



DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA



INNEHÅLL

3	Förvaltningsberättelse
6	Hemfosas hållbarhetsarbete
10	Bolagsstyrningsrapport
16	Flerårsöversikt
17	Nyckeltal
18	Resultat och övrigt totalresultat koncernen
18	Finansiell ställning koncernen
19	Förändringar i eget kapital koncernen
20	Kassaflödesanalys koncernen
20	Resultaträkning moderbolaget
21	Balansräkning moderbolaget
21	Förändring i eget kapital moderbolaget
22	Kassaflödesanalys moderbolaget
22	Noter till de finansiella rapporterna
43	Årsredovisningens undertecknande
44	Revisionsberättelse
48	Fastighetsförteckning
58	Ordlista
59	Information till aktieägare

**TILLSAMMANS SKAPAR VI DEN BÄSTA
PLATSEN FÖR ATT LÄRA SIG.**

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa"), med organisationsnummer 556917-4377, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

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

Hemfosa äger fastigheter i Sverige, Norge och Finland med ett verkligt värde om 41,5 mdkr (36,0). Vid årsskiftet omfattade fastighetsportföljen 418 fastigheter (381) med en uthyrningsbar yta om 2 246 tusen kvadratmeter (2 059). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,7 procent (94,4).

SBB har förvärvat över 90 procent av aktierna i Hemfosa och inlett ett tvååsinlösenförfarande. Hemfosas aktier är avnoterade från Nasdaq Stockholm per den 31 januari 2020. Arbete har inletts för att integrera Hemfosas verksamhet i SBB.

Organisation

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

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

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

I Finland har Hemfosa öppnat ett kontor i Helsingfors och anställt en handfull personer.

På huvudkontoret i Stockholm finns Hemfosas koncerngemensamma funktioner. Dessa utgörs av Transaktion och

Analys, Ekonomi, Finansiering, Juridik och Marknad/Kommunikation. Där sitter också koncernledningen.

Den 31 december 2019 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 81 personer (71).

Bolagsstyrning

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sidorna 10-15 i denna årsredovisning.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

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

Möjligheter och risker

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

Genom att analysera riskexponeringen (se not 19) och hur den kan hanteras på kort och lång sikt, kan riskerna i många fall även utgöra möjligheter.

Värdeförändring i fastigheter

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

Ränterisk

Förändringar i ränteläget kan påverka Hemfosas största kostnadspost: räntekostnader. I syfte att begränsa för-

ändringar i räntenivåer har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar och räntetak. Detta gör att förändringar i räntenivåer inte får fullt genomslag på räntekostnaderna.

Likviditetsrisk

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

Kreditrisk

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

Hållbarhetsarbete

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Utgångspunkten är långsiktiga relationer där Hemfosa skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar. Hållbarhetsaspekten ska genomsyra alla delar av verksamheten och beaktas i beslut. Hemfosa har i en intressentdialog och väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer. Hemfosas miljöpolicy anger att organisationen ska arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Bolaget ska känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och sträva åt att öka kompetensen och medvetenheten inom miljö och hållbarhet. Hemfosa ska ta fram långsiktigt hållbara lösningar och genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion samt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget arbeta för en god inomhusmiljö. Läs mer om bolagets hållbarhetsarbete under avsnittet Hållbarhetsarbete på sid 6-9 i denna årsredovisning.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

Resultat för den kvarvarande verksamheten

Driftnetto: Hyresintäkterna för året uppgick till 2 884 mkr (2 525). Ökningen uppgår till 14 procent och förklaras av ett ökat fastighetsbestånd tack vare förvärv och projekt samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Bland hyresintäkterna ingår även

övriga fastighetsintäkter som för perioden uppgick till 15 mkr (35). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick vid slutet av året till totalt 2 246 tusen kvadratmeter (2 059). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,7 procent (94,4).

Fastighetskostnaderna uppgick till 722 mkr (652) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 103 mkr (82). Överskottsgraden blev 71,4 procent (71,0). Direktavkastningen för hela portföljen var 5,2 procent (5,4).

Förvaltningsresultat: Centraladministrativa kostnader uppgick till 187 mkr (141), där den stora ökningen mot föregående år huvudsakligen förklaras av kostnader för utvärdering och hantering av SBBs bud. Finansnettot uppgick till -562 mkr (-514). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december uppgick till 2,19 procent (2,05).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 351 mkr (1 204).

Värdeförändringar: Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 1 531 mkr (1 305) där förbättrade driftnetton, något sänkta avkastningskrav och omvärderingar efter förvärv utgör de största förklaringsposterna.

Värdeförändringar för finansiella instrument uppgick till 65 mkr (-14) och förklaras av sänkta räntenivåer, som påverkar verkligt värde på ingångna ränteswappar.

Skatt: Skattekostnaden uppgick till -544 mkr (-466). Den effektiva skattesatsen för Hemfosa uppgick för året till 19 procent (19).

Eget kapital

Hemfosas egna kapital den 31 december 2019 uppgår till 15 265 mkr (13 276). En apportemission har stärkt det egna kapitalet med netto 157 mkr. Soliditeten uppgick till 35,3 procent (35,4) per 31 december 2019.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 24 931 mkr (22 027) per den 31 december 2019, varav 5 730 mkr (4 287) förfaller till betalning inom 12 månader.

Kassaflöde kvarvarande verksamhet

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 282 mkr (1 185). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 391 mkr (961).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 785 mkr (-4 836) och omfattas främst av förvärv av fastigheter om -3 242 mkr (-5 185) och investeringar i befintliga fastigheter om -382 mkr (-503).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 2 165 mkr (3 213). En apportemission om 157 mkr gjorde så att ett förvärv kunde ske utan att använda kassan (förra året stärkte en nyemission kassan med 1 069 mkr). Under året utbetalades 615 mkr (876) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

Moderbolaget

För 2019 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -26 mkr (549). Att resultatet är lägre än föregående år förklaras av högre anteciperade utdelningar förra året. Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 26 mkr (49). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per den 31 december 2019 ett eget kapital om 7 690 mkr (8 079), varav bundet eget kapital uppgick till 90 mkr (89). Koncerninterna skulder uppgick till 522 mkr (583) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 068 mkr (5 972).

Aktien

Hemfosa har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som fram till den 31 januari 2020 var noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 90 mkr (89). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 169 488 249 stamaktier (167 728 249) 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.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Under 2020 kommer bolaget att integreras med SBB.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Hemfosa Fastigheter AB (publ). Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om ingen utdelning vare sig till ägarna av stamaktier eller till ägarna av preferensaktier.

Fritt eget kapital, kr	2019-12-31
Överkursfond	10 981 798 950
Balanserat resultat	-3 355 546 301
Årets resultat	-25 644 473
Summa fritt eget kapital	7 600 608 176
Till årsstämmans förfogande stående medel	7 600 608 176
Till stamaktieägare utdelas 0 kronor per stamaktie, totalt	0
Till preferensaktieägare utdelas 0 kronor per preferensaktie, totalt	0
Balanseras i ny räkning	7 600 608 176
Summa	7 600 608 176

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

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000		1	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103		1	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897		1	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000		1	0
Kvittningsemission, stamaktier	mars -14	30 937 495		1	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608		1	10
Nyemission, preferensaktier	december -14		5 000 000	1	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-
Riktad emission, preferensaktier	september -15		999 999	0,5	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041		0,5	12
Nyemission, stamaktier	juni -18	10 000 000		0,5	5
Nyemission, stamaktier	juli -19	1 760 000		0,5	1
Summa		169 488 249	10 999 999	0,5	90

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

- SBB lade ett bud på Hemfosa och meddelade den 23 december att de kommit över 88 procent av aktierna och avser fullfölja budet.
- Fastigheter för 3,3 mdkr förvärvades, främst i Sverige och Finland.
- Två nya obligationslån togs upp om totalt 2,1 mdkr.
- En apportemission av stamaktier genomfördes för att förvärva en vårdfastighet i Nacka.

HEMFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

Hemfosas hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i ett långsiktigt ägande och förvaltande av samhällsfastigheter där våra hyresgäster utövar samhällsviktiga verksamheter. Hållbarhet är en naturlig och integrerad del i alla delar av vår verksamhet. Utgångspunkten är att vi tillsammans med våra hyresgäster och partners skapar leverans av samhällsservice med goda ekonomiska resultat, hänsyn till miljön och socialt ansvar.

Hemfosa ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål, FN:s globala mål för hållbar utveckling och Global Compact's tio principer för hållbart företagande. I dialog med våra intressenter har vi identifierat energieffektivitet, ekonomiskt resultat och klimatutsläpp som särskilt angelägna frågor för vår verksamhet. Tätt därpå följer hälsa och säkerhet för hyresgäster, miljöhänsyn och sociala förhållanden för leverantörer samt materialvalens miljöpåverkan vid ny- och ombyggnationer. Dessa frågor har bedömts ha en stor inverkan på både Hemfosas ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter samt betydelse för intressenternas beslut. För att ligga i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella mål om klimatneutralitet har vi höjt våra mål om minskad energianvändning. För att nå målet investerar vi långsiktigt i våra fastigheter, på så sätt minskar vi både våra utsläpp och kostnader för både oss och våra hyresgäster. De allra flesta av våra hyresgäster stannar länge i våra fastigheter och vill kunna växa och utvecklas över tid med nya behov och krav. Vi förvärvar och förvaltar fastigheter som vi vill fortsätta att äga och utveckla.

Hållbarhetspolicy

- Hemfosa ställer sig bakom Parisavtalets klimatmål, FN:s globala mål för hållbar utveckling och Global Compact's tio principer för hållbart företagande.
- Vi är en långsiktig fastighetsägare och hyresvärd med fastigheter som står sig över tiden.
- Hållbarhet är en integrerad och självklar del av vårt dagliga arbete i hela organisationen med stöd från centrala enheter och ledning. Det innebär att alla är ansvariga för att driva hållbarhetsarbete och ta initiativ samtidigt som det finns strukturerade arbetssätt, uppföljning och stöd från hållbarhetsansvarig, ledningsgrupp och VD.
- Vi inkluderar våra intressenter, såsom hyresgäster, medarbetare, långgivare, ägare, leverantörer och samarbetspartners i dialog kring vårt hållbarhetsarbete.
- Vi verkar aktivt för en företagskultur som är hållbar, hälsosam och inkluderande.



Uppförandepolicy

I uppförandepolicyn beskrivs Hemfosas värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar om brott mot dessa. Bland annat klargörs Hemfosas stöd för Global Compacts tio principer, affärsetiska principer och ställningstagande mot alla former av respektlöst beteende, mobbing, diskriminering, trakasserier och alla former av ofredande. Global Compacts tio principer innefattar mänskliga rättigheter, föreningsfrihet, arbetsrätt, arbetsvillkor, eliminering av tvångsarbete, avskaffande av barnarbete och diskriminering, försiktighetsprincip vad gäller miljörisker, initiativ för att stärka ett större miljömedvetande, utveckling av miljövänlig teknik samt antikorruption. Alla Hemfosas anställda och leverantörer ska underteckna att de förbinder sig till att efterleva dessa principer.

Policyn uppmärksammar medarbetare och affärspartners 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 som sker med hjälp av en tredje part. Där hanteras även anonyma anmälningar så att meddelarens identitet alltid ska kunna skyddas.

Uppförandepolicyn finns med som en bilaga till personalhandboken vilken ansvarig chef går igenom med varje medarbetare vid anställningsstart. Uppförandepolicyn ska läsas och godkännas av samtliga medarbetare och leverantörer. Hemfosas chefer ansvarar för att informera om uppförandepolicyns innehåll och betydelse till medarbetare i sin del av organisationen samt till affärspartners. Vid start av större projekt tas uppförandepolicyn upp som en mötespunkt och interna utbildningar och workshops hålls för att säkerställa förståelse och efterlevnad. Utvärdering av uppförandepolicy sker löpande av cheferna i organisationen samt årligen i samband med styrelsens antagande.

För att ytterligare minska risken för att etiska genomtramp sker i Hemfosa uppmanas affärspartners och andra intressenter att rapportera till bolaget om de hyser misstankar om bedrägerier eller andra oegentligheter. Under 2019 rapporterades det inte in några misstankar i visseblåsar-systemet. Återkommande information och upplysning inom affärsetik och antikorruption sker för att systematiskt öka de anställdas kompetens inom dessa områden.

Energianvändning

Fastighetssektorn står för en stor del av samhällets totala energianvändning och energianvändningen i drift är Hemfosas överlägset största källa till utsläpp av växthusgaser. Det är dessutom en central fråga ekonomiskt eftersom kostnader för värme, kyla och el står för en stor del av de totala driftskostnaderna. Energianvändningen är därför en viktig del av Hemfosas hållbarhetsarbete och det bekräftas också i dialogen med våra intressenter. Vi arbetar strukturerat med att minska energianvändningen i våra fastigheter samtidigt som vi ökar hållbarheten i den energimix som används.

Energianvändning¹

	MWh totalt 2019	kWh/kvm 2019
Fjärrvärme	137 377	77,3
Fjärrkyla	5 255	3,0
El	112 215	63,1
Övriga energislag	589	0,3

¹ Avser det svenska och norska fastighetsbeståndet.

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser¹

	ton CO ₂ totalt 2019	kg CO ₂ /kvm 2019
Scope 1		
Uppvärmning, övriga energislag	26	0,01
Tjänstebilar	85	0,05
Scope 2		
Fjärrvärme	9 603	5,40
Fjärrkyla	279	0,16
El	3 019	1,70
Totalt	13 012	7,32

¹ Avser det svenska och norska fastighetsbeståndet.

Jämställdhet, mångfald och likabehandling

Alla medarbetares villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Vi tolererar inte någon form av diskriminering vare sig det gäller kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Det regleras i vår uppförandepolicy som samtliga medarbetare och leverantörer ska underteckna och efterleva. För att säkerställa förståelse och efterlevnad av uppförandepolicyn arbetar vi med interna utbildningar och samtal, under 2020 introducerar vi även uppförandekod som diskussionspunkt på alla startmöten i större projekt under 2020. Målet för Hemfosa är att samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där de känner sig inkluderade och behandlas lika. Målet är att detta arbete ska vara en naturlig del i verksamheten. Under året har vi bland annat anordnat två utbildningar i arbetsmiljö där alla deltagare har fått ta del av arbetet.

Miljörisiker

Fastigheter påverkar miljön bland annat vid uppförande, löpande skötsel samt av den verksamhet som bedrivs. Enligt miljöbalken kan den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ha ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra

eller bekosta denna efterbehandling kan den som äger fastigheten vara ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Hemfosa för 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:

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

Fördelning kön och ålder

	Totalt	Könsfördelning (%)	20 - 29 år	30 - 49 år	50 - 69 år
Alla anställda	83		5	54	24
Åldersfördelning (%)			6%	65%	29%
Kvinnor	42	51%	3	29	10
Män	41	49%	2	25	14
Chefer	14			10	4
Åldersfördelning (%)				71%	29%
Kvinnor	9	64%		7	2
Män	5	36%		3	2
Ledningsgrupp	5			4	1
Åldersfördelning (%)				80%	20%
Kvinnor	4	80%		3	1
Män	1	20%		1	0
Styrelse	8			1	7
Åldersfördelning (%)				13%	88%
Kvinnor	4	50%		1	3
Män	4	50%		0	4

	ANTIKORRUPTION	MILJÖ	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE
	Hemfosa har fastslagna riktlinjer för att främja god affärsetik och motverka bedrägerier, stölder och oegentligheter och har i koncernen en process för att anmäla misstankar.	Hemfosa har styrdokument för sitt miljöarbete och har i en väsentlighetsanalys fastslagit vilka områden som är mest relevanta att fokusera på. Fokus ligger på energiförbrukning, utsläpp av växthusgaser, materialval och krav på leverantörer.	Hemfosa tillämpar uppförandepolicy för medarbetare och leverantörer med utgångspunkt i tillämpliga lagar och regelverk samt FNs principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korrup-tion.	Hemfosa har styrdokument som syftar till att alla medar-betare ska uppleva sin arbets-miljö som säker, jämställd, utvecklande och produktiv. Hälsa och säkerhet är ett prio-riterat område även avseende hyresgäster och leverantörer.
POLICY OCH STYRDOKUMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Hemfosas uppförandepolicy • Visselblåsarriktlinjer • Kontrollsystem för den finan-siella rapporteringen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hemfosas miljöpolicy • Hemfosas uppförandepolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Hemfosas uppförandepolicy 	<p><i>Hemfosas uppförandepolicy</i> inkluderar bland annat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jämställdhets- och lika-behandlingspolicy • Riktlinjer för arbete med hälsa och säkerhet samt arbetsmiljö
STYRNING OCH UPPFÖLJNING	<ul style="list-style-type: none"> • Information om uppförande-policyn och visselblåsarfunk-tion till medarbetare och affärspartner • Genomgång av uppförande-policy vid anställning, samt uppföljning • Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten • Utvärdering av uppförande-policy årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> • Information om uppförande-policyn till medarbetare och affärspartner • Löpande uppföljning mot policydokumenten • Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten mot avtal och uppförandepolicy • Utvärdering av uppförande-policy årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> • Hemfosa är sedan 2016 ansluten till FNs Global Com-pact och förbinder sig att verka enligt dess principer • Uppföljning och utvärdering av uppförandepolicyn för medarbetare • Uppföljning och utvärdering av leverantörssamarbeten • Utvärdering av uppförande-policy årligen i samband med styrelsens antagande 	<ul style="list-style-type: none"> • Regelbundna undersök-ningar av arbetsmiljön • Utvärdering av hälso- och säkerhetsarbetet för hyres-gästerna som del i fastighets-förvaltningen • Löpande utvärdering av till-lämpningen av uppförande-policy av chefer samt årligen i samband med styrelsens antagande

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2019

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

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring till avvikelsen samt beskriva den lösning som har valts istället. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Hemfosa följde under 2019 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 2019.

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 aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i Hemfosas bolagsordning att föransökan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter.

Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Årsstämma 2019

På Hemfosas årsstämma 2019 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier. Det totala antalet stamaktier 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. Bemyndigandet avseende beslut om nyemission av aktier har nyttjats under året, genom att som apportemission emittera 1 760 000 stamaktier i juli. Emissionen skedde till ICA-handlarnas Förbund som vederlag för en vårdfastighet i Nacka.

Vidare beslutade årsstämman om en riktad emission av högst 1 400 000 teckningsoptioner som ett led i inrättande av ett teckningsoptionsprogram. Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att införa ett belöningsystem som är konkurrenskraftigt inom samtliga bolagets marknader, som kan fungera som riktlinje för bolagets ledningsgrupp i arbetet med bolagets strategi och som, utöver att fungera fokushöjande för bolagets anställda när det kommer till att leverera utmärkt resultat som bidrar till värdeskapande för aktieägarna, dessutom ger bolagets anställda en ökad möjlighet att ta del i bolagets framgångar.

Teckningsoptionerna ska överlåtas till anställda inom koncernen uppdelade i olika kategorier. Teckningskursen per aktie baseras på stamaktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna och följer därefter Carnegies fastighetsindex (CREX) till september 2022 då den slutligen fastställs.

Bolaget kommer genom kontant bonus subventionera upp till 100 procent av deltagarens premie. Bonusen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under optionernas löptid. Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie i bolaget. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för juli-september

2022, bokslutskommunikén för 2022 och delårsrapporten för januari-mars 2023, dock längst fram till och med den 10 juni 2023.

Vid full nyteckning kan 1 400 000 nya aktier ges ut vilket motsvarar en utspädning om cirka 0,83 procent av det totala antalet stamaktier och det totala antalet röster i Hemfosa. Totalt emitterades 941 400 teckningsoptioner under maj 2019. SBB återköpte dessa under februari 2020 och den kontanta bonusen kommer att utbetalas under juni 2020.

Aktien och aktieägare

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2019 till 180 488 248 fördelade på två aktieslag, 169 488 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 170 588 249. 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 90 244 124 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,5 krona per stamaktie och 162,85 kronor per preferensaktie.

Per den 31 december 2019 kontrollerade SBB närmare 88 procent av aktierna i Hemfosa. Under 2020 har SBBs ägande ökat och ett tvåänginlösenförfarande inletts.

Bolagsordningen

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

Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Nacka. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Valberedning

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

Styrelse

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid årsstämman den 7 maj 2019 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Gunilla Högbom, Anneli Lindblom, Per-Ingemar Persson och Caroline Sundewall. Vidare beslutade stämman om nyval av Anneli Jansson, Anders Kupsu och Carl Mörk. Ulrika Valassi hade omböjt omval. Till styrelsens ordförande omvaldes Bengt Kjell. Som en följd av SBBs köp av Hemfosa hölls en extra bolagsstämma den 19 februari 2020, där en ny styrelse utsågs. Den nya styrelsen består i sin helhet av personer från SBBs koncernledning och är därmed inte oberoende i förhållande till bolagets största ägare. Styrelseledamöterna är Ilija Batljan, Lars Thagesson, Oscar Lekander och Eva-Lotta Stridh. Denna styrelse kommer inte att ha några utskott. En ny VD är också utsedd och koncernledningen utbytt.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intressen och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för sin verksamhet och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policier, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, IT-policy samt uppförandekod. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse under 2019 bedömdes uppfylla kraven på oberoende då samtliga stämموvalda ledamöterna var oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Samtliga ledamöter bedömdes även 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 2019

Bolagets styrelse har under 2019 haft 33 möten, varav ett konstituerande möte och tio möten för att fatta finansieringsbeslut. 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 2019 behandlat ny strategi och finansiella mål, flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansiering, refinansiering samt budet från SBB.

Styrelsens sammansättning

Nedan redovisas styrelsens sammansättning under år 2019, vilket årtal ledamöterna invaldes i styrelsen, vilket årtal de är födda, totalt styrelsearvode, ledamöternas oberoende och närvaro vid styrelsemöten under år 2019.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2019 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär, som sedan sammanställts och analyserats av en oberoende rådgivare. 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 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 2019 av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall, Gunilla Högbom samt Anders Kupsu, vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Under 2019 hade revisionsutskottet sju möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrappor-

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



ter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskott

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

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Enligt Koden gäller att styrelsens ordförande kan vara ordförande i utskottet och att övriga bolagsstämموالدا ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet bestod under 2019 av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande), Per-Ingemar Persson, Anneli Jansson och Carl Mörk, vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2019 hade ersättningsutskottet fem möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets riktlinjer för er-

sättning 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 7 maj 2019 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 525 000 kronor (tidigare 475 000 kronor) till styrelseordföranden och 220 000 kronor (tidigare 210 000 kronor) till var och en av de övriga styrelseledamöterna. Vidare beslutades att ett årligt arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med 90 000 kronor (tidigare 60 000 kronor) till utskottets ordförande och med 45 000 kronor (tidigare 35 000 kronor) till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet beslutades att årligt arvode ska utgå med 40 000 kronor (tidigare 0 kronor) till utskottets ordförande samt med 20 000 kronor (tidigare 0 kronor) till var och en av de övriga ledamöterna.

VD och övriga ledande befattningshavare

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 7 maj 2019 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bolagsstämmoalda	Invald år	Född år	Totalt årligt arvode, kronor	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Närvaro styrelsemöten
Ordförande						
Bengt Kjell	2013	1954	565 000	Ja	Ja	33/33
Ledamöter						
Anneli Lindblom	2013	1967	310 000	Ja	Ja	33/33
Caroline Sundewall	2013	1958	265 000	Ja	Ja	33/33
Per-Ingemar Persson	2016	1956	240 000	Ja	Ja	33/33
Gunilla Högbo	2017	1958	265 000	Ja	Ja	33/33
Anneli Jansson	2019	1974	240 000	Ja	Ja	24/33
Anders Kupsu	2019	1962	265 000	Ja	Ja	25/33
Carl Mörk	2019	1969	240 000	Ja	Ja	25/33
Ulrika Valassi ¹	2013	1967	-	Ja	Ja	8/33

¹ Ulrika Valassi var en del av Hemfosas styrelse till och med den 7 maj 2019

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 målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximalt. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende till exempel intjäning, kassaflöde, tillväxt, värde och individuella mätbara mål. Rörlig ersättning ska kunna uppgå till maximalt sex månadslöner för VD respektive maximalt fyra månadslöner för övriga ledande befattningshavare och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen för hela gruppen av ledande befattningshavare i koncernen kan sammantaget uppgå till maximalt fyra miljoner kronor.

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

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida och sex månadslöner vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktör, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas vid nästkommande årsstämma.

Under räkenskapsåret 2019 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

Revisor

Bolagets finansiella räkenskaphandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman

den 7 maj 2019 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Till huvudansvarig revisor utsågs den auktoriserade revisorn Peter Dahllöf.

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 2019 anlitats för ytterligare tjänster, främst skattefrågor. 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, utvecklingskedje 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 2019 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 innebär att styrelsen skulle bestå av fyra kvinnor och fyra män och att andelen män då uppgår till 50 procent. Detta fastlogs vara i enlighet med Bolagsstyrningskollegiets uttalade målsättning om en andel på cirka 40 procent för det minst företrädda könet.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen bestod fram till den 19 februari 2020 av följande personer.

- Caroline Arehult, VD
- Peter Anderson, CFO
- Linda Eriksson, Finanschef
- Annika Ekström, Fastighetschef
- Anna Alsborger, Transaktionschef

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

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.

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt 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.

Uppföljning

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

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

Avvikelser i förhållande till Koden

Hemfosa tillämpar Koden. Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas. Hemfosa följde under 2019 Koden utan avvikelser.

Förändringar i bolagsstyrning 2020

Som en följd av SBBs köp av Hemfosa hölls en extra bolagsstämma den 19 februari 2020, där en ny styrelse utsågs. Den nya styrelsen består i sin helhet av personer från SBBs koncernledning. Dessa är Ilija Batljan, Lars Thagesson, Oscar Lekander och Eva-Lotta Stridh. Denna styrelse kommer inte att ha några utskott. En ny VD är också utsedd och koncernledningen utbytt.

Flerårsöversikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

Helår	2019	2018	2017 ¹	2016 ²	2015 ²
Hysesintäkter	2 884	2 525	2 103	2 642	2 443
Fastighetskostnader och -administration	-824	-733	-618	-825	-773
Driftnetto	2 060	1 792	1 484	1 817	1 670
Central administration	-187	-141	-128	-128	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	43	11	21	0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	32	24	187	542	255
Finansiella intäkter och kostnader	-562	-514	-381	-440	-450
Förvaltningsresultat	1 351	1 204	1 173	1 812	1 363
Värdeförändring på fastigheter	1 531	1 305	1 275	1 594	1 500
Värdeförändring på finansiella instrument	65	-14	44	18	-42
Aktuell skatt	-106	-69	5	-18	-5
Uppskjuten skatt	-437	-397	-549	177	-478
Årets resultat	2 402	2 030	1 949	3 583	2 339
Resultat efter skatt för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	330	1 215	-	-
Årets resultat	2 402	2 360	3 163	3 583	2 339
Övrigt totalresultat	120	50	-104	156	-132
Årets totalresultat	2 523	2 409	3 059	3 739	2 207

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

2 Resultaträkningen för 2015 - 2016 har inte räknats om med hänsyn till utdelningen av Nyfosa.

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	41 499	36 049	41 119	34 668	29 553
Tomträtt, nyttjanderätt	301	-	-	-	-
Andelar i joint ventures	62	60	2 096	1 676	1 075
Andelar i intresseföretag	346	164	123	56	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	108	13	17	13	7
Kortfristiga fordringar	192	200	190	140	82
Likvida medel	749	974	541	1 221	732
Summa tillgångar	43 255	37 459	44 086	37 774	31 449
Eget kapital	15 265	13 276	17 807	15 570	10 749
Räntebärande skulder	24 931	21 944	24 033	20 605	18 898
Skuld leasingavtal	301	-	-	-	-
Derivat	35	29	43	87	103
Uppskjutna skatteskulder	1 674	1 229	1 184	506	701
Övriga skulder	1 050	981	1 019	1 006	997
Summa eget kapital och skulder	43 255	37 459	44 086	37 774	31 449

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	2019	2018	2017	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 391	2 116	1 542	1 108	1 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 785	-7 293	-4 955	-3 247	-3 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 165	5 607	2 732	2 621	2 862
Totalt kassaflöde	-229	430	-681	482	138

Finansiella nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	16,8	15,1	19,0	27,1	23,7
Soliditet, % ¹	35,3	35,4	40,4	41,2	34,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹	58,3	58,2	57,1	55,9	61,5
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,6	1,7	1,3	1,3	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	3,3	3,3	3,6 ²	3,9	3,5

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2019	2018	2017	2016	2015
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie ¹	7,36	6,52	6,74 ²	11,49	9,22
Resultat efter skatt, kronor per aktie före utspädning	13,60	11,78	11,66 ²	23,25	16,28
Resultat efter skatt, kronor per aktie efter utspädning	13,57	11,77	11,65 ²	23,25	16,28
Eget kapital, kronor per aktie	79,50	67,62	101,01	86,95	65,71
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie ¹	89,03	75,11	112,20	93,87	73,98
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	7,66	5,07	6,05	6,73	8,16
Beslutad utdelning, kronor per aktie	0 ³	2,40	4,80	4,40	4,20
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	168 608	162 934	157 728	148 149	131 440
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	169 488	167 728	157 728	157 728	131 440

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital, kronor per aktie	162,85	162,85	162,85	162,85	162,85
Beslutad utdelning, kronor per aktie	0 ³	10	10	10	10
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal fastigheter vid periodens utgång	418	381	472	432	411
Hysesvärde vid periodens utgång, mkr ¹	3 237	2 826	3 397	2 999	2 768
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 246	2 059	2 918	2 627	2 607
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	41 499	36 049	41 119	34 668	29 553
Fastighetsvärde, kronor per kvm	18 477	17 508	14 092	13 195	11 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,4	92,5	91,1	90,4
Överskottsgrad, % ¹	71,4	71,0	70,6 ²	68,8	68,4
Direktavkastning, % ¹	5,2	5,4	5,4	5,5	5,8

¹ Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 58. Komponenter som ingår i dessa nyckeltal redovisas på sid 13 i Bokslutskommunikén januari-december 2019.

² Exklusive Nyfosa

³ Föreslagen utdelning

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Kvarvarande verksamhet			
Mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3	2 884	2 525
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-445	-403
Underhållskostnader		-188	-175
Fastighetsskatt		-89	-74
Fastighetsadministration		-103	-82
Driftnetto		2 060	1 792
Centraladministration	5, 6, 7	-187	-141
Övriga rörelseintäkter och kostnader		9	43
Andel i joint ventures resultat	12	0	2
Andel i intresseföretags resultat	13	32	22
Finansiella intäkter och kostnader	4, 8	-562	-514
Förvaltningsresultat		1 351	1 204
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	-3	-2
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	1 534	1 307
Värdeförändring på derivat		65	-14
Resultat före skatt		2 947	2 495
Skatt	9	-544	-466
Årets resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet		2 402	2 030
Avvecklad verksamhet	28		
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna		-	1 407
Resultat vid utdelning av Nyfosa		-	-1 077
Årets resultat		2 402	2 360
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		120	50
Årets totalresultat		2 523	2 409
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 390	2 327
Innehav utan bestämmande inflytande		12	31
Årets resultat		2 402	2 360
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 511	2 378
Innehav utan bestämmande inflytande		12	31
Årets totalresultat		2 523	2 409
Årets resultat per aktie, kr			
- före utspädning		13,60	13,81
- efter utspädning		13,57	13,79
Årets resultat för kvarvarande verksamhet per aktie, kr			
- före utspädning		13,60	11,78
- efter utspädning		13,57	11,77

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	41 499	36 049
Tomträtt, nyttjanderätt	4	301	-
Materiella anläggningstillgångar		13	5
Andelar i joint ventures	12	62	60
Andelar i intresseföretag	13	346	164
Derivat	18, 19	73	2
Övriga finansiella tillgångar		22	6
Summa anläggningstillgångar		42 315	36 286
Hysesfordringar	18, 19	24	69
Kortfristiga fordringar	14	168	131
Likvida medel	15, 18	749	974
Summa omsättningstillgångar		941	1 174
SUMMA TILLGÅNGAR		43 255	37 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	90	89
Övrigt tillskjutet kapital		7 518	7 485
Omräkningsreserv		69	-51
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 568	5 610
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		15 245	13 134
Innehav utan bestämmande inflytande		20	143
Summa eget kapital		15 265	13 276
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18, 19	19 200	17 657
Långfristig skuld, leasingavtal	4	290	-
Övriga långfristiga skulder	16, 18, 19	6	4
Derivat	18, 19	35	29
Uppskjutna skatteskulder	17	1 674	1 229
Summa långfristiga skulder		21 305	18 919
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18, 19	5 730	4 287
Kortfristig skuld, leasingavtal	4	11	-
Övriga kortfristiga skulder	18, 20	1 043	977
Summa kortfristiga skulder		6 784	5 264
Summa skulder		27 990	24 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 255	37 459

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Mkr							
Ingående eget kapital 2018-01-01	84	7 509	-102	10 231	17 723	85	17 807
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, stamaktier	5	-	-	1 064 ²	1 069	-	1 069
Inlösen teckningsoptioner	-	-	-	-5	-5	-	-5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-793	-793	-	-793
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-24	-	-0	-24	28	4
Övrigt	-	-	-	-3	-3	-	-3
Utdelning av Nyfosa	-	-	-	-7 100	-7 100	-	-7 100
Summa transaktioner med koncernens ägare	5	-24	-	-6 947	-6 942	28	-6 915
Årets resultat 2018	-	-	-	2 327	2 327	31	2 360
Övrigt totalresultat 2018	-	-	50	-	50	-	50
Totalresultat 2018	-	-	50	2 327	2 378	31	2 409
Utgående eget kapital 2018-12-31	89	7 485	-51	5 610	13 134¹	143	13 276
Ingående eget kapital 2019-01-01	89	7 485	-51	5 610	13 134	143	13 276
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Apportemission, stamaktier	1			156	157		157
Emission, teckningsoptioner				2	2		2
Utdelning, preferensaktier				-110	-110		-110
Utdelning, stamaktier				-405	-405		-405
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-44	-44	-154	-198
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande						19	19
Övrigt		33		-31	2		2
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	33	-	-434	-400	-135	-535
Årets resultat 2019	-	-	-	2 390	2 390	12	2 402
Övrigt totalresultat 2019	-	-	120	-	120	0	120
Totalresultat 2019	-	-	120	2 390	2 511	12	2 523
Utgående eget kapital 2019-12-31	90	7 518	69	7 568	15 245	20	15 265

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

² Beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 16 mkr.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 351	1 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-30	-9
Betald inkomstskatt		-39	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		1 282	1 185
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		13	83
Förändringar av rörelseskulder		96	-307
Kassaflöde från den löpande verksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		-	1 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		1 391	2 116
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	23	-3 242	-5 185
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter		15	66
Investeringar i befintliga fastigheter		-382	-503
Förvärv av joint ventures och intressebolag		-148	-18
Förvärvade/avyttrade materiella tillgångar		-12	2
Övrigt		-16	802
Kassaflöde från investeringsverksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		-	-2 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-3 785	-7 293
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		157	1 085
Emission av obligationslån		2 100	-
Upptagna lån		4 931	12 954
Amortering av låneskulder		-4 210	-9 916
Utbetald utdelning		-615	-876
Förvärv av minoritetsandel		-198	-
Emission av teckningsoptioner		2	-
Inlösen av teckningsoptioner		-	-5
Emissionskostnader		-	-16
Övrigt		-2	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten i Nyfosa som delats ut till aktieägarna		-	2 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
	23	2 165	5 607
Årets kassaflöde			
		-229	430
Kursdifferens i likvida medel		4	4
Likvida medel vid årets början		974	541
Likvida medel vid årets slut			
		749	974

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2019	Helår 2018
Nettoomsättning		26	49
Övriga externa kostnader	6	-77	-67
Personalkostnader	5	-31	-32
Avskrivningar		-1	-0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-83	-51
Resultat från andelar i koncernföretag		-	550
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-93	-70
Resultat före bokslutsdispositioner		-166	449
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		152	100
Resultat före skatt		-14	549
Skatt	9	-12	-0
Årets resultat		-26	549

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar		3	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	25	5 708	5 510
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		203	227
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 911	5 736
Summa anläggningstillgångar		5 914	5 737
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		7 068	5 972
Övriga kortfristiga fordringar		39	30
Kassa och bank		-	355
Summa omsättningstillgångar		7 107	6 357
SUMMA TILLGÅNGAR		13 021	12 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	90	89
Fritt eget kapital			
Överkursfond		10 982	10 829
Balanserade vinstmedel		-3 355	-3 388
Årets resultat		-26	549
Eget kapital		7 690	8 079
Skulder			
Obligationslån	27	2 100	1 000
Långfristiga skulder till koncernföretag		38	8
Övriga långfristiga skulder		2	1
Summa långfristiga skulder		2 140	1 009
Obligationslån		1 000	1 000
Skulder till kreditinstitut		1 455	1 150
Kortfristiga skulder till koncernföretag		484	583
Övriga kortfristiga skulder		252	274
Summa kortfristiga skulder		3 191	3 007
Summa skulder		5 331	4 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 021	12 095

Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balansrad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	84	9 771	1 360	11 214
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission, stamaktier	5	1 064 ¹	-	1 069
Återköp, teckningsoptioner	-	-5	-	-5
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-793	-793
Utdelning av Nyfosa	-	-	-3 845	-3 845
Summa transaktioner med bolagets ägare	5	1 059	-4 748	-3 684
Årets resultat 2018	-	-	549	549
Utgående eget kapital 2018-12-31	89	10 829	-2 839	8 079
Ingående eget kapital 2019-01-01	89	10 829	-2 839	8 079
Transaktioner med bolagets ägare				
Apportemission, stamaktier	1	150	-	151
Emission, teckningsoptioner	-	3	-	3
Återköp, teckningsoptioner	-	-1	-	-1
Utdelning, preferensaktier	-	-	-110	-110
Utdelning, stamaktier	-	-	-405	-405
Summa transaktioner med bolagets ägare	1	152	-515	-362
Årets resultat 2019	-	-	-26	-26
Utgående eget kapital 2019-12-31	90	10 982	-3 379	7 690

¹ Beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 16 mkr.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner		-166	449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	1	-550
Betalad inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-164	-101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-9	2
Förändring av rörelseskulder		79	55
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-94	-44
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Utlåning till joint ventures		-	14
Lämnade aktieägartillskott		-198	-184
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-
In- och utlåning till koncernföretag		-1 005	1 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 204	1 056
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		151	1 085
Emissionskostnader		-	-16
Utbetald utdelning		-615	-876
Emission av obligationslån		2 100	-
Upptagna lån		305	-
Amortering av låneskulder		-1 000	-845
Emission av teckningsoptioner		3	-
Inlösen teckningsoptioner		-1	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		943	-657
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		355	0
Likvida medel vid årets slut		0	355

Noter till de finansiella rapporterna

1
NOT

Väsentliga redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 26 mars 2020. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 maj 2020.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal har börjat tillämpas från och med den 1 januari 2019 och således inte retroaktivt. En genomgång och analys av koncernens leasingavtal har genomförts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträttsavtalen har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. För Hemfosas del är det därför endast tomträttsavtal som omfattas av denna nya redovisningsprincip. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 119 mkr där en motsvarande nyttjande-

rättstillgång redovisas. Kostnaden för tomrättsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip där denna redovisas som en driftkostnad som belastar driftnettot.

Förvaltningsresultatet är dock oförändrat.

IFRS 16 kommer inte att ha någon effekt på Hemfosa som leasegivare.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Klassificering m.m.

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

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

Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i resultaträkningen och övrigt totalresultat. När en verksamhet klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets resultaträkning och övrigt totalresultat så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av balansräkningen för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Hemfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Hemfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investe-

ringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

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

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

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

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

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

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

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

Joint ventures

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

rad i koncernens övrigt totalresultat. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag. Transaktionsutgifter som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

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

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av 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 realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter omfattar även tillägg såsom fastighetsskatt, försäkringar och eventuella administrativa intäkter. Hysesintäkter 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.

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hysesintäkter från förvävade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Hysesrabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

Serviceintäkter

I det fall Hemfosa agerar som huvudman, istället för som agent, vad gäller hyresgästens köp av värme och andra mediatjänster klassificeras detta som serviceintäkter istället för hyresintäkter och ingår i övriga intäkter. Serviceintäkter redovisas i den period som de avser.

Resultat från fastighetsförsäljning

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

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

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

Övriga rörelseintäkter

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

Leasingavtal

Tidigare klassificerade Hemfosa samtliga sina leasingavtal som operationella leasingavtal och dessa redovisades därför inte som tillgång och skuld i rapporten över finansiell ställning. Enligt IFRS 16 redovisar Hemfosa nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de flesta leasingavtal, undantaget de leasingavtal som har bedömts som oväsentliga.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

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

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

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till 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/skatteskulda 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 realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från Rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma

gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i Rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Koncernens finansiella instrument har klassificerats och redovisats som beskrivs nedan.

Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, inklusive likvida medel

Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Låne- och hyresfordringarna redovisas till det nominella belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för förväntade kundförluster. Då löptiden är kort, redovisas även de övriga kortfristiga fordringarna till nominellt belopp.

Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränteriskerna för koncernen är utsatt för. Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat, utan derivaten redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

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

Såväl orealiserade som realiserade värdetförändringar 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.

Eget kapital

Preferensaktier

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per stamaktie

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

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

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där 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 anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbe-

stämda 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 anställde har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

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

Incitamentsprogram

Inom ramen för ett incitamentsprogram har anställda förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Optionerna ger rätt att till viss teckningskurs köpa aktier i Hemfosa. Vid fortsatt anställning 2 respektive 4 år efter programstart erhålls vid vart tillfälle en bonus motsvarande hälften av det belopp som erlagts av den anställde. Optionsprogrammet i sig bedöms utgöra egetkapitalreglerad aktierelaterad ersättning för vilket ingen kostnad redovisas, med anledning av att verkligt värde erlagts. Upplysningar lämnas om den aktierelaterade ersättningen. Med anledning av att bonusbeloppet inte beror på aktiens värde, utan på initialt erlagt belopp, redovisas en kostnad för långfristig ersättning till anställda, med periodisering av förväntat slutligt belopp att 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 ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i Rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2019 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna i redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. 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 har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, och effektivräntemetoden för räntetäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler. Nedskrivningar på onoterade aktieinnehav som inte utgör innehav i dotterföretag eller joint ventures redovisas om nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden är lägre än redovisat värde. Moderbolaget har inga innehav i noterade aktier.

Rörelsesegmentrapportering

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

Låneutgifter

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

Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 för leasing. Alla moderbolagets leasingavtal har klassificerats som operationella och kostnaden för dessa tas linjärt i resultaträkningen under rubriken "Övriga externa kostnader".

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 given 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 IFRS 9. 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.

2
NOT

Rörelsesegment

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

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

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

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 087	1 872	579	482	219	171	2 884	2 525
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-403	-370	-13	-10	-29	-23	-445	-403
Underhållskostnader	-169	-161	-8	-6	-11	-8	-188	-175
Fastighetsskatt	-72	-60	-6	-5	-11	-9	-89	-74
Fastighetsadministration	-91	-79	-11	-3	-1	-0	-103	-82
Driftnetto	1 354	1 203	541	458	165	131	2 060	1 792
Central administration							-187	-141
Övriga rörelseintäkter							9	43
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat							32	24
Finansiella intäkter och kostnader							-562	-514
Förvaltningsresultat							1 351	1 204
Värdeförändring på fastigheter							1 531	1 305
Värdeförändring på finansiella instrument							65	-14
Resultat före skatt							2 947	2 495

3
NOT

Leasingavtal, koncernen som leasegivare

Koncernen som leasegivare

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Det för 2019 redovisade beloppet för hyresintäkter 2 884 mkr fördelas på 2 751 mkr i hyresintäkter och 133 mkr i serviceintäkter. Serviceintäkter uppgår till 4,6% av totala hyresintäkter. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 6,7 år (6,6). 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, 2019-12-31

Mkr	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
Kontraktsförfall				
2020	2 627	248	344	11
2021	603	307	428	14
2022	433	292	415	14
2023	222	234	383	13
2024	161	151	227	8
>2024	591	757	1 214	40
Summa	4 637	1 989	3 011	100

Förfallostruktur befintliga avtal, 2018-12-31

Mkr	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
Kontraktsförfall				
2019	2 103	164	215	8
2020	563	285	360	13
2021	343	270	384	14
2022	251	220	316	12
2023	101	173	294	11
>2023	470	722	1 100	41
Summa	3 831	1 834	2 669	100

Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2019	2018
Inom ett år	2 903	2 610
Mellan ett och fem år	7 668	7 211
Längre än fem år	8 688	7 981

4
NOT

Leasingavtal, koncernen som leasetagare

Koncernen som leasetagare

Enligt IFRS 16 redovisar Hemfosa nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de leasingavtal som är väsentliga, vilket är tomträttsavtal där en tomträttsavgäld utgår. Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden utgör en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Årets totala kostnader för tomträttsavgälder uppgick till 7 mkr (4), som för 2019 i sin helhet redovisas som finansiell kostnad. Genom IFRS 16 sker en kapitalisering av denna avgäld, genom att dividera den årliga avgälden med en marginell låneränta. Räntan har uppskattats till 3,25 procent för Sverige, 4 procent för Finland och 5 procent för Norge. Detta har lett till att nyttjanderättstillgången per 31 december 2019 uppgår till 301 mkr (119 mkr per 1 januari 2019). Då Hemfosa betraktar tomträttsavtalen som eviga är samma belopp upptaget som leasingkulda, varav 11 mkr som kortfristig del.

Tomträtter

Mkr	2019	2018
Inom ett år	11	4
Mellan ett och fem år	39	14
Längre än fem år	210	4
Summa	259	22

5
NOT

Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Koncernen

Mkr	2019	2018
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	12	16
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	4
Sociala avgifter	4	6
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	1	2
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	55	42
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	8	4
Sociala avgifter	15	12
Summa kostnader för ersättning till anställda	96	84

Medelantalet anställda

Koncernen	2019		2018	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda i Sverige	57	54%	62	50%
Medelantal anställda i Norge	17	31%	10	24%
Medelantal anställda i Finland	0	50%	-	-

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 81 personer (71).

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 1294 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. Optionerna kan nyttjas under maj respektive augusti månad 2022 till en teckningskurs om 61,79 kronor.

Under 2019 lanserades ett nytt optionsprogram, där anställda i den svenska verksamheten förvärvade 941 400 optioner för 2,83 kronor styck, vilket utgjorde optionernas verkliga värde beräknat via Monte Carlo simulering. Optionerna kan nyttjas under slutet av 2022 respektive början av 2023 till en teckningskurs som är beroende på utvecklingen av Carnegies fastighetsindex under löptiden.

För båda optionsprogrammen gäller att anställda kan överlåta sina optioner, varvid Hemfosa har förköpsrätt. Anställda som är fortsatt anställda två år efter programstart erhåller en premiesubvention om 50 procent av erlagd köpeskilling. Anställda som är anställda fyra respektive tre år efter programstart erhåller ytterligare 50 procent i premiesubvention.

Efter balansdagen har SBB återköpt samtliga optioner från de anställda.

Antal optioner

	Egetkapitalreglerade		Syntetiska	
	2019	2018	2019	2018
Antal optioner, 1 januari	719 000	1 284 000	61 500	61 500
Utfärdade under året	941 400	-	-	-
Återköpta under året	-130 000	-565 000	-35 000	-
Antal optioner, 31 december	1 530 400	719 000	26 500	61 500

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till åtta av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2019 uppgick arvoden till 2,2 mkr och för 2018 till 1,7 mkr exklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag

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

Könsfördelning i företagsledningen

Koncernen

	2019		2018	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	8	50%	6	67%
Övriga ledande befattningshavare	5	80%	5	80%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Styrelsens ordförande, Bengt Kjell										
Ersättning från moderbolaget	565	475	-	-	-	-	-	-	565	475
Styrelseledamot, Anneli Lindblom										
Ersättning från moderbolaget	310	270	-	-	-	-	-	-	310	270
Styrelseledamot, Caroline Sundewall										
Ersättning från moderbolaget	265	245	-	-	-	-	-	-	265	245
Styrelseledamot, Ulrika Valassi										
Ersättning från moderbolaget	-	210	-	-	-	-	-	-	-	210
Styrelseledamot, Per-Ingemar Persson,										
Ersättning från moderbolaget	240	210	-	-	-	-	-	-	240	210
Styrelseledamot, Gunilla Högbom										
Ersättning från moderbolaget	265	245	-	-	-	-	-	-	265	245
Styrelseledamot, Anneli Jansson										
Ersättning från moderbolaget	240	-	-	-	-	-	-	-	240	-
Styrelseledamot, Anders Kupsu										
Ersättning från moderbolaget	265	-	-	-	-	-	-	-	265	-
Styrelseledamot, Carl Mörk										
Ersättning från moderbolaget	240	-	-	-	-	-	-	-	240	-
Verkställande direktör, Caroline Arehult 2018-09-14 - 2019-12-31										
Ersättning från moderbolaget	3 815	1 217	360	-	745	439	-	1 400	4 920	3 056
Tidigare verkställande direktör, Jens Engwall 2018-01-01 - 2018-09-13										
Ersättning från moderbolaget	-	2 752	-	-	-	938	-	32	-	3 722
Andra ledande befattningshavare, 4 (10) personer										
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	6 049	8 730	2 079	2 489	1 327	2 115	-	9	9 455	13 343
Summa	12 254	14 354	2 439	2 489	2 072	3 492	-	1 441	16 765	21 776

Moderbolaget

Mkr	2019	2018
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	9	14
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	3
Sociala avgifter	3	5
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	4	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	1	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	12	7
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	1
Sociala avgifter	4	1
Summa kostnader för ersättning till anställda	32	31

Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2019		2018	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda	13	67%	16	69%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget

	2019		2018	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	8	50%	6	67%
Övriga ledande befattningshavare	5	80%	5	80%

6
NOT

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Mkr	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	7	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	1
Andra uppdrag	0	0
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	8	6

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	2019	2018
KPMG		
Revisionsuppdrag	1	2
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	-	0
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	1	2

7
NOT

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Mkr	2019	2018
Driftskostnader ¹	-445	-403
Underhållskostnader	-188	-175
Fastighetsskatt	-89	-74
Avskrivningar	-2	1
Övriga externa kostnader	-193	-136
Personalkostnader	-95	-87
Summa rörelsens kostnader	-1 011	-874

1 I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

8
NOT

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernen

Mkr	2019	2018
Ränteintäkter	0	0
Valutakursvinster	0	0
Övriga finansiella intäkter	3	4
Finansiella intäkter	3	4
Räntekostnader ¹	-522	-430
Räntekostnader enligt IFRS 16	-7	-
Övriga finansiella kostnader	-36	-88
Finansiella kostnader	-565	-518
Netto	-562	-514

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

Moderbolaget

Mkr	2019	2018
Utdelning från koncernföretag	-	550
Resultat från andelar i koncernföretag	-	550
Ränteintäkter från koncernföretag	4	20
Valutakursvinster	7	-
Ränteintäkter	11	20
Räntekostnader kreditinstitut	-77	-54
Valutakursförluster	0	-4
Övriga finansiella kostnader	-16	-12
Räntekostnader	-93	-70
Netto	-82	500



Inkomstskatter

Under 2019 var den nominella skattesatsen i Sverige 21,4 procent, i Norge 22 procent och i Finland 20 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Den effektiva skatten för helåret 2019 var 18,6 procent (18,7), vilket avviker från den nominella skattesatsen om 21,4 procent. Detta är främst en följd av att den uppskjutna skatten är beräknad med 20,6 procent.

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna, som infördes 2019, i Sverige har lett till att 18 mkr i räntekostnader inte är avdragsgilla, varav 14 mkr för moderbolaget.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt		2019		2018
Resultat före skatt		2 947		2 492
Skatt enligt gällande skattesats	-21,4%	-631	-22,0%	-548
Skattemässiga justeringar	1,1%	31	-0,0%	-0
Ej skattepliktiga intäkter	0,4%	13	0,2%	6
Resultat från andelar i joint ventures	0,2%	7	0,2%	5
Återläggning uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	-	-	0,1%	3
Underskottsavdrag	1,7%	49	0,0%	0
Effekt av ändrade skattesatser	0,3%	10	1,8%	44
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	-0,1%	-3
Undandrag vid tillgångsförvärv	0,4%	11	0,0%	0
Övrigt	-0,8%	-22	1,1%	29
Redovisad effektiv skatt	-18,6%	-544	-18,7%	-466

Aktuell skattekostnad		2019		2018
Aktuell skattekostnad		-109		-66
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		3		-3
Summa		-106		-69

Uppskjuten skattekostnad		2019		2018
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter		-461		-333
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat		-12		-3
Uppskjuten skatt hänförlig till under året värderat skattemässigt underskott		36		-46
Övrigt		0		-15
Summa		-437		-397
Totalt redovisad skatt		-544		-466

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt		2019		2018
Resultat före skatt		-14		549
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-21,4%	3	-22,0%	-121
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	22,0%	121
Ej avdragsgilla kostnader	-2,7%	-0	-	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-10,6%	-14	-	-
Övrigt	-0,8%	-0	-	-
Redovisad effektiv skatt	-88,1%	-12	0,0%	0



Resultat per aktie

I enlighet med ett bolagsstämmbeslut 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.

	2019	2018
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	2 402	2 328
Utdelning på preferensaktier, mkr	-110	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	2 292	2 217
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	169	163
Resultat per aktie, kronor		
- före utspädning	13,60	13,81
- efter utspädning	13,57	13,79
Resultat för kvarvarande verksamhet per aktie, kronor		
- före utspädning	13,60	11,78
- efter utspädning	13,57	11,77

Genomsnittlig vägt antal stamaktier, tusental	2019	2018
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, före utspädning	168 608	162 934
Effekt av optioner	312	162
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året, efter utspädning	168 920	163 082
Beräknad utspädning, %	0,19	0,10



Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Mkr	Total		Sverige		Norge		Finland	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Verkligt värde vid årets början	36 049	41 119	25 194	34 359	8 999	4 988	1 856	1 772
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	3 261	5 198	1 264	1 781	76	3 419	1 921	-
Investeringar i befintligt bestånd	384	482	324	408	59	68	1	6
Avyttring förvaltningsfastigheter	-15	-67	-15	-67	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	-3	-2	-3	-2	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 534	1 307	1 484	729	7	575	43	1
Omräkningsdifferenser	288	25	-	-	290	-51	-2	77
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-12 014	-	-12 014	-	-	-	-
Verkligt värde vid årets slut	41 499	36 049	28 248	25 194	9 431	8 999	3 819	1 856

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 värdehierarkin.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Mkr	2019	2018
Hysesintäkter	2 884	2 525
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-677	-615
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-45	-36

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. Fastighetsvärderarna får varje kvartal uppdaterad information om hyresavtal, investeringar och kostnader samt uppdaterar sina bedömningar kring avkastningskrav. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal, vilket tas in i rapporteringen utan justering.

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, dvs en transaktionsbaserad ansats. 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 aktuell och framtida bedömd 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. För de vakanta ytorna görs också en bedömning över vilken investering som krävs för att få de uthyrda och vilken tid som krävs innan inbetalningar kan förväntas komma. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader. Inflationsantagandet är långsiktigt 2,0 procent för alla länder.

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.

Kalkyl- antagande per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹		Direkt- avkastning, %		Vägt direkt- avkastnings- krav, %		Diskonterings- ränta för kassaflöde, %		Diskonterings- ränta för restvärde, %	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Sverige	28 248	25 194	1 451	1 346	4,9	5,3	3,6 - 9,3	3,7 - 9,9	4,0 - 11,2	5,0 - 11,2	5,7 - 11,5	5,7 - 12,1
Norge	9 431	8 999	501	492	5,7	5,5	3,8 - 8,0	3,9 - 8,2	5,9 - 10,2	6,4 - 10,9	5,9 - 10,2	6,4 - 10,9
Finland	3 819	1 856	165	125	6,4	6,8	4,2 - 8,5	5,9 - 8,5	6,0 - 10,4	7,4 - 10,4	6,2 - 10,5	7,8 - 10,4
Summa/vägt snitt	41 499	36 049	2 060	1 963	5,2	5,4	5,7	5,8	6,5	7,0	7,8	8,1

¹ Enligt intjäningsförmågan

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

Mkr		Total		Sverige		Norge		Finland	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Förändring driftnetto	+/- 5%	1 685	1 398	1 193	1 017	345	314	154	73
Förändring vakansgrad	+/- 1%	466	389	349	302	74	64	43	23
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,1%	728	1 550	487	422	183	173	60	27
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	211	175	149	127	43	39	19	9
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,1%	639	1 285	465	381	130	115	50	22

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter

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

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

Andelar i joint ventures

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

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

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

Gardermoen Campus Utvikling

Den 22 mars 2018 förvärvade Hemfosa minoritetens andel i Gardermoen Campus Utvikling (Gamla GCU), som äger specialistsjukhuset och det lokal-

medicinska centret som uppfört vid Gardemoen, i enlighet med de villkor som avtalades om i februari 2017. I samband med förvärvet av andelarna omklassificerades Gamla GCU från joint venture till dotterföretag och namnändrades till Samhold IV AS.

Tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS äger Hemfosa Gardermoen Campus Utvikling (Nya GCU). Även om Hemfosa äger majoriteten i detta bolag fattas beslut gemensamt och därmed klassificeras detta som ett joint venture.

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

Mkr	Totalt		Söderport		Nya Gardermoen Campus Utvikling		Gamla Gardermoen Campus Utvikling		Övriga innehav	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	60	2 096	-	1 294	60	-	-	781	0	21
Förvärv av joint ventures	-	14	-	-	-	14	-	-	-	-
Omklassificering till dotterföretag	-	-781	-	-	-	-	-	-781	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	0	-4	-	-	0	-4	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	2	50	-	-	2	50	-	-	-	-
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-1 315	-	-1 294	-	-	-	-	-	-21
Redovisat värde vid årets utgång	62	60	-	-	62	60	-	-	0	0

Joint ventures	Org.nr	Säte	Bokfört värde		
			Andel 2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Gardermoen Campus Utvikling AS	920 599 192	Oslo, Norge	65%	62	60
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				62	60

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

13
NOT

Andelar i intresseföretag

Hemfosa äger 39,6 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	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	164	123
Förvärv	168	18
Erhållen utdelning	-25	-5
Andel i intresseföretagets resultat	32	22
Omräkningsdifferens	7	5
Summa andelar i intresseföretag	346	164

14
NOT

Kortfristiga fordringar

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90	49
Kortfristiga fordringar joint ventures	-	-
Övriga fordringar	78	82
Summa kortfristiga fordringar	168	131

15
NOT

Likvida medel

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	749	974

Utöver likvida medel enligt ovan har Hemfosa outnyttjade checkräkningskrediter om 529 mkr (527).

16
NOT

Räntebärande skulder

Hemfosa har avtalade säkerställda kreditfaciliteter om 2 000 mkr (1800). Kreditfaciliteterna är backupfaciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 1150 mkr är emitterade vid årets utgång.

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från kreditinstitut	20 476	18 873
Obligationslån	3 100	2 000
Certifikat	1 455	1 150
Säljarreverser	-	4
Övriga skulder	-	-
Summa räntebärande skulder	25 031	22 027
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av lån	-100	-83
Summa räntebärande skulder	24 931	21 944
Varav kortfristiga räntebärande skulder	5 730	4 287

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2019 och 2018.

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Nettobelåningsgrad, %	58,3	58,4
Återstående räntebindningstid, år	2,1	1,5
Återstående löptid lån, år	2,8	2,8

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

17
NOT

Uppskjuten skatteskuld/fordran

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning. Hemfosa redovisar uppskjutna skatteskulder om totalt 1 674 mkr (1 229).

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

Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 18 708 mkr (16 761) per 31 december 2019, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 11 881 mkr (10 889) i Rapport över finansiell ställning.

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

Uppskjuten skattefordran	2019	2018
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	625	938
Redovisat i årets resultat	36	-45
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	-
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	-	-268
Vid årets utgång	661	625

Derivat

Vid årets ingång	6	8
Redovisat i årets resultat	-13	-3
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	-	1
Vid årets utgång	-7	6

Uppskjuten skatteskuld	2019	2018	Netto uppskjuten skatteskuld	2019	2018
Fastigheter			Vid årets ingång	-1 229	-1 184
Vid årets ingång	-1 860	-2 130	Redovisat i årets resultat	-438	-397
Redovisat i årets resultat	-461	-349	Förvärvade och avyttrade tillgångar	0	2
Förvärvade och avyttrade tillgångar	0	2	Omräkningsdifferens	-6	-27
Omräkningsdifferens	-6	-27	Övrigt	-	-26
Övrigt	-	-26	Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	-	403
Förändringar hänförliga till Nyfosa, som delats ut till aktieägarna	-	670	Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning	-1 674	-1 229
Vid årets utgång	-2 327	-1 860			

Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde

Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultat		Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyses- och kundfordringar			24	69			24	69
Derivat	73	2					73	2
Övriga fordringar			168	35			168	35
Likvida medel			749	974			749	974
Summa finansiella tillgångar	73	2	917	1 008	0	0	990	1 010
Lån från kreditinstitut					20 476	18 873	20 476	18 873
Obligationslån					3 100	2 000	3 100	2 000
Certifikat					1 455	1 150	1 455	1 150
Derivat	35	29					35	29
Leverantörsskulder					36	36	36	36
Övriga skulder					384	432	384	432
Summa finansiella skulder	35	29			25 451	22 491	25 486	22 520

För tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde antas detta vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. För vissa av dessa poster finns dock ett verkligt värde som marginellt skiljer sig från redovisat värde p g a förändringar i räntenivåer. Verkligt värde för obligationslånen är 3 161 mkr (2 012). För övriga lån bedöms verkligt värde överensstämma med redovisat värde då de kreditmarginaler som avtalats fortfarande är marknadsmässiga.

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.

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

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

Bloomberg använder en vedertagen värderingsmetodik för enkla ränteswappar där ett bolag betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta eller vice versa, vilket är relevant för Hemfosa's vidkommande. Värderingen sker på mittkurser av faktiskt handlade kontrakt, liknande Hemfosa's finansiella instrument, på olika officiella handelsplatser och kurserna innefattar därmed priser från flera räntemäklare och med olika risk- och likviditetspremier.

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

Kvittning av finansiella instrument

Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivat-handel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för netting per 31 december 2019 respektive 31 december 2018.

Kvittning av finansiella instrument

Mkr	2019-12-31		2018-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	73	35	2	29
Belopp som omfattas av netting	-35	-35	-2	-2
Belopp efter netting	38	0	0	27



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.

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 marknadsrisker 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 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+133/-9
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-250
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-333

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. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument.

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

Räntebindning uppdelat på instrument

Förfallostruktur	Räntebindning 2019-12-31					Räntebindning 2018-12-31				
	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
<1 år	24 932	-8 974	-4 899	11 059	44	21 985	-4 409	-6 321	11 255	51
1-2 år	-	200	1 520	1 720	7	4	690	3 634	4 327	20
2-3 år	-	1 300	1 178	2 478	10	-	200	1 511	1 711	8
3-4 år	-	3 519	1 341	4 860	19	-	0	1 177	1 177	5
4-5 år	-	1 955	860	2 815	11	-	3 519	-	3 519	16
>5 år	99	2 000	-	2 099	8	38	-	-	38	0
Summa	25 031	-	-	25 031	100	22 027	-	-	22 027	100

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

Den genomsnittliga räntenivån för Hemfosas låneportfölj är 2,19 procent (2,05) per 31 december 2019. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 17 583 mkr (13 139) har beaktats med avtalade ränteni-

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

Räntebindning ränteswappar

År	2019-12-31			2018-12-31		
	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr	Nominellt belopp, mkr	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	713	1,3	1	497	0,0	0
1-2 år	200	0,6	-1	690	1,3	0
2-3 år	1 300	0,0	10	200	0,6	-2
3-4 år	3 519	0,6	-34	-	-	-
4-5 år	1 955	0,2	9	3 519	0,6	-27
>5 år	2 000	0,0	53	-	-	-
Totalt	9 687	0,3	36	4 906	0,6	-29

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 20 MEUR och 2 223 MNOK per 31 december 2019. 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.

Käslighetsanalys per den 31 december 2019

	Förändring, %	Eget kapital- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/-10	+/-235
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/-10	+/-21

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 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.

Förfallostruktur räntebärande skulder

Mkr	2019-12-31		2018-12-31	
	Kapital- bindning	Andel, %	Kapital- bindning	Andel, %
<1 år	5 485 ¹	22	2 863 ¹	13
1-2 år	2 514	10	5 958	27
2-3 år	4 544	18	2 733	12
3-4 år	7 837	31	2 470	11
4-5 år	4 551	18	7 902	36
>5 år	99	0	100	0
Totalt	25 031	100	22 027	100

¹ Med hänsyn tagen till backupfaciliteter om 2 mkr som säkerställer certifikatlånen.

Refinansieringsrisk

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

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

Under 2019 genomfördes refinansieringar om 3 885 mkr (13 268). Hemfosas nettobelåningsgrad per den 31 december 2019 uppgick till 58,3 procent (58,2).

Kreditrisk

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

Den största motpartsrisken som Hemfosa-koncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten. Den totala kreditrisken bedöms motsvara nedanstående tillgångsposter i Rapport över finansiell ställning:

Kreditrisk	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordringar	24	69
Övriga kortfristiga fordringar	78	82
Kassa och bank	749	974
Totalt	851	1125

Förfallostrukturen för Hemfosas hyresfordringar fördelas enligt nedan tabell:

Hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	8	1
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	15	36
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	0	6
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	2	25
Totalt	24	69

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 2019 till 15 265 mkr (13 276).

Årsstämman 2019 fattade beslut om en utdelning till stam- och preferensaktieägarna med totalt 503 mkr (866) med kvartalsvis utbetalning. Vid årets utgång hade 386 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

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

Under 2019 uppgick nettobelåningsgraden till 58,3 procent (58,2), räntetäckningsgraden till 3,3 ggr (3,3) och soliditeten till 35,3 procent (35,4).

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

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

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

20
NOT

Övriga kortfristiga skulder

Koncernen

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna finansiella kostnader	70	58
Förutbetalda hyresintäkter	359	318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137	120
Leverantörsskulder	36	36
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	441	444
Summa	1 043	977

21
NOT

Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

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

Koncernen

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	70 174	23 760
Andelar i koncernföretag	11 187	8 807
Summa ställda säkerheter	81 361	32 567

Eventalförpliktelser

Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	-	-
Garanti för åtaganden i joint ventures	6	6
Summa eventalförpliktelser	6	6

Moderbolaget

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	3 612	3 414
Summa ställda säkerheter	3 612	3 414

Eventalförpliktelser

Borgensåtagande för skulder i koncernföretag	15 361	13 857
Garanti för åtaganden i joint ventures	6	6
Borgensåtagande för skulder i joint ventures	-	-
Summa eventalförpliktelser	15 367	13 863

22
NOT

Närstående

Sammanställning över närståendetransaktioner

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

Koncernen

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 12. Per den 31 december 2019 hade koncernen inga borgensåtaganden för skulder i joint ventures (0). Koncernen hade per 31 december 2019 inga skulder (0) eller fordringar (0) på joint ventures.

Under 2019 har ingen fakturering (36 mkr) av koncerngemensamma tjänster skett till bolag som efter utdelningen av Nyfosa inte längre ingår i koncernen. Dessa intäkter redovisas som Övriga rörelseintäkter i Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 26 mkr (49). Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

23
NOT

Specifikationer till kassaflödesanalyser

Koncernen

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	1	1
Resultatandel joint ventures	0	2
Resultatandel från intressebolag	-32	22
Övrigt	-	-34
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-30	-9

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 994	5 245
Skattemässigt underskott	0	0
Rörelsefordringar	11	48
Likvida medel	5	117
Summa tillgångar	2 010	5 410
Summa avsättningar och skulder		
Kortfristiga rörelseskulder	56	108
Summa avsättningar och skulder	56	108
Utbetald köpeskilling	3 247	5 302
Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-5	-117
Påverkan på likvida medel	3 242	5 185

23
NOT

Forts.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			Utdelning av Nyfosa	2019-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering		
Räntebärande skulder	21 944	2 821	183	-	-18	-	24 931
Totalt	21 944	2 821	183	-	-18	-	24 931

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

Moderbolaget

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	1	0
Utdelning från dotterbolag	-	550
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	1	550

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2019-12-31
			Valutakurs-differens	Värde-förändring	Periodisering	
Räntebärande skulder	3 150	1 405	-	-	-	4 555
Totalt	3 150	1 405	-	-	-	4 555

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

24
NOT**Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt 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 välrrenommerade externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheters 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

24
NOT

Forts.

beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Hemfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Det största skattemässiga underskottet finns i bolaget Hemfosa Vuskt AB, som förvärvades 2015. Underskottet var vid förvärvet 3 666 mkr och uppgår per bokslutsdagen till 3 179 mkr, vilket har värderats till 655 mkr, motsvarande 20,6 procent.

Klassificering av förvärv

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

Preferensaktier

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

Klassificering av andelar i Gardermoen Utvikling Campus AS

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

25
NOT

Aktier i koncernföretag

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid periodens början	5 510	5 326
Förvärv av minoritetsposter	198	-
Avyttringar	-	-457
Aktieägartillskott	-	4 486
Utdelning av Nyfosa	-	-3 845
Redovisat värde vid årets slut	5 708	5 510

Innehav i dotterföretag

Hemfosa Fastigheter AB:s direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2019-12-31
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Nacka	10 000 000	100%	2 268
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Nacka	320 850 500	100%	2 096
Hemfosa Finland AB	559036-7404	Nacka	500	100%	0
Hemfosa Samfunnsbygg AS	914 149 703	Oslo	2 680 848	96%	1 344

26
NOT

Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal pre- ferensaktier	Kvotvärde, kronor	Förändring i aktiekapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000		1	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103		1	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897		1	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000		1	0
Kvittningsemission, stamaktier	mars -14	30 937 495		1	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608		1	10
Nyemission, preferensaktier	december -14		5 000 000	1	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-
Riktad emission, preferensaktier	september -15		999 999	0,5	1
Nyemission, stamaktier	maj -16	26 288 041		0,5	12
Nyemission, stamaktier	juni -18	10 000 000		0,5	5
Apportemission, stamaktier	juli -19	1 760 000		0,5	1
Summa		169 488 249	10 999 999	0,5	90

26
NOT

Forts.

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.

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.

Utdelning

Då bolaget numera är ett dotterbolag till SBB föreslås ingen utdelning.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, mkr	2019-12-31
Överkursfond	10 982
Balanserat resultat	-3 356
Årets resultat	-80
Summa fritt eget kapital	7 546

Till årsstämman förfogande stående medel

Till stamaktieägare utdelas 0 kronor per stamaktie, totalt	0
Till preferensaktieägare utdelas 0 kronor per preferensaktie, totalt	0
Balanseras i ny räkning	7 546
Summa	7 546

27
NOT

Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Mellan ett och fem år	2 100	1 009
Senare än om fem år	-	-

28
NOT

Nyfosa - Verksamhet som delats ut till aktieägarna

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

Rapport över resultat för Nyfosa

Mkr	2019	2018 ¹
Hyresintäkter	-	924
Övriga fastighetsintäkter	-	4
Totala intäkter	-	929
Fastighetskostnader	-	-305
Driftnetto	-	623
Centraladministration	-	-45
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-	-10
Andel i joint ventures resultat	-	358
Finansiella intäkter och kostnader	-	-112
Förvaltningsresultat	-	781
Värdeförändring fastigheter	-	790
Värdeförändring finansiella instrument	-	-2
Årets resultat före skatt	-	1570
Skatt	-	-163
Årets resultat efter skatt	-	1407
Resultat av utdelning av Nyfosa	-	-1 077
Resultat från verksamhet som delats ut till aktieägarna	-	330
Resultat per aktie från verksamhet som delats ut till aktieägarna, kr	-	1,39

¹ Avser resultat till och med 22 november 2018.

Kassaflöde för Nyfosa

Mkr	2019	2018 ¹
Kassaflöde från löpande verksamhet	-	1 155
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-	-2 457
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	2 394
Totalt kassaflöde	-	1 092

¹ Avser kassaflöde till och med 22 november 2018.

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

29
NOT

Händelser efter balansdagen

Då SBB har kommit över 90 procent av ägandet har ett tvångsinlösenförfarande inletts. Hemfosas aktier är per den 31 januari 2020 avnoterade från Nasdaq i Stockholm. Den 19 februari 2020 hölls en extra bolagsstämma där styrelsen byttes ut mot personer i SBBs ledningsgrupp och där även verkställande direktören byttes ut.

Förtida återbetalning av banklån har skett med 8 mdkr och obligationslån om 0,7 mdkr har förtidsåterbetalats, vilka ersatts med internlån hos SBB.

SBB har ingått avsiktsförklaringar för avyttring av fastigheter för 11 mdkr, varav merparten är Hemfosas fastigheter. Försäljningsavtal har hittills ingåtts med en volym om 0,5 mdkr.

Hemfosa påverkas endast marginellt av coronaviruset tack vare långa hyresavtal med starka hyresgäster och liten andel lån som förfaller i närtid.

Årsredovisningens undertecknande

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

Nacka den 26 mars 2020
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org.nr. 556917-4377)

Ilija Batljan
Styrelseordförande

Eva-Lotta Stridh
Styrelseledamot

Oscar Lekander
Styrelseledamot

Lars Thagesson
Tillförordnad verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2020.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-15 och hållbarhetsrapporten på sidorna 6-9. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-43 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 2019 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 2019 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 10-15 och hållbarhetsrapporten på sidorna 6-9. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rap-

port som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 11 Förvaltningsfastigheter och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 22-27, 33-34 och 40-41 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 41 499 mkr per den 31 december 2019, vilket utgör 98% av totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodik är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1, 11 och 24 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden

Värdering av uppskjutna skattefordringar

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 22-27, 32, 35-36 och 40-41 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Hemfosa Fastigheter redovisar uppskjutna skattefordringar om 661 Mkr hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken och tidpunkten på framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning.

Fordringarnas värde kan variera väsentligt om andra antaganden än de av bolaget använda appliceras vid uppskattningen av framtida vinster och möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Risken är att det redovisade värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Våra revisionsåtgärder på detta område inkluderade att vi testade använda principer och integriteten i koncernens modell för att prognosticera framtida vinster. Vi jämförde även använda nyckeltaganden (såsom hyresintäkter, driftskostnader, kostnader för fastighetsadministration och utgifter för investeringar) i beräkningen mot affärsplaner och vi beaktade bolagets historiska förmåga att genomföra sådana planer.

Vi använde oss av KPMGs egna skattespecialister i utvärderingen av koncernens bedömning och tolkning av skattelagstiftning och rimligheten i koncernens bedömning av möjligheten att utnyttja underskottsavdragen mot framtida vinster.

Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 18 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

Värdering av uppskjutna skatteskulder

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper, not 9 Inkomstskatter, not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran och not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 22-27, 32, 35-36 och 40-41 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen redovisar uppskjutna skatteskulder om 2 327 Mkr hänförliga till temporära skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på förvaltningsfastigheter. Sättet att redovisa uppskjutna skatteskulder i fastighetsförvaltande bolag kan avvika väsentligt från hur sådana redovisas i andra branscher.

De ackumulerade temporära skillnaderna kan vara stora då fastigheter i regel förvärvas indirekt genom förvärv av andelar i fastighetsförvaltande bolag. Detta innebär att koncernen övertar säljarens skattemässiga värden vilka ofta är betydligt lägre än koncernens förvärvspris för fastigheterna.

Metod för beräkning av uppskjutna skatteskulder vid indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter varierar beroende på, bland annat, om fastighetsförvärven klassificerats som tillgångsförvärv eller som rörelseförvärv.

Risken är att bokförda värdet på koncernens uppskjutna skatteskuld kan vara över- eller underskattat och att justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Våra revisionsåtgärder på detta område inkluderade att vi bedömde och utmanade koncernens klassificering av alla större förvärv under året. Vi utvärderade bolagets processer och verktyg för hantering av och kontroll över skattemässiga värden och vi testade koncernens beräkningar av den uppskjutna skatten.

Vi utvärderade också om den av koncernen lämnade tilläggsinformationen i not 1, 9, 18 och 24 uppfyller kraven i relevanta redovisningsstandarder.

Annat information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 48-59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-15 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemfosa Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 27 mars 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

FASTIGHETS- FÖRTECKNING

SVERIGE

SVERIGE SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Handlaren 1	Skola	Silverdalsgatan 2	Älmhult	1 670	
Vapensmeden 15	Skola	Drottninggatan 14	Eskilstuna	9 316	
Väpnaren 4	Skola	Drottninggatan 12	Eskilstuna	10 384	
Verktyget 4	Skola	Gamla Tullgatan 1	Eskilstuna	21 364	
Kärreberg 3:172	Skola	Ätranstigen 1	Falkenberg	397	
Skrea 23:53	Skola	Brunekullevägen 2	Falkenberg	2 097	
Njord 32	Skola	Parkgatan 49	Falköping	613	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	3 391	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	10 600	
Söderby 2:772	Skola	Kulfångsgatan 5	Haninge	1 321	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	14 796	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	12 364	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	4 150	
Ädelstenen 6	Skola	Universitetsbacken 1	Härnösand	25 430	
Akvilejan 4	Skola	Brännavägen 29	Härnösand	1 339	
Åland 22:1	Skola	Åland 650	Härnösand	3 658	
Bondsjö 2:312	Skola	Slättervägen 3	Härnösand	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	3 606	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksgatan 39	Härnösand	10 484	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	884	
Hörnan 2	Skola	Sehlstedtsvägen 1	Härnösand	753	
Inspektorn 11	Skola	Brunnshusgatan 18	Härnösand	24 087	
Läraren 1	Skola	Kastellgatan 35	Härnösand	3 953	
Oxen 1	Skola	Sköldgatan 1	Härnösand	805	
Prylen 1	Skola	Skolgränd 2	Härnösand	829	
Seminariet 16	Skola	Gånsviksvägen 1	Härnösand	791	
Skolan 1	Skola	Norra Ringvägen 23	Härnösand	7 291	
Solen 15	Skola	Södra Vägen 22	Härnösand	10 869	
Stenhammar 1:223	Skola	Tjädevägen 114	Härnösand	1 139	
Stenhammar 1:224	Skola	Koltrastvägen 171	Härnösand	242	
Vangsta 1:102	Skola	Trumpetgatan 50	Härnösand	830	
Västansjö 1:41	Skola	Folketshusv. 7	Härnösand	327	
Västansjö 1:86	Skola	Folketshusvägen 9	Härnösand	3 742	
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kvarnbacken 2	Härreda	9 759	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	3 819	
Grankotten 1	Skola	Gamla Dalarövägen 6	Huddinge	1 430	
Lunnaren 1	Skola	Lunnarevägen 1	Huddinge	4 860	T
Grottan 7	Skola	Kullgatan 5	Hudiksvall	7 816	
Jakobsberg 2:2838	Skola	Stuterivägen 41	Järfälla	1 186	

SVERIGE SKOLA FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Frimuraren 8	Skola	Guldsmedsgränd 3	Karlskrona	2 205	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	30 846	
Blyet 2	Skola	Gruvgången 4	Karlstad	7 620	T
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	3 000	
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	6 001	
Kristianstad 4:7	Skola	Kockumsgatan 6	Kristianstad	14 348	
Lejonet 9	Skola	Enoch Thulins Väg 1	Landskrona	11 839	T
Tre Högar 3	Skola	Tre Högars Väg 3	Lund	1 360	
Eken 12	Skola	Långbackagatan 2	Motala	3 553	
Innerstaden 1:267	Skola	Folkparksgränd 15	Motala	1 200	
Lännersta 1:123	Skola	Lännerstavägen 1	Nacka	3 055	T
Mensättra 28:8	Skola	Källängsvägen 1	Nacka	562	
Solsidan 13:1	Skola	Vinbärsvägen 1	Nacka	550	T
Biotiten 1	Skola	Balders Båge 2	Norrtälje	3 087	
Almby 13:772	Skola	Braxenvägen 3	Örebro	2 476	
Missionen 2	Skola	Åstadalsvägen 4	Örebro	2 861	
Mosås 8:28	Skola	Bodekullsvägen 14	Örebro	2 740	
Berga 6:489	Skola	Luffarbacken 5	Österåker	2 118	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	4 573	
Noshörningen 15	Skola	Nysättravägen 21	Södertälje	6 492	
Edsberg 10:60	Skola	Kvarnskogsvägen 2	Sollentuna	813	
Hallonet 1	Skola	Mullevägen 3	Sollentuna	900	
Hultet 5	Skola	Lenalundsvägen 20	Sollentuna	397	
Morteln 1	Skola	Silverbäcksvägen 1	Sollentuna	2 015	
Rotebro 3:45	Skola	Fältvägen 3	Sollentuna	760	
Rotstocken 2	Skola	Kärleksbacken 3	Sollentuna	2 899	
Vinbäret 1	Skola	Rävgårdsvägen 15	Sollentuna	397	
Vindfånget 4	Skola	Vibyåsen 14	Sollentuna	780	T
Vinguden 1	Skola	Kornettvägen 44	Sollentuna	2 445	
Vinkeljärnet 78	Skola	Malungsvägen 145	Sollentuna	1 059	
Stenung 3:84, 106:7	Skola	Kyrkvägen 1	Stenungsund	2 000	
Barnfröken 1	Skola	Ellen Keys Gata 2	Stockholm	4 399	T
Gräskö 1	Skola	Edagränd 7	Stockholm	1 085	T
Häftklammern 9	Skola	Alnötorget 1-3	Stockholm	1 649	
Mimer 7	Skola	Hagagatan 23A	Stockholm	6 805	
Ovåder 2	Skola	Gösta Ekmans väg 7	Stockholm	1 138	T
Vattenfallet 16	Skola	Östersundsgatan 3	Stockholm	3 559	
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	26 416	
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	3 000	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	13 028	
Nävern 1	Skola	Uppgift saknas	Umeå	1 600	
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	5 297	
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1 765	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	16 522	
Niklasberg 2	Skola	Repslagarvägen 9	Vänersborg	8 030	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänersborg	5 167	
Östra Ekedal 1:100	Skola	Östra Ekedalsvägen 2	Värmdö	580	
Folkets Park 3	Skola	Hemdalsvägen 3	Västerås	2 200	
Gaslyset 2	Skola	Lysgränd 1	Västerås	2 573	
Handyxan 1	Skola	Frejagatan 17	Västerås	820	T
Rosenfinken 2	Skola	Lövtagsgatan 2	Västerås	1 598	T
Fläkten 13	Skola	Alegatan 15	Växjö	2 880	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1 375	
Orkestern 2	Skola	Folkborgsvägen 23	Norrköping	3 974	
Totalt 97				478 704	

SVERIGE OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vulkanus 15	Kontor	Fabriksgatan 14	Borås	10 466	
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	9 162	
Falun 8:9	Kontor	Kaserngården 1	Falun	33 040	
Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 6	Filipstad	2 528	
Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	531	
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	4 917	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	3 228	
Halmstad 6:48	Kontor	Ernst Wigforss Plats 1	Halmstad	5 982	
Koljan 9	Kontor	Kungsgatan 12	Halmstad	4 430	
Österskans 2	Kontor	Skansgatan 1a	Halmstad	8 999	
Rudan 5	Kontor	Bredgatan 3	Halmstad	917	
Sankt Nikolaus 19	Kontor	Slottsgatan 2	Halmstad	6 731	
Svartmunken 1	Kontor	Norra Källegatan 4a	Halmstad	8 114	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	22 826	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	5 452	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	5 971	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	7 116	
Ön 2:41	Lager	Officersgränd 1	Härnösand	29 614	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	2 821	
Torget 1	Kontor	Stora Torget 2	Härnösand	798	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	2 904	
Jakobsberg 2:2406	Kontor	Hästsökvägen 88	Järfälla	4 472	
Adlersten 59	Kontor	Stenbergsgård 8	Karlskrona	3 403	
Sparre 3	Kontor	Drottninggatan 18a	Karlskrona	11 454	
Stumholmen 2:1, 2:21	Kontor	Bastionsgatan 18	Karlskrona	4 103	
Wattrang 21	Kontor	Stenbergsgård 3	Karlskrona	10 077	
Bryggaren 12	Kontor	Våxnäsgatan 5A	Karlstad	12 003	
Karolinen 2	Kontor	Våxnäsgatan 10	Karlstad	47 371	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	6 175	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	3 065	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	26 206	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	6 950	
Hede 1:53	Kontor	Kraftvägen 3	Kungsbacka	4 635	
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	7 728	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	6 506	T
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	4 362	
Läraren 6	Kontor	Långbackagatan 1	Motala	2 660	
Telegrafan 2	Kontor	Poppelgatan 3	Motala	996	
Importen 4	Kontor	Tegelängsgatan 13	Norrköping	20 722	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	35 837	
Vindhjulet 3	Kontor	Tunnlandsgatan 1	Örebro	19 415	
Fjärilen 22	Kontor	Turingegatan 24	Södertälje	5 558	
Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107-109	Sollefteå	2 363	
Tackan 9	Kontor	Bygdevägen 18	Sollentuna	5 938	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	7 995	
Bastionen 28	Kontor	Bastionsgatan 40	Uddevalla	6 980	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	10 071	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	5 658	
Boländerna 5:2	Kontor	Bolandsgatan 16a	Uppsala	7 387	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	2 787	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1 976	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	9 750	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	16 049	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	13 264	

SVERIGE OFFENTLIGA KONTOR FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	3 643	
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	9 725	
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	6 129	
Gamlestaden 2:10	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	3 154	
Byrådirektören 3	Kontor	Von Troils Väg 1	Malmö	13 910	T
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	5 407	
Remsle 13:64	Kontor	Nipan 1	Sollefteå	29 391	
Totalt 62				591 382	

SVERIGE KOMMERSIELLA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hagtornen 10	Kontor	Älvsborgsgatan 4	Borås	11 415	
Bataljonen 14	Kontor	Regementsvägen 16	Falun	958	
Kvarnberget 1:6	Kontor	Pelle Bergs Backe 3	Falun	12 536	
Gamlestaden 2:5	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	21 697	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	51 766	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	3 698	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	7 562	
Kassetten 1	Kontor	Medevivägen 63	Motala	5 558	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	7 298	
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	5 145	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	10 197	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	6 735	
Totalt 12				144 565	

SVERIGE RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hoppet 6	Rättsväsende	Solgatan 1	Alingsås	7 354	
Tigern 4	Rättsväsende	Oscarsgatan 6	Alingsås	2 843	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Älvdalen	256	
Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	5 581	
Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6B	Boden	7 953	
Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	435	
Boken 12	Rättsväsende	Björkvägen 2	Eksjö	2 350	
Nannylund 1	Rättsväsende	Mosstegsgatan 2	Eksjö	6 222	
Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4	Eskilstuna	8 541	
Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	3 998	
Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	4 530	
Beckasinen 11	Rättsväsende	Kvarngatan 3	Gällivare	3 548	
Slottet 4	Rättsväsende	Södra Vägen 5	Halmstad	5 670	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	6 535	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	6 226	
Plommonet 3	Rättsväsende	Erik Dahlbergsvägen 32a	Karlshamn	2 099	
Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 25	Karlskoga	6 890	
Rügen 50	Kontor	Västra Vittusgatan 4	Karlskrona	10 764	
Örnen 4	Rättsväsende	Kungsgatan 11	Karlstad	6 194	
Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	4 917	
Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2	Kiruna	5 598	
Fängelset 5	Rättsväsende	Götgatan 1	Kristianstad	5 777	
Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	11 041	

SVERIGE RÄTTSVÄSENDE FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	5 784	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	5 338	
Von Conow 57	Rättsväsende	Själbodgatan 6-8	Malmö	6 890	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	2 314	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	6 871	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	2 634	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorosgatan 1A	Örnsköldsvik	6 009	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	4 535	
Johannishus 1:19	Rättsväsende	Lockagårdsvägen 11	Ronneby	104	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännvägen 9	Skellefteå	1 999	
Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	8 795	
Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	5 250	
Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	16 815	
Bremen 3	Rättsväsende	Tegeluddsvägen 1	Stockholm	21 174	
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	7 141	
Totalt 38				226 975	

SVERIGE VÅRD/ANPASSAT BOENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Löten 6:6	Anpassat boende	Ferlingsgatan 31B	O	1 568	
Nödinge 38:25	Vård	Klockarevägen 14	Ale	1 094	
Älvkarleby 2:2	Vård	Älvkarleövägen 4a	Älvkarleby	700	
Hägern 4	Vård	Gammelvägen 12	Älvsbyn	196	
Karlsborg 4:1	Anpassat boende	Karlsborg 1	Aneby	679	
Norränge 3:72	Vård	Norrängevägen 114	Bollnäs	3 300	
Österböle 2:13	Vård	Österböle 9031	Bollnäs	1 000	
Sölebo 1:104	Vård	Skalle 10	Borås	600	
Buskåker 24:2	Vård	Tunavägen 246	Borlänge	540	
Gropen 1:2	Vård	Tunavägen 240	Borlänge	530	
Hansgårdarna 8:9	Vård	Hansgårdarna 50a	Borlänge	784	
Pusselbo 2:19	Vård	Heduddsvägen 20	Borlänge	600	
Misteln 13	Vård	Ängsgatan 3	Essunga	1 778	
Årstad 9:40	Vård	Smeagårdsvägen 5	Falkenberg	1 311	
Läkaren 5	Vård	Sankt Olofsgatan 8	Falköping	3 320	
Röne 1:9, Hässjö 1:3	Vård	Grolanda Hagalund 1	Falköping	150	
Dyrtorp 1:129	Anpassat boende	Håvestensvägen 5a	Färgelanda	6 979	
Betaren 4	Anpassat boende	Profilvägen 8	Finspång	1 991	
Hårstorp 3:366	Anpassat boende	Hårstorpsvägen 13	Finspång	2 880	
Östermalm 1:12	Anpassat boende	Södra Storängsvägen 50	Finspång	8 510	
Tegelbruket 3	Anpassat boende	Östermalmsvägen 55	Finspång	3 275	
Brynäs 34:14	Anpassat boende	Atlasgatan 9c	Gävle	645	
Hille 2:144	Anpassat boende	Övre Hattmursvägen 4	Gävle	476	
Holmsund 8:5	Anpassat boende	Normarksvägen 3	Gävle	395	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	1 986	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	1 784	
Söder 66:9	Anpassat boende	Södra Centralgatan 19a	Gävle	6 785	
Storhagen 57:8	Anpassat boende	Transtråket 54	Gävle	476	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	299	
Guttorp 1:34, 1:44	Anpassat boende	Mariedalsvägen 17	Götene	390	
Garde Nygårds 1:68, Garde Kulde 1:37	Anpassat boende	Garde Brunnraudvägen 2	Gotland	1 015	
Lilla Häggvik 1:1	Anpassat boende	Häggvik Gamla Prästgården 3a	Grums	497	
Barrebacken 6:1	Vård	Barrebacken 3	Gullspång	400	

SVERIGE VÅRD/ANPASSAT BOENDE FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Källtorp 2:63, 2:93	Vård	Stiftelsen Källtorp 2	Gullspång	220	
Solbacken 1:5	Vård	Solbacken 5	Gullspång	150	
Tuna 2:70	Vård	Bryggargatan 8	Hallstahammar	571	
Åland 1:91	Anpassat boende	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	2 765	
Brunne 12:21	Anpassat boende	Brunne 157	Härnösand	2 923	
Fastlandet 2:84	Anpassat boende	Hospitalsgatan 12	Härnösand	12 402	
Häcken 13	Anpassat boende	Källvägen 10	Härnösand	787	
Högsjö-Dal 2:90	Anpassat boende	Hälledalsvägen 53	Härnösand	3 510	
Ön 2:58	Anpassat boende	Volontärvägen 39	Härnösand	5 727	
Ön 2:63	Anpassat boende	Rosenbäckshallen 15 A	Härnösand	5 141	
Orren 12	Anpassat boende	Institutgatan 16 B	Härnösand	238	
Sågen 10	Anpassat boende	Kiörningsgatan 20	Härnösand	755	
Sländan 12	Anpassat boende	Brännavägen 67	Härnösand	5 634	
Venus 7	Anpassat boende	Lönegrens-gatan 2 & 8, Vårstagatan 9, Vårstagatan 7	Härnösand	2 055	
Brotschen 10, 11	Vård	P A Perssons Gata 6	Hässleholm	380	
Brotschen 9, 12	Vård	P A Perssons Gata	Hässleholm	2 100	
Ljusbadet 1	Vård	Terapivägen 3	Hässleholm	415	
Svarven 4, 5	Vård	Chuckvägen 3	Hässleholm	572	
Tormestorp 31:1	Vård	Garnvägen 5	Hässleholm	250	
Torsjö 1:33	Anpassat boende	Torsjö 2871	Hässleholm	834	
Tyringemölla 1:11	Vård	Möllegatan 3	Hässleholm	337	
Jälkarbyn 132:68	Vård	Vintervägen 37	Hedemora	175	
Jälkarbyn 132:77	Vård	Vintervägen 39	Hedemora	250	
Jälkarbyn 132:80, 132:81	Vård	Angersteinvägen 54	Hedemora	250	
Vikmanshyttan 3:2	Vård	Björkallén 1	Hedemora	1 900	
Möllarp 1:57	Vård	Rallaregatan 61	Helsingborg	570	
Rosenlund 1:58	Anpassat boende	Fockstorpsvägen 266	Helsingborg	538	
Flugsvampen 7	Vård	Horsbyvägen 16a	Herrljunga	2 866	
Gunnarp 5:42, 5:10	Vård	Gunnarp Jeppatorpet 125	Höör	330	
Bakareboda 1:162	Anpassat boende	Servicevägen 1	Karlskrona	2 125	
Stjärnebo 1	Vård	Danboms Väg 2A	Kinda	7 640	
Åsphult 24:1, 24:3	Vård	Oravägen 197	Kristianstad	2 172	
Tom 2:28	Vård	Tomvägen 49	Kungsbacka	272	
Lunna 1:22	Vård	Gösslunda Lunna Gård 1	Lidköping	250	
Lillängen 2:1	Omsorg	Carlbecksvägen 5	Mariestad	24 379	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Anpassat boende	Sjötorpsvägen 2	Mariestad	4 284	
Tordyveln 1	Vård	Brätenvägen 4	Mariestad	888	
Ullervad 14:19	Anpassat boende	Ullervadsvägen 4A	Mariestad	7 315	
Foss 12:24	Vård	Centrumvägen 34	Munkedal	1 917	
Erstavik 26:21	Omsorg	Repvägen 1	Nacka	4 720	T
Norbergsby 14:101	Vård	Linnévägen 29	Norberg	315	
Norbergsby 7:60	Vård	Linnévägen 2a	Norberg	606	
Spännarhyttan 2:7	Vård	Spännarhyttan 12	Norberg	415	
Almby 13:822	Vård	Ekhagsvägen 1b	Örebro	580	
Norra Bro 5:26	Anpassat boende	Norra Bro 340a	Örebro	487	
Visseltofta 21:1, 2:4, 3:54	Anpassat boende	Grimsväg 12	Osby	883	
Visseltofta 4:7	Anpassat boende	Visseltofta 1369	Osby	446	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	172	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gärdsbovägen 18a	Sala	288	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvägen 31	Sala	3 716	
Förmannen 7	Anpassat boende	Odengatan 26	Sandviken	408	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	500	
Sporren 9	Vård	Erik Järnåkers Gata 2	Skara	1 240	
Kila 3:7	Anpassat boende	Kampavall Kila 4	Skövde	194	

SVERIGE VÅRD/ANPASSAT BOENDE FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvägen 4	Smedjebacken	1 320	
Marschen 1	Anpassat boende	Rådanvägen 27	Sollentuna	4 308	
Höga 2:152	Vård	Stora Vägen 2	Stenungsund	1 138	
Görvål 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	3 619	T
Kontorsskylten 7	Vård	Frostviksgatan 1	Stockholm	6 065	T
Seminarieriet 6	Anpassat boende	Seminarievägen 10A	Strängnäs	14 045	
Roten 9	Anpassat boende	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	4 369	
Sköle 1:17	Anpassat boende	Skölevägen 15	Sundsvall	6 006	
Moga 1:116	Vård	Klockaregatan 3	Svenljunga	6 837	
Kläringe 4:2	Vård	Kläringe 214	Tierp	310	
Sörby 1:34	Vård	Sörby Sörgården 17	Töreboda	150	
Fjällräven 15	Vård	Myråsvägen 6	Uddevalla	4 386	T
Råane 1:16	Vård	Råane 250	Uddevalla	251	
Rosenhäll 1	Vård	Österled 2	Uddevalla	16 220	
Simmersröd 1:4	Vård	Vällebergsvägen 28	Uddevalla	1 424	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1 790	
Teatern 7	Anpassat boende	Rampljusallén 20	Umeå	5 765	
Danmark 1:15	Vård	Danmarks-Bärby 60	Uppsala	292	
Gamla Uppsala 94:6	Anpassat boende	Topeliusgatan 18	Uppsala	5 677	
Gränome 1:13	Vård	Gränome 61	Uppsala	813	
Hov 4:2, 5:2	Anpassat boende	Hov 57	Uppsala	1 147	
Kungsängen 24:13	Anpassat boende	Kungsgatan 91	Uppsala	5 609	
Norrvisjö 1:24	Vård	Norrvisjö 154	Uppsala	480	
Övernäs 2:17	Anpassat boende	Övernäs 32	Uppsala	1 600	
Skeberga 4:3	Vård	Skeberga 55	Uppsala	530	
Niklasberg 13	Vård	Regementsgatan 11	Vänersborg	1 597	
Niklasberg 15	Vård	Regementsgatan 19	Vänersborg	305	
Harkie 1:99	Anpassat boende	Harkievägen 24	Västerås	615	
Nyckelön 1:51	Anpassat boende	Björkbackavägen 1	Västerås	651	
Signalisten 12	Vård	Signalistgatan 4	Västerås	6 658	
Totalt 117				281 767	

SVERIGE ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bälgen 9	Lager	Skandiagatan 11	Arboga	18 983	
Fastlandet 2:90	Fritid	Murborgsvägen 1	Härnösand	1 575	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	0	T
Västerås 1:199	Garage	Uppgift saknas	Västerås	0	T
Handlaren 4	Mark	Danska vägen 120	Älmhult	0	
Dahlberg 31-33, 52, 60, 61	Mark	Högabergsgatan	Karlskrona	0	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	0	
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	0	
Vik 1:36	Mark	Uppgift saknas	Vingåker	0	
Totalt 10				20 558	

NORGE

NORGE SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bergen-122/610	Skola	Bjørgeveien 316	Bergen	603	
Bergen-18/348	Skola	Fredlundsveien 45	Bergen	735	
Bergen-38/140	Skola	Steinsvikvegen 89	Bergen	495	
Bømlo-12/17, 12/20	Skola	Færavågen 2	Bømlo	825	
Bømlo-123/72	Skola	Motorsportvegen 7	Bømlo	591	
Fredrikstad-423/159-160, 164-165, 171-173	Skola	Stadion 2	Fredrikstad	30 503	
Karmøy-5/34	Skola	Slettatunet 10	Karmøy	1 022	
Mandal-123/5, 123/16	Skola	Daleveien 274	Mandal	650	
Mandal-99/229	Skola	Laustøheia	Mandal	590	
Os-54/765	Skola	Industrivegen 111	Os	1 044	
Ringerike-38/217	Skola	Trygstadveien 1	Ringerike	789	
Ringerike-87/571	Skola	Hovsmarksveien	Ringerike	782	
Skedsmo-24/89	Skola	Kunnskapsveien 55	Skedsmo	27 135	
Skedsmo-31/314	Skola	Elvengveien 14	Skedsmo	1 167	
Strand-16/344	Skola	Kvednanesvegen 74	Strand	1 128	
Totalt 15				68 059	

NORGE OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 A	Kontor	Anton Jenssens Gate 11	Tønsberg	3 661	
Farmannsveien 50 B	Kontor	Anton Jenssens Gate 7	Tønsberg	2 465	
Farmannsveien 50 D	Kontor	Anton Jenssens Gate 5	Tønsberg	6 550	
Farmannsveien 50 E	Kontor	Anton Jenssens Gate 3	Tønsberg	1 436	
Farmannsveien 50 F	Kontor	Anton Jenssens Gate 8	Tønsberg	5 137	
Farmannsveien 50 I	Kontor	Anton Jenssens Gate 4	Tønsberg	4 598	
Jærveien 12	Kontor	Jærveien 12	Sandnes	2 922	
Kalfarveien 78	Kontor	Kalfarveien 78	Bergen	8 252	
Korsgata 5	Kontor	Korsgata 5	Sarpsborg	2 269	
Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261	Kontor	Vogts gate 17	Moss	15 932	
Myrdalsvegen 22	Kontor	Myrdalsvegen 22	Bergen	6 133	
Njøsavegen 2	Kontor	Njøsavegen 2	Leikanger	5 881	
Olav Trygvasons gate 4	Kontor	Olav Trygvasons gate 4	Tønsberg	8 126	
Oslo-225/261	Kontor	Sannergata 2	Oslo	20 087	
Rambergveien 9	Kontor	Rambergveien 9	Tønsberg	9 545	
Sandesundsveien 3	Kontor	Sandesundsveien 3	Sarpsborg	5 180	
St. Marie gate 88	Kontor	St. Marie gate 88	Sarpsborg	4 005	
Wilbergjordet 1	Kontor	Wilbergjordet 1	Fredrikstad	6 139	
Totalt 17				118 317	

NORGE KOMMERSIELLA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 K	Kontor	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	3 394	
Rambergveien 5	Kontor	Rambergveien 5	Tønsberg	820	
Totalt 2				4 214	

NORGE RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 C	Rättsväsende	Anton Jenssens Gate 9	Tønsberg	2 051	
Fjørevegen 20	Kontor	Fjørevegen 20	Sogndal	3 610	
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	3 868	
Moss-2/2837	Rättsväsende	Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	4 525	
Skedsmo-83/748	Rättsväsende	Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	12 660	
Totalt 6				31 083	

NORGE VÅRD/ANPASSAT BOENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Årnesvegen 23	Vård	Årnesvegen 23	Eidsvoll	15 000	
Ringstabekkveien 105	Anpassat boende	Ringstabekkveien 105	Bærum	4 144	
Ullensaker-136/158	Vård	Ragnar Strøms Veg 10	Ullensaker	30 225	
Ullensaker-136/160	Vård	Ragnar Strøms Veg 4, 6, 8	Ullensaker	8 762	
Totalt 4				58 131	

NORGE ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 Sam	Garage	Anton Jenssens Gate 13	Tønsberg	0	
Fjellmagasinet	Garage	Kalfarveien 72	Bergen	0	
Kalfarveien 72	Lager	Kalfarveien 72	Bergen	2 077	
Kalfarveien 76	Restaurang	Kalfarveien 76	Bergen	2 400	
Kalfarveien 82	Lager	Kalfarveien 82	Bergen	13 260	
Sandesundsveien 5-7	Mark	Sandesundsveien 5	Sarpsborg	0	
Totalt 6				17 737	

FINLAND

FINLAND SKOLA

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Åkerlundinkatu 5	Skola	Åkerlundinkatu 5	Tampere	7 438	
Itätuulentie 1	Skola	Itätuulentie 1	Espoo	7 102	
Koivulehto 1B	Skola	Koivulehto 1B	Liminka	271	T
Lithoviuksenlaita 2	Skola	Lithoviuksenlaita 2	Liminka	260	T
Nerolantie 3	Skola	Nerolantie 3	Kempele	552	
Pajuniityntie 11	Skola	Pajuniityntie 11	Helsinki	17 730	
Satulatie 1	Skola	Satulatie 1	Oulu	501	T
Totalt 7				33 853	

FINLAND OFFENTLIGA KONTOR

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hatanpään valtatie 36	Kontor	Hatanpään valtatie 36	Tampere	12 919	
Itäkatu 11	Kontor	Itäkatu 11	Helsinki	7 646	
Kalaonnetie 8	Kontor	Kalaonnetie 8	Espoo	2 736	
Kivenlahdenkatu 1	Kontor	Kivenlahdenkatu 1	Espoo	3 715	
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsinki	19 431	
Kiviharjuntie 11	Kontor	Kiviharjuntie 11	Oulu	9 502	
Komentajankatu 5	Kontor	Komentajankatu 5	Espoo	4 430	
Linnankatu 23	Kontor	Linnankatu 23	Turku	6 863	
Nihtisillankuja 6	Lager	Nihtisillankuja 6	Espoo	4 884	
Pyyntitie 3	Kontor	Pyyntitie 3	Espoo	2 579	
Tohlopinranta 31	Kontor	Tohlopinranta 31	Tampere	32 865	T
Totalt 11				107 569	

FINLAND RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Kummatinkatu 6	Rättsväsende	Kummatinkatu 6	Raahe	6 855	
Vitikka 1	Rättsväsende	Vitikka 1	Espoo	35 402	
Totalt 2				42 257	

FINLAND VÅRD/ANPASSAT BOENDE

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Elokaarentie 3	Vård	Elokaarentie 3	Ylöjärvi	2 674	
Jussilantie 13	Vård	Jussilantie 13	Toivakka	1 849	
Kalliolahdentie 1A	Vård	Kalliolahdentie 1A	Raasepori	1 199	
Kalliolahdentie 1B	Vård	Kalliolahdentie 1B	Raasepori	874	
Kaptenskanpolku 1	Vård	Kaptenskanpolku 1	Paimio	2 457	
Leimaajantie 2	Vård	Leimaajantie 2	Oulu	716	T
Linnoitustie 2	Vård	Linnoitustie 2	Siuntio	1 199	
Myllypuronkuja 2	Vård	Myllypuronkuja 2	Kouvola	6 761	
Palstalaisentie 6	Vård	Palstalaisentie 6	Espoo	949	
Palstalaisentie 8	Vård	Palstalaisentie 8	Espoo	949	
Vihermaantie 1	Vård	Vihermaantie 1	Eurajoki	1 199	
Totalt 11				20 826	

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning¹

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.

Driftnetto¹

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.

Förvaltningsresultat¹

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.

Hyresvärde¹

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.

Nettobelåningsgrad¹

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

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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

Ränteswap

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

Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntnivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad¹

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 tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

Utdelningsbart resultat

Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

Överskottsgrad¹

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.

¹ Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 6 maj 2020 klockan 10.00 hos Wistrand Advokatbyrå.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 29 april 2020,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast onsdagen den 29 april 2020. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB, "Bolagsstämma 2020", Box 3283, 103 65 Stockholm eller via e-post till bolagsstamma@hemfosa.se. 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 29 april 2020. 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.

KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2020

5 maj 2020

Årsstämma 2020

6 maj 2020

Delårsrapport januari – juni 2020

25 augusti 2020

IR-KONTAKT

Peter Anderson

CFO

Telefon 070-690 65 75

peter.anderson@hemfosa.se

Hemfosa Fastigheter AB

Telefon: 08-448 04 80

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka