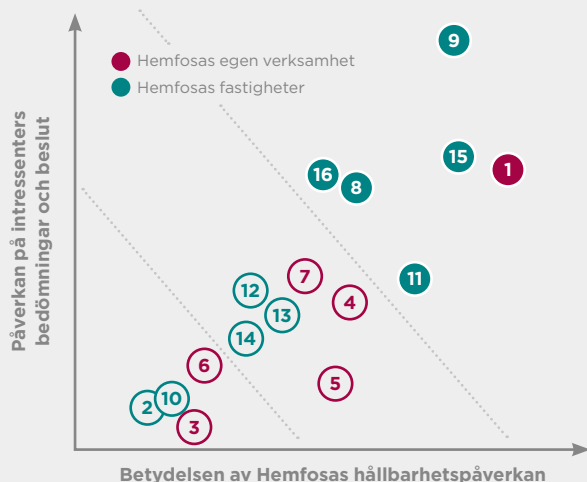
Hemfosa har för verksamhetsåret 2016 upprättat en hållbarhetsredovisning inspirerad av ramverket Global Reporting Initiatives (GRI:s) G4 riktlinjer, se Hemfosas webbplats för GRI-index. GRI-riktlinjerna fokuserar på väsentlighet, styrning och med hänsynstagande till hela värdekedjan.

Hemfosa redovisar hållbarhet per räkenskapsår, januari – december. Den senaste redovisningen publicerades 24 mars 2016 i Hemfosas årsredovisning och avsåg räkenskapsåret 2015. Denna redovisning avser räkenskapsåret 2016 om inte annat anges.

Hemfosas intressenter



Väsentlighetsanalys



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

Aspekter inkluderade i intressentdialogen

Hemfosa egen verksamhet

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

Hemfosa Fastigheter

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

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2016 genomförde Hemfosa en väsentlighetsanalys för att fastställa vilka hållbarhetsområden som är viktigast för bolagets verksamhet och de parter som bolaget interagerar med, Hemfosas intressenter. Syftet med väsentlighetsanalysen var att säkerställa att Hemfosa styr sitt hållbarhetsarbete i rätt riktning och fokuserar på de hållbarhetsområden där bolaget har väsentlig påverkan. Intressenterna, som består av hyresgäster och kunder, medarbetare, långgivare, ägare, styrelse och leverantörer och samarbetspartners, ombads utvärdera aspekterna utifrån väsentlighet för Hemfosas verksamhet samt utifrån hur de ansåg att Hemfosas hantering av frågorna skulle påverka deras inställning till företaget.

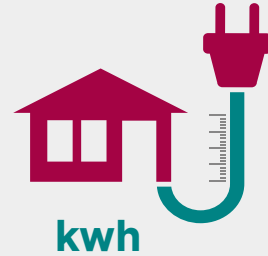
Hemfosas intressenter bjöds in för att delta i en undersökning med målsättningen att identifiera väsentliga fokusområden som Hemfosa bör inkludera i sin hållbarhetsrapportering. Förutom denna enkätundersökning har även löpande dialog skett med intressenterna under året, bland annat genom hyresgästmöten och kontakter i den dagliga verksamheten. Utöver intressenterna fick dessutom koncernledningen göra en utvärdering av företagets påverkan på de olika hållbarhetsaspekterna. Som ett resultat av väsentlighetsanalysen, intressentdialoger och interna bedömningar har Hemfosa valt att fokusera sitt hållbarhetsarbete inom ett antal prioriterade områden i kategorierna ekonomiskt ansvar, miljösvar och socialt ansvar.



Viktiga händelser 2016

Energimätningssystem

Under 2016 implementerades ett energidatamätningssystem som ska ge Hemfosa viktig uppföljning på fastigheternas energiförbrukning. Mätningen skapar möjlighet att åskådliggöra fastighetsbeståndets användning av fjärrvärme och el. Utifrån utfallet kan Hemfosa identifiera de fastigheter där det finns potential att förbättra energiprestandan samt kvantifiera effekter av implementerade energibesparingsinitiativ. Målsättningen för 2017 är att Hemfosa med hjälp av mätningssystemet ska kunna kartlägga energianvändningen i samtliga fastigheter.



samhall

Samarbete med Samhall

Hemfosa har inlett ett samarbete med Samhall i syfte att skapa meningsfulla och utvecklande jobb för personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga. Hemfosa har tecknat ett serviceavtal med Samhall för arbete med fastighetsskötsel i 22 fastigheter. Målsättning är att vidareutveckla samarbetet under 2017 genom att bland annat upphandla ett ramavtal med Samhall på regional basis.



Välgörenhet

Hemfosa har under år 2016 genomfört ett flertal välgörenhetsinitiativ och har genom bidrag uppnått Guld-nivå som Barncancerfondens vänföretag. Vi genomför även initiativ på lokal nivå, bland annat skänktes 100 stycken våningssängar till Karlskrona kommun för att förbättra levnadssituationen på tillfälliga flyktingboenden under året.

Ekonomiskt ansvar

Hemfosa har sedan starten för åtta år sedan vuxit till ett stabilt och börsnoterat fastighetsbolag med god intjäning. Hyresgästerna inom samhällsfastigheter utgörs till stor del av skattefinansierade verksamheter som skolor, sjukvård och rättsväsende. Dessa har ofta långa hyresavtal som skapar god stabilitet i vår verksamhet samt ger oss förutsättningar för att tillgodose våra kunders behov på kort och lång sikt. Hemfosa arbetar för att säkerställa att verksamheten bidrar till ett hållbart samhälle med god tillväxt och försöker göra detta med så begränsad påverkan på människa och miljö som möjligt, både för att vi värnar om människan och miljön, men också eftersom hållbarhetsrisker är nära förknippade med ekonomiska risker.

Hemfosas ekonomiska värdeskapande kommer bolagets intressenter till del – hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, långgivare och samhället. En viktig del i vår fastighetsförvaltning och förädling är att hitta effektiva och innovativa lösningar för att tillgodose de krav och önskemål vi får från våra hyresgäster. Moderna, tekniska lösningar är ofta både mer kostnadseffektiva, mer miljövänliga och skapar nöjda hyresgäster. Med en tydlig inriktning på samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster fokuserar vi på långsiktiga hyresgäster som skapar stabila kassaflöden och därmed en begränsad finansiell risk. 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 Hemfosa öka dess värde över tid. Under året har till exempel eget kapital

per stamaktie ökat med 32 procent. Hemfosas intjäningsförmåga, resultat, finansiell ställning och nyckeltal redovisas i denna årsredovisning, se innehållsförteckningen.

ANTIKORRUPTION

På Hemfosa finns en uttalad strävan efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang och en förväntan att även bolagets medarbetare, affärspartners och andra aktörer som koncernen har kontakt eller gör affärer med, delar denna uppfattning. För att säkerställa att detta sker arbetar Hemfosa för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och genom oavsiktligt agerande.

Hemfosa har en uppförandekod och medarbetarpolicy för att främja god affärsetik inom bolaget. I uppförandekoden beskrivs våra värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar. Processen uppmärksammar medarbetare på hur de ska kunna uppfatta oegentligheter, oetisk/olaglig verksamhet eller korruption samt hur de ska agera om de misstänker att det skulle ske. Bland annat beskrivs processen för att rapportera misstankar genom Hemfosas visselblåsarfunktion. Uppförandekoden finns med som en bilaga till personalhandboken vilken varje medarbetare får vid sin anställningsstart. Eftersom Hemfosa strävar efter att vara ett trovärdigt och ärligt bolag uppmanas även affärspartners och andra intressenter till Hemfosa att rapportera till bolaget om de hyser misstankar om bedrägerier eller andra oegentligheter. Under 2016 rapporterades det inte in några misstankar i visselblåsarsystemet. Information och upplysning inom detta område ses som ett viktigt steg för att systematiskt öka de anställdas kompetens inom affärsetik och antikorrupcion.



Miljöansvar

Både i Hemfosas fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är miljöarbetet en viktig styrparameter med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. De val vi gör i fråga om material, energilösningar och inköp av tjänster påverkar både samhälle, människa och miljö. Inom miljöområdet handlar det dels om att identifiera och värdera miljörisiker i samband med fastighetsförvärv, men även om att hantera miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att göra detta bidrar vi till att motverka klimatförändringar och riskerna de medför. Hemfosas miljömässiga ansvarstagande baseras på den miljöpolicy som antogs av styrelsen i april 2016 samt aktuella miljömål.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Hemfosa bidra till en bättre miljö för både hyresgäster, samhället i stort och påverka fastigheternas värde positivt. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras i den takt och utsträckning som krävs, ska Hemfosa leva upp till kraven på kvalitet och konkurrenskraft. Förutsättningarna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda i kombination med en ambition att kontinuerligt lära sig mer inom miljöområdet. Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energianvändning, avfallsgenerering samt användning av material. Detta är områden som Hemfosa arbetar kontinuerligt med att utveckla i den löpande förvaltningen, dels i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning, dels för att hitta lösningar som är effektiva för användaren, men även ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv. Arbetet utvärderas i våra kalkyler vid om- och nybyggnation. Det sker även ett aktivt arbete internt i organisationen för att minska utsläpp genom val i fråga om exempelvis resor, energianvändning och inköp.

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 fastighetsförvaltare för att gemensamt arbeta för mer hållbara fastigheter. Målsättningen är att öka antalet gröna hyresavtal.

MATERIALVAL

Vid projektutveckling såsom renovering och ombyggnation finns ofta möjligheter att göra genomgripande miljöanalyser och genomföra energibesparande åtgärder. I de nybyggnadsprojekt som Hemfosa är involverad i är miljöaspekten en central del i planeringen. Detta är delvis en följd av hårdare regler vid nybyggnation, men även för att hyresgäster efterfrågar miljöanpassade lokaler, inte minst inom samhällsverksamheter.

Hemfosa beaktar alltid hållbarhetsaspekter vad gäller bland annat arbetsmiljö, avfallshantering och materialval.

Hemfosas miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet har Hemfosa tagit fram en miljöpolicy som fungerar som en vägledning i arbetet:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisiker och miljöskulder, och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö.
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion.
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer.
- Öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos sina medarbetare.

I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöks även förutsättningarna för någon form av miljöcertifiering. I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten är en viktig del. I samband med förvärv av fastigheter genomförs miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

Hemfosa har som målsättning att under 2017 påbörja arbetet med att tillämpa SundaHus vid Hemfosas ombyggnationer. Det webbaserade systemet kommer att implementeras under 2017. SundaHus är en helhetslösning för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i en byggnads hela livscykel. Hemfosas målsättning är att det material som används i verksamheten vid ombyggnation måste uppfylla minst C-nivå i SundaHus klassificering. Implementeringen av SundaHus innebär att Hemfosa kommer att få en ökad kontroll över det material som finns i fastigheterna. Systemet kan även användas inom drift och förvaltning vilket ytterligare bidrar till att dokumentationen över innehållet i byggnaderna hålls aktuellt och att arbetet med att fasa ut farliga ämnen fortsätter.

ENERGIANVÄNDNING

Energieffektivitet i Hemfosas fastigheter

Fastighetssektorn står för en stor del av den totala energibelastningen i samhället, vilket gör att det är viktigt att alla fastighetsägare tar sitt ansvar i frågan. Även ur ett ekonomiskt perspektiv är det en central fråga då uppvärmningskostnaderna står för en stor del av de totala driftkostnaderna. 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 energi genom ett avtal med elproducenten Vattenfall. Detta innebär att all el som levereras till fastighetsbeståndet kommer från vattenkraft.

Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område för Hemfosa och är en central del i vår miljöpolicy. I den löpande fastighetsförvaltningen genomförs ständigt åtgärder i syfte att minska elanvändningen i befintligt fastighetsbestånd, till exempel genom översyn av drifttider för ventilation eller att välja mer energieffektiva uppvärmningssystem då äldre system byts ut. För att reducera och effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet använder sig Hemfosa av en extern leverantör som tillhandahåller ett energiuppföljningssystem. Utifrån informationen kan Hemfosa identifiera källor till avvikande användning genom jämförelser av liknande fastigheter och mäta mot uppsatta energimål.

Under 2016 implementerades ett energidatamätningssystem som avläser fastighetsbeståndets användning av fjärrvärme och el. Programvaran skapar en realtidskontroll över hela Hemfosas fastighetsbestånd vilket inkluderar en övervakningsfunktion och alarmfunktion. Målsättningen för 2017 är att Hemfosa

Energianvändning i Hemfosas uthyrda fastigheter

	2016 (GJ)
Elektricitet ¹	366 546
Värme	452 294
Kyla	2 867
Total energi	821 707

¹ Inkluderar fastighetsel (exempelvis ventilation, pumpar, utebelysning och hissar) och verksamhetsel (exempelvis belysning, datorer, kontorsapparater, kök, tryckluft, motorer)

Energiintensitet

	2016 (MJ)
Energiintensitet (MJ/kvm) ¹	389

¹ Elektricitet, värme och kyla



med hjälp av energidatamätningssystemet ska kunna kartlägga energianvändningen i samtliga fastigheter och minska densamma.

Hemfosa har installerat Ecopilot® i ett flertal fastigheter vilket bidragit med goda resultat med minskad energianvändning som följd. Ecopilot® gör det möjligt att utvärdera fastigheternas energianvändning genom att ha full kontroll över byggnadens besparingar och minskade koldioxidutsläpp. Målsättningen är att ytterligare fastigheter i Hemfosas bestånd, som har rätt förutsättningar, kommer att omfattas av Ecopilot® under 2017.

Under 2016 har Hemfosa även identifierat två fastigheter som ska installera solenergi eller bergvärme vilket beräknas att påbörjas under 2017. Dessa fastigheter kommer därmed att användas som utvärderingsunderlag för framtida projekt.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från Hemfosas uthyrda fastigheter

Hemfosas största miljöpåverkan kommer från utsläppen av växthusgaser som orsakas av uppvärmning av uthyrda fastigheter samt varmvattnet. De senaste åren har det bedrivits ett aktivt arbete för att reducera utsläp-

pen av växthusgaser. Ett initiativ för att minska växthusgasutsläppen är att Hemfosa sedan 2015 enbart köper in 100 procent miljömärkt, förnyelsebar el till fastighetsbeståndet. Som ett led i detta arbete finns det idag inga oljepannor kvar i Hemfosas fastigheter.

Av Hemfosas koldioxidutsläpp utgör en försumbar procent direkt påverkbara via olja, gas och service-, förmåns- och poolbilar (Scope 1). Av denna anledning redovisar Hemfosa de totala koldioxidutsläppen som indirekt påverkbara, det vill säga köpt energi som fjärrvärme och el (Scope 2).

Utsläpp av koldioxid

	2016 (ton CO ₂)
SCOPE 2	
El ¹	846
Fjärrvärme	6 221
Totalt SCOPE 2	7 067

¹ Inkluderar fastighetsel och verksamhetsel. Utsläpp från elektricitet är baserade på utsläppsfaktorer enligt avtal med Vattenfall. Utsläppen beräknas baserat på genomsnittliga utsläppsfaktorer för Sverige som är 1 324 ton CO₂.

Miljöcertifiering

Under senare år har olika former av miljöcertifieringssystem fått en ökad betydelse i fastighetsbranschen. Dessa certifieringar bidrar till att tydliggöra för både fastighetsägare och hyresgäster vilka krav som kan ställas på fastigheter och driver även på utvecklingen mot mer miljöanpassade bygg- och driftsätt. Hemfosa har idag i sitt fastighetsbestånd totalt 18 fastigheter som är miljöcertifierade. Under 2016 adderades

nio fastigheter som certifierades enligt Green Building och två fastigheter i enlighet med Miljöbyggnad silver. En fastighet är sedan tidigare miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM. Hemfosa har som mål att under 2017 genomföra relevant miljöcertifiering av ytterligare tio fastigheter.

15 fastigheter



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.

2 fastigheter



Miljöbyggnad

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.

1 fastighet

BREEAM

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien som idag är det mest spridda av de internationella systemen i Europa. Bedömningen görs inom områdena projektledning, energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering, markanvändning, påverkan på närmiljön, byggmaterial och föroreningar. Innovativa tekniska lösningar höjer betyget.

Socialt ansvar

Hemfosa är specialiserade på samhällsfastigheter vilket innebär att våra hyresgäster till stor del bedriver skattefinansierad verksamhet såsom skola, rättsväsende eller vård och omsorg. Inom Hemfosa finns ett stort kunnande och förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar dessa verksamheter. Hemfosas företagskultur präglas av affärs-mässighet, mänsklighet och delaktighet; något som underbyggs av en platt och snabbfotad organisation. God affäretik och långsiktiga, förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster.

KRAV PÅ LEVERANTÖRER AVSEENDE MILJÖHÄNSYN, ARBETS- OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Hemfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el (vattenkraft), fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. I enlighet med branschens uppförandekod för leverantörer ska Hemfosa aktivt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i samband med upphandlingar. Som ett led i detta arbete har Hemfosa under 2016 uppdaterat sin inköps- och upphandlingsprocess på så vis att vi i nya avtal premierar leverantörer som anslutit sig till branschens uppförandekod. För att ytterligare säkerställa kontroll över leverantörskedjan har Hemfosa under 2016 minskat antalet leverantörer samt gjort satsningar för att göra lokala inköp av det material som behövs.

FASTIGHETSÄGARNAS branschgemensamma uppförandekod för leverantörer innebär att leverantörer ska respektera uppförandekoden och göra sitt yttersta för att uppnå kraven både inom den egna organisationen och att de säkerställer att koden efterlevs hos deras leverantörer och underleverantörer. Fastighetsägarnas uppförandekod bygger på att varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN:s Global Compact:s 10 principer inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

Samarbete för ökat samhällsansvar

Som ett led i arbetet med Hemfosas samhällsansvar startades under 2016 ett samarbete med företaget Samhall som verkar för att integrera människor med funktionsnedsättning på arbetsmarknaden. Samarbetet har inneburit att Hemfosa har tecknat ett serviceavtal med Samhall i nio fastigheter i Stockholm och ytterligare 13 fastigheter i landet, som arbetar med fastighets-skötsel såsom städning av trapphus, gräsklippning och snöröjning. Hemfosa är mycket nöjd med detta samarbete och ser över möjligheten att utveckla samarbetet ytterligare.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Hyresgäster och kunders hälsa och säkerhet

Hemfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Hemfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att säkerställa att våra fastigheter är säkra och anpassade till särskilda behov är därför ett mycket viktigt område för vår 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 Hemfosa prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla.

Gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) så följer Hemfosa alla gällande myndighetskrav vilket innebär regelbundna kontroller av brand- & utrymningstekniska installationer, utbildningar samt övningar. I detta arbete använder Hemfosa sig bland annat av ett datoriserat program, tillhandahållt av en rikstäckande kedja för brand- och utrymningssäkerhet. Systemet bidrar till en effektiv och säker hantering av det systematiska brandskyddsarbetet. I 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 vår förvaltning som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Hemfosa enligt gällande regler och lagar och åtgärdar problemen på ett effektivt sätt. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas är öppen och tät och Hemfosa arbetar för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Medarbetares hälsa och säkerhet

Företagskultur och medarbetare

Hemfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget lägger därför stor vikt vid att alla medarbetare ska ha kännedom om och förståelse för bolagets mål 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. Det ger god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Med stort eget ansvarstagande för genomförandet av arbetsuppgifter kan Hemfosa erbjuda möjlighet att i hög grad själv 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. Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten organisa-

tion i syfte att arbeta effektivt och snabbfotat. 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. Under 2016 uppgick Hemfosas sjukfrånvaro till 1,3 procent.

Kompetensfokus

För Hemfosa är ett tydligt fokus på kompetens och resultat vägen till en varaktig framgångsrik verksamhet. Den specifika inriktningen på samhällsfastigheter och transaktioner kräver både relevant erfarenhet, breda kontaktnät och stort kunnande bland medarbetarna. Hemfosa har sedan starten arbetat aktivt med att säkerställa kompetensutvecklingen och -försörjningen i alla led i det snabbt växande bolaget, inte minst under det senaste året. En viktig del i detta är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Under året har flera medarbetare axlat nya ledande roller och tagit plats i bolagets ledningsgrupp, som exempel på detta förhållningssätt. Därtill har organisationen förstärkts med ny kompetens genom nyanställning under året av kvalificerade medarbetare på flera tjänster.



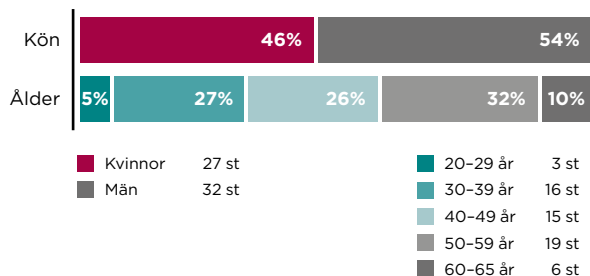
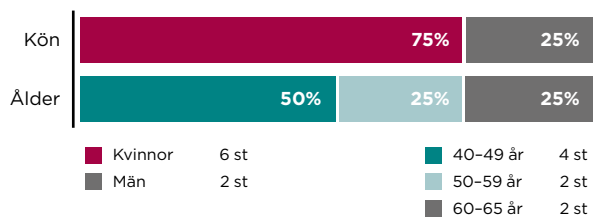
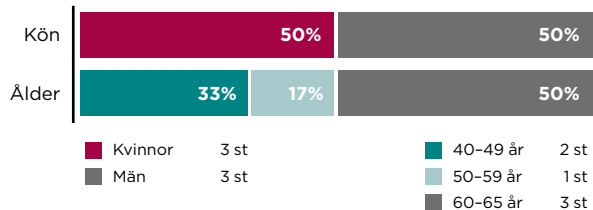
Jämställdhet, mångfald och likabehandling

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. Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklings-

möjligheter 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, utöver att detta av såväl etiska som lagliga skäl är något som bolaget självklart ska upprätthålla. Hemfosas uppförandekod innehåller riktlinjer för jämställdhets- och mångfaldsarbetet inom bolaget och målsättningen är att detta arbete ska vara en naturlig del i verksamheten. Hemfosa har en jämn fördelning mellan män och kvinnor inom flertalet verksamhetsområden.

Av bolagets totalt 59 medarbetare utgör andelen kvinnor 42 procent medan det i ledningsgruppen är 75 procent kvinnor. I Hemfosas styrelse utgör andelen kvinnliga ledamöter 50 procent. Vidare arbetar Hemfosa aktivt enligt sin medarbetarpolicy för att eliminera alla former av diskriminerande behandling av medarbetare och främja en god affäretik inom bolaget.

Fördelning kön och ålder**Alla medarbetare, 59 st****Ledningsgrupp, 8 st****Styrelse, 6 st**

Vård- och omsorgsfastigheter

utgör cirka 17 procent av det totala värdet av Hemfosas samhällsfastigheter. Våra omsorgsfastigheter omfattas av verksamheter som förskolor, äldreboenden och gruppboenden.



Andel av samhällsfastigheternas fastighetsvärde



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, obligationslån samt ett certifikatsprogram. Det egna kapitalet utgör cirka 41 procent av finansieringen medan räntebärande skulder motsvarar cirka 48 procent. Obligation och certifikat utgör tillsammans 7 procent och övriga skulder cirka 4 procent.

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 15 570 mkr (10 749), vilket motsvarar en soliditet på 41,2 procent (34,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 11 117 mkr (8 985) per den 31 december 2016. Under året genomfördes en företrädesemission om 26 288 041 stamaktier som tillförde Hemfosa 1 814 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 791). Årsstämman 2016 fattade beslut om en utdelning till stamaktieägarna med 552 mkr och till preferensaktieägarna med 110 mkr med kvartalsvis utbetalning. Som en följd av den genomförda företrädesemissionen tillkom ytterligare utdelning om 83 mkr. Vid årets utgång hade 678 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2016 till 20 666 mkr (18 961) varav 17 993 mkr (17 729) avsåg lån från kreditinstitut, 1 748 mkr (1 200) obligationslån, 895 mkr (-) i certifikatslån, 11 mkr (14) säljarreverser och 20 mkr (18) avsåg övriga skulder. Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 1 300 mkr (1 300) samt ytterligare 500 mkr i kreditgodkända säkerställda kreditfaciliteter. Kreditfaciliteterna

är, som nämnts ovan, back up-faciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 895 mkr var emitterat vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 450 mkr (325), vilka var utnyttjade per den 31 december 2016. Hemfosas likvida medel uppgick vid årsskiftet till 1 221 mkr (732). Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Belåningsgraden uppgick till 59,4 procent (63,9). Genomsnittlig ränta per den 31 december 2016 uppgick till 1,98 procent (2,03).

STIBOR 3-månader har varit negativ under hela 2016. 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.

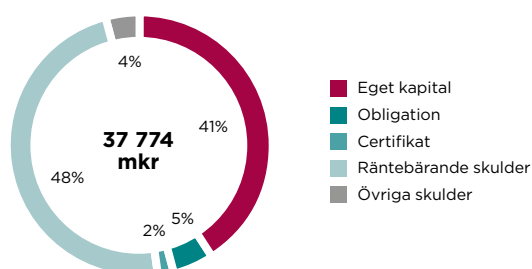
Förändring under 2016

Under året upptogs nya lån på totalt 3 687 mkr. Utav dessa avser 1 696 mkr finansiering av tidigare ofinansierade fastigheter, företagscertifikat om 895 mkr, ett nytt obligationslån om 750 mkr, 483 mkr avser refinansiering av befintliga lån samt 65 mkr avser projektfinansiering. Total amortering av räntebärande skulder 2016 var 1 981 mkr, varav 507 mkr avser amortering vid försäljning av fastigheter och 1 474 mkr avser amortering av upptagna lån. Under året har Hemfosa i samband med emission av obligationslån återköpt 202 mkr av tidigare utestående obligation. Nettoförändringen under 2016 av räntebärande skulder är en ökning med 1 706 mkr. För lån som förfaller under 2017 bedömer Hemfosa att sannolikheten är hög för refinansiering till marknadsmissiga villkor.

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

Kapitalstruktur



Finanspolicy

De övergripande målen för finansverksamheten inom Hemfosa är:

- att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden;
- att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner;
- att säkerställa företagets lånefinansiering;
- att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhetens förutsättningar;
- att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat.

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2,0 ggr

- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod
- Back up-faciliteter motsvarande som lägst utestående certifikatsvolym ska vid var tidpunkt finnas tillgängliga.

Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år. Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december är 5 162 mkr (5 767) och räntetak 4 830 mkr (2 286). Med hänsyn till ingångna ränteswappar och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 56,0 procent (52,4) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 1,3 år (1,3).

Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2016

	Krediter, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa, mkr
2017	5 768	28 ²	324	54	378
2018	6 384	31	262	43	305
2019	4 203	20	141	6	147
2020	3 463	17	44	3	46
2021	735	4	4	1	5
2022–	115	1	42	0	42
Totalt	20 666	100	817	106	923

¹ Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

² På balansdagen fanns antagna kreditbeslut som effektuerades i januari 2017. Detta beaktat uppgick andelen krediter med förfall under 2017 till 24%.

Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2016

	Krediter, mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
<1 år	20 598	-4 777	-4 446	11 375	55
1–2 år	0	3 370	1 902	5 272	26
2–3 år	0	497	1 420	1 917	9
3–4 år	27	710	911	1 648	8
4–5 år	0	200	213	413	2
>5 år	41	0	0	41	0
Summa	20 666	0	0	20 666	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 053 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2016

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	385	0,1	2
1–2 år	3 370	1,2	76
2–3 år	497	0	3
3–4 år	710	1,3	2
4–5 år	200	0,6	4
>5 år	0	0	0
Totalt	5 162	1	87

Riskhantering

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisations-

struktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar systematiskt och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Riskområde	Riskbeskrivning	Riskhantering
Hyresintäkter	<p>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 skulle påverka bolagets hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur skulle öka 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.</p> <p>Såväl hyresintäkter som kassaflödet påverkas om ovan beskrivna risker realiserar.</p>	<p>Hemfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. En hög andel 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 16 i denna årsredovisning.</p> <p>En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.</p>
Fastighetskostnader	<p>Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme.</p> <p>Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka resultatet och den finansiella ställningen negativt, liksom underhållskostnader för att upprätthålla en fastighetsstandard eller för att möta krav från marknaden och myndigheter.</p>	<p>Hemfosa arbetar löpande med effektivisering i fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen.</p> <p>En långsiktig underhållsplanering för fastigheterna ger Hemfosa kontroll över underhållskostnaderna och bidrar till att minimera oförutsedda skador och reparationer. Samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada.</p>
Transaktionsrelaterade risker	<p>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.</p>	<p>Hemfosa har en stark position på transaktionsmarknaden 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.</p> <p>Processen för att utvärdera en möjlig affär är väl inarbetad i Hemfosas organisation. Såväl hyresgäster som fastighetens skick bedöms för att stödja värderingen och beslutsfattandet.</p>

Riskområde	Riskbeskrivning	Riskhantering
Projektutveckling	Hemfosa arbetar löpande med hyresgäst Anpassningar och projektutveckling och genomför också större projekt. 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.	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 i regel avtal om övertagande av nybyggda fastigheter först efter färdigställande och med ytorna fullt uthyrd. De utvecklings- och nybyggnadsprojekt Hemfosa är involverad i drivs normalt sett i joint venture med erfarna projektutvecklingsföretag.
Värdeförändringar fastigheter	Värdeförändringar påverkar såväl bolagets resultat som nyckeltal. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.	Hemfosa har 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. Hemfosas fastigheter redovisas i, Rapport över finansiell ställning till verkligt värde.
Miljörisker	Fastigheter påverkar miljön bland annat vid uppförande, löpande skötsel samt i den verksamhet som bedrivs i dem. 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 marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i byggnad, mark, vattenområden eller grundvattnen.	Hemfosa bedömer att det inte finns några väsentliga miljörisker i bolagets fastigheter. Några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Hemfosa är inte heller kända. 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. Vid projektering samt i det löpande förvaltningsarbetet är energieffektivisering i fokus för att minska fastigheternas klimatpåverkan. Vidare eftersträvar Hemfosa miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering i våra fastigheter.
Interna processer och kontroll	Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten påverkas negativt av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	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. Hemfosas uppförandekod innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer.
Skatt	Förändringar i bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt kan komma att påverka Hemfosas resultat såväl positivt som negativt. En förändrad skattelagstiftning som exempelvis skulle minska möjligheterna till skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag skulle påverka Hemfosas skattesituation negativt.	Hemfosa följer noga den politiska utvecklingen och de förslag till förändringar som har lagts fram för att vara väl förberedda att genomföra eventuella Anpassningar av Hemfosas skattehantering i det fall nya regler införs.

FINANSIERING

Riskområde	Riskbeskrivning	Riskhantering
Ränterisk	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.	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	Hemfosas strategi att fortsätta växa inom samhällsfastigheter förutsätter tillgång till krediter och likviditet. 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.	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. Under 2016 ökade och breddade Hemfosa kapitalbasen för att stärka koncernens förvärvsutrymme och skapa en diversifierad finansieringsbas.
Likviditetsrisk	Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden.	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	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. Den sammanvägda bedömningen är att det är mest kostnadseffektivt att för närvarande inte säkra sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

KÄNSLIGHETSANALYS, 31 DECEMBER 2016

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

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 8
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 100
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 162
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 85
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+ 60/-6
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/- 207
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 110

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

Stam- och preferensaktie

Hemfosa som investering

Hemfosas stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 21 mars 2014 respektive den 12 december 2014. Båda aktieslagen flyttades den 2 januari 2017 från Mid Cap-segmentet till Large Cap-segmentet. Hemfosas börsvärde uppgick vid årets slut till drygt 15 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 2016 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Hemfosas aktiekapital uppgick till 84 364 124 kronor.

STAMAKTIEN

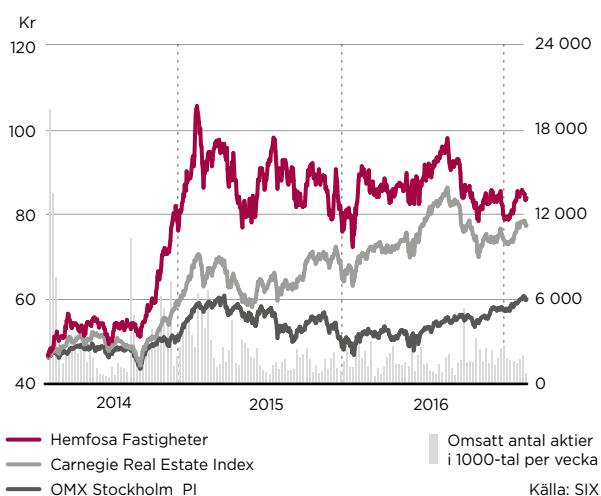
För stamaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2016 till 85,00 kronor. Det innebär en kursökning under året om 5,7 procent. Under samma period steg OMX Stockholm PI-index med 5,8 procent medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 5,4 procent. Totalt omsattes 86 397 729 av Hemfosas stamaktier till ett värde av 7 464 666 628 kronor under 2016. Varje handelsdag omsattes i snitt 341 493 stamaktier och gjordes

i snitt 729 avslut. Av handeln med Hemfosas stamaktie skedde 77,5 procent på Nasdaq Stockholm, 8,8 procent på BATS CXE, 7,4 procent på BATS BXE och 6,3 procent på övriga handelsplatser.

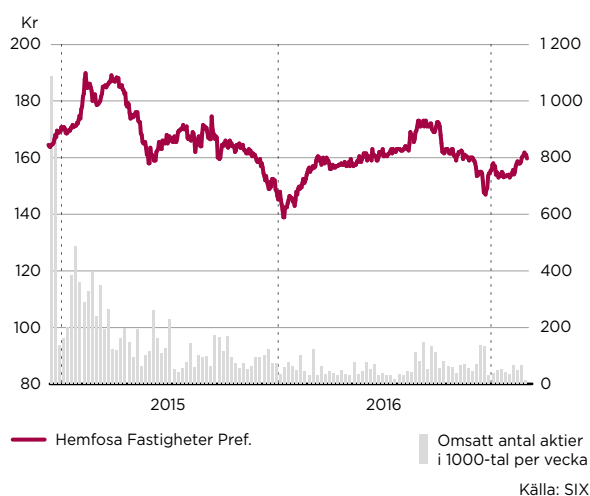
Varje stamaktie berättigar till en röst till skillnad från preferensaktien som berättigar till en tiondels röst. Hemfosas stamaktie handlas under kortnamnet "HEMF".

Hemfosa slutförde i maj 2016 en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för stamaktieägarna. Nyemissionen som fulltecknades, tillförde bolaget en emissionslikvid om totalt cirka 1 814 mkr före emissionskostnader och aktiekapitalet ökade med 13 144 021 kronor till 84 364 124 kronor. Syftet med emissionslikviden är finansiering av fastighetsförvärv som bolaget kontinuerligt utvärderar som en del av den löpande verksamheten, samt investeringar i befintliga fastigheter.

Stamaktie



Preferensaktie



PREFERENSAKTIE

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2016 till 155,50 kronor. Det innebär en kursökning under året med 2,0 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 av 10,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Av handeln med Hemfosas preferensaktie skedde 99,3 procent på Nasdaq Stockholm och 0,6 på övriga handelsplatser. 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 och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 253 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2016, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,40 kronor per stamaktie med

utbetalning kvartalsvis om 1,10 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 27 april, 10 juli och 10 oktober 2017 samt 10 januari 2018. 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 juli och 10 oktober 2017, 10 januari och 10 april 2018. Föreslagen utdelning motsvarar 64 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2016.

Aktiekapitalets utveckling

	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Förändring i aktiekapital, mkr
Nyemission, stamaktier	jan 2013	50 000	-	0
Nyemission, stamaktier	jun 2013	22 207 103	-	22
Nyemission, stamaktier	jun 2013	2 792 897	-	3
Nedsättning, stamaktier	jun 2013	-50 000	-	0
Kvittningsemission, stamaktier	mar 2014	30 937 495	-	31
Nyemission, stamaktier	mar 2014	9 782 608	-	10
Nyemission, preferensaktier	dec 2014		5 000 000	5
Aktiesplit 2:1	maj 2015	65 720 104	5 000 000	-
Riktad preferensaktieemission	sep 2015		999 999	1
Nyemission, stamaktier	maj 2016	26 288 041	-	13
Summa		157 728 249	10 999 999	84

ÄGARINFORMATION

Per den 30 december 2016 hade Hemfosa 19 375 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69,3 procent av aktierna. Utländska

institutionella investerare ägde 30,7 procent av aktierna. De fem största ägarna kontrollerade tillsammans 31,9 procent av aktiekapitalet och 33,8 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 30 december 2016

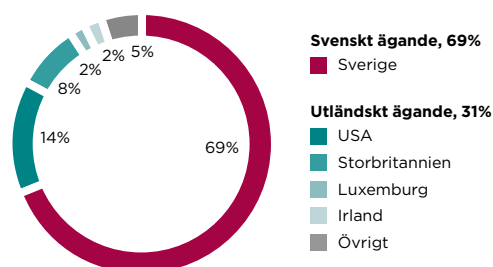
Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	14 885 225	-	8,8	9,4
Swedbank Robur fonder	12 761 926	125 000	7,6	8,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	12 411 722	-	7,4	7,8
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
Lannebo fonder	5 435 000	-	3,2	3,4
Handelsbanken Fonder	5 134 375	-	3,0	3,2
JPM Chase NA	3 591 914	110 653	2,2	2,3
CBNY-Norges Bank	3 396 099	-	2,0	2,1
Övriga	91 875 714	10 764 346	60,9	58,6
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0	100,0

Aktierelaterade nyckeltal se sidan 63

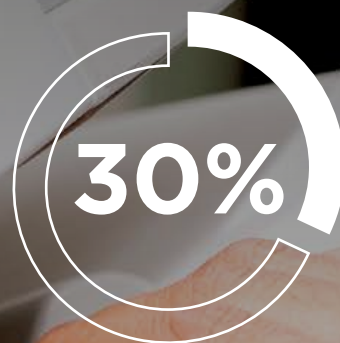
Ägarförteckning, fördelning i storleksklasser per den 30 december 2016

Innehav	Antal		Röster, %
	aktieägare	Innehav, %	
1-500	12 218	1,28	0,91
501-1 000	3 134	1,40	1,06
1 001-5 000	3 037	3,84	2,97
5 001-10 000	408	1,72	1,33
10 001-15 000	136	0,99	0,86
15 001-20 000	61	0,64	0,54
20 001-	381	90,12	92,33
Summa	19 375	100,00	100,00

Källa: Euroclear

Andel av aktiekapital per den 30 december 2016

Kontor utgör närmare 30 procent av det totala värdet av Hemfosas samhällsfastigheter. Kontorslokalerna har som hyresgäster bland annat kommunala verksamheter och statliga myndigheter, såsom Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan.



Andel av samhällsfastigheternas
fastighetsvärde



Bolagsstyrningsrapport

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 avvikelsen samt beskriva den lösning som har valts istället. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Hemfosa följde under 2016 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 2016.

BOLAGSSTÄMMA

Hemfosas årsstämma 2017 äger rum den 25 april 2017 i Stockholm. Aktieägare hade rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 7 mars 2017. Av praktiska skäl såg dock bolaget gärna att en sådan begäran inkommit till bolaget senast den 17 februari 2017. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.hemfosa.se. Hemfosa eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid 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 föransmälan 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 2016

På Hemfosas årsstämma 2016 fattades bland annat beslut om att godkänna styrelsens beslut från den 14 mars 2016 att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier med företrädesrätt för stamaktieägarna. Årsstämman beslutade även 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 som kunde emitteras med stöd av bemyndigandet fick högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Hemfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Bemyndigandet har inte utnyttjats.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2016 till 168 728 248 fördelade på två aktieslag, 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 10 kronor per aktie 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 84 364 124 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,5 krona.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2016 till 19 375 stycken. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Bolagets fem största aktieägare den 31 december 2016 var Fjärde AP-Fonden (med totalt 14 885 255 stamaktier

motsvarande 9,4 procent av rösterna), Swedbank Robur fonder (med totalt 12 761 926 stamaktier och 125 000 preferensaktier motsvarande 8,0 procent av rösterna), Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (med totalt 12 411 722 stamaktier motsvarande 7,8 procent av rösterna), Kåpan Pensioner (med totalt 8 236 274 stamaktier motsvarande 5,2 procent av rösterna) och Lannebo Fonder (med totalt 5 435 000 stamaktier motsvarande 3,4 procent av rösterna).

BOLAGSORDNINGEN

Hemfosas bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 7 maj 2015 återfinns i sin helhet på 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 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.

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2017 består av Thomas Ehlin (Fjärde AP-fonden), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Lennart Francke (Swedbank Robur fonder), Gunnar Balsvik (Kåpan Pensioner) samt Bengt Kjell

(styrelseordförande). Thomas Ehlin, som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren, är ordförande i valberedningen.

Valberedningen har inför årsstämman 2017 haft två protokollförda möten under år 2016.

STYRELSE

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid årsstämman den 19 april 2016 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Caroline Sundewall, Jens Engwall, Anneli Lindblom och Ulrika Valassi till styrelseledamöter. Vidare valdes Per-Ingemar Persson till ny styrelseledamot. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Hemfosa, se avsnittet ”Styrelse och revisor”, sidorna 58-59.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intressen och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policier, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat 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 sex av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. VD Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Samtliga ledamöter har 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 2016

Bolagets styrelse har under 2016 haft 22 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 2016 fattat beslut om en företrädesemission av stamaktier, flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar.

Styrelsens sammansättning

Nedan redovisas styrelsens sammansättning under år 2016, vilket årtal ledamöterna invaldes i styrelsen, vilket årtal de är födda, totalt styrelsearvode, ledamöternas oberoende och närvaro vid styrelsemöten under år 2016.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2016 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. Avsik-

ten 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.

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 informerad 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 2016 av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Ulrika Valassi.

Styrelsens sammansättning

Bolagsstämmovalda ¹	Invald år ²	Född år	Totalt årligt arvode, kronor ³	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Närvaro Styrelsemöten
Ordförande						
Bengt Kjell	2009	1954	400 000	Ja	Ja	22/22
Ledamöter						
Jens Engwall	2009	1956	-	Ja	Nej	22/22
Magnus Eriksson	2011	1959	175 000	Ja	Ja	9/10
Anneli Lindblom	2013	1967	240 000	Ja	Ja	22/22
Per-Ingemar Persson	2016	1956	180 000	Ja	Ja	12/12
Daniel Skoghäll	2009	1962	175 000	Ja	Ja	10/10
Caroline Sundewall	2013	1958	215 000	Ja	Ja	22/22
Ulrika Valassi	2013	1967	215 000	Ja	Ja	19/22

¹ Utbildning, övriga uppdrag och aktieinnehav i bolaget m.m. av nuvarande styrelse framgår på sidorna 58-59 i årsredovisningen.

² I tabellen framgår från vilket år respektive ledamot har haft styrelseuppdrag inom koncernen.

³ För ytterligare detaljer se avsnitt "Styrelsearvode" nedan. Redovisat arvode i tabellen ovan avser en årlig mandatperiod.

Under 2016 hade revisionsutskottet åtta 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 bolagsstäm-movalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet bestod under 2016 av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande) och Magnus Eriksson fram till årsstämman 2016 och av Bengt Kjell (ordförande) och Per-Ingemar Persson efter årsstämman 2016, vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2016 hade ersättningsutskottet fyra 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.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 19 april 2016 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 400 000 kronor till styrelseordföranden och 180 000 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 till ordföranden i revisionsutskottet och med 35 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan bolaget och styrelseledamoten kan bolaget medge att styrelsearvodet faktureras genom ett av styrelseledamoten helägt bolag. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

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. Denna består, förutom av Jens Engwall (VD), av sju personer: Karin Osslind (CFO), Linda Eriksson (finanschef), Ann-Sofie Lindroth (ekonomichef), Mikael Weiland (chef affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef), Stina Lindh Hök (transaktionschef) och Ylva Hult Palmryd (chefsjurist).

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 19 april 2016 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 marknads-mässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare 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 tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara

pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 mkr för ledande befattningshavare i koncernen.

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 bolagsstämman. Ledande befattningshavares ickemone- tära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-pla- nen. Uppsägningsslön och avgångsvederlag för en ledan- de 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 samman- hang VD, CFO och övriga medlemmar av koncern- ledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2016 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlig- het med tabell i not 5.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokfö- ring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstäm- man den 19 april 2016 valdes det registrerade revisions- bolaget KPMG AB till revisor för perioden fram till års- stämman 2017. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Björn Flink.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med boksluts- sammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedöm- ning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2016 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skattefrågor, och transaktionsrådgivning men även i samband med frågor relaterade till emission av stamaktier med företrädesrätt för stamaktieägarna. 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.

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 in- terna kontrollen av bolaget avseende finansiell rappor- tering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organi- zations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”Internal Control – Integra- ted 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 ekonomi- handbok och affärspolicy)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisnings- standarder 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 redu- cera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

De väsentliga risker Hemfosa har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller för- skingring av tillgångar.

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 korrigera 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.

Samtliga anställda i Hemfosa har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policier och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

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 avvikelsen redovisas. Hemfosa följde under 2016 Koden utan avvikelser.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 27 mars 2017
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisor

Bengt Kjell, f 1954

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Ordförande i SSAB och Expassum AB samt vice styrelseordförande i Indutrade AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Pandox AB mfl.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 468 339 stamaktier och 10 000 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Jens Engwall, f 1956

Styrelseledamot och VD för bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Quantafuel AS och Hemfosa Gård AB mfl.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 3 445 275 stamaktier.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen, oberoende i förhållande till bolagets större ägare

Anneli Lindblom, f 1967

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

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

Per-Ingemar Persson, f 1956

Styrelseledamot i bolaget sedan 2016 samt ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i NEWS och i ELU Konsult AB. Styrelseledamot och vice ordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i PEKE Konsult AB samt i ett antal helägda bolag eller intressebolag i Veidekkekoncernen.

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

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Caroline Sundewall

Jens Engwall

Bengt Kjell

Ulrika Valassi

Anneli Lindblom



Caroline Sundewall, f 1958

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Stiftelsen Streber Cup. Styrelseledamot och Vd för Caroline Sundewall AB, Mertzig Asset Management AB, Elanders AB och Cramo Oy.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 6 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Ulrika Valassi, f 1967

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Ålandsbanken Abp samt i Intrum Justitia AB. Styrelseledamot och Vd för AU Management AB.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 800 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

REVISOR**KPMG AB****Huvudansvarig revisor:****Björn Flink, f 1959**

Revisor i koncernen sedan 2015. Auktoriserad revisor och delägare i KPMG.

Övriga revisorsuppdrag:

Akademiska Hus, AxFast, MTR och Stenvalvet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare.

Innehav per den 31 december 2016.

Per-Ingemar Persson

Ledning

Jens Engwall, f 1956

VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" sidan 58.

Karin Osslind, f 1955

CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 237 628 stamaktier och 4 000 preferensaktier.

Mikael Weiland, f 1958

Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Emendare AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 686 860 stamaktier.

Annika Ekström, f 1965

Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 38 021 stamaktier.

Stina Lindh Hök, f 1973

Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 12 210 stamaktier.

Linda Eriksson

Ann-Sofie Lindroth



Ann-Sofie Lindroth, f 1976

Ekonomichef

Utbildning: Ekonomi magisterexamen, Lunds Universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav):
6 480 stamaktier.

Linda Eriksson, f 1975

Finanschef

Utbildning: Civilingenjörexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

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

Ylva Hult Palmryd, f 1976

Chefsjurist

Utbildning: Jur kand, Uppsala universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav):
7 346 stamaktier.

Simon Venemyr Ottersland, f 1976

Adjungerad ledamot

Uppgifter per den 31 december 2016.



Simon Venemyr
Ottersland

Jens Engwall

Mikael Weiland

Annika Ekström

Ylva Hult
Palmryd

Karin
Osslind

Stina Lindh Hök

Flerårsöversikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

Helår	2016	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	2 642	2 443	1 612	1 584	1 573
Fastighetskostnader och -administration	-825	-773	-538	-537	-587
Driftnetto	1 817	1 670	1 074	1 047	986
Central administration	-128	-112	-74	-79	-83
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	21	0	62	0	21
Andel i joint ventures resultat	542	255	239	125	62
Finansiella intäkter och kostnader	-440	-450	-480	-770	-800
Förvaltningsresultat	1 812	1 363	821	323	186
Värdeförändring på fastigheter	1 594	1 500	695	-214	946
Värdeförändring på finansiella instrument	18	-42	-277	23	-23
Aktuell skatt	-18	-5	-2	-	0
Uppskjuten skatt	177	-478	-113	99	-187
Årets resultat	3 583	2 339	1 124	231	923
Övrigt totalresultat	156	-132	-	-	-
Årets totalresultat	3 739	2 207	1 124	231	923
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	23,25	16,28	9,78	7,14	35,60

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2016	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	34 668	29 553	24 718	16 284	16 019
Andelar i joint ventures	1 676	1 075	609	455	282
Andelar i intresseföretag	56	-	-	-	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	13	7	10	32	48
Kortfristiga fordringar	140	82	94	66	125
Likvida medel	1 221	732	594	284	242
Summa tillgångar	37 774	31 449	26 025	17 121	16 716
Eget kapital	15 570	10 749	8 949	2 369	2 176
Räntebärande skulder	20 605	18 898	15 760	13 660	13 339
Derivat	87	103	105	118	135
Uppskjutna skatteskulder	506	701	492	430	527
Övriga skulder	1 006	997	718	544	539
Summa eget kapital och skulder	37 774	31 449	26 025	17 121	16 716

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	2016	2015	2014	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital	1 260	1 100	581	196	144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-152	120	46	65	-74
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 247	-3 943	-7 504	-503	78
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 621	2 862	7 187	284	-204
Totalt kassaflöde	482	138	310	42	-56

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2016	2015	2014	2013 ³	2012 ³
Avkastning på eget kapital, %	27,1	23,7	19,7	13,6	53,8
Soliditet, % ²	41,2	34,2	34,4	13,8	13,0
Belåningsgrad fastigheter, % ²	59,4	63,9	63,8	83,9	83,3
Skuldsättningsgrad, ggr ²	1,3	1,8	1,8	5,8	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,9	3,5	2,2	1,3	1,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2016	2015	2014	2013 ³	2012 ³
Förvaltningsresultat, kronor per aktie ^{1,2}	11,49	9,22	7,11	12,92	7,44
Resultat efter skatt, kronor per aktie ¹	23,25	16,28	9,78	7,40	36,92
Eget kapital, kronor per aktie ¹	86,95	65,71	53,71	94,76	87,04
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie ^{1,2}	93,87	73,98	71,91	116,40	113,52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kronor per aktie ¹	7,76	7,27	4,99	7,84	5,76
Utdelning, kronor per aktie	4,20	3,00	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	148 149	131 440	109 954	25 000	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	157 728	131 440	131 440	25 000	25 000

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2016	2015	2014	2013	2012
Eget kapital, kronor per aktie	162,85	162,85	162,50	-	-
Utdelning, kronor per aktie	10,00	10,00	1,25	-	-
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	11 000	11 000	10 000	-	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter vid periodens utgång	432	411	353	195	204
Hysesvärde vid periodens utgång, mkr ²	2 999	2 768	2 520	1 738	1764
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 627	2 607	2 516	1 713	1 720
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	34 668	29 553	24 718	16 284	16 019
Fastighetsvärde, kronor per kvm	13 195	11 336	9 824	9 556	9 310
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	90,4	90,7	90,0	89,0
Överskottsgrad, % ²	68,8	68,4	66,6	66,1	63,0
Direktavkastning, % ²	5,5	5,8	6,1	6,4	6,3

1 På grund av nyemission av stamaktier har historiska nyckeltal räknats om med en korrektionsfaktor. Detta gäller ej år 2012 och 2013.

2 Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 107.

3 Nyckeltal för 2012 och 2013 har ej omräknats i samand med det frivilliga bytet av redovisningsprincip som beslutades i december 2015.

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 2016.

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 är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

Hemfosa inriktar sin verksamhet mot 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 unik position på sina marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom Samhällsfastigheter som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstider.

Hemfosa äger kommersiella fastigheter i Sverige, Norge och Finland med ett verkligt värde om 34,7 mdkr (29,6). Fastighetsportföljen omfattade per den 31 december 432 fastigheter (411) med en uthyrbara yta om 2 627 tusen kvadratmeter (2 607) och ett hyresvärde om 2 999 mkr (2 768). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 91,1 procent (90,4).

Sverige utgör Hemfosas huvudmarknad med ett tydligt fokus på Samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot denna fastighetstyp, även om beståndet framgent kommer att innehålla andra fastigheter, som kompletterar portföljen på ett önskvärt sätt. Geografiskt har det svenska beståndet tyngdpunkten i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna.

Fastighetsportföljen i Norge och Finland utgjorde på balansdagen cirka 16 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är belägna i Osloregionen i Norge och de större städerna i Finland och består uteslutande av samhällsfastigheter.

ORGANISATION

Hemfosas operativa organisation består av en förvaltningsorganisation, som stöds av koncerngemensamma funktioner. All förvaltning sker med egen personal.

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 elva lokala förvaltningskontor i Sverige som förvaltar regionens fastigheter.

Den norska organisationen består av fastighetsförvaltning, ekonomi/analys, administration samt en landschef har sitt kontor i Oslo.

Den finska organisationen består i dagsläget av en landschef. Ekonomi/analys och stöd vid fastighetstransaktioner köps in av en lokal samarbetspartner.

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

Hemfosas koncernledning består av åtta personer och presenteras i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–57 samt 60–61 i denna årsredovisning.

Per den 31 december 2016 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 59 personer (59).

BOLAGSSTYRNING

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 52–57 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. Uppsägningsslön 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.

Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma innehåller en nyhet jämfört med föregående år. Det är att ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie-

eller aktiekursrelaterade. Beslut om detta fattas av bolagsstämman. Se vidare i bolagsstyrningsrapporten på sid 52–57 i denna årsredovisning.

NYEMISSION I SAMFUNNSBYGG AS

Hemfosas verksamhet i Norge bedrivs genom Hemfosa Samfunnsbygg AS ("Samfunnsbygg"). Etableringen på den norska marknaden inleddes med att Hemfosa förvärvade en ägarandel i Samfunnsbygg. Vid denna tidpunkt var Samfunnsbygg ett helägt dotterbolag till Immob. Holding AS ("Immob"), ett bolag som verkställande direktören i Samfunnsbygg, Simon Venemyr Ottersland ägde. Efter förvärvet blev Hemfosa ägare till 97,23 procent av aktierna och rösterna i Samfunnsbygg medan Immob kvarstod som ägare till 2,77 procent av aktierna och rösterna.

För att skapa engagemang och ett delat risktagande under uppbyggnaden av Hemfosas norska verksamhet ingicks avtal där Immob under vissa villkor har rättighet och skyldighet att teckna aktier i Samfunnsbygg. Vid bolagsstämma i Samfunnsbygg den 4 juli 2016 beslutades att emittera aktier med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen innebar att Immob i enlighet med parternas avtal ökade sin relativa ägarandel i Samfunnsbygg från 2,77 procent till 4,18 procent.

Då Simon Venemyr Ottersland var verkställande direktör i Samfunnsbygg vid tidpunkten för emissionsbeslutet omfattas emissionen till Immob av reglerna i

16 kap. aktiebolagslagen, vilket innebär att emissionsbeslutet kräver godkännande av bolagsstämman i Hemfosa.

Godkännandet i moderbolaget avses behandlas på årsstämman 2017.

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 vi kan hantera denna på kort och lång sikt, kan riskerna i många fall även utgöra möjligheter. Utförligare beskrivning återfinns i Not 18 Finansiella risker och riskhantering.

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.

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Styrelsen förtydligade strategin avseende andelen samhällsfastigheter, vilka på sikt ska utgöra minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet. De finansiella målen justerades avseende räntetäckningsgraden som ska uppgå till minst två gånger.
- En framgångsrik nyemission, med företrädesrätt för Hemfosas stamaktieägare, tillförde bolaget cirka 1,8 mdkr.
- Hemfosa skapade ytterligare diversifiering av bolagets finansieringskällor genom att etablera certifikatsprogram samt emittera obligationslån.
- Hemfosa förstärkte sin närvaro i Finland genom förvärv av samhällsfastigheter med ett totalt hyresvärde om cirka 100 mkr.
- Hemfosa förvärvade samhällsfastigheter i Norge med ett totalt hyresvärde om cirka 45 mkr.
- Den svenska portföljen kompletterades med samhällsfastigheter med ett totalt hyresvärde om cirka 175 mkr.
- Renodling av fastighetsportföljen resulterade i avyttringar av fastigheter, som inte tillhörde fastighetstypen samhällsfastigheter. Det totala hyresvärdet för samhällsfastigheter uppgick till cirka 1 850 mkr.
- Hemfosa tecknade ett tioårigt hyresavtal om elva tusen kvadratmeter i tidigare vakanta ytor i området Södra Porten i Mölndal.

enligt hyreskontrakten. Kontraktspportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för cirka 62 procent av hyresvärdet på balansdagen. Dessa hyresgäster står för en lägre kreditrisk. Hyror betalas enligt hyreskontrakten i förskott, vilket bidrar till att sänka kreditrisken.

Mkr	2016	2015
Förluster på hyres- och kundfordringar	3	2

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna som påverkar Hemfosa är valutarisk och ränterisk.

Valutarisk

Hemfosas investeringar i Norge och Finland gör att koncernen är exponerad för valutarisk. För närvarande säkras inte Hemfosa sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan. För mer information, se Not 19.

Ränterisk

Förändring i räntenivåer kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöde samt fluktuationer i bolagets resultat. Hemfosa är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa förändringar i räntenivåer har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Detta ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet samt 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.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN FÖR ÅRET

Resultat

Hyresintäkterna uppgick till 2 642 mkr (2 443), vilket är en ökning med 8,1 procent. Uthyrningsgraden uppgick till 91,1 procent (90,4). Fastighetskostnaderna uppgick till 825 mkr (773), och driftnettot motsvarade en överskottsgrad på 68,8 procent (68,4). Direktavkastningen

för hela portföljen uppgick till 5,5 procent (5,8).

Förvaltningen av fastighetsportföljen gav för året ett förvaltningsresultat på 1 812 mkr (1 363), vilket är en ökning med 33 procent jämfört med föregående år och förklaras främst av värdeförändringar i indirekt ägda fastigheter som redovisas inom Resultatandel från joint ventures, dels av den större fastighetsportföljen.

Den realiserade värdeförändringen på Hemfosas helägda fastighetsportfölj uppgick till 1 548 mkr (1 409), främst genererad av nyuthyrningar, projektvinster och förändrade avkastningskrav. Genomförda avyttringar resulterade i positiva realiserade värdeförändringar på 35 mkr (91).

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 17 mkr (5) och den uppskjutna skatteintäkten uppgick till 177 mkr (-478), varav -419 mkr (-412) var hänförligt till förvaltningsfastigheter och 597 mkr (-74) till omvärdering av skattemässiga underskott. Den effektiva skatten för Hemfosa var +4,7 procent (-17,1) som en följd av värdering av skattemässiga underskott. Hemfosas totala skattemässiga underskott, som värderats i Rapport över finansiell ställning, uppgick per den 31 december 2016 till 4 758 mkr (1 764) vilket motsvarar ett uppskjuten skatt om 1 047 mkr (424).

Eget kapital

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 15 570 mkr (10 749), vilket motsvarar en soliditet på 41,2 procent (34,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 20 606 mkr (18 898) per den 31 december 2016. Ränteswappar och räntetak har tecknats för att begränsa påverkan av en ökad marknadsränta. Dessa värderas till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning med värdeförändringar redovisade i Årets resultat. Derivat hade per den 31 december 2016 ett negativt verkligt värde om totalt 84 mkr (101) och värdeförändringen uppgick till 18 mkr (-42).

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 108 mkr (1 220), vilket motsvarade 7,76 kronor per stamaktie (7,27). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 246 mkr (-3 943), varav investeringar i befintliga fastigheter -893 (-566), direkta och indirekta förvärv av fastigheter -3 544 mkr (-4 594), direkta och indirekta avyttringar av fastigheter 1 280 mkr (1 423), förvärv av andelar i joint venture -77 (-221) samt övriga poster om -12 mkr (14).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 2 621 mkr (2 862). Under året utdelades -678 mkr (-399) till Hemfosas aktieägare. Under året genomfördes en nyemission som innebar ett kapitaltillskott om 1 808 mkr (165) efter emissionskostnader. Sammantaget förändrades likvida medel med 482 mkr (138) under perioden.

Moderbolaget

För helåret 2016 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 1 069 mkr (765). Moderbolagets investeringar i verksamheter i andra länder skapade valutakursdifferenser om 16 mkr (-110) och redovisas inom räntekostnad och liknande resultatposter. Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 979 mkr (850).

Moderbolaget hade per den 31 december 2016 ett eget kapital om 11 117 mkr (8 985).

Aktien

Hemfosa har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som var noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, till och med 31 december 2016. Den 1 januari 2017 är aktierna noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För lista över de största aktieägarna i Hemfosa hänvisas till avsnittet Stam- och preferensaktie på sidorna 48-50 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Förändring i		Förändring i aktiekapital, mkr
	Datum	antal aktier	
Bildande, stamaktier	jan -13	50 000	0
Nyemission, stamaktier	jun -13	22 207 103	22
Nyemission, stamaktier	jun -13	2 792 897	3
Nedsättning, stamaktier	jun -13	-50 000	0
Kvittningsemission, stamaktier	mar -14	30 937 495	31
Nyemission, stamaktier	mar -14	9 782 608	10
Nyemission, preferensaktier	dec -14	5 000 000	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	70 720 104	-
Riktad preferensaktieemission	sep -15	999 999	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041	13
Summa		168 728 248	84

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 84 mkr (72). Under 2016 genomförde Hemfosa en nyemission av stamaktier. Antalet aktier uppgick på balansdagen till 157 728 249 stamaktier (131 440 208) 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 19 375.

MILJÖARBETE

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Bolaget följer riktlinjerna för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Miljöpolicyn inom Hemfosa 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 miljöarbete under avsnittet Hemfosas ansvar på sid 31-40 i denna årsredovisning.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2017 fortsätta att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med ökad inriktning mot samhällsfastigheter. Hemfosa kommer fortsätta att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget Hemfosa Fastigheter AB (publ), med belopp i kronor.

Fritt eget kapital 31 december 2016

Överkursfond	9 791 873 796
Balanserat resultat	171 679 627
Årets resultat	1 068 947 571
Summa fritt eget kapital	11 032 500 994

Till årsstämman förfogande stående medel

Till årsstämman förfogande stående medel	11 032 500 994
Till stamaktieägarna utdelas 4,40 kronor per stamaktie	694 004 296
Till preferensaktieägarna utdelas 10,00 kronor per preferensaktie	109 999 990
Balanseras i ny räkning	10 228 496 708
Summa	11 032 500 994

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Not	Helår 2016	Helår 2015
Hysesintäkter	3	2 642	2 443
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,7	-433	-413
Underhållskostnader		-212	-194
Fastighetsskatt		-98	-86
Fastighetsadministration		-82	-81
Driftnetto	2,4,5,6	1 817	1 670
Centraladministration	5,6,7	-128	-112
Övriga rörelseintäkter		21	0
Andel i joint ventures resultat	12	542	255
Finansiella intäkter	8	4	5
Finansiella kostnader	8	-444	-455
Förvaltningsresultat		1 812	1 363
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	46	91
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	1 548	1 409
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade		-	3
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		18	-45
Resultat före skatt		3 424	2 821
Aktuell skatt	9	-18	-5
Uppskjuten skatt	9	177	-478
Årets resultat		3 583	2 339
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		156	-132
Årets totalresultat		3 739	2 207
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		3 556	2 324
Innehav utan bestämmande inflytande		27	15
Årets resultat		3 583	2 339
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		3 709	2 191
Innehav utan bestämmande inflytande		30	16
Årets totalresultat		3 739	2 207
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	10	23,25	16,28

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	34 668	29 553
Materiella anläggningstillgångar		2	1
Andelar i joint ventures	12	1 676	1 075
Andelar i intresseföretag	13	56	
Derivat	18,19	3	2
Övriga finansiella tillgångar		8	3
Summa anläggningstillgångar		36 413	30 635
Hysesfordringar	19	32	34
Kortfristiga fordringar	14	108	48
Likvida medel	15	1 221	732
Summa omsättningstillgångar		1 361	814
SUMMA TILLGÅNGAR		37 774	31 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	84	72
Övrigt tillskjutet kapital		7 509	5 713
Reserver		21	-132
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 891	5 084
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		15 506	10 737
Innehav utan bestämmande inflytande		64	12
Summa eget kapital		15 570	10 749
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	14 639	17 228
Övriga långfristiga skulder		4	3
Derivat	18,19	87	103
Uppskjutna skatteskulder	17	506	701
Summa långfristiga skulder		15 236	18 035
Kortfristiga räntebärande skulder	16	5 966	1 670
Övriga kortfristiga skulder	20	1 002	994
Summa kortfristiga skulder		6 968	2 664
Summa skulder		22 204	20 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 774	31 449

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk- nings- reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 317	8 938	12	8 949
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	1	164	-	-	165	-	165
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Förvärv av dotterbolag med Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	164	-	-556	-391	-16	-407
Årets resultat jan-dec 2015				2 324	2 324	15	2 339
Övrigt totalresultat jan-dec 2015			-132	-132	-132	1	-132
Totalresultat jan-dec 2015	-	-	-132	2 324	2 191	16	2 207
Utgående eget kapital 2015-12-31	72	5 713	-132	5 084	10 737	12	10 749
Ingående eget kapital 2016-01-01	72	5 713	-132	5 084	10 737	12	10 749
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, stamaktier	12	1 796 ²	-	-	1 808	-	1 808
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-635	-635	-	-635
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	22	18
Summa transaktioner med koncernens ägare	12	1 796	0	-749	1 059	22	1 081
Årets resultat jan-dec 2016				3 556	3 556	27	3 583
Övrigt totalresultat jan-dec 2016			153	-	153	3	156
Totalresultat jan-dec 2016	12	1 796	153	3 556	3 709	30	3 739
Utgående eget kapital 2016-12-31	84	7 509	21	7 891	15 506¹	64	15 570

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

2 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, total 6 mkr.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	Helår 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 812	1 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-541	-264
Betald inkomstskatt		-11	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 260	1 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-56	22
Förändringar av rörelseskulder		-96	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 108	1 220
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-46	-103
Avyttring av förvaltningsfastigheter		16	45
Förvärv av dotterbolag	23	-3 498	-4 491
Avyttring av dotterbolag	23	1 264	1 378
Investeringar i befintliga fastigheter		-893	-566
Förvärv av joint ventures och intressebolag		-59	-221
Lämnade aktieägartillskott till/från joint ventures		-127	-40
Återbetalda aktieägartillskott till/från joint ventures		6	-
Erhållen utdelning från joint ventures och intressebolag		103	50
Förvärvade/avytrade finansiella tillgångar		-10	4
Förvärvade/avytrade materiella tillgångar		-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 247	-3 943
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 808 ¹	165
Emission av obligationslån		750	-
Upptagna lån		4 527	4 240
Amortering av låneskulder		-3 804	-1 101
Lösen av befintliga swapavtal		-	-43
Utbetald utdelning		-678	-399
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande		18	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 621	2 862
Årets kassaflöde		482	138
Kursdifferens i likvida medel		7	0
Likvida medel vid årets början		732	594
Likvida medel vid årets slut		1 221	732

1 | beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, total 6 mkr.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2016	Helår 2015
Nettoomsättning		34	53
Övriga externa kostnader	6	-34	-34
Personalkostnader	5	-39	-30
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-39	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	8	979	850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-41	-196
Resultat före bokslutsdispositioner		931	929
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		162	-187
Resultat före skatt		1 093	742
Uppskjuten skatt	9	-24	24
Årets resultat		1 069	765

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar		1	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	25	5 258	3 527
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		477	523
Uppskjuten skattefordran		-	24
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 735	4 074
Summa anläggningstillgångar		5 736	4 074
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		7 568	7 103
Övriga kortfristiga fordringar		47	13
Kassa och bank		671	286
Summa omsättningstillgångar		8 286	7 402
SUMMA TILLGÅNGAR		14 022	11 476
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	84	72
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 792	7 996
Balanserade vinstmedel		172	152
Årets resultat		1 069	765
Eget kapital		11 117	8 985
Skulder			
Obligationslån		750	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag		0	-
Summa långfristiga skulder	27	750	1 200
Obligationslån		998	-
Skulder till kreditinstitut		895	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag		-	1 101
Övriga kortfristiga skulder		262	190
Summa kortfristiga skulder		2 155	1 291
Summa skulder		2 905	2 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 022	11 476

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	
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	7 832	704	8 607
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission, preferensaktier	1	164	-	165
Utdelning, preferensaktier	-	-	-157	-157
Utdelning, stamaktier	-	-	-394	-394
Summa transaktioner med bolagets ägare	72	7 996	-551	-387
Årets resultat jan-dec 2015	-	-	765	765
Utgående eget kapital 2015-12-31	72	7 996	918	8 985
Ingående eget kapital 2016-01-01	72	7 996	918	8 985
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission, stamaktier	12	1 796	-	1 808
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-635	-635
Summa transaktioner med bolagets ägare	12	1 796	-745	1 063
Årets resultat jan-dec 2016	-	-	1 069	1 069
Utgående eget kapital 2016-12-31	84	9 792	1 242	11 117

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2016	Helår 2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		931	1 039
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-979	-850
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-48	189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-36	4
Förändring av rörelseskulder		6	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-78	157
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-37	-868
Avyttring av finansiella tillgångar		-	2
Lämnade aktieägartillskott		-1 694	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-
In- och utlåning till koncernföretag		-378	934
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 110	68
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 808	165
Utbetald utdelning		-678	-399
Emission av obligationslån		750	-
Upptagna lån		693	-
Amortering av låneskuider		-	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 573	-252
Årets kassaflöde		385	-27
Likvida medel vid årets början		286	313
Likvida medel vid årets slut		671	286

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 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 rapporteringsrekommendation 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 27 mars 2017. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2017.

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 påverkar 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

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2016 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen såvida inte beslut fattas om att säkringsredovisa för ränterisk. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms i allt väsentligt endast kunna leda till en ökad uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför utökade upplysningskrav avseende intäkter.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har preliminärt beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta - till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts. De upplysningar som lämnas i not 3 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande. Koncernens hyresgäster påverkas desto mer av IFRS 16 vilket kan komma att påverka utformningen av framtida avtalsvillkor.

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

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 nettotill-

gångar 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 redo visas 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 % 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 egetkapitalinstrument 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 orealiserade 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 orealiserade 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 förelegat 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 samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. 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 leasingperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr periodiseras hyresrabatten över hyresavtalets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Resultat från fastighetsförsäljning

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

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

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 försäljningskostnader 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 bedömts 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. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Hemfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs sig. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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

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 andelar 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 redovisat 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 hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Övrigt totalresultat

Omräkningsreserven innefattar alla valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i. Då utländskt dotterbolag avvecklas eller säljs överförs dess del av omräkningsreserven till årets resultat. I eget kapital redovisas reserver som en särskild post. Olika reserver kan förekomma men för närvarande omfattar posten reserver enbart omräkningsreserven.

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.

Låne- och hyresfordringar

Låne- och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar 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.

Övriga kortfristiga fordringar

Då löptiden är kort, redovisas de övriga kortfristiga fordringarna till nominellt belopp.

Likvida medel

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

Övriga finansiella skulder

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

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat. 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. Derivaten redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. 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, vilken uppgår till mellan 5 och 10 år.

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 värdet 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 färdigställa 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 upplägningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer 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 IAS 39, 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 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.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets 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 anställdes 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

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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets 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 IAS 39 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 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 lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln 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.

Under året ändrade redovisningsprinciper

RFR 2 IAS 21 p 3 har upphävts. Det betyder att kursdifferenser på monetära poster som utgör en del av ett rapporterade företags nettoinvestering i en utlandsverksamhet, inte längre ska redovisas i fond för verkligt värde inom eget kapital. Dessa kursdifferenser ska i stället redovisas i resultatet enligt IAS 21 p 32. Ändringen har genomförts retroaktivt och omräkning av jämförelsetal har skett.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

I den interna rapporteringen till koncernledningen följs driftnettot upp per marknad, motsvarande de tre länder Hemfosa har investeringar i. De tre länderna utgör koncernen rörelse-segmentsredovisning. Övriga resultatposter inom Förvaltningsresultatet följs upp på koncernnivå.

I driftnettot har inkluderats 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, vilket framgår av Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	2 287	2 247	261	196	94	-	2 642	2 443
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-424	-411	-3	-2	-6	-	-433	-413
Underhållskostnader	-207	-191	-3	-3	-2	-	-212	-194
Fastighetsskatt	-90	-83	-3	-2	-5	-	-98	-86
Fastighetsadministration	-78	-79	-3	-2	-	-	-82	-81
Driftnetto	1 488	1 483	249	187	81	0	1 817	1 670
Central administration							-128	-112
Övriga rörelseintäkter							21	0
Andel i joint ventures resultat							542	255
Finansiella intäkter och kostnader							-440	-450
Förvaltningsresultat							1 812	1 363
Värdeförändring på fastigheter, realiserade							46	91
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade							1 548	1 409
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade							-	3
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade							18	-45
Resultat före skatt							3 424	2 821

NOT 3 OPERATIONELL LEASING

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat hyreskontrakt är 3–6 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 5,8 år (5,9). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter per 31 december förfaller enligt tabell nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter, 2016-12-31

Mkr	Kontrakts-förfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2016		1 849	214	231	8
2017		623	313	361	13
2018		499	375	454	17
2019		300	319	346	13
2020		104	188	218	8
>2020		364	891	1122	41
Summa		3 739	2 299	2 731	100

Avtalade framtida hyresintäkter, 2015-12-31

Mkr	Kontrakts-förfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2016		1 929	253	267	11
2017		654	277	296	12
2018		453	292	327	13
2019		281	271	319	13
2020		93	227	227	9
>2020		326	948	1 068	43
Summa		3 736	2 268	2 503	100

Förfallostruktur befintliga hyresavtal

Mkr	2016	2015
Inom ett år	2 665	2 455
Mellan ett och fem år	7 176	6 634
Längre än fem år	5 903	5 671

NOT 4 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. Av Hemfosas 22 tomträttsavtal är det sex avtal vars avgäldsperiod förfaller inom de närmsta fem åren. Årets totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick till 2 mkr (3).

Mkr	2016	2015
Inom ett år	5	2
Mellan ett och fem år	19	6
Längre än fem år	10	3
Summa	34	11

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

Mkr	2016	2015
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	21	16
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	3
Sociala avgifter	8	6
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	1
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	31	30
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	9	10
Summa kostnader för ersättning till anställda	76	68

Medelantalet anställda

Koncernen

	2016		2015	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda i Sverige	55	45%	58	44%
Medelantal anställda i Norge	4	1%	1	0%
Medelantal anställda i Finland	1	0%	-	-

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 59 personer (59).

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till fem av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2016 uppgick arvoden till 1,3 mkr och för 2015 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.

Vice VD lämnade Hemfosa den 9 december 2016. Hemfosa betalar lön under uppsägningstiden, som sträcker sig till den 31 maj 2017.

NOT 5 FORTS.

Könsfördelning i företagsledningen

Koncernen

	2016		2015	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	6	50%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	8	75%	8	50%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Aktierelaterad ersättning		Övrig ersättning		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Styrelsens ordförande												
Bengt Kjell												
Ersättning från moderbolaget	388	350	-	-	-	-	-	-	-	-	388	350
Styrelseledamot												
Anneli Lindblom												
Ersättning från moderbolaget	239	233	-	-	-	-	-	-	-	-	239	233
Styrelseledamot												
Caroline Sundewall												
Ersättning från moderbolaget	214	209	-	-	-	-	-	-	-	-	214	209
Styrelseledamot												
Ulrika Valassi												
Ersättning från moderbolaget	214	209	-	-	-	-	-	-	-	-	214	209
Styrelseledamot												
Per-Ingemar Persson												
Ersättning från moderbolaget	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135	-
Styrelseledamot												
Magnus Eriksson												
Ersättning från moderbolaget	44	175	-	-	-	-	-	-	-	-	44	175
Styrelseledamot												
Daniel Skoghäll												
Ersättning från moderbolaget	44	175	-	-	-	-	-	-	-	-	44	175
Verkställande direktör												
Jens Engwall												
Ersättning från moderbolaget	4 078	3 567	-	-	935	788	-	-	246	255	5 259	4 610
Andra ledande befattningshavare (7 (7) personer)												
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	15 496	10 363	1 055	1 455	3 070	2 257	-	-	380	737	20 001	14 812
Summa	20 852	15 281	1 055	1 455	4 005	3 045	-	-	626	992	26 538	20 773

NOT 5 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2016	2015
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	19	14
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	4	3
Sociala avgifter	7	5
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	1
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Summa kostnader för ersättning till anställda	39	31

Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2016		2015	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda	16	64%	16	69%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget

	2016		2015	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	6	50%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	8	75%	8	50%

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernen

Mkr	2016	2015
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	7	6
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	2	-
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	3	2
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	12	9

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

Mkr	2016	2015
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	3	3
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	2	-
Skatterådgivning	0	-
Andra uppdrag	2	-
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	6	3

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Mkr	2016	2015
Driftskostnader ¹	433	413
Underhållskostnader	212	194
Fastighetsskatt	98	86
Avskrivningar	1	1
Övriga externa kostnader	134	124
Personalkostnader	76	68
Summa rörelsens kostnader	954	885

1 I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

Mkr	2016	2015
Ränteintäkter	1	2
Valutakursvinster	2	0
Övriga finansiella intäkter	1	3
Finansiella intäkter	4	5
Räntekostnader ¹	-408	-414
Övriga finansiella kostnader	-36	-41
Finansiella kostnader	-444	-455
Netto	-440	-450

1 Av koncernens räntekostnader avser 355 mkr (349) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2016	2015
Utdelning från dotterföretag	979	4 969
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-4 119
Resultat från andelar i koncernföretag	979	850
Ränteintäkter	-	0
Ränteintäkter från koncernföretag	15	286
Valutakursvinster	17	0
Ränteintäkter	32	286
Räntekostnader kreditinstitut	-33	-80
Räntekostnader till koncernföretag	-	-1
Valutakursförluster	0	-110
Övriga finansiella kostnader	-8	-6
Räntekostnader	-41	-197
Netto ränteintäkter och -kostnader	970	939

NOT 9 INKOMSTSKATTER

Under 2016 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent, i Norge 25 procent och i Finland 20 procent. Från och med 1 januari 2017 uppgår skattesatsen i Norge till 24 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Den effektiva skatten för helåret 2016 var +4,7 procent (-17,1), vilket avviker från den nominella skattesatsen om 22 procent. Detta är främst en följd av att underskottsavdrag om cirka 3,4 mdkr har värderats efter att möjligheterna att nyttja befintliga underskottsavdrag omprövats, samt att resultatandelar från joint ventures om 542 mkr (255) som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt	2016	2015	
Resultat före skatt	3 424	2 821	
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0%	-753 -22,0%	-621
Andra skattesatser inom koncernen	-0,1%	-4 -0,4%	-11
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0 0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	1,5%	52 2,0%	55
Resultat från andelar i joint ventures	3,5%	119 2,0%	56
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	21,5%	736 0,1%	22
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-3 -0,1%	-2
Övrigt	0,4%	13 0,6%	18
Redovisad effektiv skatt	4,7%	160 -17,1%	-483

Aktuell skattekostnad	2016	2015
Aktuell skattekostnad	-14	-4
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-3	-1
Summa	-17	-5

Uppskjuten skattekostnad	2016	2015
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-419	-414
Uppskjuten skatt hänförlig till under året värderat skattemässigt underskott	597	-74
Övrigt	-1	10
Summa	177	-478
Totalt redovisad skatt	160	-483

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2016	2015	
Resultat före skatt	931	742	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-205 -22,0%	-163
Ej skattepliktiga intäkter	22,0%	205 17,1%	187
Skatt hänförlig till tidigare år	-2,2%	-24 -	-
Redovisad effektiv skatt	-2,2%	-24 -4,9%	24

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i koncernen hänförlig till moderbolagets ägare uppgick till 3 556 mkr (2 324).

	2016	2015
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	3 556	2 324
Utdelning på preferensaktier, mkr	-110	-108
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	3 446	2 216
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	148	131
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	23,25	16,28

Det finns inga instrument som ger en utspädningseffekt vilket innebär att resultat per aktie efter utspädning sammanfaller med resultat per aktie före utspädning.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter

Mkr	Total		Sverige		Norge		Finland	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Verkligt värde vid årets början	29 553	24 718	25 999	24 718	3 042	-	512	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	3 606	4 223	2 040	963	635	2 748	931	512
Investeringar i befintligt bestånd	893	566	883	555	10	11	-	-
Avyttring förvaltningsfastigheter	-1 329	-1 441	-1 329	-1 441	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	46	91	46	91	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 549	1 409	1 139	1 113	348	296	62	-
Omräkningsdifferenser	350	-13	-	-	325	-13	25	-
Verkligt värde vid årets slut	34 668	29 553	28 778	25 999	4 360	3 042	1 530	512

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 verkligt värde-hierarkin.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Mkr	2016	2015
Hysesintäkter	2 642	2 443
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-689	-633
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-54	-59

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 marknads 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 1,0 procent för 2017 och 2,0 procent för 2018 och framåt. För Norge är inflationsantagandet 2,5 procent för 2017 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 1,0 procent för 2017 och 2018, 1,5 procent för 2019 och 2,0 procent för 2020 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 6,2 procent (6,6), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,3 procent per den 30 september 2016. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,4 procent (7,7) respektive 8,4 procent (8,7).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 34 668 mkr (29 553).

Kalkyl- antagande per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹		Direkt- avkastnings- krav, %		Vägt direkt- avkastnings- krav, %		Diskonterings- ränta för kassaflöde, %		Diskonterings- ränta för restvärde, %	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Sverige	28 778	25 999	1 634	1 537	5,7	5,9	3,7-10,0	4,0-10,0	5,0-12,1	5,0-12,1	6,5-12,1	6,0-12,1
Norge	4 360	3 042	260	191	6,0	6,3	4,5-7,8	5,1-7,4	7,1-10,4	7,7-10,1	7,1-10,4	7,7-10,1
Finland	1 530	512	104	38	6,8	7,4	6,2-9,0	7,0-7,1	6,9-10,9	8,9	8,3-10,9	8,9
Summa	34 668	29 553	1 997	1 766	5,8	6,0	6,2	6,4	7,4	7,6	8,4	8,5

¹ Enligt intjäningsförmågan, där den totala hyresintäkten uppgick till 2 774 mkr (2 516).

NOT 11 FORTS.

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde

Mkr		Total		Sverige		Norge		Finland	
		2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Förändring driftnetto	+/-5,0%	+/- 1 344	+/-1 167	+/- 1 134	+/- 1 030	+/- 153	+/- 109	+/- 60	+/- 21
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	+/- 555	+/-463	+/- 459	+/- 403	+/- 75	+/- 50	+/- 22	+/- 7
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	+/- 168	+/-146	+/- 142	+/- 129	+/- 19	+/- 14	+/- 7	+/- 3
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	+/- 467	+/-391	+/- 400	+/- 348	+/- 51	+/- 35	+/- 18	+/- 6

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter

Samtliga av Hemfosas direktägda 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.

NOT 12 ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 december 2016 fastigheter för 6,3 mdkr (5,6) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Det andra väsentliga innehavet av andel i joint ventures är Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU), som ägs tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag. Hemfosas ägarandel uppgår till 65 procent. GCU utvecklar ett område vid Gardermoens flygplats i

Norge, till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. Hemfosa tecknade, i februari 2017, avtal om förvärv av Aspelin Ramms ägarandel i GCU till ett värde om cirka 328 mkr. Förvärvet av den återstående ägarandelen är villkorad och förväntas kunna slutföras i februari 2018 i samband med att fastigheterna genomgått en godkänd slutbesiktning samt att hyresgästerna betalat den första hyran.

Genom investeringar i joint ventures hade Hemfosa på balansdagen 57 (61) indirekt ägda fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde, motsvarande Hemfosas andel, om 4 128 mkr (3 049) mkr.

Mkr	Totalt		Söderport Holding AB		Gardermoen Campus Utvikling AS		Övriga innehav	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 075	609	832	574	209	-	32	35
Förvärv av joint ventures	15	209	-	-	15	209	-	-
Erhållen utdelning	-100	-50	-100	-50	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	542	255	286	253	255	-	1	2
Aktieägartillskott	126	40	-	45	132	-	-6	-5
Omräkningsdifferens	31	-	-	-	31	-	-	-
Övrigt	-10	9	-9	9	0	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	1 676	1 075	1 009	832	641	209	26	32

Joint ventures	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2016-12-31	2015-12-31
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	1 009	833
Gardermoen Campus Utvikling AS	913 111 915	Oslo, Norge	65%	641	209
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	26	24
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	0	8
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				1 676	1 075

NOT 12 FORTS.

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures

100%	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling Campus AS	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar	6 409	5 690	1 580	317
Omsättningstillgångar	101	107	81	43
Kortfristiga skulder	224	217	95	25
Långfristiga skulder	4 268	3 915	429	14
Eget kapital	2 018	1 665	986	321
<i>varav Hemfosas andel</i>	<i>1 009</i>	<i>833</i>	<i>641</i>	<i>209</i>
Intäkter	548	552	-	-
Ränteintäkter	1	2	1	1
Räntekostnader	-161	-153	0	0
Skattekostnad	-160	-147	-131	0
Resultat	552	537	1	0
Övrigt totalresultat	-	-	15	-
Totalt resultat	552	537	430	0
<i>varav Hemfosas andel</i>	<i>276</i>	<i>269</i>	<i>270</i>	<i>0</i>
Antal fastigheter	54	59	3	2
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	686	670	-	-

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 187 mkr (50).

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Under året förvärvade Hemfosa 20 procent av aktierna och rösterna i bolaget Offentlig Eiendom AS, org.nr 916 428 467 med säte i Oslo. Bolaget förvaltar samhällsfastigheter i Norge.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	-	-
Förvärv	59	-
Erhållen utdelning	-3	-
Summa andelar i intresseföretag	56	-

NOT 14 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	25
Övriga fordringar	77	23
Summa kortfristiga fordringar	109	48

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgick till 450 mkr (325).

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	1 221	732

NOT 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2016 till 20 666 mkr (18 961) varav 17 993 mkr (17 729) avsåg lån från kreditinstitut, 1 748 mkr (1 200) obligationslån, 895 mkr (0) i certifikat, 11 mkr (14) säljarreverser och 19 mkr (18) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en avtalad säkerställd kreditfacilitet om 1 300 mkr (1 300) samt ytterligare 500 mkr i kreditgodkända säkerställda kreditfaciliteter. Kreditfaciliteterna är backupfaciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 895 mkr är emitterade vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 450 mkr (325), vilka var outnyttjade per den 31 december 2016. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

NOT 16 FORTS.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från kreditinstitut	17 993	17 729
Obligationslån	1 748	1 200
Certifikat	895	-
Säljarreverser	11	14
Övriga skulder	19	18
Summa räntebärande skulder	20 666	18 961
Varav kortfristiga räntebärande skulder	5 966	1 670
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-61	-63
Summa räntebärande skulder	20 605	18 898

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenan-

ter). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning. För det fall budplikt skulle inträda på Hemfosas aktier eller att Hemfosa skulle avnoteras från Nasdaq Stockholm har Hemfosas kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av kreditavtalen och i yttersta fall förtida återbetalning av lånen. Koncernen har efterlevt de covenanter som finns i låneavtal för åren 2016 och 2015.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Belåningsgrad	59,4%	63,9%
Återstående räntebindningstid	1,3 år	1,3 år
Återstående löptid lån	2,1 år	2,7 år

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

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/FORDRAN

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning. Hemfosa redovisar uppskjutna skatteskulder om totalt 506 mkr (701).

Uppskjuten skattefordran uppgick till 1 066 mkr (447) och är främst hänförlig till värderade skattemässiga underskott. Under året gjorde Hemfosa en ny bedömning av möjligheten att nyttja de skattemässiga underskott som finns i koncernen, varpå ytterligare underskott värderades i Rapport över finansiell ställning.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 1 572 mkr (1 149) och är främst hänförlig till temporära skillnader i förvaltningsfastigheterna. Temporära skillnader i fastigheterna avser skillnaden mellan det redovisade värdet och dess skattemässiga restvärde.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 18 042 mkr (21 314) per 31 december 2016, vilket innebär att temporära skillnader om 9 481 mkr (8 239) inte beaktats i Rapport över finansiell ställning. Temporära skillnader uppstår i och med att skattemässiga värdeminskningsavdrag avviker från planliga avskrivningar. Möjlighet att skattemässigt dra av investeringar i fastigheter inom det så kallade utvidgade reparationsbegreppet bidrar också till att temporära skillnader uppstår.

Uppskjuten skattefordran	2016	2015
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	424	240
Redovisat i årets resultat	597	-74
Redovisat i årets övrigt totalresultat	-13	36
Förvärvade och avyttrade tillgångar	37	222
Omräkningsdifferens	2	-
Vid årets utgång	1 047	424

Derivat

Vid årets ingång	23	24
Redovisat i årets resultat	-4	-1
Vid årets utgång	19	23

Uppskjuten skatteskuld	2016	2015
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	-1 149	-756
Redovisat i årets resultat	-411	-402
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	1
Omräkningsdifferens	-12	9
Vid årets utgång	-1 572	-1 149

Netto uppskjuten skatteskuld	2016	2015
Vid årets ingång	-701	-492
Redovisat i årets resultat	177	-478
Redovisat i årets övrigt totalresultat	-13	36
Förvärvade och avyttrade tillgångar	37	223
Omräkningsdifferens	-10	9
Övrigt	5	-
Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning	-506	-701

NOT 18 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via Rapport över resultat		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder		Summa redovisat värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyres- och kundfordringar	-	-	32	34	-	-	32	34
Derivat	3	2	-	-	-	-	3	2
Likvida medel	-	-	1 221	732	-	-	1 221	732
Summa	3	2	1 253	766	-	-	1 256	768
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	14 639	17 228	14 639	17 228
Långfristiga derivat	87	103	-	-	-	-	87	103
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	5 966	1 670	5 966	1 670
Leverantörsskulder	-	-	-	-	98	89	98	89
Summa	87	103	-	-	20 703	18 987	20 790	19 090

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. 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 derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för nettning per 2016-12-31 respektive 2015-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

Mkr	2016-12-31		2015-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	3	87	2	103
Belopp som omfattas av nettning	-3	-3	-2	-2
Belopp efter nettning	0	84	0	101

NOT 19 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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.

Finanspolicy

Finanspolicyen ska ange fördelning av ansvar och befogenheter samt innehålla strategier för hur olika finansiella risker ska hanteras och ange riskmandat. Finanspolicyen ska fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Avsteg från Hemfosas finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för Hemfosas finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av Hemfosas samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. De övergripande målen för finansverksamheten inom Hemfosa är:

- att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden;
- att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner;
- att säkerställa företagets lånefinansiering;
- att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhet förutsättningar;
- att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat.

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolagets räntebetälningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod
- Back up-faciliteter motsvarande som lägst utestående certifikatsvolym ska vid var tidpunkt finnas tillgängliga.

Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år. Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken. Uppföljning av de finansiella målen sker löpande med rapportering till styrelse inför avlämnandet av bolagets delårsrapport.

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; valutarisk, 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 2016

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+ 60/-6
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	-/+207
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-110

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 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 2016-12-31						Räntebindning 2015-12-31					
	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %		Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %	
<1 år	20 598	-4 777	-4 446	11 375	55		17 067	-4 655	-2 286	10 126	54	
1-2 år	0	3 370	1 902	5 272	26		1 763	385	384	2 532	13	
2-3 år	0	497	1 420	1 917	9		0	3 304	1 902	5 206	28	
3-4 år	27	710	911	1 648	8		0	322	0	322	2	
4-5 år	0	200	213	413	2		29	644	0	673	4	
>5 år	41	0	0	41	0		39	0	0	39	0	
Summa	20 666	0	0	20 666	100		18 898	0	0	18 898	100	

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

NOT 19 FORTS.

Den genomsnittliga räntenivån för Hemfosas låneportfölj är 1,98 procent (2,03) per 2016-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 9 992 mkr

(8 053) 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	2016-12-31			2015-12-31		
	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	385	0,1	2	112	0,8	-6
1-2 år	3 370	1,2	76	385	0,1	-2
2-3 år	497	0,0	3	3 304	1,1	-86
3-4 år	710	1,3	2	322	0,5	-3
4-5 år	200	0,6	4	644	1,3	-6
>5 år	0	0	0	0	0	0
Totalt	5 162	1,0	87	5 767	1,0	-103

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 89 MEUR och 1 536 MNOK per 31 december 2016. Den sammanvägda bedömning är att det är mest kostnadseffektivt att för närvarande inte säkra sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Känslighetsanalys per den 31 december 2016

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 162
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 85

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	2016-12-31					2015-12-31				
	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor
<1 år	5 768	28 ²	324	54	378	1 569	8	318	50	369
1-2 år	6 384	31	262	43	305	6 646	35	262	44	305
2-3 år	4 203	20	141	6	147	6 492	34	184	35	219
3-4 år	3 463	17	44	3	46	796	4	80	1	81
4-5 år	735	4	4	1	5	3 286	17	23	0	23
>5 år	115	1	42	0	42	109	1	49	0	49
Totalt	20 666	100	817	106	923	18 898	100	916	131	1 047

1 Angiven nettoränta i tabellerna Förfallostruktur är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

2 På balansdagen fanns antagna kreditbeslut som effektuerades i januari 2017. Detta beaktat uppgick andelen krediter med förfall under 2017 till 24%.

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 2016 genomfördes refinansieringar om cirka 483 mkr (525). Hemfosas belåningsgrad per den 31 december 2016 uppgick till 59,4 procent (63,9).

Kreditrisk

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

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

NOT 19 FORTS.

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

Kreditrisk	2016-12-31	2015-12-31
Hyresfordringar	32	34
Övriga kortfristiga fordringar	76	7
Kassa och bank	1 221	732
Totalt	1 329	773

Förfallostrukturen för Hemfosas hyresfordringar fördelas enligt nedan tabell:

Hyresfordringar	2016-12-31	2015-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	0	6
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	21	15
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	2	1
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	9	12
Totalt	32	34

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.

Skatterisk

Förändringar i bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt kan komma att påverka Hemfosas finansiella ställning såväl positivt som negativt. En förändrad skattelagstiftning som exempelvis skulle minska möjligheterna till skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag skulle påverka Hemfosas skattesituation negativt.

Hemfosa följer noga den politiska utvecklingen och de förslag till förändringar som har lagts fram för att vara väl förberedda att genomföra eventuella anpassningar av Hemfosas skattehantering i det fall nya regler införs.

Kapitalhantering

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 15 570 mkr (10 749). Under året gjordes en riktad nyemission av 999 999 preferensaktier som tillförde Hemfosa 165 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 791). Årsstämman 2016 fattade beslut om en utdelning till stam- och preferensaktieägarna med totalt 662 mkr (494) med kvartalsvis utbetalning.

Vid årets utgång hade 524 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

I bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent, räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2,0 och soliditeten ska överstiga 30 procent.

Under 2016 uppgick belåningsgraden till 59,4 procent (63,9), räntetäckningsgraden till 3,9 ggr (3,5) och soliditeten till 41,2 procent (34,2).

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

NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna finansiella kostnader	61	58
Förutbetalda hyresintäkter	489	504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117	89
Leverantörsskulder	98	89
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	237	254
Summa	1 002	994

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

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

Koncernen

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 016	25 168
Andelar i koncernföretag	9 711	5 292
Summa ställda säkerheter	33 727	30 460
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures		
	187	50
Summa eventualförpliktelser	187	50

Moderbolaget

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	5 258	3 527
Summa ställda säkerheter	5 258	3 527
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande för skulder i koncernföretag		
	14 273	12 639
Garanti för åtaganden i joint ventures		
	25	-
Borgensåtagande för skulder i joint ventures		
	187	50
Summa eventualförpliktelser	14 435	12 689

NOT 22 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 2016 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 187 mkr (50). Under 2016 sålde Hemfosa tre fastigheter till Söderport Holding till ett värde om 206 mkr. Koncernen hade per 2016-12-31 inga fordringar hos eller skulder till joint ventures. Detsamma gällde per 2015-12-31.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 34 mkr (53). Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

NOT 23 SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1	1
Resultatandel joint ventures	-542	-255
Övrigt	0	-9
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-541	-264

Betalda och erhållna räntor

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Erhållna räntor	1	2
Erlagda räntor	-405	-416

Förvärv av dotterföretag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 530	4 297
Skattemässigt underskott	37	222
Rörelsefordringar	17	3
Likvida medel	51	84
Summa tillgångar	3 635	4 606
<i>Kortfristiga rörelseskulder</i>		
	87	31
Summa avsättningar och skulder	87	31
<i>Utbetald köpeskilling</i>		
	3 548	4 575
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-51	-84
Påverkan på likvida medel	3 497	4 491

Avyttring av dotterföretag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
<i>Avytttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 313	1 395
Rörelsefordringar	5	8
Likvida medel	2	18
Summa tillgångar	1 320	1 421
<i>Kortfristiga rörelseskulder</i>		
	50	26
Uppskjuten skatteskuld	5	-
Summa avsättningar och skulder	55	26
<i>Erhållen köpeskilling</i>		
	1 265	1 395
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-2	-18
Påverkan på likvida medel	1 263	1 378

Moderbolaget

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	0	0
Utdelning från dotterbolag	979	850
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	979	850

NOT 24 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 Hemfosa's 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 konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighetsspecifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende värdenommerade 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

Hemfosa förfogar över skattemässiga förlustavdrag. De förluster som, enligt gällande skatteregler, bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Hemfosa kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandard 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 Hemfosa's 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.

NOT 25 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Vid periodens början	3 527	2 661
Förvärv	37	4 798
Aktieägartillskott	1 694	186
Nedskrivning	-	-4 118
Redovisat värde vid årets slut	5 258	3 527

Innehav i dotterföretag

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

I en av Hemfosa's underkoncerner finns restriktioner i låneavtal som begränsar möjligheten att erhålla utdelning från dessa.

Direktägda dotterföretag, 2016-12-31	Bokfört värde, mkr	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Sverige AB	2 268	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100
Hemfosa Tetis AB	283	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100
Hemfosa Samfunnsbygg AS	576	914 149 703	Oslo	2 680 848	95,8 ¹
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	66	556950-1736	Nacka	50 000	100
Hemfosa Finland AB	0	559036-7404	Stockholm	500	100
Hemfosa Norden AB	109	556710-6892	Stockholm	5 000 000	100
Hemfosa Vuskt AB	1 956	556245-5567	Stockholm	320 850 500	100
Total	5 258				

¹ Resterande andel ägs av Immob Holding AS.

NOT 25 FORTS.

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Brochsgate 3 AS	813013282	Oslo	1	96 ¹
Bråtabergsen Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100
Eventyrskogen Eiendom AS	915165834	Oslo	1 000	96 ¹
Farmannsveien 50 AS	916932839	Oslo	100	96 ¹
Fastighets AB Bredmosstorpet 5	559041-1368	Stockholm	500	100
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100
Felis AS	991742646	Oslo	100 000	96 ¹
Finnås Barnehage AS	915166296	Oslo	100	96 ¹
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894881852	Oslo	1 000	96 ¹
Färsna Skola AB	556885-1199	Stockholm	1 000	100
Gronnestolen Barnehage AS	994310658	Oslo	100	96 ¹
Gunnar Nilsens Gate 25 AS	913013301	Oslo	1	96 ¹
Gävle Hälsöfastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100
Görban AB	556716-2127	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm	500	100
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	500	100
Hemfosa Alexander 2 AB	556987-6799	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Alexander AB	556987-3937	Stockholm	500	100
Hemfosa Almby 13.772 HoldCo AB	556981-8817	Stockholm	500	100
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	500	100
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Nacka	1 000	100
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 1 AB	556344-6730	Stockholm	1 200	100
Hemfosa Atrecal 2 AB	556846-8432	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 3 AB	556789-9223	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 4 AB	556851-9556	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal 5 AB	556645-0473	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal Fastigheter Norr AB	559031-2913	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Fastigheter Syd AB	559032-9461	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Holding 1 AB	559035-5904	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Holding 2 AB	559035-5912	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Bagaren Fastighets AB	556738-6270	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100
Hemfosa Bataljonsgatan Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	2 000	100
Hemfosa Björnsjö Fastighets AB	556928-0505	Stockholm	500	100
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Bremen 3 Fastighets AB	556761-8953	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Bykvarn AB	556974-7792	Stockholm	500	100
Hemfosa Centrum 18:1 AB	556670-3491	Nacka	1 000	100
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	500	100
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	500	100
Hemfosa Danmarks-Säby 6:11 HoldCo AB	556983-3709	Stockholm	500	100
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	500	100
Hemfosa Dynamon 5 AB	556949-0716	Nacka	50 000	100
Hemfosa Dyrtorp Fastighets AB	556989-0154	Nacka	50 000	100
Hemfosa Ekebybruk Fastighets AB	556803-3517	Stockholm	500	100
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	500	100
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	500	100
Hemfosa Enköping AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100
Hemfosa Falun Fastighets AB	556983-3642	Stockholm	500	100
Hemfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	1 000	100
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	500	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

1 Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 25 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Finland Red Oy	2714894-5	Helsingfors	100	100
Hemfosa Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Nacka	50 000	100
Hemfosa Foss 12.24 Fastighets AB	556990-3346	Nacka	50 000	100
Hemfosa Förskolan 1 AB	559008-3621	Nacka	500	100
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	500	100
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	500	100
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	500	100
Hemfosa Gillet Fastighets AB	556881-0583	Stockholm	500	100
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	500	100
Hemfosa Gästrike AB	556663-1676	Nacka	1 000	100
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	500	100
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	500	100
Hemfosa Gävle Muréngatan AB	556929-8440	Stockholm	500	100
Hemfosa Görväl 2 AB	556616-0114	Nacka	1 000	100
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100
Hemfosa Hanba AB	556968-9259	Stockholm	500	100
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	500	100
Hemfosa Hisingen 32 AB	556974-7883	Stockholm	500	100
Hemfosa Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Stockholm	500	100
Hemfosa Huddinge AB	556936-1180	Stockholm	500	100
Hemfosa Hudiksvall Teti AB	556866-3792	Stockholm	500	100
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	500	100
Hemfosa Huskvarna Fastighets AB	559012-0910	Stockholm	500	100
Hemfosa Härryda KB	969616-1224	Nacka	1 000	100
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	500	100
Hemfosa i Norrland AB	556974-7776	Stockholm	500	100
Hemfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Stockholm	80 000	100
Hemfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100
Hemfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlskrona Fastighets AB	556817-1416	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Karlstad Blyet 2 Fastighets AB	556968-9390	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlstad Örnen 4 AB	556820-8333	Stockholm	500	100
Hemfosa Karolinen Fastigheter AB	556669-8394	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Kilbäcksgatan 7 AB	556549-9620	Nacka	1 000	100
Hemfosa Kiruna Fastighets AB	556937-3896	Stockholm	500	100
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Kristianstad AB	556608-9339	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Hemfosa Kungsgatan 2-8 AB	556519-3108	Nacka	21 000	100
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Lagunen Fastigheter AB	556176-1874	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Stockholm	500	100
Hemfosa Linnea Fastighets AB	556974-7875	Stockholm	500	100
Hemfosa LND Fastighets AB	556827-3493	Stockholm	500	100
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Malmen Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Marieberg 5 KB	969684-6915	Stockholm	100	100
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100
Hemfosa Mattläggaren 1 AB	556743-8022	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Haninge AB	556688-0232	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Norrköping AB	556688-0216	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF O AB	556688-0281	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF PD AB	556688-0265	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF SK AB	556688-0273	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Sollentuna AB	556688-0257	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Mimer 7 AB	556661-5125	Nacka	400	100
Hemfosa Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Stockholm	500	100
Hemfosa Misteln 13 AB	556989-0055	Nacka	50 000	100
Hemfosa Motala Innerstaden 1:267 AB	559019-5532	Nacka	500	100
Hemfosa Myråsvägen Fastighets AB	556989-0022	Nacka	50 000	100
Hemfosa Najaden AB	556822-0759	Stockholm	500	100

NOT 25 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Myrås Fastighets AB	556989-0022	Nacka	50 000	100
Hemfosa Märsta 24:4 AB	556661-9671	Nacka	1 000	100
Hemfosa Njord 32 Fastighets AB	556989-0063	Nacka	50 000	100
Hemfosa Nord AB	556971-2945	Stockholm	500	100
Hemfosa Nordvästra Uppsala AB	556974-7768	Stockholm	500	100
Hemfosa Norrmalm 4:6 AB	556653-2247	Nacka	1 000	100
Hemfosa Nyby Fastigheter AB	556974-7941	Stockholm	500	100
Hemfosa Nynäshamn AB	556920-3168	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Nödinge 38.25 AB	556989-0048	Nacka	50 000	100
Hemfosa Orkestern 2 AB	556571-2105	Nacka	1 000	100
Hemfosa Red Oy	2714894-5	Helsingfors	100	100
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Riverhook Holdco AB	556959-1372	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Rosenfinken 2 AB	556902-7898	Stockholm	500	100
Hemfosa Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Nacka	50 000	100
Hemfosa Rådanvägen AB	556974-7909	Stockholm	500	100
Hemfosa Signalisten i Västerås HoldCo AB	556983-3931	Stockholm	500	100
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100
Hemfosa Sihhjälma AB	556858-1267	Stockholm	500	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 Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	500	100
Hemfosa Skövde 17 AB	556971-2937	Stockholm	500	100
Hemfosa Skövde 18 AB	556692-8973	Nacka	1 000	100
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	500	100
Hemfosa Smålandsfastigheter Fastighets AB	556713-1866	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	500	100
Hemfosa Solbacken Teti AB	556866-8320	Stockholm	500	100
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Strängnäs Holding AB	556736-5365	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Strängnäs 1 AB	556706-3382	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Sundsvall Pan 5 AB	556971-2960	Stockholm	500	100
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	500	100
Hemfosa Svenljunga AB	556992-0795	Nacka	50 000	100
Hemfosa Sägklingen 10 AB	556906-5757	Stockholm	500	100
Hemfosa Söder 18:19 AB	556545-7024	Nacka	1 000	100
Hemfosa Söderbymalm AB	556822-0742	Stockholm	500	100
Hemfosa Takläggaren Fastighets AB	556625-5658	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Tallrotsgatan AB	556974-7958	Stockholm	500	100
Hemfosa Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Stockholm	500	100
Hemfosa Tordyveln 1 AB	556974-7891	Stockholm	500	100
Hemfosa Torlunda 1.278 Kommanditbolag	916624-6232	Nacka	1 000	100
Hemfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Stockholm	500	100
Hemfosa Trivium Fastighets AB	556937-3748	Stockholm	500	100
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	500	100
Hemfosa Tunnan i Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	500	100
Hemfosa Tändstickan Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Hemfosa Uddevalla 1 AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Hemfosa Uddevalla Teti AB	556862-9884	Stockholm	500	100
Hemfosa Ullervad Fastighets AB	556974-7925	Stockholm	500	100
Hemfosa Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Stockholm	500	100
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	500	100
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Valhalla 1:6 HoldCo AB	556983-3626	Stockholm	500	100
Hemfosa Vallentuna-Mörby 1:118 KB	969601-2633	Stockholm	100	100
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100
Hemfosa VMO Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	500	100

NOT 25 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	500	100
Hemfosa Vonco Fastighets AB	556761-9043	Stockholm	1 000	100
Hemfosa VXJ Fastighets 2 AB	556942-6504	Stockholm	500	100
Hemfosa Vällingby Fastighets AB	556818-1589	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Vänersborg KB	916848-9087	Nacka	1 000	100
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	500	100
Hemfosa Väst AB	556987-3853	Stockholm	500	100
Hemfosa Västernorrland AB	556974-7966	Stockholm	500	100
Hemfosa Västerås 1 AB	556676-6464	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västerås 2 AB	556676-6449	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västhagen Holdco AB	556959-1380	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västra Götalandsregionen Fastighets AB	556937-3649	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö Cityfastighet AB	556868-6710	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Åkermyntan Teti AB	556866-8114	Stockholm	500	100
Hemfosa Årsta AB	556822-2508	Stockholm	500	100
Hemfosa ÖK 4:7 AB	556970-6087	Stockholm	500	100
Hemfosa Öst AB	556990-6547	Stockholm	500	100
Hemfosa Österåker AB	556818-4682	Stockholm	500	100
HF Signalisten Fastighets AB	556978-3599	Stockholm	1 000	100
HF Trappan 08 AB	556746-9845	Stockholm	1 000	100
Holum Barnehage AS	915165818	Oslo	100	96 ¹
Hovsmarka Barnehage AS	994926330	Oslo	1 000	96 ¹
Importen Nordic Assets AB	556685-1233	Nacka	1 000	100
Jonas Lies Gate 20 AS	914718198	Oslo	1	96 ¹
Järfälla Jakobsberg 2:2406 AB	559079-8475	Nacka	50 000	100
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Helsingfors	2 500	100
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Helsingfors	8 672	100
Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6	0774363-2	Helsingfors	100	100
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	2445460-5	Helsingfors	2 500	100
Kiinteistö Oy Tamteva	2445436-5	Helsingfors	2 500	100
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Helsingfors	2 500	100
Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Helsingfors	158 000	100
Kunnskapsbyen Barnehage AS	915165974	Oslo	100	96 ¹
Kunnskapsveien 55 AS	884038502	Oslo	10 000	96 ¹
Lillebæk AS	884250412	Oslo	17 000	96 ¹
Lillebæk KS	985250452	Oslo	100	96 ¹
Moster Barnehage AS	915165982	Oslo	100	96 ¹
Oria AS	991742549	Oslo	100 000	96 ¹
Oslo Kontorbygg II AS	996284808	Oslo	10 000	96 ¹
Prins Chr. Augusts Pl. AS	914717981	Oslo	1	96 ¹
Project Coast Luleå Handelsbolag	969687-0253	Västerås	n/a	100
Project Coast Skellefteå Handelsbolag	969687-0287	Skellefteå	n/a	100
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	n/a	100
Project Coast Umeå Handelsbolag	969687-0246	Västerås	n/a	100
Ringstadbekk AS	985196109	Oslo	100	96 ¹
Samhold AS	914884926	Oslo	50 000	96 ¹
Samhold II AS	915595251	Oslo	50 000	96 ¹
Samhold III AS	916328036	Oslo	50 000	96 ¹
Samuel 2 Västerås AB	556720-6346	Stockholm	2 000	100
Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Stockholm	1 000	100
Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Stockholm	1 000	100
Sletten Barnehage AS	992747412	Oslo	1 000	96 ¹
Steinsviken Barnehage AS	986927867	Oslo	1 000	96 ¹
Stockholm Barnfröken 1 AB	559079-8491	Nacka	50 000	100
Stockholm Barnfröken 1 Holding AB	559083-6192	Nacka	500	100
Stockholm Glödlampan 3 AB	559083-6218	Nacka	500	100
Stockholm Glödlampan 3 Holding AB	559083-6226	Nacka	500	100
Stockholm Knarrarnäs 8 AB	559079-8509	Nacka	50 000	100
Stockholm Knarrarnäs 8 Holding AB	559083-6002	Nacka	500	100
Stockholm Prästgårdsängen 2 AB	559079-8459	Nacka	50 000	100
Stockholm Xalma 3 Holding AB	559083-5996	Nacka	500	100
Stockholm Xalma AB	559079-8442	Nacka	50 000	100

1 Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 25 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Tau Barnehage AS	992747390	Oslo	1 000	96 ¹
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100
Trygstad Barnehage AS	994524011	Oslo	1 000	100
Tyresö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100
Ulvenvatnet Barnehage AS	992864206	Oslo	1 000	96 ¹
Ulvsunda Elementär AB	559080-3242	Nacka	50 000	100
Valbo Hälsöfastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100
Vogts gate AS	913013395	Oslo	1	96 ¹
Väsby Hus Fastighets AB	556814-7952	Stockholm	500	100
Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Stockholm	1 000	100
Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Stockholm	1 000	100
Årskjær Eiendom AS	915165923	Oslo	100	96 ¹

1 Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 26 EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Kvotvärde, kronor	Överkurs- belopp, mkr	Förändring i aktiekapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000		1	0	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103		1	2 228	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897		1	280	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000		1	0	0
Kvittningsemission, stamaktier	mars -14	30 937 495		1	2 939	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608		1	799	10
Nyemission, preferensaktier	december -14		5 000 000	1	1 586	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-	-
Riktad emission, preferensaktier	september -15		999 999	0,5	164	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041		0,5	1 796	12
Summa		157 728 249	10 999 999	0,5	9 792	84

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 och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 253 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2016, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10

kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 27 april, 10 juli och 10 oktober 2017 samt 10 januari 2018. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10 kronor per preferensaktie. Föreslagna avstämningsdagar för utdelning till ägarna av preferensaktier är 10 juli och 10 oktober 2017, 10 januari och 10 april 2018. Föreslagen utdelning motsvarar 64 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2016.

Fritt eget kapital, mkr	2016-12-31
Överkursfond	9 792
Balanserat resultat	172
Årets resultat	1 069
Summa fritt eget kapital	11 033
Till årsstämmans förfogande stående medel	11 033

Till stamaktieägare utdelas 4,40 kronor per stamaktie, totalt	694
Till preferensaktieägare utdelas 10,00 kronor per preferensaktie, totalt	110
Balanseras i ny räkning	10 228
Summa	11 033

NOT 27 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Mellan ett och fem år	2 643	1 200
Senare än om fem år	-	-

NOT 28 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- I februari 2017 emitterade Hemfosa ett icke säkerställt obligationslån om totalt 750 mkr. Obligationslånet har en löptid om tre och ett halvt år och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 275 räntepunkter.
- I februari 2017 tecknade Hemfosa avtal om förvärv av Aspelin Ramm AS ägarandel i Gardermoen Campus Utvikling AS om 35 procent, till ett värde om cirka 328 mkr. Förvärvet av den återstående ägarandelen är planlagd att slutföras i februari 2018. Förvärvet är villkorat av fastigheterna genomgår en godkänd slutbesiktning samt att hyresgästerna betalar den första hyran.
- I mars 2017 avtalade Hemfosas joint venture Söderport Holding AB, om avyttring av en fastighet i Göteborg för 979 mkr. Fastigheten är belägen i Torslanda och omfattar en uthyrningsbar area om 134 tusen kvadratmeter bestående av lokaler för lager och kontor.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver

väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 27 mars 2017
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org.nr. 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

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 2016, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-57. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-57 och 64-102 i detta dokument.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2016. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-57. 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.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Förvaltningsfastigheter och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 80, 87-88 och 96 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 34 668 Mkr per den 31 december 2016, vilket utgör 92 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2016 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 bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att 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 redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter och not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran på sidorna 79, 86 och 90 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar om 1 047 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 bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

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 nyckelantaganden (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 och 17 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

Värdering av uppskjutna skatteskulder

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter och not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran på sidorna 79, 86 och 90 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har redovisat uppskjutna skatteskulder om 1 572 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 och 17 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51, 58-61 och 107-121. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 27 mars 2017

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Direktavkastning

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

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

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot 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.

Hyresvärde

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.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal 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 långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

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 verkligt 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 Hemfosas andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Tomträtsavgäld

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.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

Verkligt värde fastigheter

Utifrån marknadsvärde gör Hemfosa en intern fastighetsvärdering där pågående projekt avseende nyproduktion där hyresgästen ej flyttat in redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och marknadsvärde.

Överskottsgrad

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.

Fastighetsförteckning

Sverige

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Handlaren 1	Skola	Silverdalsgatan 2	Älmhult	2003	2014	1 670	
Hagtornen 10	Skola	Älvsborgsgatan 4	Borås	1984	2008	5 537	
Kärreberg 3:172	Skola	Ätranstigen 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	Uppgift saknas	Gävle	2009	-	498	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 500	
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	Norrbysvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	
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	Slåttvägen 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	3 671	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksgatan 39	Härnösand	1998	2011	10 392	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	1979	884	
Hörnän 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	
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	Härryda	1988, 1992	-	9 759	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014	-	3 819	
Grankotten 1	Skola	Gamla Dalarövägen 6	Huddinge	2017	-	1 030	
Jakobsberg 2:2838	Skola	Stuterivägen 41	Järfälla	2016	-	1 186	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	1972	2004	30 846	
Blyet 2	Skola	Gruvgången 4	Karlstad	2015	-	7 620	T
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011		3 000	
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	1955, 2013		6 001	
Lejonet 9	Skola	Enoch Thulins Väg 1	Landskrona	1953	2005	12 509	T
Innerstaden 1:267	Skola	Folkparksgatan 15	Motala	1945		1 200	
Lännersta 1:123	Skola	Lännerstavägen 1	Nacka	1998, 2013		2 563	T
Mensättra 28:8	Skola	Källängsvägen 1	Nacka	1997, 2015		562	T
Solsidan 13:1	Skola	Vinbärsvägen 1	Nacka	1972, 2015		550	T
Biotiten 1	Skola	Balders Bäge 2	Norrtälje	2012	-	3 087	

KATEGORI SKOLA FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
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	
Husby 4:32	Skola	Företagsallén 14B	Österåker	1992	1992	2 828	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	1998	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	1988	4 573	
Vindfånget 4	Skola	Vibyåsen 14	Sollentuna	1996, 2015	-	780	T
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	
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	6 296	
Nävern 1	Skola	Uppgift saknas	Umeå	2016	-	1 600	
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	1930	1998	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	1930	1996	4 789	
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	Vänernsborg	1916, 1970, 2008, 2011	2012	7 637	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänernsborg	1916	2010	4 943	
Östra Ekedal 1:100	Skola	Östra Ekedalsvägen 2	Värmdö	1994, 2015	-	580	
Folkets Park 3	Skola	Hemdalsvägen 3	Västerås	1950	1982	2 200	
Handyxan 1	Skola	Frejagatan 17	Västerås	1997	-	820	T
Fläkten 13	Skola	Alegatan 15	Växjö	1979, 1989	2010, 2011	2 880	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	2015	1 375	
Totalt 72 st						339 772	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
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	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1998	5 452	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	2010	5 971	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäcksallén 18E	Härnösand	1919	1994	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1994	7 118	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	1959	1970	2 821	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	1955	2000	2 904	
Grottan 7	Kontor	Kullgatan 5	Hudiksvall	1978	1990	7 816	
Jakobsberg 2:2406	Kontor	Hästskovägen 88	Järfälla	1950	2001	4 504	
Bryggaren 12	Kontor	Växnäsgatan 5A	Karlstad	1955	1967	12 144	
Karolinen 2	Kontor	Växnäsgatan 10	Karlstad	1978	1978	47 358	

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 118	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790		26 008	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	1981	2008	6 506	T
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
Importen 4	Kontor	Tegelängsgatan 13	Norrköping	1930, 1929, 1950, 1991	1989-1990	16 702	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 833	
Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 5	Österåker	1985	1985	2 048	
Fjärilen 22	Kontor	Turingegatan 24	Södertälje	1984	1998	5 558	
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	
Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1993	539	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	1965	1967	7 995	
Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 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	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 668	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	2003	1 976	
Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	1947	1991	9 750	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	1972	1972	16 034	
Rosenfinken 2	Kontor	Lövtagsgatan 2	Västerås	1973	2015	1 598	T
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971/2000	2010	6 130	
Totalt 42 st						360 593	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	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	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Älvdalen	1988	1988	256	
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	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1993	6 535	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	1975	2014	6 226	
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	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	1981	1981	5 869	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	-	5 338	
Von Conow 57	Rättsväsende	Själbodgatan 6-8	Malmö	1984	1984	6 910	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 985	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorrgsgatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1986	6 009	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	2012	1 999	
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	21 183	
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	2008	2008	7 141	
Totalt 34 st						208 566	

KATEGORI VÅRD/OMSORG

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Nödinge 38:25	Vård	Klockarevägen 14	Ale	1985	-	1 094	
Älvkarleby 2:2	Vård	Älvkarleövägen 4a	Älvkarleby	1930	-	700	
Hägern 4	Vård	Gammelvägen 12	Älvsbyn	1950	-	196	
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	
Dyrtorp 1:129	Omsorg	Håvestensvägen 5a	Färgelanda	1977	2013	6 979	
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	1973	1 991	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorp vägen 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	
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	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	1925	-	299	
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	
Tuna 2:70	Vård	Bryggargatan 8	Hallsta- hammar	1977	-	571	
Åland 1:91	Omsorg	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	1948	2008	2 765	
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	12 515	
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	Rosenbäcksalen 15 A	Härnösand	1963	1963	5 141	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	1991	238	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
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	Lönegrens-gatan 2 & 8 Vårstagatan 9, Vårstagatan 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	
Tyringemölla 1:11	Vård	Möllegatan 3	Hässleholm	1999	-	337	
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	
Flugsvampen 7	Vård	Horsbyvägen 16a	Herrljunga	1978/1999	1999	2 866	
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	-	7 600	
Åsphult 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	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötörpsvägen 2	Mariestad	1958	1992	4 284	
Tordyveln 1	Vård	Bråtenvägen 4	Mariestad	1984	2014	810	
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	
Ålgen 17	Omsorg	Höjd-gatan 3	Nynäshamn	1993	-	1 137	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	1983	-	172	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gärdsbovägen 18a	Sala	1955	-	288	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvägen 31	Sala	1980	-	3 716	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	1900/2001	-	500	
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvägen 4	Smedjebacken	1750/2000	-	1 320	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
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	13 999	
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	
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	
Rosenhäll 1	Vård	Österled 2	Uddevalla	1972	2012	16 160	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	2000	1 790	
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	-	5 600	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Löten 6:6	Omsorg	Ferlinsgatan 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	
Totalt 91 st						237 138	

KATEGORI ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	1960	1 575	
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	1984	798	
Kullbäckstorp 2:470	Mark	-	Härnösand	-	-	0	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	-	-	0	T
Signalisten 12	Lager	Signalistgatan 4	Västerås	1990	1990	6 658	
Västerås 1:199	Garage	Uppgift saknas	Västerås	-	-	0	T
Totalt 6 st						9 031	

Övriga fastigheter

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 738	
Norr 25:5	Kontor	Drottninggatan 29	Gävle	1929, 1950, 2003	-	8 910	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964,	1996	4 835	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1930, 1964	-	1 140	
Gamlestaden 2:10	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1929	2003	3 154	
Gamlestaden 2:5	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1910	1929	21 675	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 118	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjötterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 261	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	5 641	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Skruvan 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 026	
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	1970	2004	7 728	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	1952	2004	7 562	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Ploggen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	
Byrådirektören 3	Kontor	Von Troils Väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	13 910	T
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1C	Mölnadal	1961	1993	25 939	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnadal	1960	1998	53 671	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 681	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986	1989	3 931	
Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 086	
Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	1 418	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	2015	5 407	
Glödlampan 3	Kontor	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002	-	2 545	
Knarrarnäs 8	Kontor	Knarrarnäsgatan 13	Stockholm	1990	-	3 080	T
Malax 3	Kontor	Raseborgsgatan 9	Stockholm	1988	-	6 658	T
Prästgårdsängen 2	Kontor	Solberga Ängsväg 1	Stockholm	1986	-	6 652	T

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	2002	5 148	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	2002	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979	2014	7 298	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1991	1 974	T
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	10 440	
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	1889	2014	5 145	
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	1890	2000	10 197	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	2014	8 411	
Kungsängen 15:1	Kontor	Muningatan 3	Uppsala	1993	2003	24 541	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991	-	1 773	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907	-	200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	2003	5 228	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	2005	5 035	
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989, 2013	-	1 798	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	2011	5 197	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 058	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989	-	1 990	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	1920	1985	6 735	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	5 945	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 275	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1987	2009-2015	29 913	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	2005	6 199	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	2014	2 146	
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Plåtslagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2013	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	2009	5 609	
Totalt 69 st						581 715	

KATEGORI LOGISTIK & LAGER

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990/2007	-	15 814	T
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009	1976, 1984, 1991, 2009	9 016	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	-	44 312	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Hållsås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	13 316	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981	-	12 839	

KATEGORI LOGISTIK & LAGER FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Stensholm 1:755	Lager	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2015	-	3 100	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012	-	53 663	
Skjutsstallslyckan 22	Lager	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
Gasmätaren 2	Lager	Argongatan 9	Mölnadal	1984	1992	14 183	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
Danmarks-Säby 10:2	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2013	2013	9 793	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987	-	18 370	
Rödspättan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973	-	4 705	
Rödspättan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982	-	2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989	-	2 570	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	2000	9 067	
Yxan 4	Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008	-	5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978, 1990, 2009	-	1 477	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1976/1989	2001	24 010	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Plåtstagaren 1	Lager	Åläkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Totalt 29 st						421 995	

KATEGORI ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Handlaren 4	Mark	Danska vägen 120	Älmhult	-	-	0	
Centrum 12:1	Butik	Källgatan 9	Enköping	1929	1947	587	
Centrum 16:5	Butik	Källgatan 14	Enköping	1969	1969	2 026	
Centrum 18:1	Butik	Eriksgatan 24	Enköping	1971	1971	7 406	
Nålsögat 6	Butik	Tivoliallén 2	Eskilstuna	1996	1996	3 571	
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Baggatomten 6:1	Hotell	Hotellvägen 1	Härryda	1937	-	4 559	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 692	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Gänget 14	Butik	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Anisen 2	Industri	Johannefredsgatan 9	Mölnadal	1989	1991	5 500	
Husby 4:23	Mark	Företagsallén 1	Österåker	-	-	0	
Husby 4:24	Mark	Företagsallén 6	Österåker	-	-	50	
Husby 4:28	Skola	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	-	-	0	
Elementet 8	Butik	Ulvsvandavägen 108	Stockholm	1938, 2002	-	7 523	
Backen 10	Butik	Verkstadsgatan 1	Tranås	1945	1988	3 397	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Hjulet 6	Industri	Kardanvägen 12B	Trollhättan	1980	2009	1 710	
Kugghjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Gyldenlöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957	2009	12 018	
Bleckslagaren 1	Mark	Repstagarevägen 5A	Värnamo	-	-	0	

KATEGORI ÖVRIGT FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Drabanten 1	Butik	Nydalavägen 16	Värnamo	1940, 1986	-	1 258	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966, 1997, 2000	1989, 2003	4 915	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992, 2008	-	11 416	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991, 2008, 2010	-	11 164	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1950, 2000	2000	4 970	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990	-	2 670	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1960, 1989, 2012	-	6 319	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003	-	2 600	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1991, 2008	2012	3 133	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929, 1940, 1968	1989, 2015	4 174	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo	-	-	0	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1982	2001	4 001	
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Fläkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Postiljonen 2	Mark	Uppgift saknas	Växjö	-	-	0	
Rimfrosten 1	Butik	Solängsvägen 2	Växjö	1972	2008	8 650	
Sjömärket 3	Industri	Annnavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	
Vik 1:36	Mark	-	Vingåker	-	-	0	
Totalt 50 st						203 631	

Norge

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	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	30 407	
Skedsmo-24/89	Skola	Kunnskapsveien 55	Skedsmo	1972, 1977, 1986, 1992, 2003	-	25 255	
Totalt 2 st						55 662	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 A	Kontor	Anton Jenssens Gate 11	Tønsberg	1898	1991	3 661	
Farmannsveien 50 B	Kontor	Anton Jenssens Gate 7	Tønsberg	1991	-	2 314	
Farmannsveien 50 D	Kontor	Anton Jenssens Gate 5	Tønsberg	1995	-	6 550	

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
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	
Farmannsveien 50 K	Kontor	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	1999	-	3 394	
Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261	Kontor	Vogts gate 17	Moss	1993	-	9 462	
Oslo-225/261	Kontor	Sannergata 2	Oslo	2003	-	20 087	
Wilbergjordet 1	Kontor	Wilbergjordet 1	Fredrikstad	2003	-	6 044	
Totalt 10 st						62 684	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Farmannsveien 50 C	Rättsväsende	Anton Jenssens Gate 9	Tønsberg	1994	-	2 051	
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	1992	-	4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	1976	1994-96	3 784	
Moss-2/2837	Rättsväsende	Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	2004	-	4 690	
Skedsmo-83/748	Rättsväsende	Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	1990, 2009	-	12 252	
Totalt 5 st						27 147	

KATEGORI VÅRD/OMSORG

Fastighet	Underkategori	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	
Bømlo-12/17, 12/20	Omsorg	Færevågen 2	Bømlo	2005	-	825	
Bømlo-123/72	Omsorg	Motorsportvegen 7	Bømlo	1992	-	592	
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	-	712	
Ringerike-87/571	Omsorg	Hovsmarkveien	Ringerike	2010	-	782	
Ringstabiikkvein 105	Omsorg	Ringstabiikkvein 105	Bærum	1924	2014	3 784	
Skedsmo-31/314	Omsorg	Elvengveien 14	Skedsmo	2006	-	1 167	
Strand-16/344	Omsorg	Kvednanesvegen 74	Strand	2008	-	1 128	
Totalt 14 st						14 129	

KATEGORI ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Farmannsveien 50 Sam	Garage	Anton Jenssens Gate 13	Tønsberg	1929/2003	-	514	
Totalt 1 st						514	

Finland

Samhällsfastigheter

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Hatanpään valtatie 36	Kontor	Hatanpään valtatie 36	Tampere	2003	-	12 919	
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsinki	1972	2006	19 431	
Nihtisillankuja 6	Lager	Nihtisillankuja 6	Espoo	1975	-	4 881	
Totalt 3 st						37 231	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Kummatinkatu 6	Rättsväsende	Kummatinkatu 6	Raahe	2003	-	6 855	
Vitikka 1	Rättsväsende	Vitikka 1	Espoo	1979	-	35 402	
Totalt 2 st						42 257	

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Åkerlundinkatu 5	Skola	Åkerlundinkatu 5	Tampere	1972	2009	7 438	
Pajuniityntie 11	Skola	Pajuniityntie 11	Helsinki	1969	2002	17 730	
Totalt 2 st						25 168	

Joint ventures

SAMÄGT MED SKANSKA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968,1998	1968	10 214	
Totalt 1 st						10 214	

SAMÄGT MED ASPELIN RAMM

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Del av Ullensaker-136/158	Mark	Fylkesveg 454	Ullensaker	-	-	-	-
Totalt 1 st							

SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Nattskiftet 6	Logistik, lager och industri	Elektravägen 5	Stockholm	1951	1951	5 714	T
Arbetsbasen 2	Logistik, lager och industri	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	T
Dikesrenen 11	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 001	T
Vreten 24	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 6	Stockholm	1945,1974	1974	1 870	T
Vreten 23	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 8	Stockholm	-	1984	1 590	T
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 19, 31	Stockholm	1969	1969	8 842	T
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21-27, 25B-C, 27A-B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 588	T
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 150	
Hällsättra 4	Logistik, lager och industri	Stensättravägen 9, 9A-B	Stockholm	1975	1985	13 785	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6-12, 8A	Stockholm	1982,1983	1983	19 576	T
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4-16, Ostmästargränd 1-3	Stockholm	1983	1985	36 923	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11-13	Stockholm	1990	1990	10 202	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20-22	Stockholm	1991	1991	8 535	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1-5	Stockholm	1987,199	1990	14 929	T
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A-M	Botkyrka	1991	1991	56 028	
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	68 338	
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	T
Runö 7:109	Kontor/Industri	Rallarvägen 7	Österåker	1986	1986	1 436	
Runö 7:124	Industri	Rallarvägen 9	Österåker	1990	1990	1 992	
Runö 7:111	Kontor	Rallarvägen 10	Österåker	1986	1990	1 435	
Runö 7:129	Kontor	Rallarvägen 39	Österåker	2004	2004	410	
Runö 7:133	Kontor	Rallarvägen 45	Österåker	1989	1989	1 845	
Sörred 8:6 VAK	Kontor	Gunnar Engellaus väg 4	Göteborg	1967	-	41 611	
Sörred 8:6 VH	Kontor/utställning	Gunnar Engellaus väg 2	Göteborg	1968	-	2 965	
Sörred 8:6 PA/PB	Kontor	Personalvägen 19-17	Göteborg	1967	-	4 402	
Sörred 8:6 VCI	Kontor	Karossvägen 2	Göteborg	1988	-	6 695	

¹ Area exklusive garage.

SAMÄGT MED SAGAX FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomträtt
Sörred 8:6 VAKV	Kontor	Äckrornavägen 4	Göteborg	2001	-	4 960	
Sörred 8:6 CH	Kontor	Sörredsvägen	Göteborg	1985	-	1 176	
Sörred 8:6 PVV	Kontor	Gunnar Engellaus väg 20/ Röra byväg 25	Göteborg	1986	-	11 046	
Sörred 8:10 TLA/TLB	Lager/Kontor	Pressvägen	Göteborg	1964	-	23 243	
Sörred 7:20 RA	Lager/kontor	Assar Gabriellssons väg/ Gustav Larssons väg	Göteborg	1967	-	123 315	
Sörred 7:20 RV/RV-D	Verkstad/kontor	Assar Gabriellssons väg 1	Göteborg	1971	-	2 706	
Sörred 7:20 VB/VBA	Kontor	Assar Gabriellssons väg 9/ Gustav Larssons väg 30	Göteborg	1967	-	10 180	
Sörred 7:20 VB-D P-däck	Parkering	Gustav Larssons väg	Göteborg	2005	-	0	
Sörred 7:20 PVD	Kontor	Jakobs väg 17	Göteborg	1983	-	5 599	
Sörred 7:20 SAA/SAB	Lager/Kontor	Gustav Larssons väg 12-26	Göteborg	1966	-	12 934	
Östergärde 31:1 BV5	Verkstad/Kontor	Örnkullans väg 2	Göteborg	1986	-	7 175	
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990	1990	1 439	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	1991	7 125	
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	
Kulingen 3	Industri	Kulinggatan 2	Karlstad	1985	1985	7 373	
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21, Åkerivägen 2	Södertälje	1971	1971	4 154	
Jordbromalm 6:23	Produktion	Däntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje		-	2 900	
Ratten 18	Lager	Primovägen 1	Oskarshamn	1986	1986	1 615	
Snickeriet 4	Lager	Be-Ge:S Väg 20	Oskarshamn	1976	1980, 1981	5 939	
Snickeriet 14	Lager/Kontor	Förrådsgatan 6	Oskarshamn	1978, 2002	1978, 2002	2 198	
Holje 116:116	Lager	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
Varubalen 3	Lager/Kontor	Upplagsvägen 10A	Stockholm	1964	1964	10 494	T
Runö 7:164	Lager/Kontor	Näsvägen 19	Österåker	2008	2008	1 450	
Mörtö 9	Lager/Kontor	Fryksdalsbacken 38	Stockholm	1978	1983	3 297	T
Tjockö 1	Industri	Fryksdalsbacken 40	Stockholm	1980	1980	11 491	T
Görväln 2	Industri	Bränningevägen 10	Stockholm	1963	1963	7 279	T
Västberga Gård 2	Butik	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Filmkameran 3	Logistik, lager och industri	Bilprovningen	Stockholm	1970	1970	3 261	T
Förrådet 5	Logistik, lager och industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970	1974	2 175	T
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	T
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg- Rissne	2002	2002	1 403	T
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Stensättra 2	Logistik, lager och industri	Strömsättravägen 14	Stockholm	1970	1981	1 726	T
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Timmermannen 1	Logistik, lager och industri	Teknikervägen 2	Nynäshamn	1990	1990	541	
Totalt 65 st						691 649	

¹ Area exklusive garage.

Information till aktieägare

Årsstämma

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas tisdagen den 25 april 2017 klockan 15.00 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 19 april 2017,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast onsdagen den 19 april 2017. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, "Årsstämma 2016", Box 191, 103 98 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 onsdagen den 19 april 2017. 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. 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 bolaget webbplats under minst tre veckor före stämman.

Finansiell information

KALENDER

Delårsrapport januari - mars 2017	25 april 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017
Delårsrapport januari - juni 2017	20 juli 2017
Delårsrapport januari - september 2017	8 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	16 februari 2017
Årsstämma 2018	18 april 2018

IR-KONTAKT

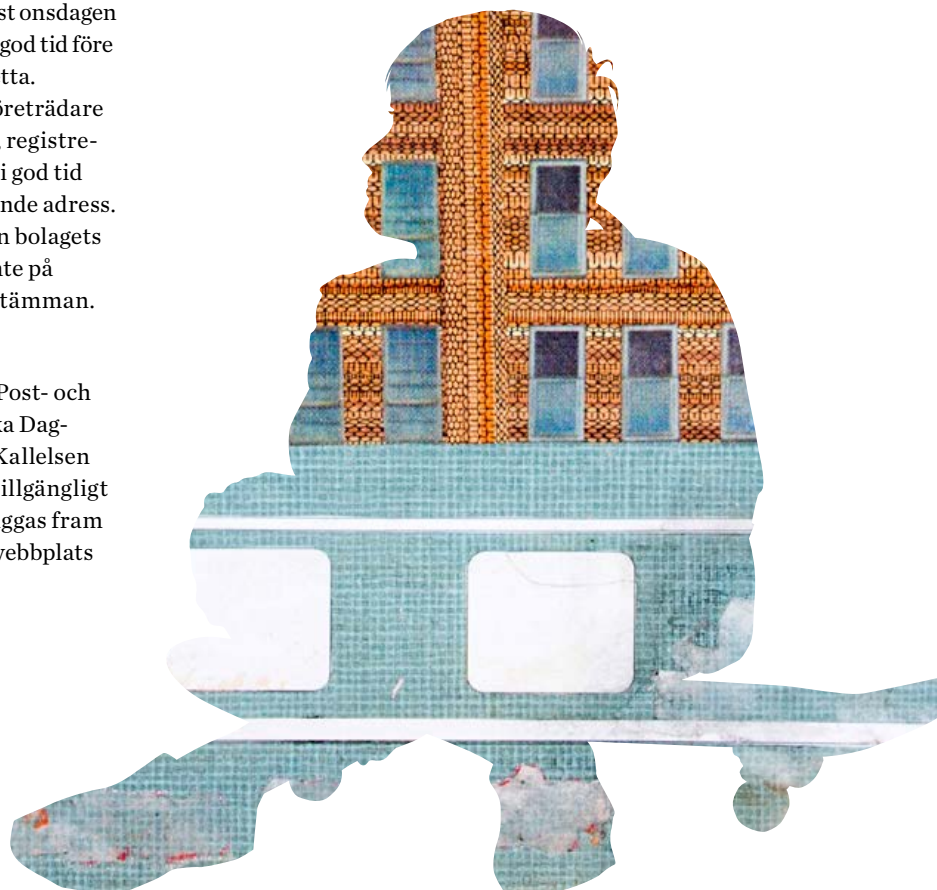
Jens Engwall

VD
Telefon 070-690 65 50
jens.engwall@Hemfosa.se

Bengt Kjell

Styrelseordförande
Telefon 070-594 53 98

info@Hemfosa.se



Hemfosa Fastigheter AB

Telefon: 08-448 04 80

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka

