

UTAN
VÅRA
KUNDER
stannar
SVERIGE

Årsredovisning 2017

Hemfosa
FASTIGHETER



De VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA HA DE bästa FASTIGHETERNA

På Hemfosa är vi specialister på de viktigaste fastigheterna – lokaler för samhälls-service och offentlig verksamhet. Samhällets hjärta, vardagens kuggjul. Det är förskolor och skolor, äldreboenden och omsorgsboenden, kontor för myndigheter polishus och domstolar. Vi vill göra en lika bra insats för våra hyresgäster som de själva gör för samhället. Vi kan fastigheter – och vi drivs av att utveckla dem, oss själva och våra relationer. Vi har en genuin företagskultur och en ansvarstagande organisation nära hyresgästerna, med både mycket erfarna och nya talangfulla medarbetare. Vi är långsiktiga i våra samarbeten och snabba i transaktioner, med fokus på att skapa värde med en hållbar inriktning som gynnar våra ägare, hyresgäster, samarbetspartners och samhället.

Innehåll

2	Hemfosa 2017	32	Miljöansvar	71	Finansiell ställning koncernen	
4	Kommentar från VD	36	Socialt ansvar	72	Förändringar i eget kapital koncernen	
6	Affärsmodell	39	Finansiering	73	Kassaflödesanalys koncernen	
10	Marknadsöversikt	42	Riskhantering	74	Resultaträkning moderbolaget	
12	Samhällsfastigheter	46	Stam- och preferensaktier	75	Balansräkning moderbolaget	
16	Förvaltning och utveckling	50	Bolagsstyrningsrapport	76	Förändring i eget kapital moderbolaget	
18	Transaktioner	58	Styrelse och revisor	77	Kassaflödesanalys moderbolaget	
21	Fastighetsbeståndet	60	Ledning	78	Noter till de finansiella rapporterna	
22	Samhällsfastigheter	Finansiell information			106	Revisionsberättelse
23	Övriga fastigheter	63	Flerårsöversikt	111	Fastighetsförteckning	
27	Hemfosas ansvar	64	Nyckeltal	127	Ordlista	
30	Ekonomiskt ansvar	65	Förvaltningsberättelse	128	Information till aktieägare	
		70	Resultat och övrigt totalresultat koncernen			

HEMFOSA 2017

Ledande inom samhällsfastigheter

Under 2017 stärkte Hemfosa sin ställning på den nordiska fastighetsmarknaden och fortsatte sitt arbete med att skapa de bästa fastigheterna för de viktigaste människorna och verksamheterna i samhället. Genom ett flertal förvärv av såväl enstaka fastigheter som större komplexa portföljer växte Hemfosas fastighetsbestånd samtidigt som det utvecklades genom investeringar i om- och nybyggnationer.

41,1 mdkr

Fastighetsvärdet, exkl. andelar i joint ventures

4,3 mdkr

Förvärvade fastigheter under året

Från 0 till
41 mdkr
på nio 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

2012

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



Fortsatta investeringar och renodling

Q1

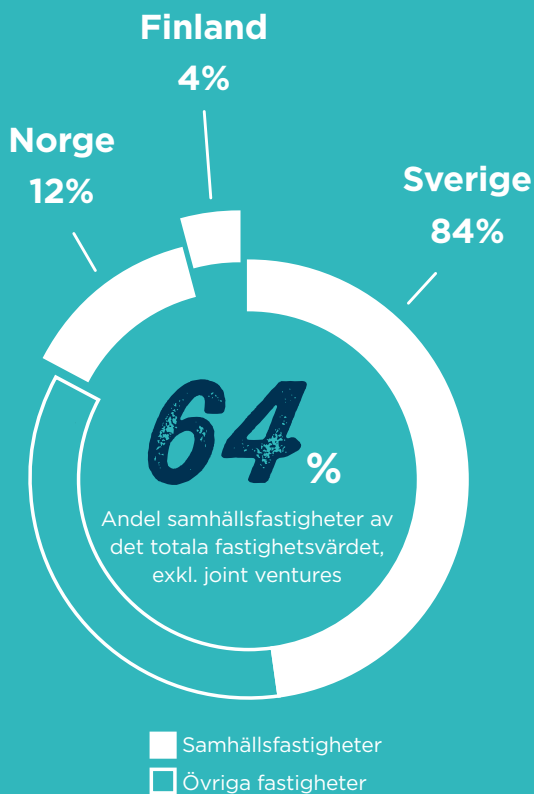
- Tecknar avtal om att bli långsiktig helägare i det specialistsjukhus och lokalmedicinska center vid Gardermoen, Norge, som samägs av Hemfosa i ett joint venture med Aspelin Ramm.
- Söderport Holding AB, Hemfosas joint venture, förvärv 15 fastigheter och avyttrar en fastighet.
- Ytterligare renodling genom avyttring av elva fastigheter samt förvärv av fyra samhällsfastigheter i Sverige och Finland.
- Emitterar obligationslån om 750 mkr.



Levererar på långsiktigt förvärvsarbete

Q2

- Genomförande av Hemfosas första incitamentsprogram riktat till alla anställda med hög anslutning, där 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner förvärfas.
- Förvärv 16 samhällsfastigheter på totalt tio orter i Sverige.
- Förvärv fastighetsportföljer med hög andel samhällshyresgäster i Karlskrona och Örnsköldsvik med 19 respektive fem fastigheter.
- Tecknar avtal om förvärv av tio centralt belägna samhällsfastigheter i Halmstad och blir därmed en viktig aktör inom samhällsfastigheter på orten.
- Emitterar obligationslån om 250 mkr.



Geografisk fördelning och fastighetstyp

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Hemfosa beräknade intjäningsförmåga uttryckt som förvaltningsresultat i det befintliga fastighetsbeståndet, ökade under 2017 med cirka 15 procent. Ökningen är ett resultat främst av ett större fastighetsbestånd och projektutveckling med god avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma kreditvillkor.

1 803 mkr
31 december 2017

1 571 mkr
31 december 2016

NYCKELTAL

	2017	2016
Hysesintäkter, mkr	3 134	2 642
Förvaltningsresultat, mkr	2 186	1 812
Resultat efter skatt, mkr	3 163	3 583
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	19,22	23,25
Eget kapital per stamaktie, kr	101,01	86,95
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	112,20	93,87
<i>Fastighetsvärde, mdkr</i>		
- exklusive andelar i delägda företag	41,1	34,7
- inklusive andelar i delägda företag	46,2	38,9

2013	2014	2015	2016	2017
Antal fastigheter: 195	Antal fastigheter: 353	Antal fastigheter: 411	Antal fastigheter: 432	Antal fastigheter: 472
Fastighetsvärde: 16,3 mdkr	Fastighetsvärde: 24,7 mdkr	Fastighetsvärde: 29,6 mdkr	Fastighetsvärde: 34,7 mdkr	Fastighetsvärde: 41,1 mdkr
Hysesintäkter: 1 584 mkr	Hysesintäkter: 1 612 mkr	Hysesintäkter: 2 443 mkr	Hysesintäkter: 2 642 mkr	Hysesintäkter: 3 134 mkr



Stärker ställningen i Norge

- Förvärvar samhällsfastigheter i Norge i kommunerna Tønsberg och Eidsvoll.
- Tar ett första steg in på Norges västkust genom förvärv av en fastighet i Bergen och förvärvar samtidigt en samhällsfastighet i Sarpsborg.
- Förvärvar 16 samhällsfastigheter inom vård- och omsorg i tio orter i Sverige, bland annat Gävle, Hässleholm, Skövde, Västerås och Gotland.

Q3



Analys av strategiska alternativ

- Styrelsen i Hemfosa fattar beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag i syfte att skapa större aktieägarvärde genom att ytterligare renodla verksamheterna.

Q4

KOMMENTAR FRÅN VD

Ett starkt år med nya initiativ

2017 var ännu ett viktigt, spännande och starkt år i Hemfosas historia. Vi fortsatte att växa genom förvärv och med intressanta investeringar och nybyggnadsprojekt. Framförallt fortsatte vi vårt arbete med att erbjuda de bästa fastigheterna för de viktigaste samhällsfunktionerna. Verksamheter som vi alla möter eller har behov av någon gång i livet. Vi har ett viktigt uppdrag att under 2018 bli ännu mer aktiva i att möta kommuners och andra samhällsaktörers behov av fastigheter för en växande befolkning. I år fortsätter vi också att utvärdera en delning av koncernen i två noterade bolag för att följa upp styrelsens beslut i november som syftar till att säkerställa största möjliga värde för Hemfosas aktieägare även i framtiden.

Hemfosa har idag ett fastighetsbestånd värderat till totalt 41 mdkr. Samhällsfastigheter, som utgör 64 procent och med ett värde på över 26 mdkr, har stabila kassaflöden i Sverige, Norge och Finland. Därutöver har vi en attraktiv fastighetsportfölj, värderad till cirka 15 mdkr, av kommersiella fastigheter i främst tillväxtregioner. Under året förbättrade vi förvaltningsresultatet med cirka 21 procent jämfört med 2016 till närmare 2,2 mdkr medan en ändrad bedömning förra året av skattemässiga underskott innebar att resultatet efter skatt för 2017 blev något lägre. Vi redovisade en fortsatt stabilt ökande intjäningsförmåga varje kvartal under året. Och Hemfosa fortsätter att växa med låg finansiell risk – soliditeten uppgick vid årets slut till 40,4 procent. Det här är en utveckling vi är nöjda med och som ger oss ett starkt utgångsläge för 2018.

TÄTT SAMARBETE MED SAMHÄLLSHYRESGÄSTER

På Hemfosa är vi specialister på att förstå och möta de behov samhällsverksamheterna har i form av säkra och funktionella fastigheter, flexibla lösningar och förvaltning med kvalitet. Under året har vi satsat ytterligare på investeringar i om- och nybyggnation, dels för att utveckla Hemfosas fastighetsbestånd men också för att skapa starkare relationer med nuvarande och framtida samarbetspartners och hyresgäster. Det finns ett begränsat utbud av tillgängliga förvävsobjekt till vad vi bedömer som rimliga priser, samtidigt som efterfrågan på nya fastigheter för exempelvis förskolor, skolor och omsorgsboenden är stor. Här gör vår erfarenhet, storlek och finansiella kapacitet att vi kunnat ta ett tydligare grepp om marknaden genom bland annat samarbeten

*”Jag ser fram emot **NÄSTA STEG** i utvärderingen av en uppdelning i **TVÅ NYA FÖRETAG** med rötter i Hemfosas **GEDIGNA FÖRETAGSKULTUR** och affärsmässighet.”*



med kommuner, byggentreprenörer och verksamhetsutövare. Ett typiskt exempel på detta är vårt partnerskap med Emrahus, en aktör som uppför moderna och innovativa passivhus för LSS-boenden i Sverige. Under 2017 förvärvade Hemfosa två nybyggda LSS-boenden från Emrahus och kom överens om ett fortsatt samarbete där Hemfosa erbjuds förvärva ytterligare fastigheter när de är inflyttningsklara och uthyrda.

FRAMGÅNGSRIKT PROJEKT I GARDERMOEN

Vår första riktigt stora investering i ett nybyggnadsprojekt är specialistsjukhuset och Helsehuset vid Gardermoen i Norge som vi genomfört med fastighetsutvecklaren Aspelin Ramm i ett samägt bolag. I de nyligen färdigställda fastigheterna är varje del planerad för att vara hållbar i byggnation, materialval, funktion och underhåll. Nu installeras utrustningen i specialistsjukhuset för att avancerad behandling inom hjärt- och lungsjukvård ska kunna påbörjas. Vi är oerhört glada och stolta över detta vårt första sjukhusprojekt som vi tillsammans i projektteamet har genomfört enligt fastslagen tidsplan, inom den planerade budgeten och utan anmärkningar i slutbesiktningen. Detta ger oss både självförtroende, erfarenhet och trovärdighet för att genomföra fler stora avancerade samhällsfastighetsprojekt framöver. I mars 2018 förvärvade vi resterande del av projektet och blev därmed helägare av fastigheterna.

NÄSTA STEG I HEMFOSAS HISTORIA

I november påbörjade vi en process för att utvärdera det vi tror är ett klokt nästa steg i Hemfosas utveckling; en uppdelning av koncernen i två noterade bolag. Med ett renodlat samhällsfastighetsbolag kan vi skapa en ännu starkare position bland annat genom att tydligare satsa på projektutveckling och specialkunskande inom de olika verksamheterna som bedrivs i våra samhällsfastigheter. Samtidigt har vi en gedigen portfölj av

övriga fastigheter och en transaktionskompetens som på egna ben kan ges bättre förutsättningar att utveckla sin fulla potential. Vi arbetar nu med att analysera möjligheterna och formerna för en sådan uppdelning och arbetet går enligt plan. Bland annat formas en ny fristående enhet inom Hemfosa med det övriga fastighetsbeståndet som kan komma att delas ut till Hemfosas stamaktieägare och noteras på Nasdaq Stockholm. Styrelsen planerar att återkomma med mer information till aktieägarna i samband med bolagsstämman och delårsrapporten för första kvartalet 2018. Om styrelsen går vidare med att föreslå aktieägarna en utdelning av det nya bolaget kommer vi kalla till en extra bolagsstämma för beslut.

Jag ser fram emot nästa steg i utvärderingen av en uppdelning i två nya företag med rötter i Hemfosas gedigna företagskultur och affärsmässighet. En delning känns för mig som ett logiskt nästa kapitel i Hemfosas historia. I två starka och specialiserade bolag tror jag vi får bästa möjliga förutsättningar att skapa värde både för våra ägare och våra hyresgäster – och nya utmaningar för oss som arbetar i verksamheten. Jag känner personligen ett stort ansvar för att bidra till att hitta den bästa vägen framåt för Hemfosa och våra aktieägare.

Under tiden jobbar vi vidare med att utveckla våra samarbeten med hyresgästerna och våra fastigheter. Vi utvärderar tillväxtpotentialer i en intressant marknad där vi ser spännande förvärvsmöjligheter, bra tillgång till finansiering och en växande efterfrågan på samhällsfastighetsutveckling. Det finns mycket att göra och på Hemfosa sitter vi inte still.

Jens Engwall, vd

AFFÄRSmodell

Äga och utveckla samhällets viktigaste fastigheter

Hemfosas affärsmodell bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta fastigheter som inrymmer samhällsverksamheter av olika slag. Värde skapas genom att sätta hyresgästen i fokus och aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad – allt med målet att stärka ställningen som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden. Hemfosas ambition är att fortsätta växa och utveckla en fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning.

NIO ÅR AV SNABB TILLVÄXT OCH HÖG AVKASTNING

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team. 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 – framför allt skolor, vård- och omsorgsfastigheter, polis-hus, domstolar och kontor för myndigheter. Därutöver äger bolaget en portfölj med övriga fastigheter, främst kontor i tillväxtregioner samt logistik- och lagerfastigheter i attraktiva lägen. Hemfosa har egen förvaltningsorganisation på strategiska platser i de länder bolaget verkar i. Vissa projekt genomförs även i form av joint ventures. Hemfosas affärsmodell har skapat stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna alltsedan starten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan är ett viktigt mått för att beskriva ett fastighetsbolags beräknade intjänning vid en viss tidpunkt och med vissa antaganden, det ska inte förväxlas med en prognos utan utgör en grund för att utifrån be-

fintligt bestånd få en bild av bolagets framtida intjänning. Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade med cirka 15 procent under året. Bakom ökningen ligger ett ökat fastighetsbestånd och projektutveckling med stabil avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma finansieringsvillkor.

Koncernens intjäningsförmåga 2014–2017

mkr	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
Hyresintäkter	3 191	2 774	2 516	2 244
Fastighetskostnader	-804	-704	-674	-641
Fastighetsadministration	-81	-73	-76	-72
Driftnetto	2 305	1 997	1 766	1 531
Centraladministration	-124	-121	-110	-94
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	132	139	126	112
Finansiella intäkter och kostnader	-511	-444	-415	-402
Förvaltningsresultat	1 803	1 571	1 367	1 147

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

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

Utvärdering av EN DELNING AV HEMFOSA

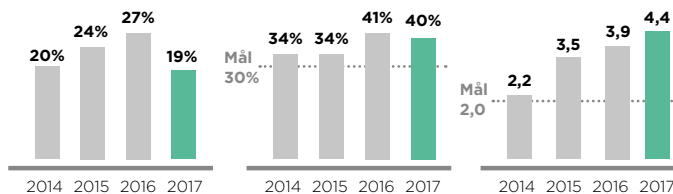
Styrelsen fattade i november 2017 beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag med syftet att skapa större aktieägarvärde. Utvärderingen av en delning fortskrider och arbetet med att forma en ny fristående enhet inom Hemfosa bestående av bolagets övriga fastigheter pågår, vilken eventuellt kommer delas ut till Hemfosas stamaktieägare och noteras på Nasdaq Stockholm. Vid ett beslut att föreslå en utdelning av det nya bolaget kommer styrelsen att kalla till en extra bolagsstämma. Utdelning och notering förväntas, om stämman så beslutar, ske under andra halvåret 2018.

Affärs- IDÉ

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.

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 samhällsverksamheter
- öka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet

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

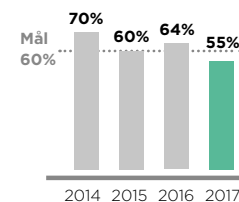
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

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 2017 beslutade om kvartalsvisa utdelningar för såväl stamaktien som preferensaktien.

	2017	2016	2015	2014
Utdelningsgrundande resultat, mkr	1 589	1 253	1 103	580
Utdelning per stamaktie, kr	4,80 ¹	4,40	4,20	3,00
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00 ¹	10,00	10,00	-

¹ Föreslagen utdelning



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



VÅRD OCH OMSORG I FRAMKANT

Hållbarhet OCH INNOVATION I Gardermoen Campus

Med första spadtaget under hösten 2015 står nu specialistsjukhuset i Gardermoen, Norge, klart – inom fastslagen tidplan, enligt planerad budget och utan anmärkningar i slutbesiktningen. Sjukhuset och ett lokalmedicinskt center, som båda byggts av Hemfosa tillsammans med det norska fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm, är startskottet för en nationell och innovativ kompetenspark inom sjukvård och omsorg i framkant i det Oslonära området Gardermoen. Nu är Hemfosa stolt helägare av de fullt uthyrda fastigheterna som uppnår högsta miljöklass och är utrustade med moderna tekniska lösningar.

I januari stod de två fastigheterna färdiga och under februari började samtliga hyresgäster flytta in i de nya lokalerna. Campusområdet som ligger i nära anslutning till Oslos flygplats Gardermoen utgör en total markyta om 125 hektar, varav Hemfosa och Aspelin Ramm har kontroll över hälften av ytan. Planen är att området på sikt ska utgöra en betydande kompetenspark inom hälsa och sjukvård och omfatta verksamheter inom forskning och utbildning, rehabilitering, sjukterapi, kontor och butiker, allt samlat på en och samma plats.

”Ambitionen med projektet har varit att skapa en ny arena för hälsoinnovation, och det är verkligen häftigt att få se resultatet. Både sjukhuset och kontorslokaler är utrustade med moderna tekniska lösningar och system som ska underlätta för både personal, patienter och besökare. Dessutom är det glädjande att hyresgästerna har kunnat flytta in helt enligt tidplan och kommer att kunna börja driva sina verksamheter i lokalerna redan nu i vår,” säger Sverre Landmark, direktör för samhälle och planering på Aspelin Ramm.

Fastigheter av högsta miljöklass

”Projektet att utveckla Gardermoen Campus har haft ett starkt fokus på innovativa lösningar och effektiv energiförbrukning. Ett övergripande mål har varit att byggnaderna ska nå den högsta miljöklassificeringen i Norge, energimerke A, vilket vi har lyckats med. Dessutom är det färdigställda sjukhuset ett av Norges mest energieffektiva,” säger Sverre Landmark.

Med innovativa och effektiva energilösningar med den senaste tekniken kommer byggnaderna att vara helt självförsörjande på el. Bland annat har området en lokal energianläggning som producerar förnyelsebar energi från grundvatten, värmepumpar och avfall. Anläggningen som försörjer fastigheterna med uppvärmning och kyla är även anpassad för att kunna försörja eventuella framtida utbyggnader med energi. Med stöd från den statliga organisationen Enova, som ansvarar för främjande av miljövänlig produktion och energiförbrukning, har fastigheterna även i övrigt byggts med en hög grad av energieffektivitetsåtgärder.



Fakta Gardermoen Campus

Antal fastigheter: **2**

Total yta: **38 000 kvm**

Avtalslängd återstående
i genomsnitt: **25 år**

Uthyrningsgrad: **100%**

Hyresgäster: **Landsfo-
reningen for Hjerne og
Lungesjuka (LHL), Ullen-
saker kommune, Vitus
Apotek m.fl.**



*”Ett av
NORGES
mest energi-
EFFEKTIVA
sjukhus.”*

Till exempel finns zonstyrda ventilationssystem som är aktiva i de rum som används, samtidigt som temperatur och inomhusklimat säkerställs och anpassas efter olika patientbehov. Detta system ger en energiåtervinningsgrad upp emot 85 procent. Vidare finns ett särskilt solskyddssystem med persienner som styrs av temperatur och närvaro i respektive rum och som även drar nytta av solens värme för att värma upp byggnaderna.

Fullt uthyrda fastigheter till etablerade norska vårdaktörer

Såväl specialistsjukhuset som det lokalmedicinska centret, det så kallade Helsehuset, är fullt uthyrda till etablerade norska vårdaktörer. Landsforeningen for Hjerne og Lungesjuka (LHL) har tecknat ett 25-årigt hyresavtal avseende specialistsjukhuset där verksamheterna från två befintliga hjärt- och lungsjukhus kommer att samlokaliseras. Med ett nybyggt och modernt sjukhus i Gardermoen vill LHL erbjuda sina nuvarande patienter ännu bättre vård och även kunna behandla ännu fler patienter.

I Helsehuset kommer Ullensaker kommun, som tecknat ett 30-årigt hyresavtal för ungefär hälften av den uthyrningsbara ytan, att bedriva vårdverksamhet till de fyra närliggande kommunerna Ullensaker, Gjerdrum, Hurdal och Nannestad. Vidare har LHL valt att förlägga sitt huvudkontor till Helsehuset. Övriga hyresgäster är PTØ, ett behandlingscenter för barn och unga med neurologiska sjukdomar eller skador, samt Vitus Apotek.

För dessa verksamheter hittas flera synergier vad gäller de olika faciliteterna – så som gemensamma patienthotell, konferensrum, medicinsk utrustning och restauranger. Tanken är att flera hälsorelaterade verksamheter ska kunna samlas här för att tillsammans utgöra en kompetenspark inom vård och omsorg.

Spännande utvecklingsmöjligheter för Gardermoen Campus

”Den 9 juni bjuder vi in till en öppningsfestival där alla gäster får möjlighet att uppleva de vackra nya byggnaderna och det fantastiska utomhusområdet. Det blir en folkfest med rundvandringar, konstutställningar och konserter med förhoppningen att skapa intresse för projektet och eventuellt hitta nya samarbeten för utvecklingen av området,” berättar Sverre Landmark.

Gardermoen är ett expansivt område och det finns intressanta möjligheter till fler utvecklingsprojekt framöver. Närheten till Norges största flygplats gör det även möjligt att attrahera kompetens och skapa tillgänglighet för patienter från andra orter. I området finns möjligheten att utveckla fastigheter på totalt cirka 120 000 kvadratmeter, varav 38 000 kvadratmeter har utnyttjats till de färdigställda byggnaderna. Med planen att området ska utgöra Nordens ledande arena inom hälsoinnovation ser Hemfosa stora möjligheter att genomföra ytterligare projekt i området framöver tillsammans med Aspelin Ramm.

MARKNADSÖVERSIKT

Ökat behov av 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.

DEN NORDISKA MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER¹

Samhällsfastigheter karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän bedöms hyresgästerna som mycket kreditvärdiga 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 medan resterande ägs av privata aktörer. Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter i Sverige sålts till privata fastighetsbolag både från landsting och kommuner men även från privatpersoner. Samma mönster kännetecknar den norska och finska marknaden för samhällsfastigheter även om utvecklingen inte är lika långt gången där. Den växande marknaden har resulterat i att specialiserade fastighetsbolag såsom Hemfosa, Hemsö, Vacse, Samhällsbyggnadsbolaget, Rikshem och Stendörren har vuxit fram. Även pensionsfonder har investerat i samhällsfastigheter då det är ett tillgångsslag som lämpar sig väl för dessa i och med den långa placeringshorisonten och stabila avkastningen.

Stor efterfrågan på samhällsfastigheter

Efterfrågan på lokaler för samhällsverksamheter styrs främst av befolkningstillväxt och demografisk

fördelning och det ökade intresset för segmentet kan till en del förklaras med samhällsutvecklingen på Hemfosas marknader med en åldrande befolkning, ökande barnkullar och en stor invandring. Den svenska befolkningspyramiden kommer de närmsta åren skifta till en yngre befolkning samt ett ökat antal människor i kategorin över 80 år. Detta tillsammans med en hög invandring har inte bara lett till att det bedöms behövas cirka 700 000 nya bostäder fram till 2025 men även att det behövs sammanlagt cirka 7,7 miljoner kvadratmeter ny area inom samhällsfastigheter fram till 2030. Ungefär 2 miljoner kvadratmeter behöver byggas för att möta behovet inom äldre vården, ungefär 5 miljoner kvadratmeter ny yta för skolor och ungefär 0,6 miljoner kvadratmeter ny yta för förskolor.

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, äldreboenden och omsorgsboenden, ofta i anslutning till nybyggda bostadsområden i tillväxtregioner. De allra flesta kommuner är i stort behov av nya skolor och äldreboenden under de kommande åren, delar av denna nyproduktion kommer att tillfalla den privata marknaden.

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 och utveckla nya samhällsfastigheter på samtliga Hemfosas tre marknader Sverige, Norge och Finland. I stort sett i hela Sverige har direktavkastningskraven för äldreomsorg och skolor successivt sjunkit. Samma trend går även att se i Oslo och Helsingfors.

SVERIGE

Under helåret 2017 genomfördes fastighetstransaktioner till ett värde om 147,5 miljarder kronor (för transaktioner över 40 mkr) fördelat över 489 affärer, vilket är lägre än föregående års rekordvolym på 201 miljarder kronor men snäppet högre än den uppmätta volymen

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

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.

¹ Marknadsuppgifter från Newsec

år 2015 (147 mdkr). Under året utgjorde 23 procent av transaktionsvolymen förvärv genomförda av utländska investerare, jämfört med 19 procent under föregående år. Geografiskt sett står Stockholm för störst andel av den totala transaktionsvolymen. Stockholmsregionen har ökat sin andel från 33 procent år 2016 till 37 procent för helåret 2017. Under 2016 ökade regionstäder kraftigt och stod då för 28 procent av transaktionsvolymen. Detta segment har under 2017 tappat andelar och stod för 24 procent. Ett geografiskt segment som återhämtat sig under året är Göteborg som under året stod för 12 procent av den totala transaktionsvolymen.

Samhällsfastigheter

Jämfört med föregående år minskade investeringarna under 2017 av samhällsfastigheter från 17,7 miljarder kronor till 14,8 miljarder kronor, men andelen av den totala transaktionsvolymen fortsatte att öka under året. Intresset för samhällsfastigheter är dock fortsatt stort. För tio år sedan, 2007, stod samhällsfastigheter endast för 2 procent av transaktionsvolymen medan samhällsfastighetssegmentet under 2017 stod för knappt 11 procent av den totala transaktionsvolymen.

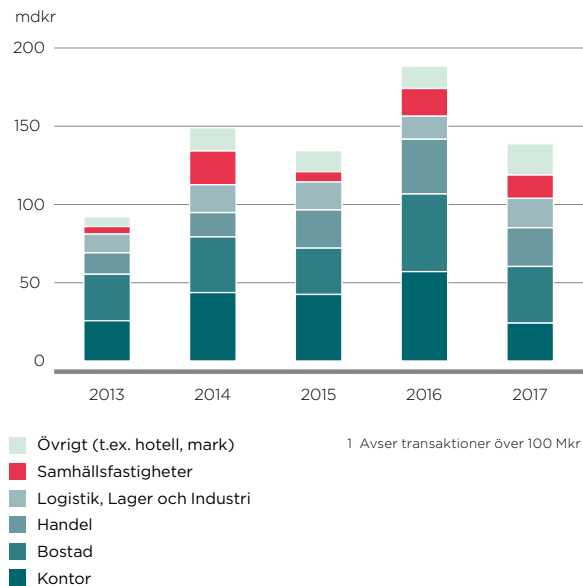
NORGE

Tack vare gynnsamma ekonomiska förutsättningar blev 2017 ett starkt år på den norska fastighetsmarknaden. Den totala volymen av fastighetstransaktioner för helåret 2017 blev cirka 85 miljarder norska kronor, vilket är en ökning med 6 miljarder norska kronor från föregående år. En intressant observation under 2017 var att ett ökande antal investerare sökte sig till marknader längre från de mest attraktiva områdena, eftersom totalavkastningen sjönk till nivåer på 3,75 procent för de bästa kontors- och detaljhandelstillgångarna. I takt med ökad osäkerhet för detaljhandeln, väljer många investerare att diversifiera sina fastighetsportföljer. Detta har lett till att industriella och logistikfastigheter med långa leasingavtal i utkanten av Oslo handlas på nya rekordnivåer.

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. I Osloområdet präglas marknaden för samhällsfastigheter, liksom för övriga fastighetsslag, av hög aktivitet och höga priser medan mindre centrala lägen har en lägre volatilitet.

Fastighetstransaktioner Sverige¹



FINLAND

Det har varit hög aktivitet även på den finska fastighetsmarknaden under 2017 och volymen av fastighetstransaktioner för helåret blev cirka 10 miljarder euro, vilket är en ny rekordnivå. Utländska investerare var de dominerande aktörerna under året och stod för 70–75 procent av transaktionsvolymen. Segmenten kontor, handel och logistik stod tillsammans för mer än 85 procent av transaktionsvolymen. Samtidigt kan noteras att hyresnivåerna i Helsingfors genrellt har ökat.

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 och ha stor potential.

Samhällsfästigheter

SPECIALIST PÅ DE VIKTIGASTE FÄSTIGHETERNA

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

FASTIGHETER FÖR SAMHÄLLSVERKSAMHETER

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

Fastigheterna inkluderar specialanpassade lokaler där verksamheter drivs inom sjukvård, äldreomsorg och andra omsorgsformer, polis, domstolsväsende och utbildning, men även kontorsytor som används exempelvis av myndigheter. Det är fästigheter som är kritiska för många samhällsfunktioner och omfattar lokaler som medborgarna möter i olika skeden genom hela livet. Det gör att det finns många olika skiftande behov hos användarna och regelverk att ta hänsyn till. Extra viktigt är det att fästigheterna fungerar väl även för de många anställda som arbetar i verksamheterna varje dag.

Offentligt finansierade hyresgäster, som kan vara såväl statliga och kommunala som privatägda bolag, är stabila och kreditvärdiga. Uthyrningsgraden i samhällsfästigheter är generellt hög och möjligheten till långa avtal är större än för andra fästighetstyper. Vanlig kontraktslängd på hyresavtal är mellan fem och tio år, medan det för nyproducerade fästigheter kan tecknas hyresavtal med löptider på upp till 25 år. Detta är längre än för andra kommersiella fästigheter där normal avtalstid är tre till sex år. Sammantaget för Hemfosa innebär detta stabila kassaflöden, lägre kostnader för uthyrningshantering och begränsad risk vilket i sin tur möjliggör för Hemfosa att fortsätta investera i nya moderna och funktionella fästigheter där de behövs. De långa avtalsperioderna skapar även förutsättningar för långsiktiga samarbeten och partnerskap med hyresgästerna för utveckling av befintliga och nya lokaler.



SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fakta

- Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Sverige och det enda börsnoterade fastighetsbolaget på Nasdaq Stockholm med den inriktningen i Norden.
- Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.
- Hemfosa indelar sina samhällsfastigheter i fem 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
- Stabila hyresnivåer
- Hög uthyrningsgrad
- Geografiskt läge mindre betydelsefullt
- Demografisk utveckling väntas öka efterfrågan på samhällsfastigheter
- Ger förutsättningar för gynnsam finansiering
- Möjlighet till partnerskap med hyresgäster för utveckling av nya fastigheter

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

HEMFOSAS SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

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 fortsätta utöka andelen samhällsfastigheter till att utgöra 75 procent av det totala fastighetsvärdet. Vid årets slut uppgick andelen till 64 procent.

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 skapa lösningar när verksamheterna av olika anledningar har behov av förändrade lokalytor och vid etablering på nya orter. I synnerhet små och mellanstora tillväxtkommuner har i många fall behov av externt stöd för att skapa lokaler för sina växande samhällsverksamheter och Hemfosa kan då erbjuda lokaler i befintliga fastigheter eller bygga till eller nytt.

Hemfosa har idag ett tätt samarbete med ett flertal väletablerade och växande samhällsaktörer såsom Internationella Engelska Skolan, AcadeMedia, Humana, Aleris och Capio. Bland de statliga och kommunala hyresgästerna återfinns exempelvis Polismyndigheten, Sveriges Domstolar, Stockholms Läns Landsting och Västra Götalandsregionen.

Erfarenhet ger förståelse

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

Dessutom ställs ökade krav på samhällsfastigheters funktionalitet och hållbarhet. Inom skolan efterfrågas lokaler som möjliggör modern pedagogik genom



tillgänglighet, flexibilitet och kreativa läromiljöer och inom vården ställs krav på vårdplatsers utformning för att uppnå god patientvård, effektivitet, integritet och sund arbetsmiljö. Generellt finns även höga krav på god inomhusmiljö, materialval och andra aspekter av hållbarhet. Därtill förändras regelverk kontinuerligt och blir allt mer omfattande. Hemfosa har en gedigen kunskap inom dessa områden och samarbetar med ledande arkitekter, pedagoger och verksamhetsutövare för att utforma moderna byggnader som motsvarar dagens och framtidens krav och behov.

Växande behov av nya samhällsfastigheter

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 fastighetsutvecklings-

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- og Velferdsforvaltningen och Haninge Kommun. Nedan återfinns ytterligare några andra av Hemfosas hyresgäster som bedriver samhällsverksamheter.



företag och operatörer. Det är vanligt att kommuner upplåter mark och arrangerar markanvisningstävlingar för byggnation av exempelvis skolor eller omsorgsboenden. Hemfosa har nyligen vunnit en sådan tävling avseende en skola i Järfälla kommun tillsammans med Serneke och AcadeMedia. Skolan ska stå klar år 2021 på Söderhöjden i Järfälla och inrymma 420 grundskoleelever. Denna typ av projekt innebär att Hemfosa är med i processen från planering till färdigställande och därefter som fastighetsägare och hyresvärd. Hemfosa bedömer att denna form av nybyggnadsprojekt, där bolaget medverkar i hela värdekedjan, är något som kommer att bli en allt viktigare del av verksamheten för att fortsätta växa. Hemfosa planerar för att stärka organisationen ytterligare inom detta område.

I ett annat nybyggnadsprojekt av samhällsfastigheter har Hemfosa tillsammans med fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm uppfört ett modernt specialistsjukhus och lokalmedicinskt center vid Gardermoen nära Oslo, Norge. Fastigheterna utgör Hemfosas hittills största investeringsprojekt och är början på utvecklingen av en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. De största hyresgästerna är Landsforeningen for Hjerte og Lungesjuka (LHL) och Ullensaker kommun. Projektet färdigställdes i början av 2018 och hyresgästerna flyttade därefter in. Läs mer om projektet på sid 8–9.

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 två LSS-boenden som Hemfosa förvärvade under 2017, uppförda som passivhus av Emrahus enligt ett specifikt koncept. Läs mer om dessa LSS-boenden på sid 24–25.

Fastighetsbestånd med tyngdpunkt på flera storstadsregioner i Norden

Hemfosas fastighetsbestånd har tyngdpunkten på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna, Norrlandskusten samt Oslo- och Helsingforsregionerna. Tillsammans står dessa regioner för 75 procent av det totala fastighetsvärdet, motsvarande 30,8 mdkr.

● Lokalkontor



FÖRVALTNING

och UTVECKLING

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 tillgänglig, erbjuda service inom avtalad tid och säkerställa kvaliteten i underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Hemfosas organisation är därför decentraliserad och 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 en partner 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.

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

Åt Engelska Skolan utförs i Sundsvall både om- och tillbyggnad i nära samarbete med hyresgästen. De befintliga skollokalerna uppgraderas samtidigt som en helt ny skolbyggnad uppförs bredvid för att göra plats för ytterligare 300 skolelever och skapar totalt sett mer funktionella lokaler för såväl elever som personal. För samma hyresgäst planeras för en ombyggnad av en fastighet i Borås.

Under året vann Hemfosa en upphandling avseende nya lokaler för det norska rättsväsendet då den civilskyddsmyndighetens 25 säkerhetskontor slås ihop till en ny myndighet. Detta innebär en ombyggnation av en av Hemfosas befintliga samhällsfastigheter i orten Moss, nära Oslo, samt tillbyggnad av ytterligare en våning på fastigheten för att skapa moderna lokaler som uppfyller strikta säkerhetskrav.

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

I vissa fastigheter som förvärvats 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 för att skapa mer moderna och funktionella ytor för hyresgästen i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Men det kan också vara ett sätt att attrahera helt nya typer av hyresgäster till fastigheten. Ett exempel på en ombyggnation är den omfattande renovering och anpassning av en tomställd fastighet som färdigställdes 2017 i Härnösand. Där skapades nya lokaler för en gymnasieskola med 550 skolelever i årskurs 7–9 som startade det nya läsåret i augusti 2017. Fler exempel på värdeskapande investeringar är ombyggnationer av kontorslokaler i Uppsala för Migrationsverket och för Arbetsförmedlingen i Luleå och Kriminalvården i Norrköping.

AKTUELLA PROJEKT

Det största projektet som pågår i Hemfosas helägda fastigheter är utvecklingen av fastigheten Söderbymalm 3:462, Najaden, i Haninge där den tidigare detaljplanen 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 har Hemfosa ökat både uthyrningsgrad och intjäningsförmåga.

I Tønsberg arbetar Hemfosa med att utveckla Statens Park – en samlingsplats för arbetsplatser för norska myndigheter såsom NAV Arbets- och velferdsförvaltningen, länsstyrelsen i Vestfold, Tønsbergs tingsrätt och norska skatteverket. Hemfosa ska tillsammans med MAD Architects och Rambøll utveckla Statens Park till att bli en pulserande mötesplats med nya moderna och effektiva kontorslokaler och ett område anpassat efter hyresgästernas önskemål och behov.

Andra insatser för att utveckla fastighetsbeståndet är de energibesparande drifts- och underhållsåtgärder

De största pågående projekten i helägda fastigheter, 31 december 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Övrigt	Hotell Winn m.fl.	52	340	Q4, 2018
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Int. Engelska Skolan	12	146	Q1, 2018
Härnösand	Inspektorn 11	Samhäll	Härnösands kommun	20	105	Q1, 2018
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2, 2018

Hemfosas tio största hyresgäster per 31 december 2017

Verksamhet	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	155	4,9	54	4,2
Härnösands Kommun	115	3,7	99	14,6
Sveriges Domstolar	107	3,4	27	4,2
Telia Sverige AB	75	2,4	60	3,4
Migrationsverket	63	2,0	26	3,5
NAV Arbets- och velferdsförvaltningen	61	1,9	21	4,5
Pysslingen Förskolor och Skolor	55	1,7	21	11,5
Haninge Kommun	53	1,7	35	7,8
Høgskolen i Oslo og Akershus	50	1,6	5	5,6
Arbetsförmedlingen	45	1,4	41	2,1
Totalt	779	24,8	389	6,3

som görs för att både minska bolagets kostnader och begränsa den påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön. I Hemfosas ombyggnadsprojekt ingår alltid att effektivisera tekniken och energiförbrukningen för att de investeringar som görs ska vara hållbara ekonomiskt och bidra till en minskad belastning på miljön. Läs mer om Hemfosas hållbarhetsarbete på sid 27–38.

AKTIV FÖRVALTNING

Arbetet med att hyra ut vakanta lokaler är centralt och Hemfosas egen förvaltningsorganisation arbetar aktivt med detta utifrån stor lokal marknadskänedom. Förvaltarna har ett brett kontaktnät runt om i landet inte minst inom samhällssektorn och även nära relationer med lokala mäklare – båda viktiga komponenter för att hitta lämpliga hyresgäster. Ett exempel är den stora ny-

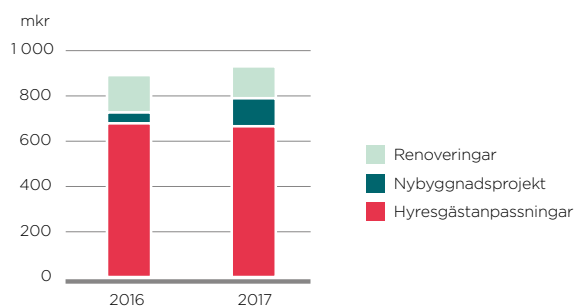
uthyrning i området Södra Porten i Mölndal där If har etablerat sitt flaggskeppskontor i Sverige. Vid sidan om nyuthyrning arbetar Hemfosa aktivt och framgångsrikt med omförhandling och förlängning av befintliga avtal.

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag, myndigheter och samhällsverksamheter som hyresgäster. Vid årets slut hade Hemfosa 4 704 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 5,5 år. De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2017 till cirka 25 procent, fördelat på 389 kontrakt, och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa var 6,3 år. Hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2017 till 3 397mkr.

Investeringar i BEFINTLIGA FASTIGHETER

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes under 2017 investeringar om totalt 956 mkr, varav 942 mkr avsåg Sverige, 2 mkr avsåg Norge och 13 mkr avsåg Finland. Hemfosas investering i nybyggnadsprojekt av vårdfastigheter i Norge skedde under 2017 i joint venture Gardermoen Campus Utvikling, GCU, och inkluderas ej i uppgifterna i diagrammet.



Transaktioner

RENODLING SKAPAR *tillväxt och värde*

Förvärv och försäljning av fastigheter är en bärande del i Hemfosas affärsmodell för att fortsätta växa 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, vilket är en viktig konkurrensfördel i synnerhet i större och komplexa fastighetstransaktioner.

Under de närmare nio år som gått sedan Hemfosa bildades har bolaget genomfört ett avsevärt antal förvärv och försäljningar av både enskilda fastigheter och av stora, komplexa fastighetsportföljer, många gånger i snabba processer. Ett förvärv av en fastighetsportfölj kan genomföras för att i en affär kunna addera 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 därmed generera vinst.

I vissa mer omfattande och tidskritiska affärer med exempelvis portföljer av olika fastighetstyper eller stor geografisk spridning är Hemfosa ofta en av få aktörer som har kompetens och finansiella resurser att genomföra dessa. Ett exempel på Hemfosas förmåga att hantera stora förvärv är de tre stora portföljaffärer i Sverige som slutfördes under loppet av en månad våren 2017.

GEDIGEN FÖRVÄRVSKOMPETENS

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

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

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 2017

2017 har varit ett transaktionsintensivt år då Hemfosa levererat på det långsiktiga förvärvsarbete som bedrivits alltsedan nyemissionen i maj 2016. Samtidigt har marknaden för samhällsfastigheter i Sverige, Norge och Finland även 2017 präglats av en hög aktivitet, hög konkurrens och höga priser. Hemfosa avstod under året flera affärer då priset bedömdes för högt men lyckades genomföra ett flertal attraktiva förvärv av såväl större portföljer som av enstaka fastigheter i Sverige och flera strategiskt viktiga förvärv i Norge.

Förvärv i Sverige

Hemfosa förvärvade under 2017 fastigheter till ett värde av 4,3 mdkr, där 57 procent utgjordes av samhällsfastigheter och 43 procent av övriga fastigheter. De övriga fastigheterna som förvärvades är belägna i bra lägen, många i tillväxtkommuner och med utvecklingsmöjligheter.

Under året genomfördes bland annat tre större portföljförvärv i Sverige. I maj tecknade Hemfosa avtal om förvärv av en portfölj fastigheter i centrala lägen i Örnsköldsvik, totalt fem fastigheter med bland andra Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan och Migrationsverket som hyresgäster. Hemfosa kunde därmed ytterligare stärka sin ställning längs Norrlandskusten, en av de tillväxtregioner som bolaget har en stor närvaro i. Under första halvåret tecknades även avtal om en portfölj med tio fastigheter centralt belägna i Halmstad med merparten av hyresintäkterna från samhällshyresgäster, bland andra Halmstad kommun och Skatteverket. En tredje större affär slutfördes i juni då avtal tecknades om förvärv av en portfölj om 19 fastigheter i Karlskrona, även här med övervägande samhälls-



verksamheter som hyresgäster såsom Polismyndigheten, Boverket och Kustbevakningen. Hemfosa har egen förvaltningspersonal på orten och bedömer att det finns goda möjligheter både att förädla befintliga fastigheter och skapa effektivare drift.

Hemfosa förvärvade under året även ett bestånd med 16 vård- och omsorgsfastigheter på tio orter i Sverige som är fullt uthyrda till Humana AB som driver LSS- och HVB-boenden i fastigheterna.

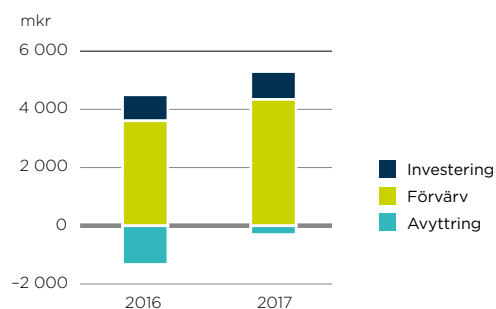
Förvärv i Norge och Finland

Även i Norge har förvärvsaktiviteten varit hög där Hemfosa har förvärvat fyra samhällsfastigheter, i delvis nya kommuner för bolaget. Fastigheten i Bergen är Hemfosas första förvärv på Norges västkust, och representerar starten på verksamhetens satsning i regionen. Genom förvärvet av två samhällsfastigheter och byggbar mark i Sarpsborg stärker Hemfosa ytterligare sitt engagemang och ställning i Østfoldregionen, i östra Norge, och äger efter förvärvet fastigheter centralt i samtliga av regionens större städer. I början av året förvärvades en samhällsfastighet i centrala Åbo i Finland med Åbo Kommuns socialkontor som hyresgäst.

Avyttringar

Renodling av fastighetsbeståndet skedde under året genom försäljning av 14 övriga fastigheter till ett totalt värde av 301 mkr, bland annat en framgångsrik avyttring av en portfölj av handelsfastigheter i centrala Enköping samt ett antal styckvisa försäljningar.

Förvärv, investeringar och avyttringar



Människor
DU MÖTER.
RUM DU
besöker.
FASTIGHETER
VI INTE
KLARAR OSS UTAN.

Vård- och omsorgsfastigheter

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



Andel av samhällsfastigheternas
fastighetsvärde

HEMFOSAS fastigheter

En växande portfölj

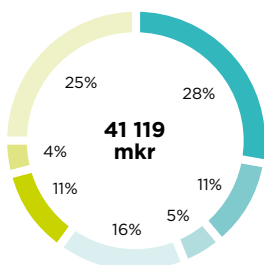
Under 2017 fortsatte Hemfosa att utveckla sin portfölj av samhällsfastigheter som vid årets slut stod för 64 procent av fastighetsvärdet i koncernen. Hemfosas övriga fastigheter består framförallt av kontor på tillväxtorter samt logistik- och lagerfastigheter i attraktiva lägen.



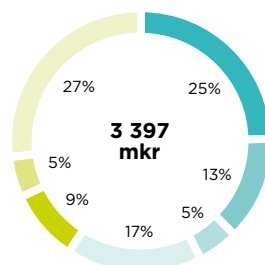
Sverige är Hemfosas huvudmarknad med 84 procent av koncernens fastighetsvärde och en tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter. I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd beläget framförallt i Osloregionen och Sydnorge, men sedan 2017 även i västra Norge genom ett förvärv i Bergen. Det norska beståndet stod vid årets slut för 12 procent av

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

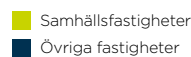
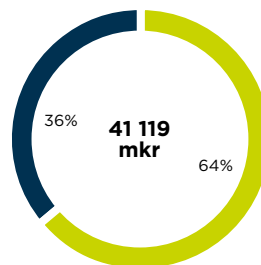
Verkligt värde per region



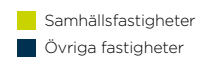
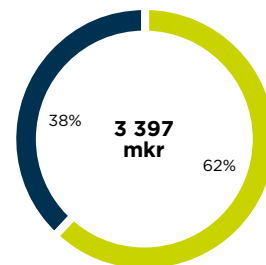
Hyresvärde per region



Verkligt värde per fastighetstyp



Hyresvärde per fastighetstyp



Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter stod vid årets slut för 64 procent av Hemfosas fastighetsvärde och 62 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 6,3 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 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 hög andel specialanpassade lokaler och utomhusytor. Bland de största hyresgästerna återfinns Härnösands Kommun, Høgskolen i Oslo og Akershus och Pyslingen Förskolor och Skolor. Hyresintäkterna från skolfastigheterna utgör 17 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 27 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

KONTOR

Denna kategori av fastigheter utgörs av kontorslokaler där hyresgästerna bedriver offentligt finansierad verksamhet, men där verksamheten inte ställer lika höga krav på specialanpassning av lokalerna som exempelvis säkerhet eller funktion. Bland de största hyresgästerna återfinns NAV Arbeids- og velferdsforvaltningen, Migrationsverket och Försäkringskassan. Hyresintäkterna från kontorsfastigheterna utgör 23 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 36 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 Polismyndig-

heten i Sverige, Domstolsverket och finska polismyndigheten Politiet. Hyresintäkterna från fastigheter inom rättsväsende utgör 12 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 19 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 och Finspångs Kommun. Hyresintäkterna från vård- och omsorgsfastigheterna utgör 10 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 16 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

ÖVRIGA

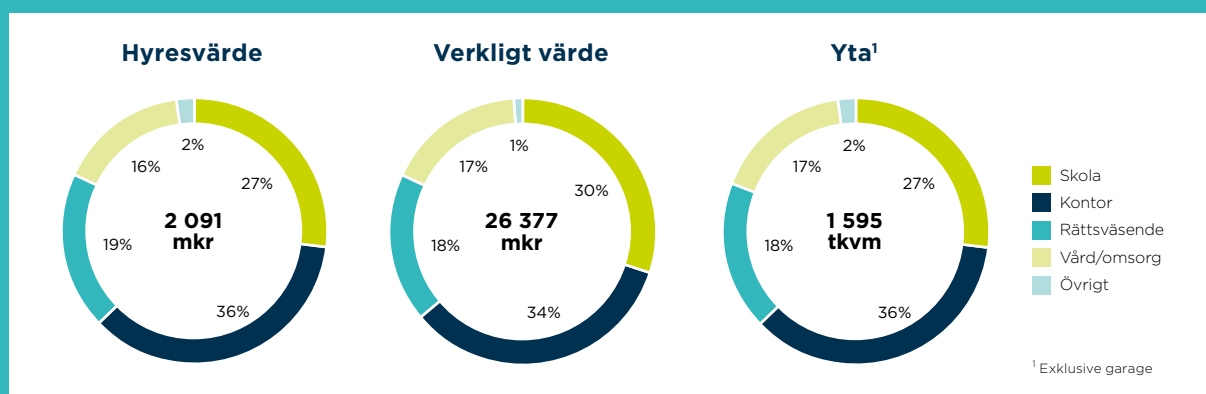
Övriga samhällsfastigheter kan exempelvis vara mark, garage eller lager. Bland de största hyresgästerna återfinns bland annat Fortifikationsverket, Landstinget Västmanland och Härnösands kommun. Hyresintäkterna från övriga fastigheter inom samhällssegmentet utgör 0,9 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 1,4 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Samhällsfastigheter

	2017	2016
Hyresvärde, mkr	2 091	1 850
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	1 595	1 420
Verkligt värde fastigheter, mkr	26 377	22 427
Antal fastigheter	321	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94
Hyreskontraktens återstående löptid, år	6,3	6,5

¹ Exklusive garage

SAMHÄLLSFASTIGHETER



Övriga fastigheter

Övriga fastigheter stod vid årets slut för 36 procent av Hemfosas fastighetsvärde och 38 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 4,2 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent.

KONTOR

Hemfosas övriga kontorsfastigheter är centralt belägna i framförallt storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Mölndal, Örnköldsvik, Sundsvall, Växjö och Västerås. 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 denna typ av 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 25 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 68 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. Hyresintäkterna från logistik och lager inom övriga fastigheter utgjorde vid årets slut 8 procent av Hemfosas totala hyresvärde och 20 procent av hyresvärdet inom typen övriga fastigheter.

ÖVRIGT

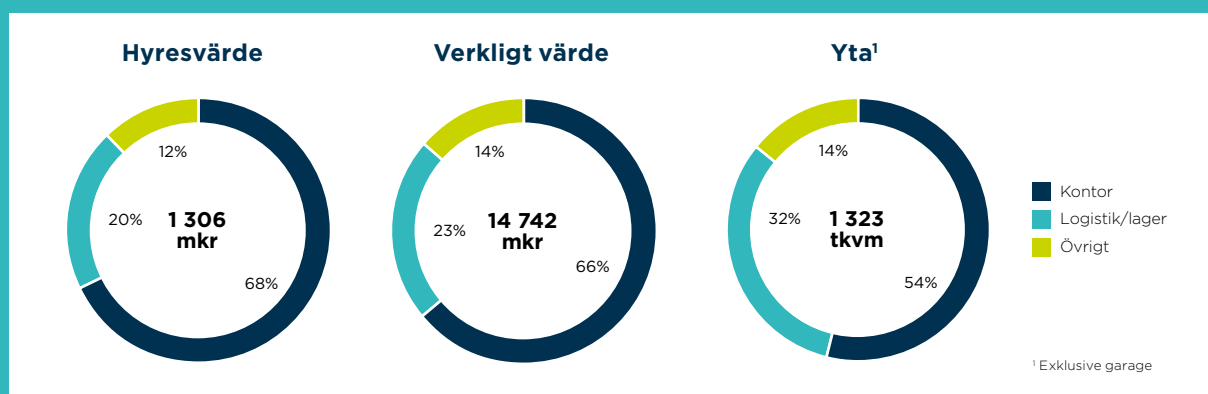
Inom övriga fastigheter återfinns även en mindre andel med bland annat handelsfastigheter. Hyresintäkterna från dessa fastigheter utgjorde vid årets slut 4 procent av Hemfosas totala hyresvärde och 12 procent av hyresvärdet inom typen övriga fastigheter.

Övriga fastigheter

	2017	2016
Hyresvärde, mkr	1 306	1 148
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	1 323	1 207
Verkligt värde fastigheter, mkr	14 742	12 241
Antal fastigheter	151	148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	86
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,2	4,4

¹ Exklusive garage

ÖVRIGA FASTIGHETER





TRYGGA *och* smarta HEM

EMRAHUS SKAPAR INNOVATIVA LSS-HEM MED HEMFOSA

På Emrahus har man verkligen tänkt till. Ett boende för personer med särskilda behov ska fungera som ett stöd i vardagen och inte en hinderbana. Därför skapar Emrahus kloka LSS-hem, det man kallar Emrahem, med stort fokus på smarta lösningar som stöttar den boendes självständighet. Det handlar om ljud, ljus, planlösningar och digitala lösningar som ökar tillgängligheten och minskar stress och konflikter. Under året initierade Hemfosa ett samarbete med Emrahus och förvärvade två av deras nybyggda LSS-boenden.

Emrahus resa började 2007 som en husleverantör med fokus på energieffektiva och väldesignade villor. Sju år senare, med mycket kunskap om hur man skapar attraktiva hem, blev Emrahus första LSS-boende certifierat enligt en internationell standard för passivhus. Med utgångspunkt i att bidra till fler och bättre LSS-hem, projekt- och konceptutvecklare Emrahem genomtänkta och energisnåla hem med de boende i fokus. Under våren 2017 slöt Hemfosa avtal om att förvärva två nybyggda LSS-hem i Gävle av Emrahus, och kom överens om ett fortsatt samarbete där Emrahus uppför LSS-hem som Hemfosa förvärfvar fullt uthyrda efter färdigställande. Vissa kommuner vill själva äga sina LSS-boenden medan andra, i synnerhet mindre kommuner, hellre ser att en etablerad fastighetsägare äger och förvaltar.

”Enligt Boverket har mer än hälften av alla kommuner problem med att erbjuda boenden för personer med särskilda behov. Dessutom är många av de

LSS-boenden som finns idag inte så pass bra eller anpassande som de kan vara. Det vill vi ändra på”, säger Robin Berkhuizen, vd på Emrahus.

Lösningar baserade på forskning och erfarenhet

Emrahus LSS-hem är ritade efter konsultation med psykologer, arbetsterapeuter och personal för att minska stress och öka tryggheten, både hos boende och personal. Med smarta tekniska hjälpmedel och genomtänkta planlösningar formas LSS-hem för att de boende ska känna sig trygga och kunna leva mer självständigt i hemtrevliga miljöer. Dessutom byggs alla Emrahem som miljövänliga passivhus med låg energikostnad.

”Tanken med Emrahemmen är att de ska främja personer att bli mer självständiga och våga göra saker själv. Och med ny teknik finns det idag fantastiska möjligheter, bland annat hjälpmedel och instruktioner via



Fakta Emrahem

Antal fastigheter: **4**

Totalt värde: **83 mkr**

Total yta: **2 141 kvm**

Avtalslängd återstående
i genomsnitt: **15,5 år**

Uthyrningsgrad: **100%**

Samarbetspartner till Emrahus
för förvärv av nybyggda
LSS-boenden

digitalt bildstöd. Exempelvis finns det bilder i duschar som visar att schampot ska gnuggas i håret och när man trycker på äta-mat-knappen dämpas belysningen i övriga lägenheten för att skapa lugn och fokus under måltiden”, förklarar Robin Berkhuisen.

Alla Emrahem är byggda för att kunna fungera som riktiga hem – de är individanpassade och flexibla för att möta olika behov och stadier i livet. Till exempel byggs de med utökad tillgänglighet som innebär att det finns extra mycket utrymme i alla rum och korridorer. På så sätt kan alla bo kvar i sina LSS-hem hela livet, även om deras fysiska förutsättningar förändras. Dessutom skapas inga trånga utrymmen vilket tar bort risken för att stress eller konflikter uppstår. Forskning visar även

att skarpa färger och mönster kan upplevas som stressande. Därför används bara jordnära färger i den fasta inredningen och störande visuella intryck så som ventilation och sprinklersystem är helt dolda.

Viktigt med snabbfotad hyresvärd

”När Emrahus växer och fler kommuner och privata vårdbolag efterfrågar LSS-boenden har det varit viktigt för oss att hitta långsiktiga samarbetspartners som uppfyller våra krav på hög servicenivå och som vi trivs bra med. Hemfosa är en väletablerad aktör inom samhällsfastigheter och vi känner oss trygga med dem som ägare och hyresvärd av LSS-hemmen”, säger Robin Berkhuisen.

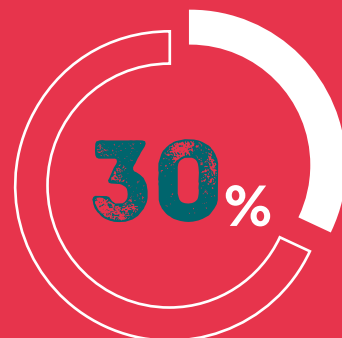
Robin Berkhuisen berättar att i förvaltningen av Emrahem måste hyresvärdarna vara snabbfotad och lyhörd. I LSS-boenden är det nämligen viktigt att ett fel åtgärdas så snart som möjligt eftersom även de minsta ljudstörningarna kan få förödande konsekvenser för de boende.

”Det är extra viktigt att boende och personal i Emrahem känner sig trygga med vem som tar över fastigheterna. Vi värnar om goda samarbeten och är glada över det nära samarbete vi utvecklat med Hemfosa och de planer vi har för fler Emrahem”, säger Robin Berkhuisen.

”MED *ny teknik*
FINNS DET *idag*
fantastiska
MÖJLIGHETER.”

Fantastiska
FASTIGHETER
SKAPAR NYA
möjligheter
FÖR VIKTIGA
VERKSAMHETER

Skolfastigheter utgör cirka 30 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*

Steg för steg mot ökad hållbarhet

Hemfosa ska vara en hållbar fastighetsägare och förvaltare. För oss betyder det att hållbarhetsarbetet är en självklar del i vårt dagliga arbete och att denna syn genomsyrar hela företaget. Utgångspunkten är långsiktiga relationer där Hemfosa tillsammans med våra partners skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. Som specialister på samhällsfastigheter vill vi vara en långsiktig partner till våra hyresgäster och bidra med fastigheter som skapar nya möjligheter för deras samhällsviktiga verksamheter.

En övervägande del av våra hyresgäster finns inom det vi på Hemfosa ser som de viktigaste verksamheterna i samhället. Det är skolor och förskolor, vård- och omsorgsverksamheter, rättsväsende och andra myndigheter där ett stort antal människor arbetar, vistas, besöker och bor. De allra flesta av dessa verksamheter är långsiktiga hyresgäster i våra lokaler och vill kunna växa och utvecklas över tid med nya behov och krav. Detta innebär att det är viktigt för Hemfosa att erbjuda våra hyresgäster långsiktighet, flexibilitet och möjligheter till 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 vi är verksamma. En viktig del i den rollen är att tänka smart och kreativt i utvecklandet av nya lösningar för att kunna erbjuda vad hyresgästen önskar, vilket kan skifta över tid men som tydligt utvecklas mot ett större hållbarhetsfokus. Viktigt är också att ha en stabil finansiell ställning som möjliggör långsiktiga investeringar, på orter även utanför storstadsområdena.

HEMFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

På Hemfosa är vi nyfikna 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. Kartläggningen av väsentliga hållbarhetsområden som detta arbete mynnade ut i har hjälpt oss att bli mer fokuserade i vårt hållbarhetsarbete. Under det senaste året har vi även i högre grad integrerat hållbarhetsaspekter i beslutsfattandet och den löpande verksamheten.

Ledningens och styrelsens uttalade ambition är att fortsätta lyfta Hemfosas hållbarhetsarbete steg för steg.

Nacka, mars 2018

Hemfosas koncernledning

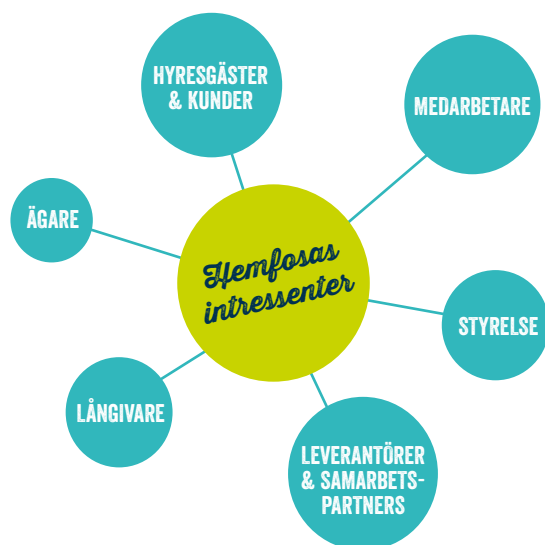
HEMFOSAS HÅLLBARHETSPOLICY

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

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hemfosa har för verksamhetsåret 2017 upprättat en hållbarhetsredovisning inspirerad av ramverket Global Reporting Initiatives (GRI:s) G4 riktlinjer, se Hemfosas webbplats för index över informationen i redovisningen. GRI-riktlinjerna fokuserar på väsentlighet, styrning och med hänsynstagande till hela värdekedjan.

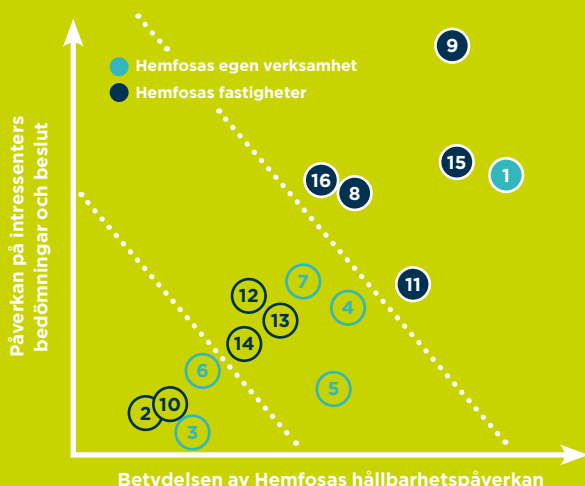
Hemfosa redovisar hållbarhet per räkenskapsår, som löper från januari till december. Den senaste redovisningen publicerades den 28 mars 2017 i Hemfosas årsredovisning och avsåg räkenskapsåret 2016. Denna redovisning avser räkenskapsåret 2017 om inte annat anges.



VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2016 genomförde Hemfosa en väsentlighetsanalys för att fastställa vilka hållbarhetsområden som är viktigast för vår verksamhet och de parter som vi interagerar med, Hemfosas intressenter. Syftet med väsentlighetsanalysen var att säkerställa att vi styr vårt hållbarhetsarbete i rätt riktning och fokuserar på de hållbarhetsområden där Hemfosa har väsentlig påverkan. Intressenterna, som består av hyresgäster och kunder, medarbetare, långgivare, ägare, leverantörer och samarbetspartners, ombads utvärdera aspekterna utifrån väsentlighet för Hemfosas verksamhet samt

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

HEMFOSAS EGEN VERKSAMHET

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

HEMFOSAS FASTIGHETER

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

utifrån hur de ansåg att vår 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 vi bör inkludera i vår hållbarhetsrapportering. Förutom denna enkätundersökning fördes även löpande dialog med intressenterna, bland annat genom hyresgästmöten och kontakter i den dagliga verksamheten. Utöver intressenterna fick dessutom

koncernledningen göra en utvärdering av Hemfosas påverkan på de olika hållbarhetsaspekterna. Som ett resultat av väsentlighetsanalysen, intressentdialoger och interna bedömningar har Hemfosa valt att fokusera hållbarhetsarbetet inom sex prioriterade områden i kategorierna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar. Se beskrivning i figuren på sid 28. Hemfosa anser att dessa hållbarhetsområden fortfarande är de mest väsentliga för bolaget att fokusera på.

Viktiga händelser

GRÖNT BANKLÅN

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

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

ENERGIprojekt

I fastigheten Åkroken 1 i Sundsvall, med elva tätt samlade byggnader som inrymmer lokaler för Mittuniversitetet, bedriver Hemfosa ett projekt för att utvärdera möjligheten till miljövänlig energiförsörjning genom användning av grundvatten.

Vi fick under året tillstånd av mark- och miljödomstolen att utvinna kyla och värme från en befintlig energibrunn samt att anlägga ytterligare tre energibrunnar. Projektet förväntas ge energi som försörjer Mittuniversitet och Västahagenområdet samt även ge möjlighet att sälja el vidare till närliggande studentbostäder.

SOLENERGI

Under 2017 fattade Hemfosa beslut om en solcellsanläggning för fastigheten Sicklaön i Nacka, där också Hemfosas huvudkontor är beläget. Under våren förser vi fastigheten med 318 solcellspaneler som beräknas bidra med cirka 75 000 kWh per år.

Genom att pröva olika miljövänliga energialternativ bygger vi upp kunskap och engagemang i organisationen som är värdefullt för framtida beslut och investeringar.



DE tio PRINCIPERNA I FN:s *Global Compact*

Sedan 2016 är Hemfosa ansluten till FN:s Global Compact. Därmed stödjer och förbinder sig Hemfosa att verka i enlighet med Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption 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 korruption.



WE SUPPORT

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.

Korruption

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

Ekonomiskt ANSVAR

Hemfosa har sedan starten för snart nio år sedan vuxit till ett stabilt och börsnoterat fastighetsbolag med god intjäning. Våra hyresgäster inom samhällsfastigheter utgörs till stor del av offentligt finansierade verksamheter som skolor, sjukvård, rättsväsende och myndigheter. Dessa har ofta långa hyresavtal som skapar god stabilitet i verksamheten och ger Hemfosa förutsättningar för att tillgodose kundernas 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.

Hemfosas ekonomiska värdeskapande kommer bolagets intressenter till del – hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, långgivare och samhället. En viktig del i vår fastighetsförvaltning och -utveckling är att hitta effektiva och innovativa lösningar för att tillgodose hyresgästernas krav och önskemål. Ny teknik och material samt moderna byggmetoder är ofta både mer kostnadseffektiva och miljövänliga samtidigt som de kan bidra till bättre lösningar för hyresgästerna. Hemfosas transaktionsarbete bedrivs utifrån en tydlig

process för ekonomisk analys och riskbedömning där hållbarhet finns med som en del i förvärvsanalysen. För Hemfosa är hållbarhetsrisker nära förknippade med ekonomiska risker.

Hemfosas inriktning på samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster med långsiktighet i sina verksamheter innebär generellt längre hyresavtal än för andra kommersiella fastigheter och låg rörlighet av hyresgäster. Detta skapar stabila kassaflöden och därmed en begränsad finansiell risk. Det



bidrar även till att vi kan göra långsiktiga investeringar till exempel i skolor och vårdinrättningar som är viktiga för lokalsamhället och samhället i stort.

Hemfosa arbetar för att säkerställa en långsiktig stark ekonomisk utveckling genom att kontinuerligt utveckla kompetensen och affärsmässigheten i organisationen och genom att följa fastslagna riktlinjer för finansiering, risk, intern kontroll och redovisning. Genom en god förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet kan vi öka dess värde över tid. Under året har till exempel eget kapital per stamaktie ökat med drygt 16 procent. Hemfosas intjäningsförmåga, resultat, finansiell ställning och nyckeltal redovisas i denna årsredovisning, se innehållsförteckningen.

Genom att bedriva ett långsiktigt arbete med att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheterna öppnar sig möjligheter till upplåning genom så kallade gröna banklån och obligationer som kan ge en lägre finansieringskostnad av specifika projekt eller fastigheter. Under första kvartalet 2018 tecknade Hemfosa sitt första gröna banklån hos Swedbank för finansiering av förvärv av utestående ägarandel i ett nybyggt specialistsjukhus vid Gardermoen i Norge, ett projekt med tydlig miljöprofil och som därmed uppfyller de höga krav som ställs för gröna lån.

AFFÄRSETIK OCH ARBETE MOT KORRUPTION

På Hemfosa finns en uttalad policy att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang och att även bolagets medarbetare, affärspartners och andra aktörer som koncernen har kontakt eller gör affärer med, delar denna uppfattning. Grundläggande för Hemfosa är också att vi har god kunskap om och respekterar konkurrenslagstiftning, miljö- och arbetsmiljölagstiftning, avtal och andra bestämmelser och regelverk som påverkar verksamheten. För att säkerställa att detta sker arbetar Hemfosa för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och genom oavsiktligt agerande.

Hemfosa har en uppförandekod och medarbetarpolicy för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korrupt beteende. Därtill finns policydokument som anger riktlinjer för arbetet inom olika arbetsområden samt uppföljning av att dessa följs, vilket bidrar till att minska risken för oegentligheter.

Hemfosa har ett kontrollsystem för den finansiella rapporteringen och riskhantering vilket styrelsen ansvarar för. Den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att redovisningskrav och andra krav på Hemfosa som noterat bolag efterlevs.

UPPFÖRANDEKOD

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

Uppförandekoden finns med som en bilaga till personalhandboken vilken varje medarbetare får vid sin anställningsstart. Eftersom Hemfosa är ett trovärdigt och ärligt bolag uppmanas även affärspartners och andra intressenter att rapportera till bolaget om de hyser misstankar om bedrägerier eller andra oegentligheter. Under 2017 rapporterades det inte in några misstankar i visseblåsarssystemet. Återkommande information och upplysning inom området affärsetik och anti-korruption sker för att systematiskt öka de anställdas kompetens inom affärsetik och anti-korruption.

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

MILJÖansvar

I såväl fastighetsförvaltning och -utveckling som i transaktionsverksamheten är hållbarhetsarbetet en viktig styrparameter. De val vi gör i fråga om material, energilösningar och inköp av varor och tjänster påverkar både samhälle, människa och miljö. Genom att göra medvetna val bidrar vi till att motverka negativ miljö- och klimatpåverkan och minska riskerna för den egna verksamheten. Hemfosas miljömässiga ansvarstagande baseras på den miljöpolicy som antogs av styrelsen i april 2017.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Hemfosa bidra till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort och samtidigt påverka fastigheternas värde i en positiv riktning. Under året har vi också noterat en ökad efterfrågan på hållbara fastigheter och lokallösningar, något som är särskilt tydligt bland de offentligt finansierade hyresgästerna.

Förutsättningarna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda i kombination med en ambition att kontinuerligt lära sig mer inom miljöområdet. Vi påverkar miljön genom vår verksamhet bland annat i form av energianvändning och koldioxidutsläpp, val av material samt leverantörer. Detta är områden som Hemfosa arbetar kontinuerligt med att utveckla i den löpande förvaltningen, dels för att hitta lösningar som är effektiva för både hyresgäster och den

egna personalen, men även för att hitta lösningar som är kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara för samhället i stort. Hur arbetet inom dessa områden följs upp och utvärderas beskrivs nedan. Utöver de nämnda områdena är vattenförbrukning ett område som vi ser som ett utvecklingsområde. Ambitionen är att under 2018 påbörja ett arbete för att identifiera möjliga insatser för att minska vattenförbrukningen i fastighetsbeståndet. Ett annat område som ligger inom Hemfosas miljöansvar är avfallsgenerering i fastigheter och vid renovering och byggnation.

I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess, där hållbarhetsfrågorna är en viktig del. I samband med förvärv av fastigheter genomförs inventeringar av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att säkerställa att marken ur miljö- och hälsöhanseende är lämplig att ta i anspråk. Det sker även ett aktivt arbete internt i organisationen för att minska den egna miljöpåverkan genom medvetna val i fråga om exempelvis resor och inköp.

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. Under 2017 ökade efterfrågan på gröna hyresavtal bland våra hyresgäster. Målsättningen är att fortsätta öka antalet gröna hyresavtal och att skapa rutiner för att följa upp utvecklingen av andelen sådan hyresavtal.

MATERIALVAL

Vid projektutveckling såsom renovering och ombyggnation görs alltid genomgripande miljöanalyser tidigt i projektet för att säkerställa att vi väljer bra material och skapar en god inomhusmiljö. Vid en miljöanalys granskar Hemfosa bland annat energiförbrukning och möjligheter till effektivisering samt att materialanvändningen är långsiktigt hållbar.

HEMFOSAS miljöpolicy

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

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

Under 2017 utvärderade Hemfosa systemet SundaHus och kommer att börja tillämpa det vid ombyggnationer under innevarande år. SundaHus är en helhetslösning för att systematisera arbetet med att fasa ut farliga ämnen i en byggnads hela livscykel. Vår målsättning är att det material som används vid ombyggnation måste uppfylla minst C-nivå i klassificeringen enligt SundaHus. Implementeringen av SundaHus innebär att Hemfosa får en ökad kontroll över det material som finns i fastigheterna som vi förfogar över. Systemet kommer att 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.

LEVERANTÖRER

I enlighet med Hemfosas uppförandekod och Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer ställer vi miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer i samband med upphandlingar, se vidare sid 36. I förvaltningen och utvecklingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. Ett exempel på detta är om- och nybyggnationen av Internationella Engelska Skolan i Sundsvall under 2016–2017 där uteslutande lokala leverantörer anlitas. Vid anlåtande av leverantörer finns en risk att dessa inte lever upp till de krav som Hemfosa ställer eller anlitar en underleverantör



som inte följer angivna riktlinjer. Efter slutförda om- och nybyggnadsprojekt följer vi upp hur hållbarhetsaspekterna har hanterats och bygger därmed successivt upp en ökad erfarenhet och best practice i organisationen. Hemfosas bedömning är att de väsentliga hållbarhetsaspekterna beaktats i Hemfosas genomförda och pågående projekt.

ENERGIANVÄNDNING

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

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

Energieffektivitet i Hemfosas fastigheter

För att kunna följa upp, reducera och effektivisera energianvändningen i fastighetsbeståndet använder Hemfosa ett energiuppföljningssystem i samtliga fastigheter där vi har avtal med energileverantörerna. Under 2017 gjordes energimätning i 279 fastigheter, jämfört med 270 föregående år. De fastigheter som inte omfattas av denna mätning har så kallade triple net-hyresavtal där hyresgästen själv har direktavtal med energileverantörerna.

Utifrån informationen från systemet kan Hemfosa identifiera källor till avvikande energianvändning genom jämförelser av liknande fastigheter och mäta

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. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöker Hemfosa förutsättningarna för någon form av miljöcertifiering. Vi har idag i fastighetsbeståndet totalt 21 fastigheter som är miljöcertifierade. Under 2017 adderades tre fastigheter som certifierades enligt Green Building. En fastighet är sedan tidigare miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM. Vårt mål är att under 2018 certifiera ytterligare fyra fastigheter.

18 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 nybyggnadskravet 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.

utvecklingen av energiförbrukningen totalt och per kvadratmeter. Energimätningssystemet avläser fastighetsbeståndets användning av fjärrvärme för värme och kyla samt och el (fastighets- och verksamhetsel). Programvaran skapar en realtidskontroll över Hemfosas fastighetsbestånd vilket inkluderar en övervakningsfunktion och alarmfunktion.

Under 2017 minskade den totala energiförbrukningen per kvadratmeter i de fastigheter som mättes med 0,5 procent, jämfört med 2016. Energianvändningen per kvadratmeter för värme och kyla minskade med drygt 5 procent respektive med cirka 34 procent. Energiförbrukningen av el, som omfattar fastighetsel samt hyresgästernas elförbrukning, ökade med knappt 5 procent per kvadratmeter, vilket beror på en ökad uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet.

Vi har utöver energimätningssystemet installerat Ecopilot® i fem fastigheter för att utvärdera fastigheternas energianvändning genom att ha full kontroll över byggnadens besparingar och minskade koldioxidutsläpp. Användningen har initialt visat goda resultat med minskad energianvändning som följd. Hemfosa utreder om ytterligare fastigheter som har rätt förutsättningar ska utrustas med Ecopilot®.

Under 2017 installerade Hemfosa bergvärme i fyra fastigheter. I våra fastigheter för Mittuniversitet i Sundsvall pågår ett projekt för att för att utvärdera möjligheten till miljövänlig energiförsörjning genom användning av grundvatten. Hemfosa fick under året tillstånd av mark- och miljödomstolen att utvinna kyla och värme från en befintlig energibrunn samt att anlägga

ytterligare tre energibrunnar. Projektet förväntas ge både energi- och kostnadsbesparingar genom att försörja Mittuniversitet och Västahagenområden med el och även ge möjlighet att sälja el vidare till studentbostäder i området. Utvärdering av utfallet av dessa installationer kommer användas som beslutsunderlag för framtida projekt.

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

Direkta och indirekta utsläpp av koldioxid från Hemfosas uthyrda fastigheter

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

Koldioxidutsläppet från Hemfosas mätta fastighetsbestånd ökade under 2017 jämfört med 2016 från totalt 3,95 kg koldioxid per kvadratmeter till 4,15 kg koldioxid per kvadratmeter trots att energiförbrukningen per kvadratmeter minskade. Skälet till detta är att leverantörerna av fjärrvärme kan förändra bränslemixen över tid vilket under 2017 påverkade utfallet av koldioxidutsläpp negativt.

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

Energianvändning¹

	2017 MWh totalt	2016 MWh totalt	2017 kWh/kvm	2016 kWh/kvm	Förändring kWh/ kvm, %
Värme	127 587	130 405	69,13	72,65	-5,1
Kyla	611	796	0,33	0,44	-34,0
El ²	116 499	107 881	63,12	60,10	4,8
Totalt	244 697	239 082	132,58	133,19	-0,5

Utsläpp av koldioxid¹

	2017 ton CO ₂ totalt	2016 ton CO ₂ totalt	2017 ton CO ₂ /kvm	2016 ton CO ₂ /kvm	Förändring ton CO ₂ /kvm, %
Scope 2					
Värme	6 674	6 186	3,62	3,45	4,7
Kyla	7	10	>0,01	0,01	-37,1
El ²	971	895	0,53	0,50	5,2
Totalt	7 652	7 091	4,15	3,95	4,7

¹ Avser 279 fastigheter 2017 och 270 fastigheter 2016 för vilka Hemfosa är avtalspartner med energileverantör. För resterande fastigheter i fastighetsbeståndet har hyresgästerna så kallade triple net-hyresavtal där hyresgästen själv är avtalspartner med energileverantör och står för energikostnaderna.

² Inkluderar fastighetsel såsom ventilation, pumpar, utebelysning och hissar, samt verksamhetsel som omfattar hyresgästens förbrukning.

Socialt ANSVAR

På Hemfosa är vi specialiserade på samhällsfastigheter vilket innebär att hyresgästerna till stor del bedriver offentligt finansierad verksamhet såsom skola, vård och omsorg, rättsväsende och myndigheter. Inom Hemfosa finns ett stort kunnande och förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar dessa verksamheter. Vår företagskultur präglas av affärsmässighet, 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 våra kontakter 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, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städning, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. Hemfosa har identifierat krav på leverantörer som en väsentlig hållbarhetsaspekt att fokusera på i vårt hållbarhetsarbete. I vår inköps- och upphandlingsprocess anges bland annat att Hemfosa i nya avtal ska premiera leverantörer som anslutit sig till Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod och ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer i enlighet med den. Till denna uppförandekod finns en tillhörande självutvärdering som ska fyllas i årligen och skrivas under för att visa på hur man följer uppförandekoden. Denna självutvärdering fylls i och sparas i en branschgemensam databas med möjlighet till åtkomst för fler aktörer i branschen. Genom att acceptera uppförandekoden ger leverantören sitt med-

givande till att det kan utföras kontroller för att försäkra sig om att uppförandekoden efterlevs. Sådana kontroller kan även genomföras av en oberoende tredje part. Då vi upplever att Fastighetsägarnas uppförandekod är applicerbar bland leverantörer främst i storstäder planerar vi att ta fram ett kompletterande granskningsförfarande avseende leverantörer för användning på vissa orter. Vi gör löpande utvärderingar av våra leverantörssamar-

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.

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

Samarbete för ökat samhällsansvar

Hemfosa har som policy att samarbeta med organisationer som syftar till att hjälpa socialt utsatta personer i samhället, gärna med anknytning till hyresgästernas verksamheter. Som ett led i arbetet med Hemfosas samhällsansvar bedriver vi sedan 2016 ett samarbete med företaget Samhall som verkar för att integrera människor med funktionsvariationer på arbetsmarknaden. Samarbetet har inneburit att Hemfosa har tecknat ett serviceavtal med Samhall för ett antal fastigheter runt om i landet, som arbetar med fastighetsskötsel såsom städning av trapphus, gräsklippning och snöröjning. Vi kommer fortsätta detta samarbete och ser över möjligheterna att utveckla samarbetet ytterligare.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Hyresgäster och kunders hälsa och säkerhet

Hemfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att våra fastigheter erbjuder en miljö som är säker, tillgänglig och hälsosam för dem som arbetar, vistas eller bor i dem. Att säkerställa att fastigheterna är säkra och anpassade till särskilda behov är därför ett mycket viktigt område

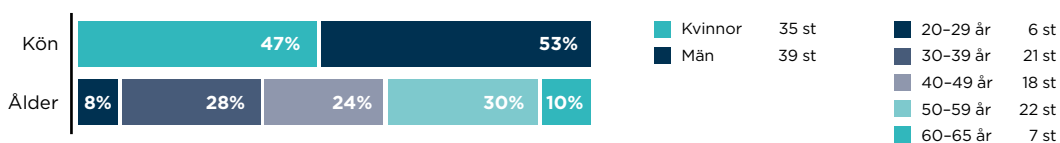
för Hemfosas verksamhet, som i stora delar styrs av regelverk och lagar. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision. Att skapa och upprätthålla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna är något vi prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla.

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

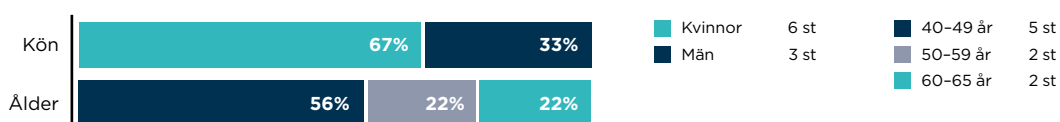
I fastigheter kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa eller säkerhet. För Hemfosa handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i förvaltningen som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid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

Fördelning kön och ålder

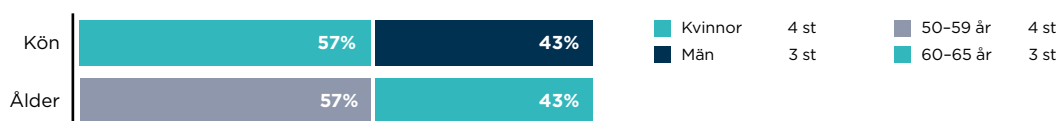
Alla medarbetare, 74 st



Ledningsgrupp, 9 st



Styrelse, 7 st



lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Hemfosa har ett ansvar att erbjuda en trygg och säker arbetsplats även för leverantörer som arbetar i våra fastigheter i till exempel förvaltning, renovering och nybyggnation. Grunden för detta är att i avtal och genom ett aktivt och förebyggande arbetsmiljöarbete säkerställa vilka krav som Hemfosa respektive leverantören ska uppfylla i detta avseende, utöver gällande lagkrav.

Medarbetares hälsa och säkerhet

Företagskultur och medarbetare

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

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad på medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten organisation 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 2017 uppgick Hemfosas sjukfrånvaro till 0,6 procent.

Kompetensfokus

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

På Hemfosa har vi sedan starten arbetat aktivt med att säkerställa kompetensutvecklingen och försörjningen i alla led i det snabbt växande bolaget, inte minst under de senaste åren. En viktig del i detta

är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Under de senaste två åren 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 av kvalificerade medarbetare.

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

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

Hemfosa har en jämn fördelning mellan män och kvinnor inom flertalet verksamhetsområden. Av bolagets totalt 74 medarbetare utgör andelen kvinnor 47 procent medan det i ledningsgruppen är 67 procent kvinnor. I Hemfosas styrelse utgör andelen kvinnliga ledamöter 57 procent.

FINANSIERING

Hemfosas verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, där huvuddelen utgörs av räntebärande skulder i form av skulder till kreditinstitut, obligationer samt ett certifikatsprogram. Det egna kapitalet utgör cirka 42,5 procent av finansieringen medan räntebärande skulder motsvarar cirka 46,7 procent. Obligation och certifikat utgör tillsammans 10,7 procent och övriga skulder cirka 0,1 procent.

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 17 807 mkr (15 570), vilket motsvarar en soliditet på 40,4 procent (41,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 11 214 mkr (11 117) per den 31 december 2017. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 791). Årsstämman 2017 fattade beslut om en utdelning till stamaktieägarna med 694 mkr och till preferensaktieägarna med 110 mkr med kvartalsvis utbetalning. Vid årets utgång hade 575 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

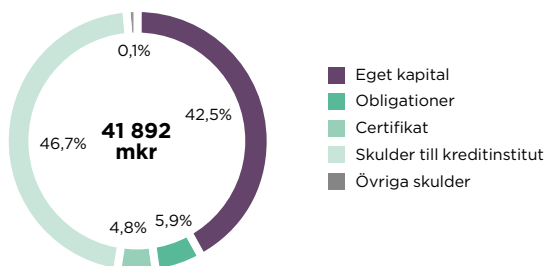
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 24 110 mkr (20 666)

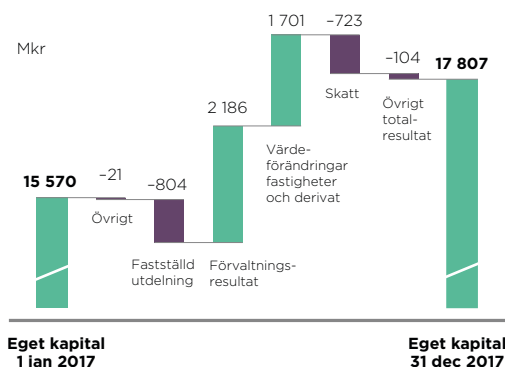
varav 19 619 mkr (17 993) avsåg lån från kreditinstitut, 2 473 mkr (1 748) obligationer, 1 995 mkr (895) i certifikat, 7 mkr (11) säljarreverser och 16 mkr (20) avsåg övriga skulder. Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 1 800 mkr (1 300). Kreditfaciliteterna är back up-faciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 1 995 mkr var emitterat vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 450 mkr (450), vilka var utnyttjade per den 31 december 2017. Hemfosas likvida medel uppgick vid årsskiftet till 541 mkr (1 221). Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Nettobelåningsgraden uppgick till 57,1 procent (55,9). Genomsnittlig ränta per den 31 december 2017 uppgick till 1,94 procent (1,98).

Kapitalstruktur



Förändringar i eget kapital under perioden



Räntebindning

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per

den 31 december 2017 var 4 706 mkr (5 162) och räntetak 11 405 mkr (7 000). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2017.

Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december är 4 706 mkr (5 162) och räntetak 11 405 mkr (7 000). Med hänsyn till ingångna ränteswappar och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 69,1 procent (56,0) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 1,5 år (1,3).

Förändring i låneportföljen

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	20 666	18 960
Amortering av banklån	-3 794	-3 602
Nya banklån	5 527	3 604
Emission av certifikat	1 100	895
Emission av obligationer	1 973	750
Lösen av obligationer	-1 248	-202
Valutakursdifferens	-114	261
Räntebärande skulder vid periodens utgång	24 110	20 666

Nyckeltal i låneportföljen

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Nettobelåningsgrad, %	57,1	55,9
Genomsnittlig ränta, %	1,94	1,98
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	2,1
Räntesäkrad andel av skulderna, %	69,1	56
Verkligt värde på derivat, mkr	-34	-84

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 derivat-instrument för att förändra ränterisken.

Valutaexponering

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosa valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med

förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan.

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

Räntebindning uppdelat på instrument 31 december 2017

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	24 050	-1 372	-9 503	13 175	55
1-2 år	0	497	2 526	3 024	13
2-3 år	23	674	3 617	4 314	18
3-4 år	0	200	1 619	1 819	8
4-5 år	0	0	1 740	1 740	7
>5 år	38	0	0	38	0
Summa	24 110	0	0	24 110	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 16 111 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

Förfallostruktur räntebärande skulder 31 december 2017

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne- ränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	S:a ränta, mkr
2018	6 871 ²	28	386	47	432
2019	4 945	21	252	8	260
2020	6 404	27	146	3	149
2021	3 183	13	81	1	81
2022	2 605	11	40	0	40
2023-	103	0	37	0	37
Totalt	24 110	100	941	58	999

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

² Med hänsyn tagen till back-up faciliteter om 1,8 mdkr som säkerställer certifikaten.

Räntebindning, ränteswappar 31 december 2017

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknads- värde, mkr
<1 år	3 334	1,1	35
1-2 år	497	0,0	2
2-3 år	674	1,3	3
3-4 år	200	0,6	3
4-5 år	-	-	-
>5 år	-	-	-
Totalt	4 706	1,0	43

Känslighetsanalys, räntekostnader 31 december 2017

	Föränd- ring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+94/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-66

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

Valutaexponering

	31 dec 2017	31 dec 2016
Exponering i MEUR	82	90
Exponering i MNOK	2 707	2 202

Känslighetsanalys, valutaexponering 31 december 2017

	Föränd- ring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/-80
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/-269

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

Hyresintäkter

Riskbeskrivning:

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

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

Såväl hyresintäkter som kassaflödet påverkas om ovan beskrivna risker realiserar.

Riskhantering:

- Hemfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen.
- 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 17 i denna årsredovisning.
- En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.

Fastighetskostnader

Riskbeskrivning:

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

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

Riskhantering:

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

Transaktionsrelaterade risker

Riskbeskrivning:

Fastighetsförvärv utgör en central del av Hemfosas strategi.

För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren och den förvärvade verksamheten.

Riskhantering:

- Hemfosa har en stark position på transaktionsmarknaden i Norden, med bred erfarenhet och gedigen kunskap om komplexa portföljaffärer.
- Organisationen har ett stort kontaktnät inom och en god kännedom om aktörerna på marknaden för samhällsfastigheter, med långsiktiga samarbeten med ett flertal etablerade aktörer vilket genererar möjligheter för förvärv av fastigheter och utvecklingsprojekt.
- Processen för att utvärdera en möjlig affär är väl inarbetad i Hemfosas organisation. Såväl hyresgäster som fastighetens skick bedöms för att stödja värderingen och beslutsfattandet.

Verksamhet och ORGANISATION

Projektutveckling

Riskbeskrivning:

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

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

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

Riskhantering:

- I samband med hyresgäst Anpassningar har Hemfosa möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling.
- Hemfosa tecknar i regel avtal om övertagande av nybyggda fastigheter först efter färdigställande och med ytorna fullt uthyrda.
- De utvecklings- och nybyggnationsprojekt Hemfosa är involverad i drivs normalt sett i joint venture med erfarna projektutvecklingsföretag. Hemfosa har en god historik vad gäller utfall av tidsplaner och kostnadskalkyler i de projekt som bolaget varit aktivt i.

Skatt

Riskbeskrivning:

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

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

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

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

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

Riskhantering:

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

Verksamhet och ORGANISATION

Miljörisker

Riskbeskrivning:

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 grundvatten.

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

Riskhantering:

- 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.
- Hemfosa arbetar utifrån en av styrelsen fastställd miljöpolicy med övergripande syfte att minska negativ miljöpåverkan.
- Vid projektering samt i det löpande förvaltningsarbetet är energiefektivisering i fokus för att minska fastigheternas klimatpåverkan. Hemfosa har bland annat installerat ett energimätningssystem för att kunna följa upp fastigheters energiförbrukning och kartlägga var det finns potential för att förbättra energiprestandan.
- Vidare eftersträvar Hemfosa miljöanpassade materialval och en säker avfalls- och kemikaliehantering i våra fastigheter.

Värdeförändringar fastigheter

Riskbeskrivning:

Värdeförändringar påverkar såväl bolagets resultat som nyckeltal.

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

Riskhantering:

- Hemfosa äger ett stort antal fastigheter med geografisk spridning på tre marknader vilket ger en balanserad riskprofil.
- Hemfosas fokus på samhällsfastigheter innebär stabila hyresgäster med hög kreditvärdighet och långa hyresavtal.
- Marknadsvärdet på Hemfosas samtliga förvaltningsfastigheter bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare. Hemfosas fastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde på sid 73.

Interna processer och kontroll

Riskbeskrivning:

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

Riskhantering:

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

Medarbetare och kompetens

Riskbeskrivning:

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

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

Riskhantering:

- Hemfosa arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Hemfosa har allt sedan bolaget grundades varit framgångsrikt i rekrytering av nyckelkompetens.
- Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.
- I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor.

Finansiering

Ränterisk

Riskbeskrivning:

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

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

Riskhantering:

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

Finansiering

Riskbeskrivning:

Hemfosas strategi att fortsätta växa genom förvärv.

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

Riskhantering:

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

Likviditetsrisk

Riskbeskrivning:

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

Riskhantering:

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

Valutaexponering

Riskbeskrivning:

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

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

Riskhantering:

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

31 december 2017	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 115
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 269
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 80
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+ 94/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/- 241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 66

1 Med hänsyn till derivatavtal
2 Utan hänsyn till derivatavtal

Stam- OCH PREFERENS AKTIER

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 19,3 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 2017 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.

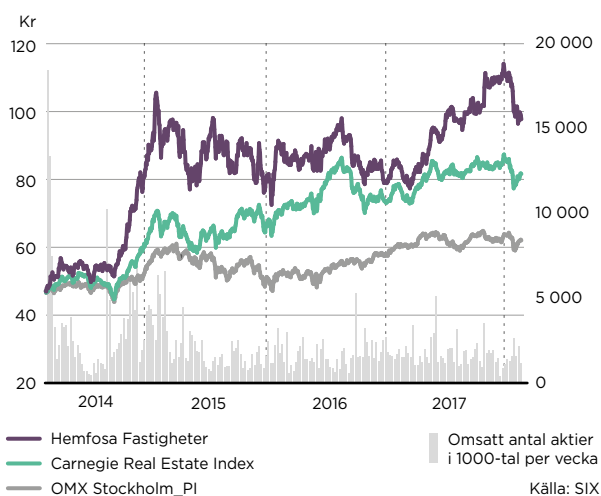
STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 109,90 kronor. Det innebär en kursökning under året om 28,5 procent. Under samma period steg

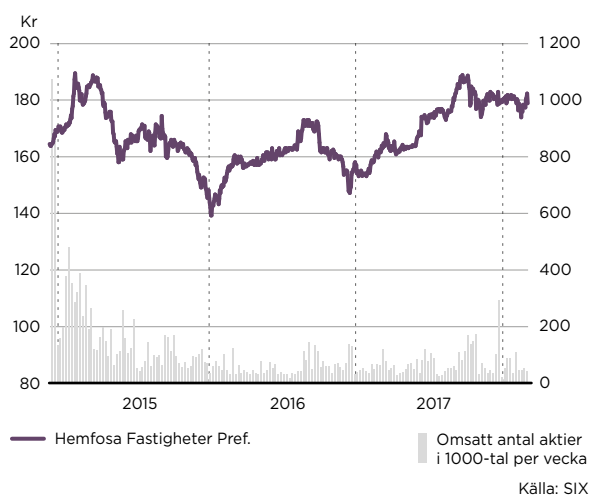
OMX Stockholm PI-index med 5,8 procent medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 5,4 procent. Totalt omsattes 930 110 421 av Hemfosas stamaktier till ett värde av 7 422 268 054 kronor under 2017. Varje handelsdag omsattes i snitt 370 559 stamaktier. Av handeln med Hemfosas stamaktie skedde 74,6 procent på Nasdaq Stockholm, 16,0 procent på Cboe CXE, 6,5 procent på Cboe BXE, 2,1 procent på Turquoise och 0,8 procent på övriga handelsplatser.

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

Stamaktie



Preferensaktie



Teckningsoptionsprogram för anställda

I enlighet med årsstämans beslut i april 2017 har ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosa-koncernen införts. Som högst kunde 1 450 000 teckningsoptioner emitteras med en total utspädnings-effekt om maximalt cirka 0,85 procent av det totala antalet aktier och 0,90 procent av det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner. Totalt har 52 medarbetare förvärvat sammanlagt 1 294 000 teckningsoptioner, motsvarande 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner, som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1–31 maj 2022 och 1–31 augusti 2022. De 156 000 teckningsoptioner som ej tecknades har makulerats. Efter årets utgång har 10 000 teckningsoptioner återköpts, vilka kommer att makuleras.

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

PREFERENSAKTIE

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 29 december 2017 till 180,40 kronor. Det innebär en kursökning under året med 22,9 procent. En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning 10,00 kronor per preferensaktie. Av handeln med Hemfosas preferensaktie skedde 97,2 procent på Nasdaq Stockholm och 2,8 procent 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, definierat som 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. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 589 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2017, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,80 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,20 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar

Aktiekapitalets utveckling

	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Förändring i aktiekapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	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	-	12
Summa		157 728 249	10 999 999	84

För ytterligare information om aktiekapitalets utveckling, se not 26.

är 20 april, 10 juli och 10 oktober 2018 samt 10 januari 2019. 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 2018 samt 10 januari och 10 april 2019. Föreslagen utdelning motsvarar 55 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2017.

ÄGARINFORMATION

Per den 31 december 2017 hade Hemfosa 23 092 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 55,8 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 44,2 procent av aktierna. De åtta största ägarna kontrollerade tillsammans 33,8 procent av aktiekapitalet och 34,7 procent av rösterna.

Ägarfördelning 31 december 2017

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	9 441 045	-	5,6	5,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 317 037	-	5,5	5,9
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 236 274	-	4,9	5,2
Swedbank Robur Fonder	7 691 644	-	4,6	4,8
Handelsbanken Fonder	6 025 549	-	3,6	3,8
JPM Chase NA	5 453 788	332 197	3,4	3,5
SEB Investment Management	4 794 586	-	2,8	3,0
CBNY-Norges Bank	4 049 446	-	2,4	2,6
Övriga	102 718 880	10 667 802	67,2	65,3
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0	100,0

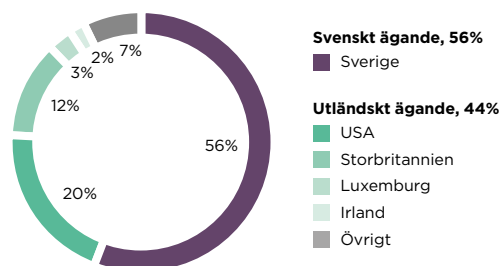
Aktierelaterade nyckeltal se sid 64

Ägarförteckning, fördelning i storleksklasser 31 december 2017

Innehav	Antal aktieägare	Kapital, %	Röster, %
1-500	16 453	1,42	1,09
501-1 000	3 014	1,36	1,06
1 001-5 000	2 697	3,44	2,59
5 001-10 000	336	1,45	1,06
10 001-15 000	121	0,88	0,73
15 001-20 000	71	0,76	0,66
20 001-	400	90,69	92,82
Summa	23 092	100,0	100,0

Källa: Euroclear

Andel av aktiekapital 31 december 2017



Bolagsstyrnings- RAPPORT

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

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring till avvikelserna samt beskriva den lösning som har valts istället. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Hemfosa följde under 2017 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 2017.

HEMFOSAS ÅRSSTÄMMA 2018

Hemfosas årsstämma 2018 äger rum den **18 april 2018** i Stockholm. Aktieägare hade rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den **28 februari 2018**. Anmälan till stämman kommer finnas tillgänglig på www.hemfosa.se.

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

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 2017

På Hemfosas årsstämma 2017 fattades bland annat beslut om en riktad emission av högst 1 450 000 teckningsoptioner som ett led i inrättande av ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen. Årsstämman beslutade även om att godkänna styrelsens tidigare fattade beslut om nyemission av aktier i dotterbolaget Hemfosa Samfunnsbygg AS den 4 juli 2016. Vidare beslutade årsstämman 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 kan emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Hemfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Vidare beslutade årsstämman om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna stamaktier. Förvärv av egna aktier kan högst ske med så många stamaktier att bolaget vid var tid efter förvärv inne-

har sammanlagt högst tio procent av samtliga aktier i Hemfosa. Överlåtelse av stamaktier får ske med högst det totala antalet egna stamaktier som Hemfosa vid var tid innehar. Bemyndigandena har inte utnyttjats.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2017 till 168 728 248 fördelade på två aktieslag, 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 10 kronor per preferensaktie och år men har ingen ytterligare rätt till bolagets tillgångar. Preferensaktierna är begränsade i fråga om hur många röster varje preferensaktie ger, nämligen 1/10 rösträtt per preferensaktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 84 364 124 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,5 krona.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2017 till 23 092. Ingen aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

BOLAGSORDNINGEN

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

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 bolagsstämman 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

Valberedning 2018

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2018 består av nedanstående ledmöter. Thomas Ehlin, som utsetts av den röstmässigt största aktieägaren, är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2018 haft tre protokollförda möten under år 2017.

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

av aktieboken per den 31 augusti, har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

STYRELSE

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid årsstämman den 25 april 2017 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Per-Ingemar Persson, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi till styrelseledamöter. Vidare valdes Gunilla Högbom 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

Bolagets fem största aktieägare den 31 december 2017

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	% av rösterna
Fjärde AP-fonden	9 441 045	-	5,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 317 037	-	5,9
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 236 274	-	5,2
Swedbank Robur Fonder	7 691 644	-	4,8
Handelsbanken Fonder	6 025 549	-	3,8

instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, 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 stämvalda 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 stämvalda 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 2017

Bolagets styrelse har under 2017 haft 26 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 2017 behandlat inrättandet av ett incitamentsprogram för alla anställda, flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Vidare fattade styrelsen i november beslut om en utvärdering av en uppdelning av Hemfosa i två noterade bolag. Det relativt stora antalet möten under året är en följd främst av ett flertal strategimöten inför och i samband med beslutet att utvärdera en uppdelning av Hemfosa. De stora antalet möten beror även på flera separata finansieringsbeslut (möten som bara innefattar finansiering).



Styrelsens sammansättning

Nedan redovisas styrelsens sammansättning under år 2017, vilket årtal ledamöterna invaldes i styrelsen, vilket årtal de är födda, totalt styrelsearvode, ledamöternas oberoende och närvaro vid styrelsemöten under år 2017.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2017 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Utskott

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerat om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning och utvärderar även på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet ska vidare inför årsstämman lämna en rekommendation till

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	2013	1954	450 000	Ja	Ja	26/26
Ledamöter						
Jens Engwall	2013	1956	-	Ja	Nej	24/26
Gunilla Högbom	2017	1958	235 000	Ja	Ja	16/16
Anneli Lindblom	2013	1967	260 000	Ja	Ja	26/26
Per-Ingemar Persson	2016	1956	200 000	Ja	Ja	25/26
Caroline Sundewall	2013	1958	235 000	Ja	Ja	26/26
Ulrika Valassi	2013	1967	200 000	Ja	Ja	26/26

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" på sid 55. Redovisat arvode i tabellen ovan avser en årlig mandatperiod.



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 2017 av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Gunilla Högbom.

Under 2017 hade revisionsutskottet fem 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 bolagsstämmodvalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet bestod under 2017 av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Ulrika Valassi och Per-Ingemar Persson, vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2017 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 samt det incitamentsprogram för alla anställda som infördes under året.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 25 april 2017 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 450 000 kronor till styrelseordföranden och 200 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 60 000 kronor 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. Koncernledningen träffas månatligen och i övrigt vid behov.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen* består av följande personer.

- Jens Engwall, VD
- Karin Osslind, CFO
- Linda Eriksson, finanschef
- Ann-Sofie Lindroth, ekonomichef
- Mikael Weiland, chef, affärsutveckling
- Annika Ekström, fastighetschef
- Stina Lindh Hök, transaktionschef
- Ylva Hult Palmryd, chefsjurist
- Simon Venemyr Ottersland, COO Norge

* Sedan februari 2018 ingår Bengt Claesson, chef affärsutveckling, i koncernledningen. Jenny Lindholm är sedan oktober 2017 tillförordnad transaktionschef och ingår i koncernledningen.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 25 april 2017 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande 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 ickemonetära 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-planen. 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. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2017 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 25 april 2017 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor för perioden fram till årsstämman 2018. 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 bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2017 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skattefrågor, och transaktionsrådgivning. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

MÅNGFALDSPOLICY

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

Valberedningen konstaterade inför årsstämman 2017 att föreslagna ledamöter besitter den mångsidighet och bredd i fråga om kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras för att förstå bolagets verksamhet. Det konstaterades vidare att förslaget innebar att styrelsen skulle bestå av fyra kvinnor och tre män och att andelen män då uppgår till knappt 43 procent. Detta fastslogs vara i enlighet med Bolagsstyrningskollegiets uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädda könet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING OCH RISKHANTERING

Hemfosas interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Hemfosa som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”Internal Control – Integrated Framework”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

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

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

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

Riskbedömning

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

De 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 förskingring 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 2017 Koden utan avvikelser.

STYRELSE *och* REVISORER



1 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 Industrade AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Pandox AB m.fl.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 2 405 000 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

2 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, Quantafuel AS och Hemfosa Gård AB m.fl.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 3 445 275 stamaktier och 150 000 teckningsoptioner.

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

3 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 närstående-innehav): 2 400 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

4 Per-Ingemar Persson, f 1956

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

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i NEWS AB och ELU Konsult AB. Styrelseledamot och vice ordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i helägda bolag eller intressebolag inom Veidekkekoncernen, PEKE konsult AB samt ledamot i stiftelsen Botildenborg.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 2 400 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

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

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 6 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

6 Ulrika Valassi, f 1967

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Tidigare ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet för Ålandsbanken Abp. Styrelseledamot i Hypoteket Bolån Sverige AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 3 200 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

7 Gunilla Högbom, f 1958

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

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: VD Fastighets AB Virtuosen. Styrelseledamot Sydholmarna Kapitalförvaltning AB, Archus AB samt Stiftelsen Danvikshem.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): -

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Innehav per den 31 december 2017.

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.

Ledning

1 Jens Engwall, f 1956

VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" sidan 59.

2 Karin Osslind, f 1955

CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 237 628 stamaktier, 4 000 preferensaktier och 75 000 teckningsoptioner.

3 Mikael Weiland, f 1958

Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Emendare AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 1 614 940 stamaktier och 75 000 teckningsoptioner.

4 Annika Ekström, f 1965

Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 24 666 stamaktier och 75 000 teckningsoptioner.

5 Stina Lindh Hök, f 1973

Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 12 210 stamaktier och 50 000 teckningsoptioner.

6 Ann-Sofie Lindroth, f 1976

Ekonomichef

Utbildning: Ekonomi magisterexamen, Lunds Universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 6 480 stamaktier och 50 000 teckningsoptioner.

7 Linda Eriksson, f 1975

Finanschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 1 000 stamaktier och 50 000 teckningsoptioner.

8 Ylva Hult Palmryd, f 1976

Chefsjurist

Utbildning: Jur kand, Uppsala universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): 5 346 stamaktier och 75 000 teckningsoptioner.

9 Simon Venemyr Ottersland, f 1976

COO Norge

Utbildning: Civilekonom, Internationell Finans, Griffith University Australien

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Immob Drift AS och Pusnes Eiendom AS m.fl, Styrelseledamot i Offentlig eiendom AS och Lillehammer politibygg AS m.fl

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närstående-innehav): -

Sedan februari 2018 ingår Bengt Claesson, chef affärsutveckling, i koncernledningen. Jenny Lindholm är sedan oktober 2017 tillförordnad transaktionschef och ingår i koncernledningen.

Uppgifter per den 31 december 2017.



VÅRA KUNDER är vana ATT FÅ bestämma

Rättsväsende utgör cirka 18 procent av det totala värdet av Hemfosas samhällsfastigheter. I våra fastigheter för rättsväsende återfinns polishus och domstolar.



Andel av samhällsfastigheternas fastighetsvärde

FLERÅRSÖVERSIKT

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

Helår	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	3 134	2 642	2 443	1 612	1 584
Fastighetskostnader och -administration	-902	-825	-773	-538	-537
Driftnetto	2 232	1 817	1 670	1 074	1 047
Central administration	-137	-128	-112	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	11	21	0	62	0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	567	542	255	239	125
Finansiella intäkter och kostnader	-487	-440	-450	-480	-770
Förvaltningsresultat	2 186	1 812	1 363	821	323
Värdeförändring på fastigheter	1 651	1 594	1 500	695	-214
Värdeförändring på finansiella instrument	50	18	-42	-277	23
Aktuell skatt	-30	-18	-5	-2	-
Uppskjuten skatt	-693	177	-478	-113	99
Årets resultat	3 163	3 583	2 339	1 124	231
Övrigt totalresultat	-104	156	-132	-	-
Årets totalresultat	3 059	3 739	2 207	1 124	231
Årets resultat per aktie före utspädning, kronor	19,22	23,25	16,28	9,78	7,14
Årets resultat per aktie efter utspädning, kronor	19,21	23,25	16,28	9,78	7,14

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	41 119	34 668	29 553	24 718	16 284
Andelar i joint ventures	2 096	1 676	1 075	609	455
Andelar i intresseföretag	123	56	-	-	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	17	13	7	10	32
Kortfristiga fordringar	190	140	82	94	66
Likvida medel	541	1 221	732	594	284
Summa tillgångar	44 086	37 774	31 449	26 025	17 121
Eget kapital	17 807	15 570	10 749	8 949	2 369
Räntebärande skulder	24 038	20 605	18 898	15 760	13 660
Derivat	43	87	103	105	118
Uppskjutna skatteskulder	1 184	506	701	492	430
Övriga skulder	1 019	1 006	997	718	544
Summa eget kapital och skulder	44 086	37 774	31 449	26 025	17 121

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	2017	2016	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital	1 612	1 260	1 100	581	196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-70	-152	120	46	65
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 955	-3 247	-3 943	-7 504	-503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 732	2 621	2 862	7 187	284
Totalt kassaflöde	-681	482	138	310	42

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013 ³
Avkastning på eget kapital, %	19,0	27,1	23,7	19,7	13,6
Soliditet, % ²	40,4	41,2	34,2	34,4	13,8
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ²	57,1	55,9	61,5	61,4	82,1
Skuldsättningsgrad, ggr ²	1,3	1,3	1,8	1,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	3,9	3,5	2,2	1,3

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2017	2016	2015	2014	2013 ³
Förvaltningsresultat, kronor per aktie ^{1, 2}	13,16	11,49	9,22	7,11	12,92
Resultat efter skatt, kronor per aktie före utspädning ¹	19,22	23,25	16,28	9,78	7,40
Resultat efter skatt, kronor per aktie efter utspädning ¹	19,21	23,25	16,28	9,78	7,40
Eget kapital, kronor per aktie ¹	101,01	86,95	65,71	53,71	94,76
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie ^{1, 2}	112,20	93,87	73,98	71,91	116,40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kronor per aktie ¹	9,52	7,76	7,27	4,99	7,84
Utdelning, kronor per aktie	4,35	4,20	3,00	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	157 728	148 149	131 440	109 954	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	157 728	157 728	131 440	131 440	25 000

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2017	2016	2015	2014	2013
Eget kapital, kronor per aktie	162,85	162,85	162,85	162,50	-
Utdelning, kronor per aktie	10,00	10,00	10,00	1,25	-
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	11 000	11 000	11 000	10 000	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal fastigheter vid periodens utgång	472	432	411	353	195
Hysesvärde vid periodens utgång, mkr ²	3 397	2 999	2 768	2 520	1 738
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 918	2 627	2 607	2 516	1 713
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	41 119	34 668	29 553	24 718	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	14 092	13 195	11 336	9 824	9 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	91,1	90,4	90,7	90,0
Överskottsgrad, % ²	71,2	68,8	68,4	66,6	66,1
Direktavkastning, % ²	5,4	5,5	5,8	6,1	6,4

1 På grund av nyemission av stamaktier har historiska nyckeltal för 2015 och 2016 räknats om med en korrektionsfaktor. Detta gäller ej år 2013.

2 Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 127. Komponenter som ingår i dessa nyckeltal redovisas på sid 16 i Bokslutskommunikén januari-december 2017.

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

Förvaltnings- BERÄTTELSE

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 2017.

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 41,1 mdkr (34,7). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 472 fastigheter (432) med en uthyrbara yta om 2 918 tusen kvadratmeter (2 627) och ett hyresvärde om 3 397 mkr (2 999). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 92,5 procent (91,1).

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 Malmöregionerna samt Norrlandskusten.

Fastighetsportföljen i Norge och Finland utgjorde på balansdagen cirka 16 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är främst 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 och 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 nio personer och presenteras i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 55 samt 60–61 i denna årsredovisning.

Den 31 december 2017 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 74 personer (59).

BOLAGSSTYRNING

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 50–57 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 anställ-

ningsvillkor. 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 ITPI-planen. Uppsägningsslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månaderslöner vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

Genom att analysera riskexponeringen och hur den kan hanteras på kort och lång sikt, kan riskerna i många fall även utgöra möjligheter. Utförligare beskrivning återfinns i Not 19 Finansiella risker och riskhantering samt sid 42–45.

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 enligt hyreskontrakten. Kontraktsporföljens 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	2017	2016
Förluster på hyres- och kundfordringar	1	3
Totalt aviserad hyra	2 948	2 608

Valutarisk

Hemfosas investeringar i Norge och Finland gör att koncernen är exponerad för valutarisk. För närvarande säkrar 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.

HÅLLBARHETSARBETE

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Utgångspunkten är långsiktiga relationer där Hemfosa tillsammans med partners skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. Hållbarhetsaspekten ska genomsyra alla delar av verksamheten och beaktas i beslut. Hemfosa har i en intressentdialog och väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer. Hemfosas miljöpolicy anger att organisationen ska arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Bolaget ska känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och sträva åt att öka kompetensen och medvetenheten inom miljö och hållbarhet. Hemfosa ska ta fram långsiktigt hållbara lösningar och genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion samt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget arbeta för en god inomhusmiljö. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete under avsnittet Hemfosas ansvar på sid 27–38 i denna årsredovisning, som tillsammans med sid 67 utgör bolagets hållbarhetsrapport.

Hemfosas hållbarhetsarbete

Bolagets riktlinjer för hållbarhetsarbetet fastslås av styrelsen och verkställs av koncernledningen. Hållbarhetsaspekten ska genomsyra alla delar av verksamheten och beaktas i beslut. Nedan finns sammanfattat hur Hemfosa arbetar med styrning inom områdena anti-korruption, miljö, mänskliga rättigheter samt sociala förhållanden och medarbetare. Det finns även angivet var i årsredovisningen det går att läsa mer om respektive område.

	ANTI-KORRUPTION	MILJÖ	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE
	Hemfosa har fastslagna riktlinjer för att främja god affärsetik och motverka bedrägerier, stölder och oegentligheter och har i koncernen en process för att anmäla misstankar.	Hemfosa har styrdokument för sitt miljöarbete och har i en väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta att fokusera på. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer.	Hemfosa tillämpar uppförandekod för medarbetare och leverantörer med utgångspunkt i tillämpliga lagar och regelverk samt FNs principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption	Hemfosa har styrdokument som syftar till att alla medarbetare ska uppleva sin arbetsmiljö som säker, jämställd, utvecklande och produktiv. Hälsa och säkerhet är ett prioriterat område även avseende hyresgäster och leverantörer.
POLICY OCH STYRDOKUMENT	<ul style="list-style-type: none"> Hemfosas uppförandekod Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer Visselblåsarriktlinjer Kontrollsystem för den finansiella rapporteringen 	<ul style="list-style-type: none"> Hemfosas miljöpolicy Hemfosas uppförandekod Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer SundaHus vid ombyggnationer 	<ul style="list-style-type: none"> Hemfosas uppförandekod Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer 	<p><i>Hemfosas uppförandekod inkluderar bland annat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Jämställdhets- och likabehandlingspolicy Riktlinjer för arbete med hälsa och säkerhet samt arbetsmiljö <p><i>Övriga styrdokument</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer
STYRNING OCH UPPFÖLJNING	<ul style="list-style-type: none"> Information om uppförandekoden och visselblåsarfunktion till medarbetare och affärspartner Genomgång av uppförandekod vid anställning, samt uppföljning Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> Information om uppförandekoden till medarbetare och affärspartner Löpande uppföljning mot policydokumenten Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten mot avtal och uppförandekod Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> Hemfosa är sedan 2016 ansluten till FNs Global Compact och förbinder sig att verka enligt dess principer Uppföljning och utvärdering av uppförandekoden för medarbetare Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten Utvärdering av uppförandekod årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> Regelbundna undersökningar av arbetsmiljön Utvärdering av hälso- och säkerhetsarbetet för hyresgästerna som del i fastighetsförvaltningen Löpande utvärdering av tillämpningen av uppförandekod av chefer samt årligen i samband med styrelsens antagande
YTTERLIGARE INFORMATION	<p>Läs mer om:</p> <p>Affärsetik och anti-korruption sid 31</p> <p>Visselblåsarfunktion sid 31</p>	<p>Läs mer om:</p> <p>Miljöpolicy sid 32</p> <p>Materialval sid 32</p> <p>Leverantörer sid 33</p> <p>Energianvändning sid 34</p> <p>Utsläpp av koldioxid sid 35</p>	<p>Läs mer om:</p> <p>Uppförandekod sid 31, 38</p> <p>Hälsa och Säkerhet sid 37</p> <p>Jämställdhet, mångfald och likabehandling sid 38</p>	<p>Läs mer om:</p> <p>Krav på leverantörer sid 33, 36</p> <p>Hälsa och säkerhet sid 38</p> <p>Jämställdhet, mångfald och likabehandling sid 38</p> <p>Mångfaldspolicy sid 56</p>

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN FÖR ÅRET

Resultat

Driftnetto

Hysesintäkterna för året uppgick till 3 134 mkr (2 642). Ökningen uppgår till 19 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Bland hyresintäkterna ingår även övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär som för perioden uppgick till 186 mkr (9). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2017 till totalt 2 918 tusen kvadratmeter (2 627). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (91,1).

Fastighetskostnaderna uppgick till 817 mkr (743) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 85 mkr (82). Förändringen av överskottsgraden för helåret förklaras främst av övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär. Direktavkastningen för hela portföljen var 5,4 procent (5,5).

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 137 mkr (128). Finansiella kostnader uppgick till 488 mkr (444). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december uppgick till 1,94 procent (1,98).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 619 mkr (1 270), vilket är en ökning med 27 procent.

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 567 mkr (542), vilket utgör ett resultat efter skatt i de delägda bolagen. Den jämförelsevis lägre resultatandelen i kvartalet och helåret

förklaras av en större omvärdering av en delägd fastighet föregående år, vilket påverkade förvaltningsresultatet totalt sett.

Skatt

Skattkostnaden uppgick till -723 mkr (160), varav -566 mkr (-419) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. I det fjärde kvartalet 2016 gjordes en ny bedömning av skattemässiga underskott i koncernen. Omvärderingen i samband med detta resulterade i en uppskjuten skatteintäkt, vilket förklarar det högre resultatet efter skatt föregående år. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för året till -19 procent (5). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att resultatandelen från innehav i joint ventures och intresseföretag utgör ett resultat efter skatt.

Eget kapital

Hemfosas egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 17 807 mkr (15 570), vilket motsvarar en soliditet på 40,4 procent (41,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 24 110 mkr (20 666) per den 31 december 2017. 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 den 31 december 2017 ett negativt verkligt värde om totalt 34 mkr (84) och värdeförändringen uppgick till 50 mkr (18).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

- I Sverige tillträdde tre större portföljer innehållande främst samhällsfastigheter, belägna i orterna Örnsköldsvik, Halmstad och Karlskrona. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 184 tusen kvm och genomsnittlig återstående kontraktstid till cirka 4,7 år. Fastighetsvärdet på portföljerna uppgick till 2,7 mdkr. Därutöver genomfördes styckevisa förvärv av såväl samhällsfastigheter som övriga fastigheter i Sverige om totalt 1 mdkr.
- I Norge kompletterades portföljen med samhällsfastigheter till ett totalt värde om cirka 605 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 62 tusen kvm.
- En tidigare vakant yta om 20 tusen kvm i en logistikfastighet i Göteborg uthyrdes med ett åttaårigt kontrakt. Inflyttning sker den 1 mars 2018
- Under året emitterade Hemfosa obligationer om 750 mkr.
- Styrelsen i Hemfosa Fastigheter har fattat beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag. Ett bolag som fokuserar på samhällsfastigheter och ett transaktionsinriktat, opportunistiskt bolag. Syftet är att skapa större aktieägarvärde genom att ytterligare renodla verksamheterna.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,80 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,20 kr samt en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 612 mkr (1 260). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 542 mkr (1 108).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 955 mkr (-3 246) och omfattas främst av investeringar i befintliga fastigheter om -956 mkr (-893), direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter om -4 005 mkr (-3 544) samt en utdelning från joint ventures om 100 mkr (103).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 2 732 mkr (2 621). Emitterade och lösta obligationer påverkade kassaflödet positivt med netto 725 mkr (548). Nya certifikat gav ett positivt kassaflöde på 1 100 mkr (895). Nettoförändringen av banklån uppgick till 1 727 mkr (2). Under perioden utbetalades 799 mkr (678) i utdelning till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel med -681 mkr (483) under året.

Moderbolaget

För perioden januari–december 2017 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 922 mkr (1 069). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 33 mkr (34). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2017 ett eget kapital om 11 214 mkr (11 117), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (84). Koncerninterna skulder uppgick till 2 116 mkr (1 330) och koncerninterna fordringar uppgick till 12 300 mkr (9 375).

Aktien

Hemfosa har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. För lista över de största aktieägarna i Hemfosa hänvisas till avsnittet Stam- och preferensaktie på sid 46–48 i årsredovisningen.

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 84 mkr (84). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 157 728 249 stamaktier (157 728 249) och 10 999 999 preferensaktier (10 999 999) med ett kvotvärde om 0,50 krona (0,50). Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Antalet aktieägare uppgick på balansdagen till 23 092.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2018 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 årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Hemfosa Fastigheter AB (publ), med belopp i kronor.

Fritt eget kapital 31 december 2017

Överkursfond	9 770 637 633
Balanserat resultat	436 622 868
Årets resultat	922 183 306
Summa fritt eget kapital	11 213 807 931

Till årsstämmans förfogande stående medel

Till stamaktieägarna utdelas 4,80 kronor per stamaktie	757 095 595
Till preferensaktieägarna utdelas 10,00 kronor per preferensaktie	109 999 990
Balanseras i ny räkning	10 346 712 346
Summa	11 213 807 931

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

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR *koncernen*

Mkr	Not	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter	3	3 134	2 642
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-488	-433
Underhållskostnader		-221	-212
Fastighetsskatt		-108	-98
Fastighetsadministration		-85	-82
Driftnetto	2,5,7	2 232	1 817
Centraladministration	5,6,7	-137	-128
Övriga rörelseintäkter		11	21
Andel i joint ventures resultat	12	548	542
Andel i intresseföretags resultat	13	19	-
Finansiella intäkter	8	1	4
Finansiella kostnader	8	-488	-444
Förvaltningsresultat		2 186	1 812
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	22	46
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	1 629	1 548
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		50	18
Resultat före skatt		3 887	3 424
Aktuell skatt	9	-30	-18
Uppskjuten skatt	9	-693	177
Årets resultat		3 163	3 583
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-104	156
Årets totalresultat		3 059	3 739
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		3 142	3 556
Innehav utan bestämmande inflytande		21	27
Årets resultat		3 163	3 583
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		3 042	3 709
Innehav utan bestämmande inflytande		18	30
Årets totalresultat		3 059	3 739
Årets resultat per aktie före utspädning, kronor	10	19,22	23,25
Årets resultat per aktie efter utspädning, kronor	10	19,21	23,25

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

koncernen

Mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	41 119	34 668
Materiella anläggningstillgångar		3	2
Andelar i joint ventures	12	2 096	1 676
Andelar i intresseföretag	13	123	56
Derivat	18,19	9	3
Övriga finansiella tillgångar		5	8
Summa anläggningstillgångar		43 355	36 413
Hysesfordringar	18,19	22	32
Kortfristiga fordringar	14	168	108
Likvida medel	15,18	541	1 221
Summa omsättningstillgångar		731	1 361
SUMMA TILLGÅNGAR		44 086	37 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	84	84
Övrigt tillskjutet kapital		7 509	7 509
Omräkningsreserv		-102	21
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		10 231	7 891
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		17 723	15 506
Innehav utan bestämmande inflytande		85	64
Summa eget kapital		17 807	15 570
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16,18,19	15 139	14 639
Övriga långfristiga skulder	16,18,19	9	4
Derivat	18,19	43	87
Uppskjutna skatteskulder	17	1 184	506
Summa långfristiga skulder		16 375	15 236
Kortfristiga räntebärande skulder	16,18,19	8 894	5 966
Övriga kortfristiga skulder	18,20	1 010	1 002
Summa kortfristiga skulder		9 904	6 968
Summa skulder		26 279	22 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 086	37 774

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL *koncernen*

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk-nings-reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Mkr							
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			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
Ingående eget kapital 2017-01-01	84	7 509	21	7 891	15 506	64	15 570
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, stamaktier	-	-	-	-26 ³	-26	-	-26
Emission, teckningsoptioner	-	-	-	5	5	-	5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-694	-694	-	-694
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	3	3
Upplösning av omräkningsreserv	-	-	-24	24	0	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-24	-801	-825	3	-819
Årets resultat jan-dec 2017	-	-	-	3 142	3 142	21	3 163
Övrigt totalresultat jan-dec 2017	-	-	-101	-	-101	-3	-104
Totalresultat jan-dec 2017	-	-	-101	3 142	3 042	18	3 059
Utgående eget kapital 2017-12-31	84	7 509	-102	10 231	17 723¹	85	17 807

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

2 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, total 6 mkr.

3 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemissionen 2016.

KASSAFLÖDESANALYS

koncernen

Mkr	Not	Helår 2017	Helår 2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		2 186	1 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-566	-541
Betald inkomstskatt		-8	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 612	1 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-15	-56
Förändringar av rörelseskulder		-55	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 542	1 108
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-62	-46
Avyttring av förvaltningsfastigheter		7	16
Förvärv av dotterbolag	23	-4 239	-3 498
Avyttring av dotterbolag	23	288	1 264
Investeringar i befintliga fastigheter		-956	-893
Förvärv av joint ventures och intressebolag		-62	-59
Lämnade aktieägartillskott till/från joint ventures		-	-127
Återbetalda aktieägartillskott till/från joint ventures		-	6
Erhållen utdelning från joint ventures och intressebolag		100	103
Förvärvade/avytttrade finansiella tillgångar		3	-10
Förvärvade/avytttrade materiella tillgångar		-2	-2
Övrigt		-33	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 955	-3 247
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	1 808 ¹
Emission av obligationslån		1 250	750
Upptagna lån		7 338	4 527
Amortering av låneskulder		-5 042	-3 804
Lösen av befintliga swapavtal		-	-
Utbetald utdelning		-799	-678
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande		-	18
Ökad minoritetsandel		6	-
Emission av teckningsoptioner		5	-
Emissionskostnader		-26	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 732	2 621
Årets kassaflöde		-681	482
Kursdifferens i likvida medel		0	7
Likvida medel vid årets början		1 221	732
Likvida medel vid årets slut		541	1 221

1 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, total 6 mkr.

RESULTATRÄKNING FÖR *moderbolaget*

Mkr	Not	Helår 2017	Helår 2016
Nettoomsättning		33	34
Övriga externa kostnader	6	-47	-34
Personalkostnader	5	-32	-39
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-46	-39
Resultat från andelar i koncernföretag	8	897	979
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-71	-41
Resultat före bokslutsdispositioner		806	931
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		116	162
Resultat före skatt		922	1 093
Uppskjuten skatt	9	0	-24
Årets resultat		922	1 069

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

BALANSRÄKNING FÖR *moderbolaget*

Mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	25	5 326	5 258
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		810	477
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 137	5 735
Summa anläggningstillgångar		6 137	5 736
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		11 490	7 568
Övriga kortfristiga fordringar		45	47
Kassa och bank		0	671
Summa omsättningstillgångar		11 535	8 286
SUMMA TILLGÅNGAR		17 672	14 022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	84	84
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 771	9 792
Balanserade vinstmedel		437	172
Årets resultat		922	1 069
Eget kapital		11 214	11 117
Skulder			
Obligationslån		2 000	750
Långfristiga skulder till koncernföretag		8	0
Övriga långfristiga skulder		3	-
Summa långfristiga skulder	27	2 011	750
Obligationslån		-	998
Skulder till kreditinstitut		1 995	895
Kortfristiga skulder till koncernföretag		2 208	-
Övriga kortfristiga skulder		244	262
Summa kortfristiga skulder		4 447	2 155
Summa skulder		6 458	2 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 672	14 022

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 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
Ingående eget kapital 2017-01-01	84	9 792	1 242	11 117
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission, stamaktier	-	-26 ¹	-	-26
Emission, teckningsoptioner	-	5	-	5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-694	-694
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-21	-804	-825
Årets resultat jan-dec 2017	-	-	922	922
Utgående eget kapital 2017-12-31	84	9 771	1 360	11 214

¹ Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemissionen 2016.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR *moderbolaget*

Mkr	Not	Helår 2017	Helår 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		806	931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-897	-979
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-90	-48
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		15	-36
Förändring av rörelseskulder		-22	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-97	-78
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-131	-37
Utlåning till joint ventures		-14	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-1 694
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1
In- och utlåning till koncernföretag		-964	-378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 109	-2 110
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	1 808
Utbetald utdelning		-796	-678
Emission av obligationslån		1 250	750
Upptagna lån		102	693
Emission av teckningsoptioner		5	-
Emissionskostnader		-26	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		535	2 573
Årets kassaflöde		-671	385
Likvida medel vid årets början		671	286
Likvida medel vid årets slut		0	671

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 rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 16 mars 2018. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 april 2018.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Ändrad IAS 7 Rapport över kassaflöden tillämpas från och med 2017. Upplýsningar har lagts till i not 23 där årets förändring i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten stäms av med specifikation av bl.a. nyupplåning, amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag, valutakurseffekter. Upplýsning lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Ändringen tillämpas framåtriktat varför inga upplýsningar presenteras för jämförelseåret.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2017 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 har inte förtidstillämpat 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. Övergången till IFRS 9 får inte några väsentliga effekter för koncernen. De fordringar som redovisas i koncernen består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning 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. Effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare ökade upplýsningskrav 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 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. Koncernen kommer som operationell leasetagare att påverkas marginellt av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte slutförts. De upplýsningar som lämnas i not 3 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande.

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

Klassificering m.m.

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

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 rösterättigande 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 skattemässig avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

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

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande görs förvärv för förvärv.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbo-

lagets 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som 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 concernmässiga 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 förelagat 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

Nettoomsättning 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 skillna-

den mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader 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 försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Övriga rörelseintäkter

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

Leasingavtal

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

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswapparna) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivatets 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 redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Förändring av uppskjuten skattefordran/skatteskuld redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från Rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i Rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i Rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från Rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, 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 kategorierna finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. Derivatet 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 och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är: Inventarier 5-10 år

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga 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 sedanlig 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 upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl realiserade 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 före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till det vägda genomsnittliga antalet aktier utstående under året.

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner i Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där 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 aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och

investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

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

Incitamentsprogram

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

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

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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.

Kommande ändringar i redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2017 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

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 anskaffningsvärdeметод. 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

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

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

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	2 684	2 287	299	261	151	94	3 134	2 642
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-463	-424	-5	-3	-20	-6	-488	-433
Underhållskostnader	-211	-207	-5	-3	-4	-2	-221	-212
Fastighetsskatt	-96	-90	-4	-3	-8	-5	-108	-98
Fastighetsadministration	-84	-78	-1	-3	0	-	-85	-82
Driftnetto	1 831	1 488	284	249	118	81	2 232	1 817
Central administration							-137	-128
Övriga rörelseintäkter							11	21
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat							567	542
Finansiella intäkter och kostnader							-487	-440
Förvaltningsresultat							2 186	1 812
Värdeförändring på fastigheter, realiserade							22	46
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade							1 629	1 548
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade							50	18
Resultat före skatt							3 887	3 424

not 3 OPERATIONELL LEASING

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

Förfallostruktur befintliga avtal, 2017-12-31

Mkr	Kontrakts-förfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2018		2 211	282	335	11
2019		830	399	482	15
2020		696	459	520	17
2021		349	318	390	12
2022		199	173	230	7
>2022		419	946	1182	38
Summa		4 704	2 577	3 139	100

Förfallostruktur befintliga avtal, 2016-12-31

Mkr	Kontrakts-förfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2017		1 849	214	231	8
2018		623	313	361	13
2019		499	375	454	17
2020		300	319	346	13
2021		104	188	218	8
>2021		364	891	1122	41
Summa		3 739	2 299	2 731	100

Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2017	2016
Inom ett år	3 053	2 665
Mellan ett och fem år	7 731	7 176
Längre än fem år	6 290	5 903

not 3 FORTS.

Hemfosas intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, d.v.s. jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts. Översynen har medfört att Hemfosa identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15, varför Hemfosas intäkter ska delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Hemfosa har gjort en analys om Hemfosa är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 3 134 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 3 033 Mkr respektive Serviceintäkter om 101 Mkr. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

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 (22) tomträttsavtal är det 11 (6) avtal vars avgäldsperiod förfaller inom de närmsta fem åren. Årets totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick till 5 mkr (2).

Mkr	2017	2016
Inom ett år	5	5
Mellan ett och fem år	19	19
Längre än fem år	7	10
Summa	31	34

not 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

Mkr	2017	2016
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	13	21
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	4
Sociala avgifter	5	8
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	41	31
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5	3
Sociala avgifter	13	9
Summa kostnader för ersättning till anställda	80	76

Medelantalet anställda

Koncernen

	2017		2016	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda i Sverige	62	52%	55	45%
Medelantal anställda i Norge	7	14%	4	1%
Medelantal anställda i Finland	1	0%	1	0%

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 76 personer (59).

Hemfosa äger 96 procent av Samfunnsbygg AS. Resterande del av aktierna äger Immob Drift AS, ett bolag som kontrolleras av Simon Venemyr Ottersland. Simon agerar COO för den norska verksamheten, men är inte anställd i Hemfosa. Ersättningen för hans tjänster regleras i ett konsultavtal mellan Hemfosa och Immob Drift AS. Avtalet stipulerar att Immob Drift ska ansvara för och driva expansionen av den norska portföljen. För detta ska Immob Drift AS erhålla en marknadsmässig ersättning. Under 2017 uppgick arvodet till 9,6 mnok och är kopplat till de förvärv som Hemfosa genomförde på den norska marknaden. Avtalet stipulerar även Immob Drift AS plikt att investera cirka 75 procent av erhållet arvode vid extenfinansiering av förvärv gjorda av Samfunnsbygg AS.

Optioner

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

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

not 5 FORTS.

Antal optioner

	Egetkapital- reglerade		Syntetiska	
	2017	2016	2017	2016
Antal optioner, 1 januari	-	-	-	-
Utfärdade under året	1 294 000	-	61 500	-
Återköpta under året	-10 000	-	-	-
Antal optioner, 31 december	1 284 000	-	61 500	-

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till fem av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2017 uppgick arvoden till 1,4 mkr och för 2016 till 1,3 mkr exklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag

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

Könsfördelning i företagsledningen

	2017		2016	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	57%	6	50%
Övriga ledande befattningshavare	8	75%	8	75%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Styrelsens ordförande										
Bengt Kjell										
Ersättning från moderbolaget	428	388	-	-	-	-	-	-	428	388
Styrelseledamot										
Anneli Lindblom										
Ersättning från moderbolaget	250	239	-	-	-	-	-	-	250	239
Styrelseledamot										
Caroline Sundewall										
Ersättning från moderbolaget	225	214	-	-	-	-	-	-	225	214
Styrelseledamot										
Ulrika Valassi										
Ersättning från moderbolaget	190	214	-	-	-	-	-	-	190	214
Styrelseledamot										
Per-Ingemar Persson										
Ersättning från moderbolaget	190	135	-	-	-	-	-	-	190	135
Styrelseledamot										
Magnus Eriksson										
Ersättning från moderbolaget	-	44	-	-	-	-	-	-	-	44
Styrelseledamot										
Daniel Skoghäll										
Ersättning från moderbolaget	-	44	-	-	-	-	-	-	-	44
Styrelseledamot										
Gunilla Högbom										
Ersättning från moderbolaget	135	-	-	-	-	-	-	-	135	-
Verkställande direktör										
Jens Engwall										
Ersättning från moderbolaget	3 985	4 078	-	-	950	935	65	246	5 072	5 259
Andra ledande befattningshavare (8 (7) personer)										
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	5 863	15 496	3 166	1 055	1 906	3 070	27	380	10 890	20 001
Summa	11 266	20 852	3 166	1 055	2 856	4 005	92	626	17 380	26 538

not 5 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2017	2016
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	11	19
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	4
Sociala avgifter	4	7
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	4
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	9	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	1
Sociala avgifter	3	2
Summa kostnader för ersättning till anställda	31	39

Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2017		2016	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda	21	68%	16	64%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget

	2017		2016	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	57%	6	50%
Övriga ledande befattningshavare	8	75%	8	75%

not 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernen

Mkr	2017	2016
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	7	7
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	2
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	1	3
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	9	12

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	2017	2016
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2	3
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	2
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	2
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	2	6

not 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Mkr	2017	2016
Driftskostnader ¹	488	433
Underhållskostnader	221	212
Fastighetsskatt	108	98
Avskrivningar	1	1
Övriga externa kostnader	139	134
Personalkostnader	82	76
Summa rörelsens kostnader	1 039	954

1 I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

not 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

Mkr	2017	2016
Ränteintäkter	-	1
Valutakursvinster	-	2
Övriga finansiella intäkter	1	1
Finansiella intäkter	1	4
Räntekostnader ¹	-446	-408
Övriga finansiella kostnader	-42	-36
Finansiella kostnader	-488	-444
Netto	-487	-440

1 Av koncernens räntekostnader avser 391 mkr (355) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.



Moderbolaget

Mkr	2017	2016
Utdelning från koncernföretag	897	979
Resultat från andelar i koncernföretag	897	979
Ränteintäkter från koncernföretag	26	15
Valutakursvinster	-	17
Ränteintäkter	26	32
Räntekostnader kreditinstitut	-53	-33
Valutakursförluster	-5	0
Övriga finansiella kostnader	-13	-8
Räntekostnader	-71	-41
Netto ränteintäkter och -kostnader	852	970

not 9 INKOMSTSKATTER

Under 2017 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent, i Norge 23 procent och i Finland 20 procent. Under 2016 uppgick skattesatsen i Norge till 24 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Den effektiva skatten för helåret 2017 var -18,6 procent (+4,7), 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 548 mkr (542) som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt	2017	2016	
Resultat före skatt	3 887	3 424	
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0%	-855 -22,0%	-753
Andra skattesatser inom koncernen	0,0%	- -0,1%	-4
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	-5 0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,4%	16 1,5%	52
Resultat från andelar i joint ventures	3,2%	125 3,5%	119
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	- 21,5%	736
Återläggning uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	0,3%	12 0,0%	-
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,1%	5 0,0%	-
Effekt av ändrade skattesatser	0,4%	15 0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-4 -0,1%	-3
Övrigt	-0,8%	-32 0,4%	13
Redovisad effektiv skatt	-18,6%	-723 4,7%	160

Aktuell skattekostnad	2017	2016
Aktuell skattekostnad	-26	-14
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-4	-3
Summa	-30	-17

Uppskjuten skattekostnad	2017	2016
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-566	-419
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-11	-
Uppskjuten skatt hänförlig till under året värderat skattemässigt underskott	-116	597
Övrigt	-	-1
Summa	-693	177
Totalt redovisad skatt	-723	160

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2017	2016	
Resultat före skatt	922	1 093	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-203 -22,0%	-240
Ej skattepliktiga intäkter	21,3%	196 22,0%	240
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,7%	6 0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	1 0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	- -2,2%	-24
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0 -2,2%	-24

not 10 RESULTAT PER AKTIE

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

	2017	2016
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	3 142	3 556
Utdelning på preferensaktier, mkr	-110	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	3 032	3 446
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	158	148
Resultat per aktie före utspädning, kronor	19,22	23,25
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	19,21	23,25

Genomsnittlig vägt antal stamaktier, tusental	2017	2016
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, före utspädning	157 728	-
Effekt av optioner	24	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, efter utspädning	157 752	-
Beräknad utspädning, %	0,04	-

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Verkligt värde vid årets början	34 668	29 553	28 778	25 999	4 359	3 042	1 531	512
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	4 342	3 606	3 573	2 040	592	635	177	931
Investeringar i befintligt bestånd	956	893	942	883	2	10	13	-
Avyttring förvaltningsfastigheter	-301	-1 329	-301	-1 329	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	22	46	22	46	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 629	1 549	1 346	1 139	281	348	2	62
Omräkningsdifferenser	-197	350	-	-	-246	325	49	25
Verkligt värde vid årets slut	41 119	34 668	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531

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	2017	2016
Hysesintäkter	2 977	2 642
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-756	-689
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-61	-54

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 är 2,0 procent för 2018 och framåt. För Norge är inflationsantagandet 2,5 procent för 2018 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 1,0 procent för 2018 och 2019, 1,5 procent för 2020 och 2,0 procent för 2021 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 6,1 procent (6,2). Den vägda diskonteringsräntan för kassaflödet och för restvärdet uppgick till 7,3 procent (7,4) respektive 8,2 procent (8,4).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 41 119 mkr (34 668).

Kalkyl- antagande per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹		Direktavkastning, %		Vägt direkt- avkastnings- krav, %		Diskonterings- ränta för kassaflöde, %		Diskonterings- ränta för restvärde, %	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Sverige	34 359	28 778	1 896	1 634	5,5	5,7	3,7-10,0	3,7-10,0	5,0-11,2	5,0-12,1	5,7-12,2	6,5-12,1
Norge	4 988	4 360	285	260	5,7	6,0	4,2-8,2	4,5-7,8	6,8-10,9	7,1-10,4	6,8-10,9	7,1-10,4
Finland	1 772	1 530	125	104	7,0	6,8	5,9-9,0	6,2-9,0	6,7-10,8	6,9-10,9	8,0-10,8	8,3-10,9
Summa	41 119	34 668	2 306	1 997	5,6	5,8	6,1	6,2	7,3	7,4	8,2	8,4

¹ Enligt intjäningsförmågan, där den totala hyresintäkten uppgick till 3 191 mkr (2 774).

not 11 FORTS.

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde

Mkr		Total		Sverige		Norge		Finland	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Förändring driftnetto	+/-5,0%	1 580	+/- 1 344	1 335	+/- 1 134	173	+/- 153	72	+/- 60
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	677	+/- 555	562	+/- 459	89	+/- 75	26	+/- 22
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	197	+/- 168	167	+/- 142	21	+/- 19	9	+/- 7
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	564	+/- 467	484	+/- 400	60	+/- 51	20	+/- 18

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. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande.

Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i Rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

Söderport

Hemfosa äger Söderport tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderports fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Under året har Söderport förvärvat 15 fastigheter med lokaler för lager och produktion och med en uthyrningsbar yta om 82 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent och hyresavtalens återstående löptid till 4,6 år. Köpeskillingen uppgick totalt till 352 mkr. En av fastigheterna såldes direkt vidare, utan resultat effekt.

Gardermoen Campus Utvikling

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling (GCU) tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag. GCU äger och utvecklar ett område vid

Gardermoen flygplats till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanlagd. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras. Den pågående investeringen i GCU innefattar uppförande av ett specialistsjukhus. Sjukhuset är fullt uthyrt till Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) genom ett 25-årigt hyresavtal. Åt Ullensaker kommun uppför GCU ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus.

Hemfosa tecknade i mars 2017 ett villkorat avtal om att bli helägare av sjukhuset och det lokalmedicinska centret i början av 2018. Byggnaderna färdigställdes och hyresgästerna flyttade in i månadsskiftet januari-februari 2018. Hemfosa kommer bli helägare till fastigheterna under mars 2018. Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

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 GCUs 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.

Mkr	Totalt		Söderport		Gardermoen Campus Utvikling		Övriga innehav	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	1 676	1 075	1 009	832	641	209	26	32
Förvärv av joint ventures	9	15	-	-	9	15	-	-
Erhållen utdelning	-100	-100	-100	-100	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	548	542	385	286	168	255	-5	1
Aktieägartillskott	-	126	-	-	-	132	-	-6
Omräkningsdifferens	-37	31	-	-	-37	31	-	-
Övrigt	-	-10	-	-9	-	0	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	2 096	1 676	1 294	1 009	781	641	21	26

not 12 FORTS.

Joint ventures	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2017-12-31	2016-12-31
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	1 294	1 009
Gardermoen Campus Utvikling AS	913 111 915	Oslo, Norge	65%	781	641
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	21	26
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	0	0
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				2 096	1 676

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures

100%	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling Campus AS	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar	6 814	6 409	2 518	317
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>	6 603	6 330	2 518	1 579
Omsättningstillgångar	104	101	70	81
Eget kapital	2 587	2 018	1 201	986
<i>varav Hemfosas andel</i>	1 294	1 009	781	641
Kortfristiga skulder	188	224	117	95
Långfristiga skulder	4 144	4 268	1 294	14
<i>varav uppskjuten skatteskuld</i>	515	385	194	150
<i>varav derivat</i>	328	424	-	-
Hysesintäkter	548	544	-	-
Driftnetto	419	423	-1	-
Räntentto	-162	-159	0	-
Skattekostnad	-144	-160	-78 265	0
Värdetförändring fastigheter	560	477	326	546
Värdetförändring derivat	91	-12	-	-
Skattekostnad	-144	-159	-53	-130
Resultat	769	552	265	415
<i>varav Hemfosas andel</i>	385	276	177	270
Antal fastigheter	69	54	3	3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	650	686	-	-

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 160 mkr (187).

not 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Hemfosa äger 26,6 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS, org.nr 916 428 467, med säte i Oslo. Bolaget förvaltar samhällsfastigheter i Norge, där största hyresgästen är Polismyndigheten..

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	56	-
Förvärv	52	59
Erhållen utdelning	-	-3
Andel i intresseföretagets resultat	19	-
Omräkningsdifferens	-3	-
Summa andelar i intresseföretag	123	56

not 14 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73	32
Kortfristiga fordringar joint ventures	23	-
Övriga fordringar	72	77
Summa kortfristiga fordringar	168	109

not 15 LIKVIDA MEDEL

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	541	1 221

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

not 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2017 till 24 110 mkr (20 666) varav 19 619 mkr (17 993) avsåg lån från kreditinstitut, 2 473 (1 748) avser obligationer, 1 995 mkr (895) i certifikat, 7 mkr (11) säljarreverser och 16 mkr (19) avsåg övriga skulder.

Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 1 800 mkr (1 300). Kreditfaciliteterna är backupfaciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 1 995 mkr är emitterade vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 450 mkr (450), vilka var outnyttjade per den 31 december 2017. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från kreditinstitut	19 619	17 993
Obligationslån	2 473	1 748
Certifikat	1 995	895
Säljarreverser	7	11
Övriga skulder	16	19
Summa räntebärande skulder	24 110	20 666

Varav kortfristiga räntebärande skulder	8 894	5 966
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-77	-61
Summa räntebärande skulder	24 033	20 605

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning. För det fall budplikt skulle inträda på 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 covenant som finns i låneavtal för åren 2017 och 2016.

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Nettobelåningsgrad, %	57,1	55,9
Återstående räntebindningstid, år	1,5	1,3
Återstående löptid lån, år	2,3	2,1

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 1 184 mkr (506).

Uppskjuten skattefordran uppgick till 946 mkr (1 066) och är främst hänförlig till värderade skattemässiga underskott.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 2 130 mkr (1 572) och är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna.

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

Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 18 924 mkr (18 042) per 31 december 2017, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 12 514 mkr (9 481) i Rapport över finansiell ställning.

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

Uppskjuten skattefordran	2017	2016
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	1 047	424
Redovisat i årets resultat	-116	597
Redovisat i årets övrigt totalresultat	-	-13
Förvärvade och avyttrade tillgångar	7	37
Omräkningsdifferens	-	2
Vid årets utgång	938	1 047

Derivat

Vid årets ingång	19	23
Redovisat i årets resultat	-11	-4
Vid årets utgång	8	19

Uppskjuten skatteskuld	2017	2016
<i>Fastigheter</i>		
Vid årets ingång	-1 572	-1 149
Redovisat i årets resultat	-566	-411
Förvärvade och avyttrade tillgångar	12	-
Omräkningsdifferens	-4	-12
Vid årets utgång	-2 130	-1 572

not 17 FORTS.

Netto uppskjuten skatteskuld	2017	2016
Vid årets ingång	-506	-701
Redovisat i årets resultat	-693	177
Redovisat i årets övrigt totalresultat	-	-13
Förvärvade och avyttrade tillgångar	3	37
Omräkningsdifferens	12	-10
Övrigt	1	5
Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning	-1 184	-506

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyses- och kundfordringar	-	-	22	32	-	-	22	32
Derivat	9	3	-	-	-	-	9	3
Övriga fordringar	-	-	51	51	-	-	51	51
Likvida medel	-	-	541	1 221	-	-	541	1 221
Summa finansiella tillgångar	9	3	614	1 304	-	-	623	1 307
Lån från kreditinstitut	-	-	-	-	19 619	17 993	19 619	17 993
Obligationslån	-	-	-	-	2 473	1 748	2 473	1 748
Certifikat	-	-	-	-	1 995	895	1 995	895
Derivat	43	87	-	-	-	-	43	87
Leverantörsskulder	-	-	-	-	53	98	53	98
Övriga skulder	-	-	-	-	380	355	380	355
Summa finansiella skulder	43	87	-	-	24 520	21 089	24 520	21 089

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Verkligt värde för obligationslånen är 2 505 mkr (1 756). 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 veder-

tagen 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 2017-12-31 respektive 2016-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

Mkr	2017-12-31		2016-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	9	43	3	87
Belopp som omfattas av nettning	-9	-9	-3	-3
Belopp efter nettning	0	34	0	84

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 räntebetalningsförmåga 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.

Räntebindning uppdelat på instrument

Förfallstruktur	Räntebindning 2017-12-31					Räntebindning 2016-12-31				
	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
<1 år	24 050	-1 372	-9 503	13 175	55	20 598	-4 777	-4 446	11 375	55
1-2 år	0	497	2 526	3 024	13	0	3 370	1 902	5 272	26
2-3 år	23	674	3 617	4 314	18	0	497	1 420	1 917	9
3-4 år	0	200	1 619	1 819	8	27	710	911	1 648	8
4-5 år	0	0	1 740	1 740	7	0	200	213	413	2
>5 år	38	0	0	38	0	41	0	0	41	0
Summa	24 110	0	0	24 110	100	20 666	0	0	20 666	100

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

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 marknadsriskerna 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 2017

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+ 94/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	-/+241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-66

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.

not 19 FORTS.

Den genomsnittliga räntenivån för Hemfosas låneportfölj är 1,94 procent (1,98) per 2017-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 16 111 mkr

(9 992) 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	2017-12-31			2016-12-31		
	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	3 334	1,1	35	385	0,1	2
1-2 år	497	0,0	2	3 370	1,2	76
2-3 år	674	1,3	3	497	0,0	3
3-4 år	200	0,6	3	710	1,3	2
4-5 år	-	-	-	200	0,6	4
>5 år	-	-	-	-	-	-
Totalt	4 706	1,0	43	5 162	1,0	87

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 82 MEUR och 2 707 MNOK per 31 december 2017. 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 2017

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 269
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 80

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	2017-12-31					2016-12-31				
	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor
<1 år	6 871	28	386	47	432	5 768	28	324	54	378
1-2 år	4 945	21	252	8	260	6 384	31	262	43	305
2-3 år	6 404	27	146	3	149	4 203	20	141	6	147
3-4 år	3 183	13	81	1	81	3 463	17	44	3	46
4-5 år	2 605	11	40	0	40	735	4	4	1	5
>5 år	103	0	37	0	37	115	1	42	0	42
Totalt	24 110	100	941	58	999	20 666	100	817	106	923

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

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 2017 genomfördes refinansieringar om cirka 1 676 mkr (483). Hemfosas nettobelåningsgrad per den 31 december 2017 uppgick till 57,1 procent (55,9).

Kreditrisk

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

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

not 19 FORTS.

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

Kreditrisk	2017-12-31	2016-12-31
Hyresfordringar	22	32
Övriga kortfristiga fordringar	95	76
Kassa och bank	541	1 221
Totalt	658	1 329

Förfallostrukturen för Hemfosas hyresfordringar fördelas enligt nedan tabell:

Hyresfordringar	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	0	0
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	17	21
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	0	2
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	5	9
Totalt	22	32

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.

Kapitalhantering

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 17 807 mkr (15 570).

Årsstämman 2017 fattade beslut om en utdelning till stam- och preferensaktieägarna med totalt 804 mkr (662) med kvartalsvis utbetalning. Vid årets utgång hade 575 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 2017 uppgick nettobelåningsgraden till 57,1 procent (55,9), räntetäckningsgraden till 4,4 ggr (3,9) och soliditeten till 40,4 procent (41,2).

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 över-skådlig 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	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna finansiella kostnader	65	61
Förutbetalda hyresintäkter	524	489
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70	117
Leverantörsskulder	53	98
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	298	237
Summa	1 010	1 002

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	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 772	24 016
Andelar i koncernföretag	11 207	9 711
Summa ställda säkerheter	38 979	33 727

Eventualförpliktelser

Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	160	187
Garanti för åtaganden i joint ventures	24	-
Summa eventualförpliktelser	184	187

Moderbolaget

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	2 660	2 660
Summa ställda säkerheter	2 660	2 660

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande för skulder i koncernföretag	17 353	14 273
Garanti för åtaganden i joint ventures	24	25
Borgensåtagande för skulder i joint ventures	160	187
Summa eventualförpliktelser	17 537	14 485

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 2017 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 160 mkr (187). Under 2017 förvärvade Hemfosa en fastighet från Söderport Holding till marknadsmässiga villkor. Koncernen hade per 31 december 2017 fordringar på joint ventures om 23 mkr samt skulder till joint ventures om 16 mkr. Koncernen hade inga fordringar hos eller skulder till joint ventures per 2016-12-31.

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	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1	1
Resultatandel joint ventures	-548	-542
Resultatandel från intressebolag	-19	-
Övrigt	-	0
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-566	-541

Betalda och erhållna räntor

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Erhållna räntor	0	1
Erlagda räntor	-444	-405

Förvärv av dotterföretag

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 275	3 530
Skattemässigt underskott	3	37
Rörelsefordringar	2	17
Likvida medel	22	51
Summa tillgångar	4 302	3 635
Kortfristiga rörelseskulder	41	87
Summa avsättningar och skulder	41	87
Utbetald köpeskilling	4 261	3 548
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-22	-51
Påverkan på likvida medel	4 239	3 497

Avyttring av dotterföretag

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	294	1 313
Rörelsefordringar	1	5
Likvida medel	0	2
Summa tillgångar	295	1 320
Kortfristiga rörelseskulder	6	50
Uppskjuten skatteskuld	1	5
Summa avsättningar och skulder	7	55
Erhållen köpeskilling	288	1 265
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	0	-2
Påverkan på likvida medel	288	1 263

Förändring i låneportföljen

Mkr	2016-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	Valutakursdifferens	2017-12-31
Lån från kreditinstitut	17 932	1 724	-114		19 542
Obligationslån	1 748	725	-		2 473
Certifikat	895	1 100	-		1 995
Övriga skulder	30	-3	-4 ¹		23
Totalt	20 605	3 546	-118		24 033

1 Varav periodisering av skuld -4 mkr.

Moderbolaget

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	0	0
Utdelning från dotterbolag	897	979
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	897	979

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 Hemfosas förvaltningsfastigheter se not 11.

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. 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 värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Hemfosa att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Hemfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning och kan skilja sig mellan olika jurisdiktioner. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Hemfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Hemfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Hemfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Hemfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

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

Preferensaktier

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

Klassificering av andelar i Gardermoen Utvikling Campus AS

Hemfosa äger majoriteten av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS, men har trots detta inte bestämmande inflytande i väsentliga ägarfrågor. Enligt aktieägaravtalet kräver verksamhetsnära beslut enighet i GCUs 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	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	5 258	3 527
Förvärv	-5	37
Aktieägartillskott	73	1 694
Redovisat värde vid årets slut	5 326	5 258

Innehav i dotterföretag

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

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2017-12-31
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100	2 268
Hemfosa Tetis AB	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100	283
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Nacka	50 000	100	66
Hemfosa Norden AB	556710-6892	Stockholm	5 000 000	100	109
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Stockholm	320 850 500	100	2 024
Hemfosa Finland AB	559036-7404	Stockholm	500	100	0
Nyfosa AB	559131-0833	Nacka	500	100	0
Hemfosa Samfunnsbygg AS	914 149 703	Oslo, Norge	2 680 848	96	576
					5 326

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Amelius Holmsund AB	559020-1728	Nacka	500	100
Brochsgate 3 AS	813 013 282	Oslo	1	96
Bryggeritomten AB	559111-6404	Nacka	500	100
Bråtabergens Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100
Eskelin Pysäköintilaitos Oy	0681979-7	Åbo	69 258	99
Farmannsveien 50 AS	916 932 839	Oslo	100	96
Fastighets AB Gamletull	556715-7481	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Klingberget 6 i Halmstad	556616-4447	Nacka	1 000	100
Fastighets AB Rudan 6	556954-1542	Nacka	1 000	100
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100
Fastighetsbolaget Förskolan 3 AB	559008-3639	Nacka	500	100
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100
Fastighetsbolaget Karlavagnen HB	916553-7540	Nacka	N/A	100
Fastighetsbolaget Kontorsskylten 7 AB	559057-0999	Nacka	500	100
Feiring Eiendom AS	997 676 858	Oslo	1	96
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894 881 852	Oslo	1 000	96
Färsna Skola AB	556885-1199	Nacka	1 000	100
Förvaltningsbolaget Mosjö Skola KB	969601-3805	Stockholm	N/A	100
Galliaden AB	556721-0942	Stockholm	30 000	100
Galliaden Holding AB	556723-2722	Stockholm	500	63
Gunnar Nilsens Gate 25 AS	913 013 301	Oslo	1	96
Gävle 25:5 AB	559080-3234	Nacka	50 000	100
Gävle Hälsöfastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100
Havsband1 i Örnsköldsvik AB	559099-8174	Nacka	50 000	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 Fastigheter Norr AB	559031-2913	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 Bagaren Fastighets HoldCo AB	559133-3850	Nacka	500	100
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100
Hemfosa Bataljonsgatan Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	2 000	100
Hemfosa Bataljonsgatan Fastighets HoldCo AB	559133-3710	Nacka	500	100
Hemfosa Björnsjö Fastighets AB	556928-0505	Stockholm	500	100
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	500	100
Hemfosa Boländerna 5:2 KB	969682-6743	Nacka	N/A	100
Hemfosa Bremen 3 Fastighets AB	556761-8953	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Bromsen 7 Fastighets AB	559110-6140	Nacka	500	100
Hemfosa Bykvarn AB	556974-7792	Stockholm	500	100
Hemfosa Bälgen 9 AB	559101-4500	Nacka	500	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 Drift AS	917 826 692	Oslo	50 000	96
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 Elementär Holding AB	559083-6200	Nacka	500	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Enköping AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100
Hemfosa Falköping Läkaren 5 AB	556989-0071	Nacka	50 000	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
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 Gillet Fastighets HoldCo AB	559133-3652	Nacka	500	100
Hemfosa Gjutaren 3 Fastighets AB	559110-6231	Nacka	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 Muréngatan AB	556929-8440	Stockholm	500	100
Hemfosa Gävle Söder 66:9 AB	556962-4900	Nacka	500	100
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100
Hemfosa Hagtornen 10 AB	556992-0829	Nacka	50 000	100
Hemfosa Halmicum AB	559122-1493	Nacka	500	100
Hemfosa Hanba AB	556968-9259	Stockholm	500	100
Hemfosa Handlaren 1 och 4 AB	556869-3187	Nacka	1 000	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 Huskvarna Fastighets AB	559012-0910	Stockholm	500	100
Hemfosa Härryda Fastigheter KB	969616-1224	Nacka	1 000	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 i Växjö Fastigheter HoldCo AB	559133-3843	Nacka	500	100
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100
Hemfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	500	100
Hemfosa Jönköping Stensholm 1:754 AB	556971-2929	Nacka	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	50 000	100
Hemfosa Karlstad Örnén 4 AB	556820-8333	Stockholm	50 000	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	Nacka	500	100
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Klingberget 6 HoldCo AB	559122-1501	Nacka	500	100
Hemfosa Koljan 9 AB	556792-9715	Nacka	1 000	100
Hemfosa Kraften 4 Fastighets AB	559110-6215	Nacka	500	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 Kärreberg 3:172 AB	556785-2487	Nacka	1 000	100
Hemfosa Lagunen Fastigheter AB	556176-1874	Stockholm	50 000	100

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
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 LND Fastighets HoldCo AB	559133-3736	Nacka	500	100
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Malmen Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Malmen Fastighets HoldCo AB	559133-3686	Nacka	500	100
Hemfosa Marieberg 5 KB	969684-6915	Stockholm	N/A	100
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100
Hemfosa Mattläggaren 1 AB	556743-8022	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Mattläggaren 1 HoldCo AB	559133-3702	Nacka	500	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 Mimer 7 HoldCo AB	559122-1477	Nacka	500	100
Hemfosa Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Stockholm	500	100
Hemfosa Misteln 13 AB	556989-0055	Nacka	50 000	100
Hemfosa Mon 13 AB	559132-9791	Nacka	500	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
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 NRJ AB	559065-7721	Nacka	500	100
Hemfosa NYAB 1 AB	559138-8573	Nacka	500	100
Hemfosa NYAB 2 AB	559138-8565	Nacka	500	100
Hemfosa NYAB 3 AB	559138-8557	Nacka	500	100
Hemfosa NYAB 4 AB	559138-6775	Nacka	500	100
Hemfosa NYAB 5 AB	559138-6874	Nacka	500	100
Hemfosa Nyby Fastigheter AB	556974-7941	Stockholm	500	100
Hemfosa Nödinge 38.25 AB	556989-0048	Nacka	50 000	100
Hemfosa Orkestern 2 AB	556571-2105	Nacka	1 000	100
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	500	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 Segerstad 4 AB	559132-9809	Nacka	500	100
Hemfosa Signalisten i Västerås HoldCo AB	556983-3931	Stockholm	500	100
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100
Hemfosa Sikhjälma 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 Skolfastighet 4 AB	556961-7342	Nacka	1 000	100
Hemfosa Skrea 23:53 AB	556842-6075	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 Smålandsfastigheter Fastighets HoldCo AB	559133-3835	Nacka	500	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	1 000 000	100
Hemfosa Strängnäs I 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

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Svenljunga AB	556992-0795	Nacka	50 000	100
Hemfosa Sägklingan 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 Takläggaren Fastighets HoldCo AB	559133-3769	Nacka	500	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 KB	916624-6232	Nacka	N/A	100
Hemfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Stockholm	500	100
Hemfosa Trivium Fastighets AB	556937-3748	Nacka	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 Tändsticken Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Hemfosa Uddevalla I 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 Unaman 8 Fastighets HoldCo AB	559133-3777	Nacka	500	100
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Uppsala Kungsängen 24:13 AB	556950-2239	Nacka	500	100
Hemfosa Valhalla 1:6 HoldCo AB	556983-3626	Stockholm	500	100
Hemfosa Vallentuna-Mörby 1:118 KB	969601-2633	Stockholm	N/A	100
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100
Hemfosa Wera HoldCo 1 AB	559132-9734	Nacka	500	100
Hemfosa Wera HoldCo 2 AB	559132-9742	Nacka	500	100
Hemfosa Wera HoldCo 3 AB	559138-8524	Nacka	50 000	100
Hemfosa Wera HoldCo 4 AB	559138-8516	Nacka	500	100
Hemfosa Wera HoldCo 5 AB	559138-8581	Nacka	50 000	100
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100
Hemfosa VMO Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	500	100
Hemfosa VMO Fastighets HoldCo AB	559133-3744	Nacka	500	100
Hemfosa Vonco Fastighets AB	556761-9043	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Vulkanus 15 AB	559007-6047	Nacka	50 000	100
Hemfosa VXJ Fastighets 2 AB	556942-6504	Stockholm	500	100
Hemfosa Vällingby Fastighets AB	556818-1589	Nacka	1 000	100
Hemfosa Vänersborg Fastigheter KB	916848-9087	Nacka	N/A	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	Nacka	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 X-Huset i Växjö AB	556781-0337	Nacka	1 000	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 Trappan 08 AB	556746-9845	Stockholm	1 000	100
Hille LSS AB	559015-0735	Nacka	500	100
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Nacka	500	100
Importen Nordic Assets AB	556685-1233	Nacka	1 000	100
Investerargruppen Fem AB	556749-6228	Stockholm	1 000	100
Jonas Lies Gate 20 AS	914 718 198	Oslo	1	96

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
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	Esbo	100	100
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	2445460-5	Åbo	2 500	100
Kiinteistö Oy Tamteva	2445436-5	Åbo	2 500	100
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	2376268-1	Åbo	2 500	100
Kiinteistö Oy Vitikka 1	1448061-5	Esbo	158 000	100
Kunnskapsveien 55 AS	884 038 502	Oslo	10 000	96
Landskrona Lejonet 9 AB	559080-3275	Nacka	50 000	100
Lillebaek AS	818 835 612	Oslo	100	96
Lyn Parkering AS	996 440 192	Oslo	100	96
Myrdalsvegen 22 AS	886 114 672	Oslo	1	96
Nyark AB	556942-4640	Nacka	100	100
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100
Nyfosa Möllebacken 15 AB	559138-8466	Nacka	500	100
Nyfosa NYAB 1 AB	559138-8615	Nacka	500	100
Nyfosa NYAB 2 AB	559138-8607	Nacka	500	100
Nyfosa NYAB 3 AB	559138-8599	Nacka	500	100
Nyfosa NYAB 4 AB	559138-8540	Nacka	500	100
Nyfosa NYAB 5 AB	559138-8532	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 2 AB	559138-8425	Nacka	500	100
Nyfosa Sågen 6 AB	559138-8433	Nacka	500	100
Nyfosa Tyska Bryggaregården AB	559138-8458	Nacka	500	100
Nyfosa Verkstaden 8 AB	559138-8441	Nacka	500	100
Oslo Kontorbygg II AS	996 284 808	Oslo	10 000	96
Prins Chr. Augusts Pl. AS	914 717 981	Oslo	1	96
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
Quattro Eiendom AS	986 492 607	Oslo	800	96
Ringstadbekk AS	985 196 109	Oslo	100	96
Samhold AS	914 884 926	Oslo	50 000	96
Samhold II AS	915 595 251	Oslo	50 000	96
Samhold III AS	916 328 036	Oslo	50 000	96
Samholderen I AS	915 165 974	Oslo	100	96
Samholderen II AS	992 864 206	Oslo	100	96
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
Stockholm Barnfröken 1 Holding AB	559083-6192	Nacka	500	100
Stockholm Glödlampen 3 Holding AB	559083-6226	Nacka	500	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
Storhagen LSS AB	559015-0800	Nacka	500	100
Svartmunken i Halmstad HB	916552-7582	Nacka	n/a	100
Svenska Hem & Vårdfastigheter i Gävle AB	559002-3528	Nacka	500	100
Södertälje Fjärilen 22 Holding AB	559083-6234	Nacka	500	100
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100
Triga Eiendom AS	983 714 323	Oslo	300	96
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100
Tunsberghus Eiendom AS	893 091 122	Oslo	1	96
Tyresö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100
Valbo Hälsöfastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100
Vogts gate AS	913 013 395	Oslo	1	96
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

not 26 EGET KAPITAL

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

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. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 589 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2017, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,80 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10 kronor per

stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 20 april, 10 juli och 10 oktober 2018 samt 10 januari 2019. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 10 juli och 10 oktober 2018 samt 10 januari och 10 april 2019. Föreslagen utdelning motsvarar 55 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2017.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, mkr	2017-12-31
Överkursfond	9 771
Balanserat resultat	437
Årets resultat	922
Summa fritt eget kapital	11 214
Till årsstämmans förfogande stående medel	11 214
Till stamaktieägare utdelas 4,80 kronor per stamaktie, totalt	757
Till preferensaktieägare utdelas 10,00 kronor per preferensaktie, totalt	110
Balanseras i ny räkning	10 347
Summa	11 214

not 27 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Mellan ett och fem år	2 011	2 643
Senare än om fem år	-	-

not 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Specialistsjukhuset och Helsehuset i Gardermoen i Norge har blivit färdigställt och hyresgästerna har flyttat in. Byggnationen av sjukhuset genomfördes enligt fastslagen tidplan, inom den planerade budgeten och utan anmärkningar i slutbesiktningen. Den 23 mars blev Hemfosa helägare av de två fastigheterna.
- I februari 2018 beslutade styrelsen i Hemfosa Fastigheter att skapa ett dotterbolag av Hemfosas övriga fastigheter. Processen med en fördjupad analys av möjligheterna och formerna för den uppdelning av Hemfosa-koncernen fortgår enligt plan. Vid ett beslut att genomföra en utdelning av det nya bolaget kommer styrelsen att kalla till en extra bolagsstämma. Utdelning och notering förväntas ske under andra halvåret 2018.

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 22 mars 2018
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org.nr. 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

Gunilla Högbom
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Revisions BERÄTTELSE

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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50–61 och hållbarhetsrapporten på sidorna 27–38. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 65–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 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 50–61 och hållbarhetsrapporten på sidorna 27–38. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Förvaltningsfastigheter och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 78, 89 och 98 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 41 119 Mkr per den 31 december 2017, vilket utgör ca 93 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2017 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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 bedömning samt tillämpade nyckelantaganden.

Värdering av uppskjutna skattefordringar

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/Fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 78, 88, 92 och 98 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

<i>Beskrivning av området</i>	<i>Hur området har beaktats i revisionen</i>
<p>Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar om 946 Mkr hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 17 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.</p>

Värdering av uppskjutna skatteskulder

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/Fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 78, 88, 92 och 98 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

<i>Beskrivning av området</i>	<i>Hur området har beaktats i revisionen</i>
<p>Koncernen har redovisat uppskjutna skatteskulder om 2 130 Mkr hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässiga värden 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.</p> <p>Risken är att bokförda värdet på koncernens uppskjutna skatteskuld kan vara över- eller underskattad och att justering av värdet direkt påverkar årets resultat.</p>	<p>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.</p> <p>Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 17 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.</p>

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-26, 39-49, 62-64 och 110-128.

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. Risken 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.

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 (publ) för år 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 50–61 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 27–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemfosa Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 22 mars 2018

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor



KONSTEN

ATT *wälja*

RÄTT

SAMLING

Fastighets- FÖRTECKNING

SVERIGE

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Hagtornen 10	Skola	Älvsborgsgatan 4	Borås	1967, 1984	1967, 2008	11 415	
Kärreberg 3:172	Skola	Åtranstigen 1	Falkenberg	2010	2010	397	
Skrea 23:53	Skola	Brunekullevägen 2	Falkenberg	2012	2014	2 097	
Njord 32	Skola	Parkgatan 49	Falköping	1980	2012	613	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	1983, 1994	-	3 391	
Såtra 108:23	Skola	Uppgift saknas	Gävle	2009	-	498	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 523	
Söderby 2:772	Skola	Kulfångsgatan 5	Haninge	1979, 2015		1 321	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 796	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1999	1999	12 364	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	
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	Slättervägen 3	Härnösand	1954	2009	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	1976	2011	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	1989	1989	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	1966	2010	3 606	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksgatan 39	Härnösand	1998	2011	10 392	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	1979	884	
Hörnän 2	Skola	Sehstedtsvägen 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	Härnyda	1988, 1992	-	9 759	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014	-	3 819	
Grankotten 1	Skola	Gamla Dalarövägen 6	Huddinge	2017		1 430	
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	11 464	T
Innerstaden 1:267	Skola	Folkparksgatan 15	Motala	1945		1 200	
Lännersta 1:123	Skola	Lännerstavägen 1	Nacka	1998, 2013		3 055	T
Mensättra 28:8	Skola	Källängsvägen 1	Nacka	1997, 2015		562	
Solsidan 13:1	Skola	Vinbärsvägen 1	Nacka	1972, 2015		550	T
Biotiten 1	Skola	Balders Båge 2	Norrälje	2012	-	3 087	

KATEGORI SKOLA FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
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	
Visseltofta 21:1, 2:4, 3:54	Omsorg	Grims Väg 12	Osby	1991, 1993	-	883	
Visseltofta 4:7	Omsorg	Visseltofta 1369	Osby	1990	-	446	
Noshörningen 15	Skola	Nysättravägen 21	Södertälje	1958	2017	6 492	
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	
Oväder 2	Skola	Gösta Ekmans väg 7	Stockholm	2016	2016	1 138	T
Vattenfallet 16	Skola	Östersundsgatan 3	Stockholm	1960	2015	3 559	
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	1870,1920, 1933, 1997, 2001, 2005, 2009	2009	26 416	
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	1952	2004	3 000	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	1916, 1986	2012	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	5 297	
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1998	1998	1 765	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	1990	16 522	
Niklasberg 2	Skola	Repslagarvägen 9	Vänersborg	1916, 1970, 2008, 2011	2012	8 030	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänersborg	1916	2010	5 167	
Östra Ekedal 1:100	Skola	Östra Ekedalsvägen 2	Värmdö	1994, 2015		580	
Folkets Park 3	Skola	Hemdalsvägen 3	Västerås	1950	1982	2 200	
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	
Handlaren 1	Skola	Silverdalsgatan 2	Älmhult	2003	2014	1 670	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	1998	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	1988	4 573	
Totalt 75 st						352 711	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vulkanus 15	Kontor	Fabriksgatan 14	Borås	1945	1945	10 466	
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 6	Filipstad	1985	1985	2 528	
Othorn Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
Halmstad 6:48	Kontor	Ernst Wigforss Plats 1	Halmstad	1929/1970	1989/ 2015	5 982	
Österskans 2	Kontor	Skansgatan 1a	Halmstad	1987	1987	8 999	
Rudan 5	Kontor	Bredgatan 3	Halmstad	1891	1912	899	
Sankt Nikolaus 19	Kontor	Slottsgatan 2	Halmstad	1943/1959	1957/ 1959	6 640	

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Slottet 4	Kontor	Södra Vägen 5	Halmstad	1978/1978	1978/1978	5 670	
Svartmunken 1	Kontor	Norra Källegatan 4a	Halmstad	1980/1980	1980/1980	8 114	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1998	5 452	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	2010	5 971	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	1919	1994	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1994	7 118	
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	Hästsbovägen 88	Järfälla	1950	2001	4 504	
Plommonet 3	Kontor	Erik Dahlbergsvägen 32a	Karlshamn	1961	1961	2 099	
Adlersten 59	Kontor	Stenbergstränd 8	Karlskrona	1984	1984	3 403	
Frimuraren 8	Kontor	Guldsmidsgränd 3	Karlskrona	1890	1982	2 205	
Rügen 50	Kontor	Västra Vittusgatan 4	Karlskrona	1992	1992	10 819	
Sparre 3	Kontor	Drottninggatan 18a	Karlskrona	1920	1966	11 184	
Stumholmen 2:1, 2:21	Kontor	Bastionsgatan 18	Karlskrona	1750	1990	4 103	
Bryggaren 12	Kontor	Våxnäsgränd 5A	Karlstad	1955	1967	12 003	
Karolinen 2	Kontor	Våxnäsgränd 10	Karlstad	1978	1978	47 371	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 079	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	15 748	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790		26 110	
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	20 756	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 833	
Johannishus 1:19	Kontor	Lockagårdsvägen 11	Ronneby	1900	1990	104	
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	Bastionsgatan 40	Uddevalla	1950	2007	6 980	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	2013	10 071	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
Boländerna 5:2	Kontor	Bolandsgatan 16a	Uppsala	1975	1980	7 412	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 787	
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	16 049	
Rosenfinken 2	Kontor	Lövhagsgatan 2	Västerås	1973	2015	1 598	T
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 5	Österåker	1985	1985	2 118	
Totalt 57 st						454 285	

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	
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	6 890	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 871	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	2012	1 999	
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	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorngatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1986	6 009	
Totalt 34 st						208 432	

KATEGORI VÅRD/OMSORG

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
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	
Karlsborg 4:1	Omsorg	Karlsborg 1	Aneby	1990	-	679	
Norränge 3:72	Vård	Norrängevägen 114	Bollnäs	1965	-	3 300	
Österböle 2:13	Vård	Österböle 9031	Bollnäs	1964	-	1 000	
Buskäker 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	Hävestensvägen 5a	Färgelanda	1977	2013	6 979	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	1973	1 991	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorpsvägen 13	Finspång	1972	1995	2 880	
Östermalm 1:12	Omsorg	Södra Storängsvägen 50	Finspång	1950/1960/ 1994	-	8 510	
Tegelbruket 3	Omsorg	Östermalmsvägen 55	Finspång	2003	2003	3 275	
Brynäs 34:14	Omsorg	Atlasgatan 9c	Gävle	1929	1929	645	
Hille 2:144	Omsorg	Övre Hattmursvägen 4	Gävle	2017	2017	476	
Holmsund 8:5	Omsorg	Normarksvägen 3	Gävle	2016	2018	395	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	2009	-	1 986	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
Söder 66:9	Omsorg	Södra Centralgatan 19a	Gävle	2016		6 785	
Storhagen 57:8	Omsorg	Transtråket 54	Gävle	2017	2017	476	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	1925	-	299	
Guttorp 1:34, 1:44	Omsorg	Mariedalsvägen 17	Götene	1929	2016, 2017	390	
Garde Nygårds 1:68, Garde Kulde 1:37	Omsorg	Garde Brunraudvägen 2	Gotland	1967, 1985	-	1 015	
Lilla Häggvik 1:1	Omsorg	Häggvik Gamla Prästgården 3a	Grums	1920/1930	2016/ 2017	497	
Barrebacken 6:1	Vård	Barrebacken 3	Gullspång	1969	-	400	
Källtorp 2:63, 2:93	Vård	Stiftelsen Källtorp 2	Gullspång	1954/2009	-	220	
Solbacken 1:5	Vård	Solbacken 5	Gullspång	1981	-	150	
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	12 477	
Häcken 13	Omsorg	Källvägen 10	Härnösand	1996	1996	787	
Högsjö-Dal 2:90	Omsorg	Hälledalsvägen 53	Härnösand	1970	1970	3 510	
Ön 2:58	Omsorg	Volontärvägen 39	Härnösand	1992	1992	5 727	
Ön 2:63	Omsorg	Rosenbäckshallen 15 A	Härnösand	1963	1963	5 141	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	1991	238	
Sågen 10	Omsorg	Kiörningsgatan 20	Härnösand	1955	1998	755	
Skolan 1	Omsorg	Norra Ringvägen 23	Härnösand	1947	1968	7 291	
Sländan 12	Omsorg	Brännvägen 67	Härnösand	1970	1985	5 634	
Venus 7	Omsorg	Lönegrens-gatan 2 & 8 Vårs- tagatan 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	
Torsjö 1:33	Omsorg	Torsjö 2871	Hässleholm	1948	2017	834	
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	
Äsphult 24:1, 24:3	Vård	Oravägen 197	Kristianstad	1981/2000	-	2 172	
Tom 2:28	Vård	Tomvägen 49	Kungsbacka	1930	-	272	
Lunna 1:22	Vård	Gösslunda Lunna Gärd 1	Lidköping	1856, 1974, 2003		250	
Tre Högar 3	Omsorg	Tre Högars Väg 3	Lund	2017	2017	1 360	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötorpsvägen 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	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gärdsbovägen 18a	Sala	1955	-	288	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvägen 31	Sala	1980	-	3 716	
Förmannen 7	Omsorg	Odengatan 26	Sandviken	1930	2016	408	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	1900/2001	-	500	
Kila 3:7	Omsorg	Kampavall Kila 4	Skövde	2015/2016	-	194	
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvägen 4	Smedjebacken	1750/2000	-	1 320	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
Görväln 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	2007	3 619	T
Kontorsskylten 7	Vård	Frostviksgatan 1	Stockholm	1971, 2014		5 955	T
Seminariet 6	Omsorg	Seminarievägen 10A	Strängnäs	1904, 1980	2008-2010	14 045	
Roten 9	Omsorg	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	1993	1993	4 369	
Sköle 1:17	Omsorg	Skölevägen 15	Sundsvall	1985	1985	6 006	
Moga 1:116	Vård	Klockaregatan 3	Svenljunga	1950, 1965	1995, 2016	6 837	
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	16 047	
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		5 597	
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	
Harkie 1:99	Omsorg	Harkievägen 24	Västerås	1950	2016	615	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	1983	-	172	
Totalt 103 st						243 877	

KATEGORI ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bälgen 9	Lager	Skandiegatan 11	Arboga	1890, 1950, 1994-1998	1950, 2000	18 983	
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	1960	1 575	
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	1984	798	
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						28 014	

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		7 486	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964,	1996	4 869	
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	21 697	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 118	
Klingberget 6	Kontor	Brogatan 1	Halmstad	1929/1960	1970/ 1980	10 929	
Koljan 9	Kontor	Kungsgatan 12	Halmstad	1937/1965	1954/ 1965	4 305	
Rudan 6	Kontor	Bredgatan 1	Halmstad	1950	1950	873	
Svartmunken 2	Kontor	Karl Xi:s Väg 61	Halmstad	1986	1986	5 108	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 268	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Stensholm 1:754	Kontor	Stensholmvägen 20	Jönköping	2017	2017	8 500	
Tyska Bryggaregården 6	Kontor	Saltsjöbadsvägen 1a	Karlskrona	1929/2001	1929, 1993, 2001	6 523	
Wattrang 21	Kontor	Stenbergstränd 3	Karlskrona	1954/1984	1954/ 1984	10 037	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	5 641	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Skruven 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	
Plogan 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	
Bryggeriet 2	Kontor	Jespersgatan 23	Malmö	1972	1978	27 980	
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	56 072	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 681	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986	1989	3 931	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	2015	5 407	
Glödlampan 3	Kontor	Ranhammarsvägen 3	Stockholm	2002		2 259	
Knarrarnäs 8	Kontor	Knarrarnäsgatan 13	Stockholm	1990		3 087	T
Malax 3	Kontor	Raseborgsgatan 9	Stockholm	1988		6 658	T
Prästgårdsängen 2	Kontor	Solberga Ängsväg 1	Stockholm	1986		6 551	T
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

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
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	4 828	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 030	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989		1 990	
Sågen 2	Kontor	Ångsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
Sågen 6	Kontor	Ångsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	5 945	
Sågklingan 10	Kontor	Ångsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
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	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 008	
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	
Handformaren 2	Kontor	Sjögatan 4a	Örnsköldsvik	1967/1969	1998	16 596	
Kraften 4	Kontor	Sjögatan 1a	Örnsköldsvik	1967-1969 och 1958/1965-1967	2008/2009, 2016 och 2008-2009	11 716	
Strandkajen 7	Kontor	Järnvägsgatan 3	Örnsköldsvik	1991, 1993	1991, 1993	28 684	
Totalt 78 st						710 457	

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	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	13 316	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981		12 839	
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	
Gasmätaren 2	Lager	Argongatan 9	Mölnadal	1984	1992	14 183	
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	Fabrikgatan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008		5 595	
Yxan 6	Lager	Fabrikgatan 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	
Plåtslagaren 1	Lager	Ålåragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Bromsen 7	Lager	Bromsvägen 1a	Örnsköldsvik	1971	1971	4 160	
Gjutaren 3	Lager	Sjögatan 5a	Örnsköldsvik	1962	1962	5 308	
Totalt 30 st						423 813	

KATEGORI ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
Dahlberg 31-33, 52, 60, 61	Mark	Högabergsgatan	Karlskrona	-	-	0	
Humble 2	Hotell	Skeppsbrokajen 7	Karlskrona	1929	1987	3 048	
Möllebacken 15	Kontor	Högabergsgatan 3	Karlskrona	1929	1969	6 956	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 723	
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	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	-	-	0	
Elementet 8	Butik	Ulvsundavägen 108	Stockholm	1938, 2002		6 876	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Hjulet 6	Industri	Kardanvägen 12B	Trollhättan	1980	2009	1 710	
Kuggghjulet 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	Repslagarevägen 5A	Värnamo	-	-	0	
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	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	
Vik 1:36	Mark	Uppgift saknas	Vingåker	-	-	0	
Handlaren 4	Mark	Danska vägen 120	Älmhult	-	-	0	
Totalt 43 st						188 733	

NORGE

Samhøllsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
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	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Myrdalsvegen 22	Kontor	Myrdalsvegen 22	Bergen	2007		5 950	
Wilbergjordet 1	Kontor	Wilbergjordet 1	Fredrikstad	2003	-	6 044	
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	
Korsgata 5	Kontor	Korsgata 5	Sarpsborg	1957	2008	2 269	
Sandesundsveien 3	Kontor	Sandesundsveien 3	Sarpsborg	1973/2011	2011	4 401	
Farmannsveien 50 A	Kontor	Anton Jenssens Gate 11	Tønsberg	1898	1991	3 661	
Farmannsveien 50 B	Kontor	Anton Jenssens Gate 7	Tønsberg	1991	-	2 212	
Farmannsveien 50 D	Kontor	Anton Jenssens Gate 5	Tønsberg	1995	-	6 550	
Farmannsveien 50 E	Kontor	Anton Jenssens Gate 3	Tønsberg	1995	-	1 436	
Farmannsveien 50 F	Kontor	Anton Jenssens Gate 8	Tønsberg	2003	-	5 137	
Farmannsveien 50 I	Kontor	Anton Jenssens Gate 4	Tønsberg	2006	-	4 598	
Farmannsveien 50 K	Kontor	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	1999	-	3 394	
Olav Trygvasons gate 4	Kontor	Olav Trygvasons gate 4	Tønsberg	1916/1990	2004, 2015- 2016	8 180	
Totalt 14 st						83 382	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	1992		4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	1976	1994-96	3 785	
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	
Farmannsveien 50 C	Rättsväsende	Anton Jenssens Gate 9	Tønsberg	1994	-	2 051	
Totalt 5 st						27 148	

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	
Ringstabekkveien 105	Omsorg	Ringstabekkveien 105	Bærum	1924	2014	4 021	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Bømlo-12/17, 12/20	Omsorg	Færavågen 2	Bømlo	2005		825	
Bømlo-123/72	Omsorg	Motorsportvegen 7	Bømlo	1992		592	
Årnesvegen 23	Vård	Årnesvegen 23	Eidsvoll	1984-1990	1999- 2006	15 000	
Karmøy-5/34	Omsorg	Slettatunet 10	Karmøy	2008		1 022	
Mandal-123/5, 123/16	Omsorg	Daleveien 274	Mandal	1957		650	
Mandal-99/229	Omsorg	Laustøheia	Mandal	2003		590	
Os-54/765	Omsorg	Industrivegen 111	Os	2009		1 044	
Ringerike-38/217	Omsorg	Trygstadveien 1	Ringerike	2000		712	
Ringerike-87/571	Omsorg	Hovsmarkveien	Ringerike	2010		782	
Skedsmo-31/314	Omsorg	Elvengveien 14	Skedsmo	2006		1 167	
Strand-16/344	Omsorg	Kvednanesvegen 74	Strand	2008		1 128	
Totalt 15 st						29 366	

KATEGORI ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Sandesundsveien 5-7	Mark	Sandesundsveien 5	Sarpsborg	-	-	0	
Farmannsveien 50 Sam	Garage	Anton Jenssens Gate 13	Tønsberg	1929/2003	-	514	
Totalt 2 st						514	

FINLAND

Samhällsfastigheter

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Nihtisillankuja 6	Lager	Nihtisillankuja 6	Espoo	1975	-	4 884	
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsinki	1972	2006	19 431	
Hatanpään valtatie 36	Kontor	Hatanpään valtatie 36	Tampere	2003	-	12 919	
Linnankatu 23	Kontor	Linnankatu 23	Turku	1989	2016	6 863	
Totalt 4 st						44 097	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

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

KATEGORI SKOLA

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

JOINT VENTURES

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

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	12 616	
Totalt 1 st						12 616	

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Norrstacken 14	Övrigt	Hertig Karls väg 14	Strängnäs	2015	-	3 624	
Totalt 1 st						3 624	

SAMÄGT MED ASPELIN RAMM

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Ullensaker-136/158	Vård	Ragnar Ströms Veg 10	Ullensaker	2017-2018	-	28 464	
Ullensaker-136/160	Vård	Ragnar Ströms Veg 4,6, 8	Ullensaker	2017-2018	-	8 658	
Totalt 2 st						-	

SAMÄGT MED SAGAX

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomt- rätt
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990	1990	1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A-M	Botkyrka	1991	1991	56 308	
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	
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 7:33 RV/RV-D	Kontor	Assar Gabrielssons väg 1	Göteborg	1971	1971	2 706	
Sörred 7:32 SAA/SAB	Kontor/Lager	Gustav Larssons väg 12-26	Göteborg	1966	1966	12 934	
Östergårde 31:1 BV5	Verkstad/kontor	Örnkullans väg 2	Göteborg	1986	-	7 175	
Sörred 8:6 CH-D	Kontor	Gullkullen	Göteborg	2017	2017	0	
Sörred 7:31 PVD-D	Parkering	Volvo Jakobs väg 17	Göteborg	2017	2017	0	
Jordbromalm 6:23	Produktion	Däntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	1991	7 125	
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 150	
Oxen 11	Industri	Västra Drottninggatan 40	Kumla	1972, 1978	1973, 1983	2 451	
Armaturen 10	Industri	Granlidsvägen 3	Kungsör	1945, 1967, 1999	1945, 1967, 1999	11 288	

¹ Area exklusive garage.

SAMÄGT MED SAGAX FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomträtt
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje		-	2 900	
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Holje 116:116	Lager	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
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	
Öjebyn 119:1	Industri	Skylvägen 1	Piteå	1968, 1976	1968, 1976	19 816	
Åttersta 6:28	Industri	Bultvägen 1	Sandviken	1941, 1951, 1972	1941, 1951, 1966, 1972	11 695	
Murängen 2	Industri	Hammarbyvägen 4	Sandviken	1971, 1978, 1986, 1990	1976, 1978, 1986, 1990	9 553	
Märsta 14:1	Industri	Industrigatan 2	Sigtuna	1967	1967, 1980	3 261	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
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	1984	1 590	T
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 31, 17, 19	Stockholm	1969	1969	8 860	T
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21-27, 25B-C, 27A-B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 662	T
Hällsättra 4	Logistik, lager och industri	Stensättravägen 9, 9A-B	Stockholm	1975	1985	13 820	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6-12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 582	T
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4-16, Ostmästargränd 1-3	Stockholm	1983	1985	37 261	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11-13	Stockholm	1990	1990	10 212	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20-22	Stockholm	1991	1991	8 515	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1-5	Stockholm	1987, 199	1990	14 944	T
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	61 663	
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	T
Varubalen 3	Lager/Kontor	Upplagsvägen 10A	Stockholm	1964	1964	10 494	T
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	
Solkraften 17, 18	Industri	Vattenkraftsvägen 8	Stockholm	1989, 1991	1989, 1991	2 001	

1 Area exklusive garage.

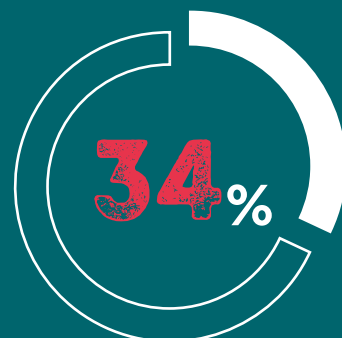
SAMÄGT MED SAGAX FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm ¹	Tomträtt
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
Stensättra 2	Logistik, lager och industri	Strömsättravägen 14	Stockholm	1970	1981	650	T
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg-Rissne	2002	2002	1 403	T
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21, Åkerivägen 2	Södertälje	1971	1971	4 154	
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	T
Bagaren 9	Industri	Radiovägen 7	Tyresö	1984, 1990	1984, 1990	2 300	
Fotografen 1	Industri	Mediavägen 1	Tyresö	1976	1976	3 948	
Kopparen 14	Industri	Vintervägen 8	Tyresö	1963, 1979, 1980, 1988, 1999	1963, 1979, 1980, 1988, 1999	9 985	
Kopparen 8	Industri	Vintervägen 4	Tyresö	1970	1970, 2001	3 847	
Kopparen 9	Industri	Björkbacksvägen 6	Tyresö	1978	1978	2 343	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Runö 7:109	Kontor/Industri	Rallarvägen 7	Österåker	1986	1986	1 498	
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	
Runö 7:164	Lager/Kontor	Näsvägen 19	Österåker	2008	2008	1 450	
Totalt 73 st						620 196	

1 Area exklusive garage.

UTAN VÅRA KUNDER *stannar* SVERIGE

Kontor utgör närmare 34 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

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

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 driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i Rapport över resultat och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Periodens förvaltningsresultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt övriga fastighetsintäkter.

Hyresvärde*

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

IAS

International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Nettobelåningsgrad*

Nettot av räntebärande skulder och tillgodo-havande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodo-havande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Resultat per stamaktie efter utspädning

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier inklusive potentiella stamaktier.

Ränteswap

Avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där 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 verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Hemfosas andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Tomträttsavgäld

Årlig ersättning till ägaren av fastighet, som innehas med tomträtt.

Tomträtt

Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Avyttring av tomt-rätt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med ägande-rätt.

Utdelningspolicy

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

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.

* Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

INFORMATION

TILL aktieägare

Års- STÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 18 april 2018 klockan 14:00 på Hilton Stockholm Slussen, Guldgränd 8, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 12 april 2018,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast onsdagen den 12 april 2018. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, "Årsstämma 2018", Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon 08-402 92 96. Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande antal biträden (dock högst två).

DELTAGANDE I STÄMMAN

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdagen den 12 april 2018. 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 bolagets webbplats under minst tre veckor före stämman.

FINANSIELL information

KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2018	18 april 2018
Årsstämma 2018	18 april 2018
Delårsrapport januari – juni 2018	19 juli 2018
Delårsrapport januari – september 2018	7 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019
Årsstämma 2019	7 maj 2019

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