

2020 ÅRSREDOVISNING OCH
HÅLLBARHETSRAPPORT

Heimstaden
BOSTAD



Innehåll

3 Om Heimstaden Bostad	66 Riskhantering
• 8 Året i korthet	74 Bolagsstyrning
12 VD har ordet	78 Styrelsen
14 Strategi och målsättningar	80 Ledande befattningshavare
22 Customer Centred	82 Finansiell information
24 Friendly Workplace	84 Definitioner och ordlista
28 Sustainable Mindset	86 Femårsöversikt
38 Ägarstruktur	• 88 Koncernredovisning
40 Investeringsstrategi och transaktioner	• 97 Noter till koncernredovisningen
• 44 Fastighetsutveckling	• 125 Moderbolagets finansiella rapporter
• 46 Fastighets- och tillgångsförvaltning	• 130 Noter till Moderbolagets finansiella rapporter
48 Fastighetsbestånd	• 138 Vinstdisposition
• 62 Kapitalstruktur	140 Revisionsberättelse
	145 Hållbarhetsrapport

• Avser reviderade avsnitt. Sidorna 8–9, 44–47, 62–71 och 88–138 utgör Heimstaden Bostads förvaltningsberättelse och finansiella rapporter som har granskats av bolagets revisorer.

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heimstaden Bostads årsredovisning vars innehåll anges på sidan 33, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

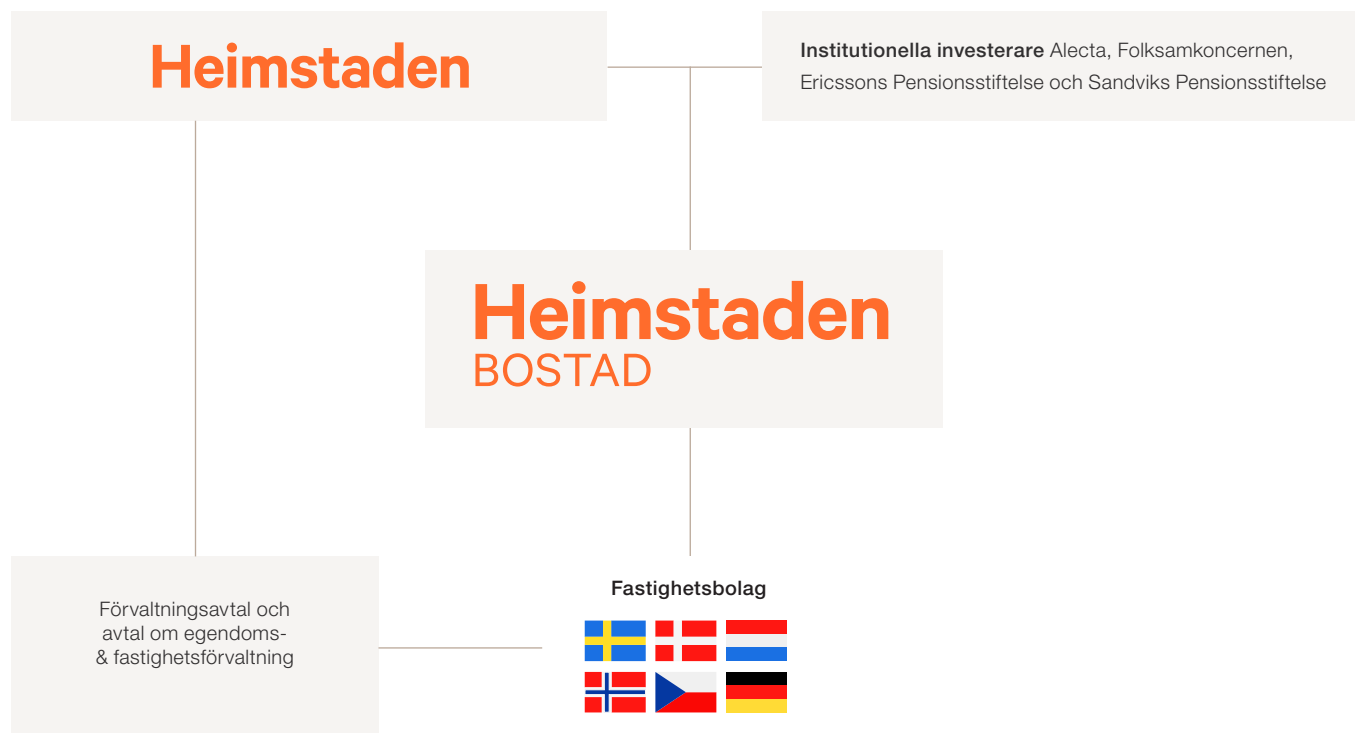
Förvaltningsberättelse och finansiella rapporter

Heimstaden Bostad är ett publikt bolag med säte i Malmö. Organisationsnummer 556864-0873.

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

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen utgör originalversionen och har reviderats av Heimstaden Bostads revisor. Alla värden uttrycks i svenska kronor om inget annat framgår. Svenska kronor förkortas kr, miljoner kronor Mkr och miljarder kronor mdkr. Siffror inom parentes avser föregående år, 2019, om inget annat anges.

Bolagsstruktur



Heimstaden Bostad anlitar Heimstaden AB som förvaltare av investeringar, tillgångar, fastigheter och anläggningar. All personal är anställda i Heimstaden AB, med undantag för medarbetarna i Tjeckien som är anställda av Heimstaden Bostad. Fastighetsbolagen är helägda av Heimstaden Bostad.

Heimstaden Bostad AB ägs av den industriella ägaren Heimstaden AB tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar. För mer information om ägarstrukturen av Heimstaden Bostad, se sidorna 38–39 i denna rapport.



En långsiktig plattform av *Friendly Homes*

Med ett livslångt perspektiv på fastigheter och närvaro i sex europeiska länder är Heimstaden Bostad ett ledande bostadsfastighetsbolag ute i Europa.

Guidade av vårt skandinaviska arv och våra värderingar, strävar vi efter att ge våra hyresgäster och medarbetare maximal lycka och livskvalitet, kombinerat med en kommersiellt outstanding verksamhet som är hållbar och ansvarsfull.

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



CARE

Vi visar omtanke om och respekt för våra medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och samhället vi lever i. Vi hittar hållbara lösningar för människor och byggnader.



DARE

Vi tänker långt utanför ramarna. Vi försöker alltid hitta bättre sätt att göra det vi gör. Vi uppmuntrar mångfald, öppenhet och nya idéer.



SHARE

Vi delar gärna med oss av vår kunskap och hjälper till att växa tillsammans. Vi är autentiska, transparenta och ärliga i vår kommunikation och i våra handlingar.



Diversifierat bestånd på starka europeiska marknader

Heimstaden Bostads fastighetsportfölj är diversifierad på attraktiva europeiska marknader med stabila ekonomier och gynnsamma demografier. Beståndet har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyror vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt potentiell uppsida vid förändringar på marknaden.

Vid årsskiftet var Heimstaden Bostad verksam på sex marknader: Sverige, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Tyskland. I december 2020 tillkännagav Heimstaden Bostad också sitt första förvärv i Polen, två turnkey-projekt med hyresrätter som kommer att stå klara under 2022 och 2023.



Bostadsfastigheter är attraktiva och stabila

Bostadsfastigheter är världens största tillgångsslag och eftersom majoriteten av Europas befolkning äger sina bostäder är sektorn en central del i samtliga länders ekonomier. Heimstaden Bostads fastighetsbestånd finns framför allt i större städer och i tillväxtområden med växande ekonomier och fördelaktiga befolkningstrender – såsom urbanisering och mindre hushåll. Vi förväntar oss en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i dessa områden de kommande åren.



Helt integrerad plattform med bevisade meriter inom branschen

Heimstaden Bostad har i uppdragit åt Heimstaden AB att driva en helt integrerad operativ plattform med egen kompetent och erfaren personal. Heimstaden AB:s operativa erfarenhet och skalbara plattform tillåter oss att snabbt och kostnadseffektivt etablera oss på nya marknader. Genom att dela kunskap och bästa praxis med hela organisationen, säkerställer vi att hyresgäster oavsett marknad har samma upplevelse av Heimstaden Bostad.



Stabil finansiell ställning och konservativa finansiella riktlinjer

Heimstaden Bostad följer en strategi för ansvarsfull tillväxt och värdeskapande. Trots en stark tillväxt de senaste åren har vi kontinuerligt förbättrat vår operativa verksamhet och våra finansiella nyckeltal. För att säkra en stabil och hållbar utveckling, följer vi konservativa finansiella riktlinjer som stödjer vår långsiktiga strategi och vision. Vid slutet av 2020 hade Heimstaden Bostad en väl diversifierad finansieringsstruktur, stark likviditetsställning och en stark balansräkning.



Starka och dynamiska ägare med långsiktigt perspektiv

Heimstaden Bostad AB ägs av industriella ägaren Heimstaden AB tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar: Alecta, Folksamkoncernen, Sandviks Pensionssiftelse och Ericsson Pensionsstiftelse. Heimstaden AB har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller investeringar, kapitalförvaltning samt fastighetsförvaltning och -skötsel.

103 315

Bostäder

144 mdkr

Verkligt värde

7 miljoner

Total yta, m²

93%

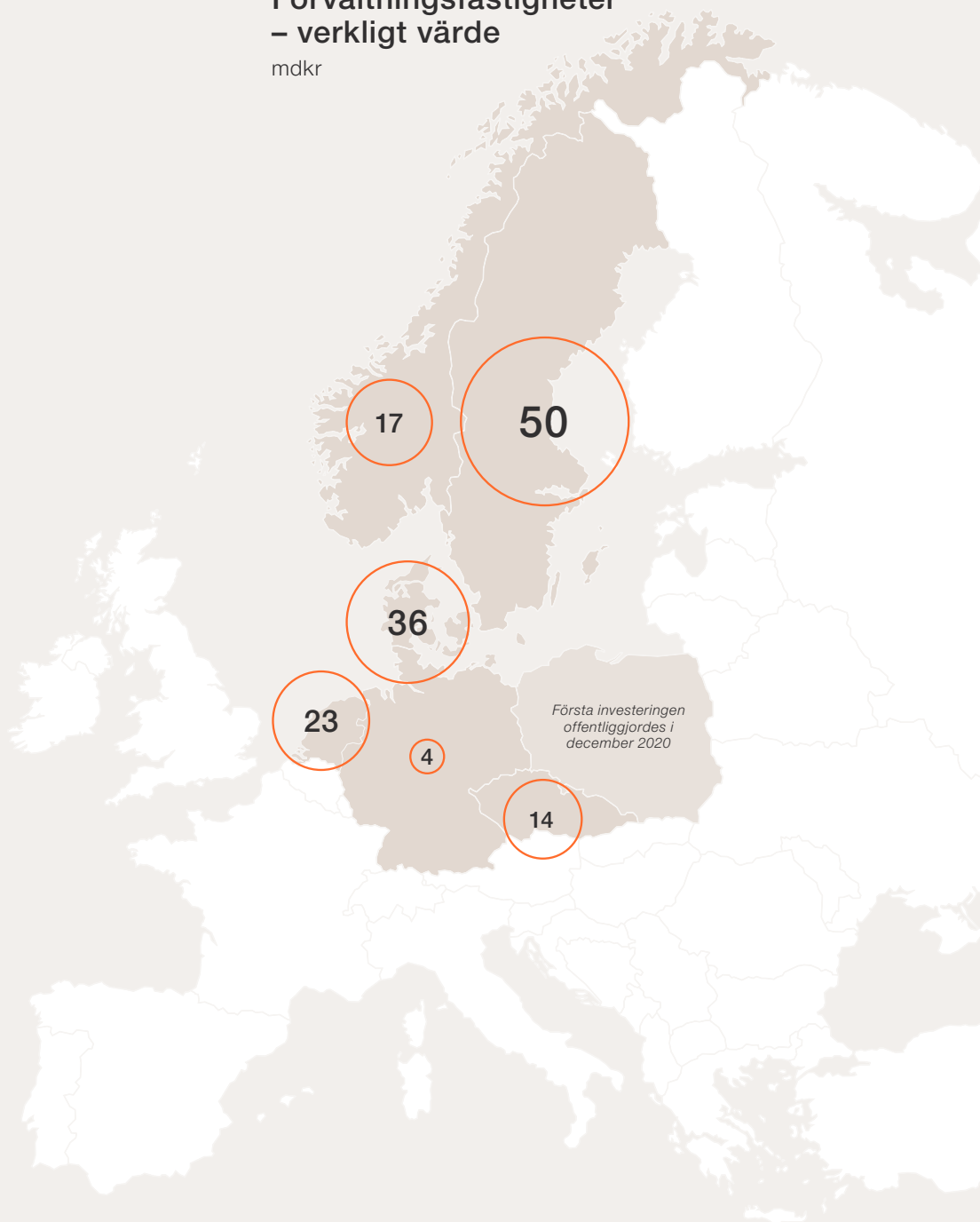
Bostadsyta¹

54%

Reglerade
hyreslägenheter

Förvaltningsfastigheter – verkligt värde

mdkr



¹ 7 procent av ytan är kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

Året i korthet

Heimstaden Bostad fortsatte att växa under 2020 och stärkte sin operativa plattform trots de globala utmaningar covid-19 pandemin förde med sig.. Vi genomförde vår strategi om ansvarsfull tillväxt på attraktiva europeiska marknader och det verkliga värdet på vår fastighetsportfölj växte från 114 mdkr till 144 mdkr. Under året förbättrades kundnöjdheten ytterligare samt att vi genom ett gediget arbete passerade flera viktiga milstolpar kopplade till vår hållbarhetsstrategi.

62,5%

Ökning av hyresintäkter

25,4 mdkr

Förvärv

40,2%

Nettobelåningsgrad

BBB

S&P:s kreditbetyg

Första kvartalet

Förvärvade över 42 000 lägenheter i Tjeckien, vilket gjorde Heimstaden Bostad till landets största privata bostadsfastighetsbolag med ett uppskattat fastighetsvärde om 13,8 mdkr.

Folksamkoncernen gick in som investerare i Heimstaden Bostad i en riktad nyemission om 7,2 mdkr, där Folksamkoncernen tecknade 4 mdkr och Heimstaden AB tecknade 3,2 mdkr.

Inrättade en covid-19 krisgrupp i tidigt skede för att säkerställa sammanhängande åtgärder och kommunikation på samtliga marknader.

Fastställde nya hållbarhetsmål.

Andra kvartalet

Lanserade initiativet "Hello, you are not alone" i Tjeckien i syfte att förgylla vardagen för Heimstaden Bostads äldre kunder.

Utökad närvaro i Nederländerna genom förvärvet av en nederländsk bostadsportfölj bestående av över 2 000 bostäder.

Lämnade in vår första CDP-rapport och fick betyget C för våra klimatinsatser.

Slutförde en riktad nyemission om 5,6 mdkr mot befintliga ägare.

Casper von Koskull valdes till styrelsens ordförande.

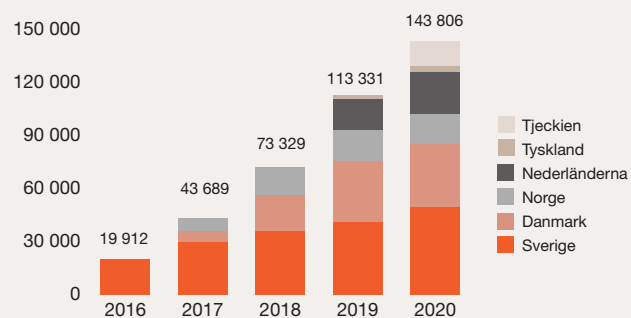
Nyckeltal

Mkr

	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	6 721	4 135	2 996	1 585	796
Driftnetto	-2 828	-1 732	-1 245	-780	-404
Förvaltningsresultat	3 893	2 403	1 751	805	392
Resultat efter skatt	8 673	4 460	3 023	1 577	1 342
Nettobelåningsgrad, %	40,2	44,8	51,5	53,7	52,8
Räntetäckningsgrad, x	2,9	2,5	2,4	3,1	3,7
Uthyrningsgrad, %	94,4	97,6	97,4	98,6	99,7

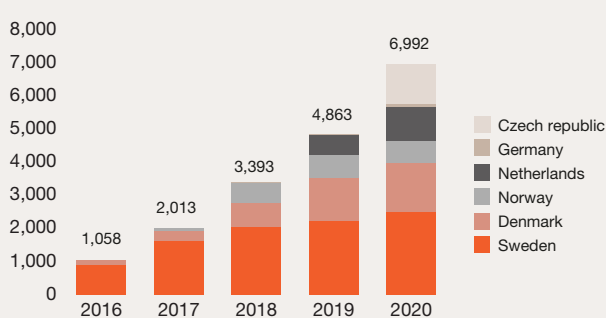
Verkligt värde

Mkr



Hysesintäkter

Mkr



Tredje kvartalet

Erbjöd lägenheter och gratis boende för upp till 30 volontärer under covid-19-hjälparbetet i Ostrava, Tjeckien.

Förvärvade 3 900 bostäder i Berlin och etablerade via Heimstaden AB en egen förvaltningsverksamhet i Tyskland. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

Fjärde kvartalet

Tillkännagav förvärvet av fler än 6 200 bostäder och 35 kommersiella lokaler i Danmark, vilket gjorde landet till Heimstaden Bostads största marknad sett till värde. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

Tillkännagav första förvärvet i Polen av två nyckelfärdiga build-to-rent-projekt, bestående av 640 bostäder i Warszawa med förväntad första leverans 2022.

Åtog oss att fastställa reduceringsmål för koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Targets-initiativet.

Tilldelades ett förbättrat kreditbetyg av S&P Global Ratings till BBB med stabila framtidsutsikter.



Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan motsvarar årliga intäkter beräknat utifrån Heimstaden Bostads balansräkning per 31 december 2020, och omfattar endast fastighetsportföljen och kapitalstrukturen givet det datumet. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter, aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbe-

ståndet per 31 december 2020. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan omfattar inte några justeringar för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller omfattas någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar.

7,4 mdkr

Hyresintäkter

3,8 mdkr

Resultat före finansiella poster

2,9%

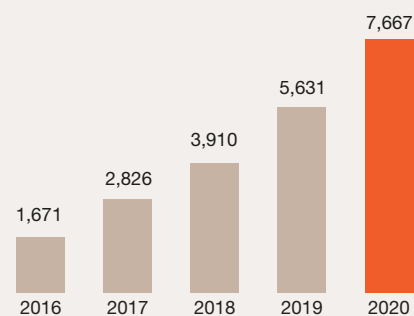
Avkastning, driftnetto

3,2x

Räntetäckningsgrad (ICR)

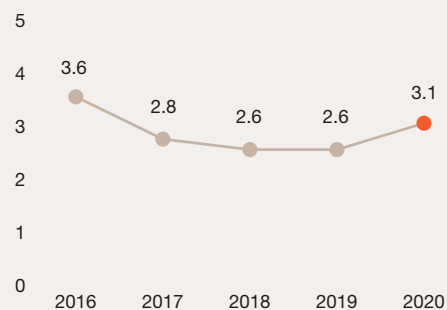
Intjäningsförmåga hyresintäkter

Mkr



Intjäningsförmåga ICR

multipl



Ett annorlunda men framgångsrikt år

Även om pandemin gjorde 2020 till ett annorlunda och utmanande år är jag stolt över att vi trots omständigheterna fortsatte resan mot de mål vi har satt för bolaget. Detta var möjligt tack vare våra professionella, kreativa och engagerade medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad som lyckades navigera bland de utmaningar pandemin förde med sig. Jag vill uttrycka min djupa tacksamhet till alla som arbetar i de båda bolagen. Ni överpresterande i tuffa tider och jag kan inte ens föreställa mig vad vi kan åstadkomma tillsammans när världen blir sig lik igen.

Flera stora förvärv

Vi fortsatte att arbeta med transaktioner i ett högt tempo och expanderade på nya och befintliga marknader. Under året nådde vi flera viktiga milstolpar: vi etablerade oss framgångsrikt i Tjeckien, vi upprättade egen förvaltningsverksamhet i Berlin och i slutet av året offentliggjorde vi ett stort förvärv i Danmark, som tillträdde i januari 2021.

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

Vi följer noga ett antal attraktiva europeiska marknader och i slutet av året tillkännagav vi vår första investering i Polen i form av två nyckelfärdiga build-to-rent-projekt. Heimstaden Bostad är nu en av de största privata bostadsfastighetsbolagen i Europa. Vi ses som en attraktiv hyresvärd och affärspartner på grund av våra starka värderingar och vår vision att för enkla och förgylla livet genom omtänksamma boenden.

Engagerat hållbarhetsarbete

Eftersom vi tillhandahåller hem för omkring en kvarts miljon människor, har vi ett stort ansvar att bedriva vår verksamhet på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Under 2020 blev vi ett av de första större europeiska bostadsfastighetsbolagen att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi) i syfte att sätta vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Vi lämnade också in vår första CDP-rapport och tilldelades betyget C för våra klimatsatser. I december fick vi ett höjt ESG-riskbetyg av Sustainalytics, ett globalt analysföretag specialiserat på hållbarhetsfrågor, som placerade Heimstaden Bostad bland de topp 7 procenten i sitt branschsegmentet.

Vi välkomnar EU:s taxonomiinitiativ, men under 2020 skickade vi ett remissvar till EU-kommissionen i vilket vi pekar på flera svagheter i det nuvarande lagförslaget som vi bedömer kan ha negativa effekter på kampen mot klimatförändringarna. Vi hoppas kunna ha en fortsatt öppen dialog med myndigheterna för att säkerställa att regelverk och lagar är så rättvisa som möjligt och ger bästa tänkbara effekt.

Förutom vårt engagemang för miljöfrågorna har vi också ett stort socialt ansvar som omfattar att motarbeta ofrivilligt socialt utanförskap och att arbeta för säkra och trygga bostadsområden och bra stadsplanering. Det senare är ett område vi har stor erfarenhet av och vi arbetar ofta nära kommuner för att identifiera olika sätt att bygga bättre samhällen.

I inledningen av 2021 presenterade vi partnerskapet ”A Home for a home” tillsammans med SOS Barnbyar, där vi årligen ska donera 100 euro per lägenhet. Under det första året, räknat från i juli i år, kommer vårt stöd att uppgå till mer än 11 miljoner euro och bidra till trygga och omtänksamma hem för många barn i världen.

Motståndskraftig produkt i turbulent tid

Det gångna året har gett oss otaliga insikter om hur vi kan göra våra processer och vår organisation mer motståndskraftig och stabil. Framför allt har det blivit uppenbart att vi löpande måste utmana vår affärsmodell och vårt erbjudande. Pandemin innebar ett skifte i hur vi använder våra hem och distansarbete blev det nya normala. Förhoppningsvis kan vi snart återgå till en mer normaliserad situation, även om det sannolika är att distansarbete och hemmakontor kommer fortsätta vara vanligt efter pandemin.

Under 2020 tillbringade våra hyresgäster mer tid i hemmet än någonsin tidigare. Vi är glada för den positiva feedback vi fortsätter att se i våra kundundersökningar, eftersom det visar att vår produkt även klarar av tider av förändring. Trots det behöver vi utvärdera hur potentiella lång-



siktiga förändringar i arbets- och privatliv kan påverka vår produkt och vår affärsmodell. Det i sin tur kan påverka vilka typer av lägenheter, planlösningar och tjänster vi erbjuder framöver.

Höjt kreditbetyg

2020 nådde vi en viktig milstolpe då Standard & Poor's höjde vårt kreditbetyg till BBB, vilket återspeglar vår diversifierade och högkvalitativa bostadsporfölj, förbättrade intäktsbas och starka finansiella disciplin med förbättrade nyckeltal. Höjningen kommer sannolikt att resultera i förbättrad tillgång till finansiering och lägre kreditkostnader för bolaget, och vi kommer att öka våra ansträngningar ännu mer framöver för att ytterligare höja kreditbetyget.

Färdplan för 2021

Under 2021 kommer vi att fortsätta enligt vår strategi och hoppas kunna offentliggöra nya viktiga förvärv. Vi kommer att fortsätta utveckla vår organisation för att nå gynnsamma finansiella och operationella resultat och bli ännu bättre på att identifiera och möta våra hyresgästers behov.

Avslutningsvis vill jag uttrycka min stora förhoppning om att världen återhämtar sig och att vi kan återgå till ett mer normaliserat läge där vi kan röra oss fritt, träffa vänner, resa över gränser och uppleva världen på det sätt vi är vana vid.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Hall'.

Patrik Hall, VD Heimstaden Bostad AB

Förenkla och förgylla livet genom *Friendly Homes*

Våra huvudmålsättningar



¹ De flesta medarbetarna är anställda av Heimstaden AB.

Strategi för stora framsteg

För att uppfylla vår vision och åstadkomma våra höga ambitioner har Heimstaden Bostad definierat en strategi för att fortsätta ta stora kliv och göra framsteg genom hela organisationen.

Våra värderingar utgör grunden som vårt koncept Friendly Homes vilar på, och värderingarna genomsyrar hur vi arbetar, kommunicerar och interagerar.

Effektiv och innovativ verksamhet är vad bostadsfastigheter verkligen handlar om. Det gör att vi kan prestera bättre och på ett framgångsrikt vis förverkliga våra fyra strategiska hörnstenar: Customer Centred, Friendly Workplace, Sustainable Mindset och Financial Strength. Dessa hörnstenar är avgörande för att vi ska nå vår vision om omtänksamma boenden.



Effektiv och innovativ verksamhet

Heimstaden Bostad har i uppdrag åt Heimstaden att driva en helt integrerad operativ plattform som täcker fastighetens livscykel och är nyckeln till en effektiv och innovativ verksamhet. Heimstadens kompetenta ledning säkerställer ett högpresterande och agilt arbetssätt, vilket kombinerar resurser och kunskap i en lean och flexibel organisation. Genom att kontinuerligt dela kunskap och bästa praxis säkerställer vi att alla hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners har samma upplevelse av Heimstaden Bostad.

Vi strävar alltid efter tekniska och digitala förbättringar för att bygga ett modernt, digitalt ekosystem med plattformar som underlättar för skalbarhet och beslutsfattande samt hög rapporteringskvalitet och kundservice.

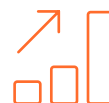
Heimstaden BOSTAD

Äger hela värdekedjan,
vilket garanterar kontroll
över värdeskapandet
och kundresan.



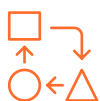
Investeringar

Hög kapacitet och dedikerat internt team hanterar alla investeringar. Styrningsstruktur som optimerar flexibilitet och utförande.



Finans

Ansvarar för all finansierings- och refinansieringsverksamhet. Strukturerad övervakning av låneportfölj och kapitalmarknad, samt upprätthåller och utökar lånerelationer.



Asset Management

Detaljerad analys, utförande och uppföljning av mervärdespotential på lägenhets- och fastighetsnivå. Renovering och underhåll görs löpande när en lägenhet byter hyresgäst, med fokus på kvalitetsförbättring samtidigt som det sociala ansvaret bibehålls.



Fastighetsförvaltning

Förvaltning i egen regi säkerställer exceptionell service och kvalitet och kontroll över hela värdekedjan, vilket skapar värde för bolaget, hyresgästerna och samhället i stort.



Anläggningsförvaltning

Tjänster och service som möter hyresgästernas behov, däribland proaktivt underhåll och städning.

Våra strategiska hörnstenar



Customer Centred

Heimstaden Bostads kundcentrerade fokus är viktig för att locka nya hyresgäster och behålla dem långsiktigt. Med en mänsklig touch erbjuder vi ett brett utbud av bostäder av hög kvalitet för varje fas i livet. Med engagerade medarbetare levererar vi en kundupplevelse som överträffar förväntningarna. Vi förser hyresgäster med smarta fysiska och digitala lösningar för en bättre och mera hållbar vardag.

Vi mäter kundnöjdheten regelbundet och våra resultat förbättras ständigt. Hyresgästerna är våra ambassadörer och som branschledande är vi öppna med vad våra hyresgäster tycker om våra bostäder och service.



Friendly Workplace

Genom engagemang, långsiktighet och samarbete skapar vi lycka och livskvalitet på arbetsplatsen. Med en ärlig och passionerad företagskultur, där omtänksam och driven personal har frihet och resurser att använda sina färdigheter och idéer, stimulerar vi till en dynamisk arbetsmiljö med ett inspirerande och inkluderande ledarskap.

En trygg och säker arbetsplats är alltid vår främsta prioritering. Ett rättvist och konkurrenskraftigt erbjudande med en hållbar balans mellan arbete och privatliv är viktigt för våra medarbetares välbefinnande, och viktigt för att vi ska kunna förverkliga vår vision, efterleva våra värderingar och nå våra mål.



Sustainable Mindset

Vårt dagliga hållbarhetsarbete handlar om att visa omtanke och skapa värde för hyresgäster, medarbetare och samhället i stort.

En naturlig del av vår verksamhet är att förbättra vår samhälls- och miljöpåverkan i hela värdekedjan genom att bidra med lösningar till de många utmaningarna vårt samhälle står inför, såsom klimatförändringar, socioekonomiska skillnader och bostadsbrist.

Genom att dela med oss av vår kunskap och erfarenhet, hoppas vi kunna inspirera andra till att göra en positiv skillnad i vår bransch och i samhället.



Financial Strength

Heimstaden Bostad har industriella och institutionella ägare som bedriver verksamhet utifrån en långsiktig och hållbar plattform av attraktiva bostäder. Vår breda erfarenhet av investeringar och finans skapar stora fördelar och möjligheter för en ansvarsfull och hållbar tillväxt.

Heimstaden Bostad förhåller sig till en konservativ finanspolicy och upprätthåller en stark balansräkning och god likviditet. Detta möjliggör ansvarsfull och stabil drift och ger kapacitet och flexibilitet att agera på de möjligheter som ges på transaktionsmarknaden.







"Hello, You Are Not Alone"

När Tjeckien utfärdade nationellt nödläge med anledning av covid-19-pandemin, lanserade Heimstaden Bostad "Hello, You Are Not Alone" tillsammans med Ostrava universitet. Studenter ställde upp och kontaktade över 5 500 pensionärer som bor i Heimstadens bostäder för att erbjuda hjälp med matinköp och levererans av mediciner och munskydd. Genom att göra det förgyllde vi vardagen för några av våra till åldern äldsta hyresgäster.

Verksamhet med verkligt kundfokus

Trender och ökad digitalisering förändrar ständigt våra kunders vardag. Det är därför viktigt att förstå kundbeteenden och identifiera nya behov om vi ska lyckas med vår vision om att förenkla och förgylla livet för våra hyresgäster. Vi arbetar aktivt med att tillgodose dagens och morgondagens behov så att människor som bor i våra bostäder har en exceptionell upplevelse jämfört med andra boendalternativ.

Många kontaktytor

Vi har kartlagt varje aspekt av kundresan, från det att en lägenhet blir ledig för en ny familj tills att de flyttar ut flera år senare. Under denna resa finns det många kontaktytor med våra kunder, exempelvis via telefon genom vår kundservice eller personliga möten på våra kontor, men också digitalt via chatt, e-post och webbplatsen samt självservice via kundforum. Genom tillgänglighet säkerställer vi en exceptionell kundupplevelse och service som ger mervärde i linje med vår vision.

Vi genomför regelbundet kundundersökningar i syfte att bättre förstå våra hyresgästers behov och önskemål. Detta omfattar mätningar i fyra skeden av kundresan, varav Net Promoter Score (NPS) används i två av dem; när ett kontrakt skrivs under, vid inflyttning, under hyresperioden och när hyresgästen flyttar ut. Dessa undersökningar ger viktig kunskap om våra egna prestationer och värdefull information om förbättringsområden där vi kan utveckla vår kundrelation. Dessutom genomför vi årligen en heltäckande undersökning av Nöjd-Kund-Index (NKI).

Kundkommunikation som vilar på tre hörnstenar

Våra medarbetare möter och interagerar dagligen med våra kunder, digitalt och fysiskt. Vi gör det möjligt för kunder att kontakta oss utifrån tre kategorier: personlig kontakt på våra lokala kontor eller via telefon, digital kontakt via e-post eller chatt via webbplatsen samt självbetjäningssalternativ som till exempel Mina Sidor och kundforum på webbplatsen.

Hyresgästerna kan kontakta oss när som helst och under covid-19 pandemin har vi klarat av att bibehålla vår höga servicegrad. Varje vecka får förvaltningsorganisationen information om hur hyresgästerna upplever våra prestationer och vi implementerar handlingsplaner baserat på resultaten.

Att överträffa förväntningar

Vår verksamhet drivs framåt av starka resultat och det skapar ett livslångt kundvärde. På varje steg i kundresan undersöker vi vilka nya tjänster vi kan erbjuda våra kunder. Löpande utvärderar och implementerar vi olika tilläggstjänster, allt från matleveranser och bilpooler till städtjänster och exklusiva erbjudanden hos utvalda leverantörer. Under året genomförde vi flera kundaktiviteter i syfte att engagera och inspirera, men också för att informera om pågående initiativ. Vi jobbar bland annat med nudging i syfte att inspirera våra hyresgäster till en mer hållbar livsstil och engagera dem i stadsodling.

Vårt mål är att förbättra kundupplevelsen och värdet på vårt bestånd genom att hitta nya sätt att utveckla våra fastigheter

Ett annat sätt att möta hyresgästerna är genom så kallade mikromöten, personliga möten med vår kundambassadör. I Sverige har vår kundambassadör underlättat för möten mellan hyresgäster genom bokcirklar, fikaraster och musikföreläsningar. Dessa initiativ möjliggör för grannar att träffas och lära känna varandra, vilket leder till ökad grannsamja, trivsel och trygghet i området.

Det finns många goda exempel från respektive marknad på hur vi förgyller och förenklar hyresgästers liv genom olika aktiviteter. Våra lokala sponsorprojekt inom hälsa och kultur skapar värde för både våra hyresgäster och samhället.



Make Room

I slutet av 2020 lanserade Heimstaden Bostad ett hållbart kommunikationskoncept "Make Room" med människor och liv i fokus. Detta är ett koncept för mångfald, inkludering och tillhörighet där vi skapar ytor för fritid och arbete som främjar omtänksamma och inkluderande samhällen. Där spelar Heimstaden Bostad en viktig roll.

Vi skapar plats och våra hyresgäster fyller dem med liv. Vi skapar en arbetsplats – våra medarbetare fyller den med liv. Vi skapar plats för behov – befintliga och framtida. Vi skapar rum för utveckling – personlig och ekonomisk.

"Make Room"-begreppet är kopplat till vår hållbarhetsagenda och våra hållbarhetsmål.

Färdigmöblerat med IKEA

Tillsammans med IKEA i Linköping testade vi ett nytt koncept där vi erbjöd studenter fullt inredda lägenheter, utrustade med allt från bestick och möbler till dammsugare. Pilotprojektet väckte stort intresse eftersom vi hittade ett sätt för unga studenter att smidigt gå från föräldrahemmet till egen bostad.



Stark kultur är en nyckelfaktor i utmanande tider

I spåren av covid-19 har hälsa och säkerhet varit viktigare än någonsin och det har varit vår högsta prioritet att skapa trygghet i och utanför organisationen. Heimstaden Bostad fortsatte att växa, attrahera talangfulla medarbetare och klarade av att anpassa sig till nya sätt att arbeta på. Tack vare ett större fokus på inkludering och tillhörighet under denna period av social distansering har företagskulturen växt sig ännu starkare.

Från första början har Heimstaden Bostad haft ett starkt fokus på att bygga en god företagskultur. Våra kärnvärderingar **Care – Dare – Share** utgör grunden för målsättningen om att skapa en inkluderande arbetsplats där alla ges möjlighet att växa – ett Friendly Workplace, som är en av våra strategiska hörnstenar. Vi är övertygade om att framgång skapas i en varm och om-
tänksam atmosfär, där vi uppmuntrar varandra till att prova nya sätt att arbeta på och våga tänka annorlunda. Det är en atmosfär där kunskap och erfarenhet delas mellan såväl kollegor som mellan bolag och samarbetspartners. Detta främjar engagemang och samarbete och bidrar till att vi kan nå våra högt uppsatta mål.



CARE



DARE



SHARE

Covid-19 pandemin förde med sig många utmaningar, både för samhället och för Heimstaden Bostad som bolag. I februari 2020 bildade Heimstaden Bostad en arbetsgrupp på koncernnivå med mandat att genomföra insatser för att begränsa smittorisken och bibehålla effektiviteten i verksamheten. Läs mer på sidan 26. I mars 2020 infördes arbete på distans för de flesta kontorsfunktioner, för all kundkontakt gjordes en bedömning utifrån ett hälsoperspektiv och många av våra löpande uppgifter såsom rekrytering och lägenhetsvisningar flyttades till digitala plattformar. Tack vare stora ansträngningar från hela organisationen har covid-19 endast haft en mindre påverkan på verksamheten, och vi klarade av att fortsätta expandera verksamheten till nya marknader som planerat.

Vikten av att lyssna in organisationen

En viktig del av vår affärsmodell är att vi driver vår kundservice internt. Vi har starkt kundfokus och hanterar alla kundkontakter själva för att garantera högsta möjliga kvalitet.

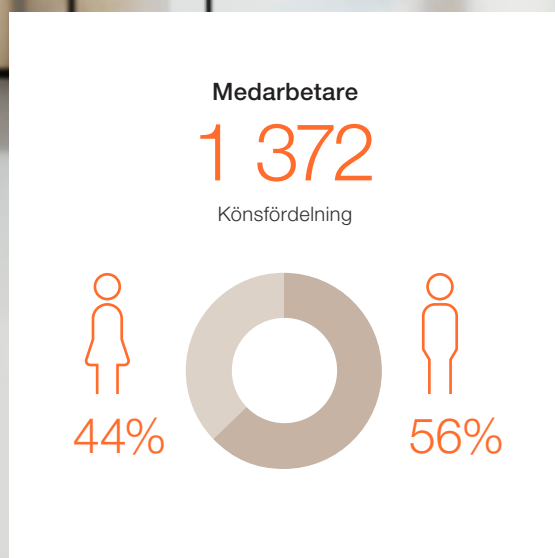
Nyckeln till en framgångsrik kundservice är nöjda medarbetare som trivs med sitt arbete, har mandat att påverka och växa i sin roll samt har marknadsmässiga löner. När vi tar hand om våra medarbetare tar vi också hand om våra kunder. Medarbetarnöjdhet mäts varje månad på en tiogradig skala med målet att ha en poäng på minst 8,5 i alla kategorier till 2023. Under 2020 hade vi ett genomsnittresultat på 7,8. Vid mätning av eNPS (Employee Net Promoter Score) fick vi ett värde på 34 på en skala från -100 till 100. Genomsnittresultatet och eNPS-värdet på koncernnivå minskade något under året. Detta med anledning av att nya marknader tillkom i undersökningen 2020. För befintliga marknader förbättrades dock poängen trots de utmanande omständigheterna under året. Vi ser ett mönster där svarsfrekvens och poäng normalt är lägre i länder vi nyligen expanderat till, men där användning och poängsättning förbättras över tid. Sverige, som är det land där verktyget använts längst, fick fantastiska svarsfrekvenser med ett genomsnitt på 75 procent, och vissa månader till och med över 80 procent.

Utbildning är ett viktigt verktyg

För att bibehålla rollen som ledare i branschen är det viktigt för Heimstaden Bostad att vidareutbilda medarbetare och behålla dem i bolaget. Möjligheten till utbildning ska därför finnas i olika format för att tillfredsställa olika inlärningsbehov.

Som konsekvens av covid-19 kunde vi inte genomföra alla planerade insatser som tänkt under 2020. Vissa teman fungerar sämre för digital utbildning eftersom de kräver en hög grad av mänsklig interaktion. Nya digitala lösningar håller dock på att utvärderas eftersom restriktionerna fortsatt begränsar vår möjlighet till traditionell utbildning på plats. En situation som sannolikt kommer att fortsätta under 2021. Heimstaden AB har trots begränsningarna levererat 84 digitala utbildningar inom bland annat rekrytering, resultatutveckling och lönesättning. Heimstaden AB har anordnat inspirationsseminarier i syfte att hjälpa personalen hitta nya

¹ Heimstaden Bostad anlitat Heimstaden AB som tjänsteleverantör av fastighets- och kapitalförvaltning. Alla medarbetare är anställda i Heimstaden AB, med undantag för medarbetarna i Tjeckien.



Antal anställda	Män	Kvinnor	Summa
Sverige	234	159	393
Danmark	76	50	126
Norge	81	52	133
Nederländerna	67	50	117
Tyskland	13	10	23
Tjeckien	301	279	580
Summa	772	600	1 372

bättre sätt att tackla den arbetssituation som pandemin medfört. De lanserade också ett ledarskapsprogram som gjorts om digitalt så att vi kunde påbörja en ny utbildningsresa för våra ledare.

Ökat fokus på inkludering och onboarding

Inkludering är en allt viktigare fråga när det finns begränsade möjligheter till att fysiskt interagera med sina kollegor. Alla på Heimstaden Bostad ska känna tillhörighet och ha möjligheten till att påverka sin arbetsdag och sitt teams prestation. För att främja detta planerar vi att vidareutbilda chefer i ämnen som inkludering och mångfald.

Vi har mött vissa utmaningar med onboarding av nya kollegor, vilket under större delen av 2020 har behövt genomföras med hjälp av digitala verktyg. Detta var huvudsakligen en utmaning i Nederländerna, där vi har öppnat flera kontor i nya regioner och hade ett stort antal medarbetare som introducerades under året. Det rörde en liknande situation i Tyskland där vi öppnade vårt första kontor i september 2020.

Satsning på digital infrastruktur

I juni 2020 lanserade vi ett större projekt för att skapa en gemensam, flexibel och transparent plattform för de verksamhetskritiska personalprocesserna. Kärnprocesser såsom rekrytering, anställning, kompetensutveckling, uppföljning av prestation och utbildning har setts över och utformats så att alla lokala verksamheter kan verka i enhetliga och samordnade processer (anpassade så att de fortfarande efterlever lokal arbetsrätt och andra regelverk). Som ett resultat av detta har vi anpassat vår organisation, våra arbetsbeskrivningar och titlar. Detta innebär smidigare interna processer och bättre möjligheter till jämförelser mellan marknader, inklusive att ta fram och samla in bättre data. Dessutom har en mall för organisationsstrukturen utvecklats, vilken definierar vilka funktioner som är viktigast vid etablering på en ny marknad. Samtliga länder har med stort engagemang deltagit i detta arbete med att hitta och dela bästa praxis.

Målen sätts på olika nivåer i organisationen med tydligt mätbara KPI:er (se sidan 27). Vi vet att dessa mål är ambitiösa och tuffa att nå i en snabbt växande organisation, men de visar på vår höga ambitionsnivå om att ta hand om våra medarbetare och uppfylla vårt överordnade mål "Största möjliga glädje och livskvalitet på arbetet för medarbetare".

Vikten av riskmedvetenhet

Det är viktigt att adressera potentiella arbetsmiljörisker. Tydliga mål har definierats och det finns aktiva arbetsmiljögrupper som implementerar åtgärder för att minimera riskerna. Vi eftersträvar noll arbetsrelaterade olyckor och ingen arbetsrelaterad sjukdom orsakad av stress. Vår proaktiva riskhantering förbygger incidenter från att upprepas genom en systematisk övervakning och dokumentation av incidenter.

En visselblåsarpolicy har implementerats i alla länder. Ett fåtal anmälningar kom in under året. Inget fall har behövt ytterligare åtgärder efter registrering. Visselblåsarförordningen kommer att ses över under 2021 i enlighet med ny EU-lagstiftning.

Fokus inför 2021

Under 2021 kommer vi att fortsätta att utveckla våra ledare samt att vi kommer ytterligare betona inkludering som hög prioritet. Vi kommer också att undersöka hur psykisk ohälsa och stress kan förebyggas, eftersom vi förväntar oss att covid-restriktioner och tillhörande utmaningar kommer att fortsätta under stora delar av 2021. Kompetensutveckling kommer fortsätta att stå i fokus, nu med en helt ny plattform för att leverera och hantera utvecklingsinsatser. Stort fokus kommer ligga på att få upp användning av vår gemensamma plattform användningen av vår nya plattform för att stärka vår medarbetarupplevelse och skapa transparens såväl som flexibilitet för organisatorisk tillväxt och förändringar.



Covid-19 krishanteringsgrupp

I slutet av 2019 fick högsta ledningen en omfattande krishanteringsträning, vilket visade sig vara värdefullare än vad man först hade förväntat sig. Efter de första indikationerna på en möjlig pandemi i februari 2020 bildade vi en krisgrupp med landschefer, HR och kommunikationsavdelningen. Vilka medlemmar som medverkade förändrades i takt med att behoven skiftade, men arbetsgruppen hade återkommande möten under hela året, från dagliga möten till varannan vecka beroende på allvaret i situationen. Arbetsgruppen var en plattform för kunskapsdelning och snabbt beslutsfattande. Insatser från ett land kunde snabbt tillämpas i de andra. Mötena kommer att fortsätta så länge behovet finns.

De viktigaste målsättningarna och utfallen för en omtänksam arbetsplats

Mål och målsättningar		Utfall 2020
Temperatur	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1–10)	7,8
eNPS ¹	Mål för Winningtemp 65 (skala från -100 till 100)	34
Balans mellan arbete och privatliv	Personalomsättning <10% ²	14%
	Sjukfrånvaro <5% ²	5,3%
Hälsa & säkerhet på jobbet	0 arbetsrelaterade olyckor ³	31 olyckor
Mångfald och inkludering	Mål för Winningtemp 9,2 (skala 1–10) ⁴	8,8
	Könsfördelning i ledningsgrupper för koncernen och länderna med minst 40 procent kvinnor	29% kvinnor
Yrkesetik	100 procent av samtliga anställda har skrivit under uppförandekoden och genomfört utbildning ⁵	55%
Arbetsglädje	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1–10)	Jobbtillfredsställelse 7,7
	Heimstaden Bostad drivs av djupt engagerade, motiverade och drivna medarbetare Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1–10)	Meningsfullhet 8
Möjligheter att växa	Mål för Winningtemp 8,5 (skala 1–10)	Personlig utveckling 7,4
	Alla förväntas ta initiativ att säkra sin egen utveckling	

Alla medarbetare är anställda i Heimstaden AB, med undantag för medarbetarna i Tjeckien. Heimstaden AB använder verktyget Winningtemp för att mäta medarbetarnas nöjdhet och eNPS (employee Net Promoter Score) i månatliga undersökningar som skickas till alla anställda. Utfallen baseras på en genomsnittlig svarsfrekvens på 64 procent för koncernen. Omkring 50 procent av medarbetarna i Tjeckien har ännu inte tillgång till Winningtemp. Medarbetarna i Tyskland har ännu inte inkluderats, eftersom Heimstaden AB inte inrättade någon intern fastighetsförvaltning där förrän under tredje kvartalet 2020 och det därför fanns för få anställda för att samla in tillräckliga data.

¹ Employee Net Promoter Score

² Uppmätt genom lokala personalsystem

³ Uppmätt via lokal olycks-/incidentrapportering

⁴ Uppmätt via Winningtemp samt genom att granska könsfördelning i våra lokala personalsystem

⁵ Dessa mål fastställdes 2020 och strukturer för uppföljningen på detaljnivå är under implementering. Resultatet är en uppskattning som baseras på information från länderna. Från och med andra kvartalet 2021 kommer vi att på riktigt kunna spåra utbildning och underteckning av uppförandekoden.

Tydliga och mätbara hållbarhetsmål

Hållbarhet står i centrum för den offentliga och politiska debatten. Det finns ett växande fokus på frågor som är viktiga för bostadsbranschen, såsom urbanisering, bostadsbrist, socioekonomisk ojämlikhet och klimatförändringar. Ny lagstiftning och nya redovisningskrav införs regelbundet och branschen tillsammans med Heimstaden Bostad förväntas bidra med nya lösningar på vår tids största utmaningar.

Hållbarhet har många dimensioner och kräver socialt ansvar och skydd för miljön, trygga och attraktiva arbetsplatser och en hållbar värdekedja. Vi har som avsikt att vara med och bidra till en hållbar utveckling och till att inspirera och berika de lokalsamhällen vi är verksamma i.

Företags samhällsansvar börjar med en öppen dialog. I vår roll som samhällsmedborgare vill vi bidra till den allmänna debatten om hur vi kan skapa inkluderande stadsdelar, miljövänliga energilösningar, liksom energi- och vattneffektiva fastigheter.



I linje med Parisavtalet fokuserar vi på att minska vårt koldioxidavtryck, och vi gör det genom att höja energieffektiviteten i våra fastigheter och bygga motståndskraft mot klimatförändringar. Vi investerar i tryggare stadsdelar, erbjuder sociala kontrakt och anpassningsåtgärder som till exempel ekosystemtjänster, biologisk mångfald och olika typer av gröna ytor.

Vi har redan nått goda resultat, men det bästa har vi framför oss och vi kommer att fortsätta vår jakt på nya och innovativa sätt att lösa globala och lokala samhälls- och miljöutmaningar.



En stabil grund för beslutsfattande

Fastighetssektorn står för runt 40 procent av den totala energianvändningen i EU och 36 procent av växthusgasutsläppen. Enbart hushållen stod under 2018 för 26 procent av energiförbrukningen i EU. Att bidra till kampen mot klimatförändring är en av Heimstaden Bostads viktigaste prioriteringar

och Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Vår hållbarhetsstrategi baseras på ISO 26000-standarderna, FN:s globala mål för hållbar utveckling samt FN:s Global Compact, vilka tillsammans utgör en stabil grund för hållbart beslutsfattande.

Vi skapar långsiktigt värde för bolaget, aktieägarna, hyresgästerna, samarbetspartners, miljön och samhället i stort genom att säkerställa en effektiv verksamhet med långsiktigt fokus och utveckling av hållbara fastigheter i tillväxtregioner. En naturlig del av vår verksamhet är att minska vår samhällseliga och miljö- och klimatomässiga påverkan i hela värdekedjan genom att bidra med lösningar till de otaliga samhällsutmaningar som finns idag, såsom klimatförändringar, socioekonomiska skillnader och bostadsbrist.

Vi har satt tydliga och mätbara mål i linje med de viktigaste branschspecifika och allmänna påverkansområdena som är relevanta för Heimstaden Bostad. Dessa mål bidrar till tio av FN:s globala mål för hållbar utveckling och deras respektive delmål. Vi har också anslutit oss till FN:s Global Compact och förbundit oss till att följa dess tio principer kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Hållbarhetsmål är satta med tillhörande handlingsplan för respektive marknad. Se sidorna 145–171 för mer information.

Åtaganden att följa globala standarder

Heimstaden Bostad var ett av de första stora europeiska bostadsfastighetsbolagen som anslöt sig till Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi är en tredjepartsgranskare som kommer validera att våra hållbarhetsmål möter Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen. Vi kommer att sätta ambitiösa mål för samtliga marknader för att minska bolagets koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Target-initiativets principer.

I linje med Parisavtalet fokuserar vi på att minska vårt koldioxidavtryck, skala upp energiomställningen och effektiviteten av våra fastigheter samt bygga upp en motståndskraft mot klimatförändringar.

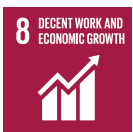
Något som ytterligare validerar vårt hållbarhetsarbete är bolagets förbättrade ESG-riskbetyg från analysföretaget Sustainalytics. ESG-risknivån bedöms vara låg och med en poäng på 12,3, placerar sig Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostads 10 fokusområden utifrån FN:s globala hållbarhetsmål:

Branschspecifika påverkansområden



Allmänna påverkansområden



i topp 7 procent inom sitt branschsegment enligt Sustainalytics. En klar förbättring från de 17,7 bolaget erhöll föregående år.

Ökat stöd för gröna fastighetsinvesteringar

I oktober 2020 lanserade EU-kommissionen "A Renovation Wave for Europe", vilket är en ny strategi som syftar till att fördubbla de årliga energirenoveringsnivåerna i Europa under de kommande tio åren. Det är ett av flera initiativ från EU-kommissionen för att öka antalet renoveringar och gröna investeringar i fastigheter, vilket kan skapa möjligheter för Heimstaden Bostad att söka offentliga medel för att nå bolagets klimat- och energimål samt underlätta för omställningen till ren energi. Dessutom utgör den nya EU-taxonomi ett omfattande ramverk för hållbara investeringar, vilket kommer att påverka vår investeringsstrategi. Läs mer om hur vi ser på EU-taxonomi på sidorna 34 och 150–153.

Data och rapportering av hög kvalitet

Heimstaden Bostad arbetar för att garantera hög kvalitet i redovisningen och vi bygger löpande upp organisatorisk kapacitet och stärker datakvalitet och tillgänglighet. Heimstaden Bostads Hållbarhetsrapport för 2020 har upprättats enligt Global Reporting Initiatives (GRI Standards) riktlinjer och omfattar klimatrelaterade upplysningar i enlighet med TCFD:s¹ rekommendationer. The Greenhouse Gas Protocol (GHG) används vid beräkningar av växthusgasutsläpp.

Hänsyn till lokala variationer

Heimstaden Bostad har som mål att växa med så lite klimatpåverkan som möjligt. Dock innebär skillnader i lagstiftning och klimatfokus på olika

marknader en utmaning för det övergripande hållbarhetsarbetet. I Sverige stod exempelvis förnybar energi för mer än 42 procent av energianvändningen 2017, medan Tjeckien hade den näst högsta andelen (36,5 procent) av fasta fossila bränslen såsom kol, brunkol och kolprodukter i sin energianvändning i hela EU. Heimstaden Bostad behöver ta hänsyn till lokala förutsättningar för att maximera effekten av sitt hållbarhetsarbete och noggrant följa lokala myndigheter och kommuner för att förstå befintlig och framtida lagstiftning och redovisningsstandarder.

Under 2020 anställdes en Sustainability Controller, Environmental Manager och en Head of Group Energy Management på koncernnivå för att bidra till djupare implementering av hållbarhetsstrategin och dess mål samt till rapportering av hållbarhetsdata i den löpande verksamheten.

Integrerad riskhantering

Bedömning och hantering av klimatrelaterade risker är en del av Heimstaden Bostads årliga riskhanteringsprocess. I processen ingår att göra strategiska prioriteringar och riskvärdering beroende på faktorer som tekniska framsteg, organisatorisk tillväxt, inträden på nya marknader samt ny lagstiftning och nya riktlinjer. Att skapa förståelse för klimatriskerna genom att aktivt testa verksamhetens motståndskraft över tid är viktigt för att upprätthålla finansiell stabilitet och för att ta till vara på de affärsmöjligheter som klimatåtgärder och klimatanpassning medför.

Heimstaden Bostad följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två övergripande kategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Genom indelning i underkategorier åskådliggör Heim-

¹ The Task Force on Climate-related Financial Disclosures

Vår miljöpåverkan

Sustainable Mindset sträcker sig över samtliga verksamhetsområden med målet att minimera vår miljöpåverkan och säkerställa att miljöaspekter prioriteras och att hänsyn tas till dessa vid investeringsbeslut. Under 2020 tog vi fram en handlingsplan för de kommande tio åren, i vilken vi har definierat aktiviteter för alla marknader. Fyra typer av åtgärder kommer att implementeras för att minska vår miljöpåverkan på våra fastigheter:

1 Energi effektivitet

– byggnadsisolering, optimering av värme- och ventilationssystem, smarta kontrollsystem, effektiv belysning med mera.

2 Renare energileveranser

– minskad utsläppsintensitet från fjärrvärme och el.

3 Byte av bränsle

– effektiv uppvärmning av utrymmen och energiproduktion för att ersätta fossila bränslen.

4 Förnybar energi

– 100 procent förnybar energi på alla marknader där så är möjligt.

staden Bostad de identifierade riskerna och möjligheterna för alla intressenter och ser till att riskhanteringsprocessen är relevant. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan betyda. De fysiska riskerna kan vara akuta eller systemiska, och kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada såsom avbrott i leverantörskedjan.

Heimstaden Bostad har identifierat och analyserat både de fysiska och omställningsriskerna genom att använda olika klimatscenarier. Riskerna har sedan bearbetats av ett riskteam bestående av ledande befattningshavare från berörda verksamhetsfunktioner som utvärderat och kategoriserat risker utifrån effekt, sannolikhet och prioritet. Läs mer om Heimstadens klimatrelaterade risker på sidorna 69 och 145–171.

Nära samarbete med leverantörer

Hållbarhetsfrågorna är en integrerad del av vår Uppförandekod för samarbetspartners som beskriver de förväntningar och krav vi ställer på leverantörer. Uppförandekoden framhåller vikten av livscykelperspektiv i val av lösningar, men framhåller även arbete med att minska negativ påverkan samt fokus på resurseffektivitet i användning av naturresurser. Vi lägger stor vikt vid att endast anlita leverantörer som delar våra värderingar och förstår vårt sätt att arbeta. Under 2020 implementerade vi ett obligatoriskt självskattningsformulär för hållbarhet för leverantörer i de nordiska länderna och i nästa steg ska implementering ske på alla våra marknader. Läs mer om vår hantering av risker i leverantörskedjan på sidorna 66–71.



För att garantera en enhetlig hantering av alla väsentliga hållbarhetsaspekter baseras på vårt arbete följande strukturerade modell: Säkerställa styrning av området, utveckla en strategi för hanteringen av frågan, göra en bedömning av risker och möjligheter samt sätta mätbara mål och nyckeltal. Arbetet följs upp minst en gång om året.

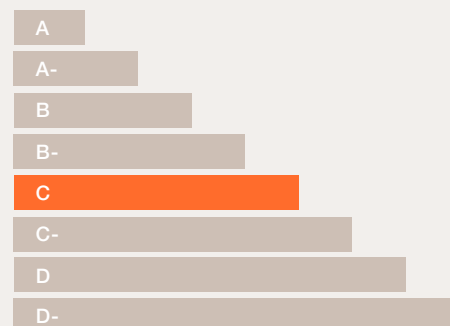
Första CDP-betyget

I augusti 2020 lämnade Heimstaden Bostad in sin första CDP-rapport baserad på redovisningen för 2019, vilken erhöll betyget C. CDP är det mest omfattande systemet för insamling av självrapporterad klimatdata världen över. Genom att delta i den ger bolagen investerare en transparent översikt av hur väl bolagen hanterar klimatförändringar. Den fullständiga CDP-rapporten finns på www.cdp.net.



- A:** Implementerar nuvarande bästa praxis
- B:** Tar samordnade åtgärder för klimatfrågor
- C:** Kunskap om påverkan på och av klimatfrågor
- D:** Transparens kring klimatfrågor

CDP:s klimatlista





Viktiga händelser

Under året fortsatte vi att bygga och förstärka våra system för hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsstrategi. Några av de viktiga händelserna är:

Byggt upp en hållbarhetsorganisation med filialer i våra länder.

Genomfört vår första kartläggning av Scope 3.

Lämnat remissvar till EU-kommissionen gällande EU-taxonoms delegerade akt.

Genomfört ett ESG-redovisningsprojekt för att ytterligare utveckla vår redovisningskapacitet för hållbarhet och säkerställd datakvalitet.

Lämnat in vår första CDP-rapport, som fick betyget C.

Åtagit oss att sätta vetenskapligt baserade klimatmål.

Nyckeltal

Vi utvecklar ständigt vår hållbarhetsrapportering och några av våra viktigaste KPI:er är energi- och utsläppsrelaterade. I år redovisar vi för första gången koldioxidavtrycket i ton koldioxidekvivalenter per Mkr i intäkter. Liksom föregående år redovisar vi också energiförbrukning per kvadratmeter och koldioxidutsläpp per kvadratmeter. Mer information finns i hållbarhetsrapporten på sidorna 160–162.

18
ton CO₂e
/Mkr²

25
kg CO₂e/kvm

145
kWh/kvm

² CO₂e från marknadsbaserade utsläpp i Scope 1 och Scope 2. Detta nyckeltal är baserat på TCFD:s rekommendationer.

Viktiga prioriteringar för 2021

Vi kommer att fortsätta utveckla ett Sustainable Mindset som en av våra strategiska hörnstenar. Nedan är en lista över några av de större initiativen under det kommande året. För mer information, se vår hemsida.

- Introducera och integrera vår hållbarhetsstrategi i Polen.
- Börja bygga upp ett miljöledningssystem.
- Anamma EU-taxonoms ramverk och rapportering.
- Utföra klimatriskbedömning av alla fastigheter på samtliga marknader.
- Hållbarhetsprojekt i över 2 000 lägenheter i Tjeckien, vilket omfattar åtgärder som värmeisolering och byte av värmesystem från kolbaserad fjärrvärme till värmepumpar eller centrala gaspannor med låga utsläpp.
- Fortsätta att integrera vår hållbarhetsrapportering i den dagliga verksamheten.

Index över lagstadgad hållbarhetsrapport

Vår lagstadgade hållbarhetsrapport som har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) finns på följande sidor:

Fråga	Område	Sidor
Affärsmodell		5–6, 14–19
Miljöfrågor	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	159, 161, 163, 167
	Risker och riskhantering	69
	Nyckeltal	160, 162, 163, 167
Sociala frågor och medarbetare	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	164, 166, 169
	Risker och riskhantering	70
	Nyckeltal	165, 167, 170, 171
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	168
	Risker och riskhantering	69
	Nyckeltal	168
Anti-korruption	Policy, granskningsförfaranden och policyresultat	158
	Risker och riskhantering	69
	Nyckeltal	158



Socialt ansvar som en röd tråd

Heimstaden Bostad arbetar för att främja god hälsa och säkra miljöer för våra kunder, medarbetare och leverantörer. På de orter vi är verksamma bidrar vi till trygga och inkluderande hem och urbana miljöer. Omtanke om andra löper som en röd tråd genom hela organisationen och utgör en viktig del av samtliga fyra strategiska hörnstenar. Exempel på några av våra sociala insatser under 2020 finns beskrivna i denna årsredovisning och de senaste exemplen går att läsa om på vår hemsida.

EU-taxonomi påverkar verksamheten

EU:s nya taxonomi är ett klassificeringsverktyg riktat till investerare, företag och finansinstitut för att definiera miljöprestanda i syfte att styra om kapital till hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft i juli 2020. Genomförandet sker stegvis och först ut är kriterier för klimatåtgärder och klimatanpassning. Heimstaden Bostad omfattas av rapporteringskrav på hur våra ekonomiska aktiviteter stödjer definitionerna i EU-taxonomi. Kravet träder i kraft januari 2021 och kommer att påverka bolagets beslutsfattande och rapportering.

Sex miljömål beskrivs i taxonomiförordningen: begränsning av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringar, hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser, omställning till en cirkulär ekonomi, förebyggande och kontroll av föroreningar samt skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem. En miljömässigt hållbar verksamhet måste bidra till minst ett av dessa mål, men får inte heller avsevärt skada något av de andra målen. Verksamheten måste också efterleva sociala minimikrav och vissa tekniska granskningskrav.

För Heimstaden Bostads del omfattar detta nyproduktion av bostäder, renoveringsprojekt, installation av energieffektiv utrustning, förvärv och ägande av byggnader etc. Under 2020,

har vi kartlagt alla aktiviteter som är på väg att inkluderas i utkastet till EU:s taxonomiförordning och vi har utvärderat våra verksamheter baserat på de två första miljömålen: begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Vi har säkerställt minimikrav och identifierat de delar av våra fastigheter som är i linje med EU-taxonomi och intagit ett mer strategiskt förhållningssätt när det gäller investeringar i vårt fastighetsbestånd.

Den nya förordningen kommer att gälla hela verksamheten. Vi kommer att öka dialogen mellan berörda parter, vilket omfattar våra transaktionsteam, specialister i vår förvaltningsorganisation och controlling. Det kommer också att få konsekvenser för våra redovisningssystem och vi har lanserat en plan för att implementera nya redovisningsstandarder i enlighet med EU-taxonomi.

Heimstaden Bostad skickade i december in ett remissvar till EU-kommissionen avseende den offentliga konsultationen för den delegerade akten av EU-taxonomi. Vi stöttar förslagets syfte, vilket är att styra investeringar på bostadsmarknaden till hållbara boenden, men anser att delar av förslaget potentiellt kan få en negativ effekt på miljön och vilseleda viktiga "gröna" beslut på grund av ett inkonsekvent klassificeringssystem gällande fastigheters energiprestanda.



Ökat fokus på energioptimering

Smart energianvändning hjälper Heimstaden Bostad att minska sin klimatpåverkan. Under 2020 etablerades en ny funktion för styrning och hantering av energifrågor, med en treårig strategi i fem delar:

1. Genomföra kartläggning och analys för varje land
2. Bygga upp, implementera och utbilda lokala organisationer
3. Utveckla standardiserade arbetsmetod för energioptimering och implementera verktyg för övervakning och analys
4. Identifiera en baslinje och fastställa årliga mål
5. Genomföra åtgärder och investeringar i enlighet med årliga planer och mål



Rustade för framtiden – att hantera sociala och klimat utmaningar

Heimstaden Bostad skapar omtänksamma och hållbara hem genom långsiktigt hållbara investeringar, resurseffektiv förvaltning och genom att ha fokus på människor och miljö. Hållbarhet är invävt i våra värderingar och en naturlig del av vår löpande verksamhet, där vi är engagerade i både globala och lokala initiativ. För fler detaljer, se vår hållbarhetsrapport på sidorna 145–171.





Community Managers hanterar ensamhet

Tillsammans med frivilliga kunder, företagare, kommuner och lokala ideella föreningar bidrar Heimstaden Bostad till trivsammare stadsdelar genom att skapa nätverk och mötesplatser såsom träffar med stadsodling, bokcirklar, yogakurser och trädgårdsträffar med grillning och livemusik.

Starka ägare med långsiktigt perspektiv

Heimstaden Bostad AB ägs av Heimstaden AB tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar: Alecta, Folksam-gruppen samt Sandviks Pensionsstiftelse och Ericsson Pensionsstiftelse.

Heimstaden AB har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och är Heimstaden Bostads samarbetspartner när det gäller investeringar, kapitalförvaltning samt fastighetsförvaltning och -skötsel.

Genom att kombinera en engagerad och känd industriell ägare med långsiktiga institutionella partners får Heimstaden Bostad tillgång till den expertis och finansiella styrka som krävs för att identifiera och ta tillvara på attraktiva investeringsmöjligheter.

I januari 2020 genomförde Heimstaden Bostad en riktad nyemission om 7,206 mdkr genom vilken Folksam-gruppen (Folksam Liv, Folksam Sak, KPA Pension) blev den senaste ägaren i Heimstaden Bostad. Folksam-gruppen tecknade aktier för 4 mdkr medan Heimstaden AB tecknade aktier för 3,206 Mkr.

I maj 2020 slutförde Heimstaden Bostad ytterligare en riktad nyemission om 5,645 mdkr. Heimstaden AB tecknade aktier för 2,035 mdkr, Alecta

för 3,582 mdkr, Ericsson Pensionsstiftelse för 21 miljoner och Sandviks Pensionsstiftelse för 7 Mkr. Emissionen betalades genom en kombination av likvida medel och kvittning av oreglerade utdelningar. Det totala tillskottet av kontanter uppgick till 3,887 mdkr.

Alla ägare i Heimstaden Bostad AB innehar en fördelning av både preferensaktier och stamaktier. Preferensaktierna har rätt till en förutbestämd utdelning, och är prioriterade jämfört med stamaktierna, men har ett lägre antal röster per aktie. Stamaktier har ett högre antal röster per aktie och utdelningen bestäms av årsstämman baserat på årets vinst och den likviditet som krävs för att uppfylla finanspolicyn och för att bedriva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision.

Heimstaden AB innehar en högre andel stamaktier jämfört med de institutionella ägarna, vars ägande består till cirka 75 procent av preferensaktier. Vid utgången av 2020 motsvarade Heimstaden AB:s innehav 51 procent av rösterna och 45 procent av det totala kapitalet i Heimstaden Bostad AB.

Ägarstruktur i Heimstaden Bostad per den 31 december 2020

Mkr

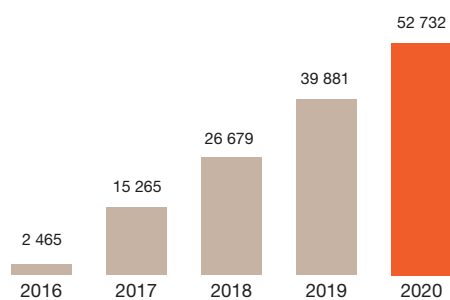
	Totalt kapital ²	Kapital andel, %	Röster andel, %
Heimstaden AB	30 402	44,7	50,6
Alecta	31 208	45,9	41,1
Folksamgruppen	4 284	6,3	5,6
Ericssons pensionsstiftelse	1 498	2,2	1,9
Sandviks pensionsstiftelse	512	0,8	0,7
Heimstaden AB ledning	39	0,1	0,1
Totalt	67 944	100,0	100,0

¹ För mer information om de olika aktieslagen i Heimstaden Bostad AB, se bolagsordningen som finns tillgänglig på www.heimstadenbostad.com under Articles of Association.

² Substansvärde exklusive innehav utan bestämmande inflytande och hybrider obligationer med upplupen ränta. Se sidan 123 för mer information.

Akkumulerat kapitaltillskott

Mkr

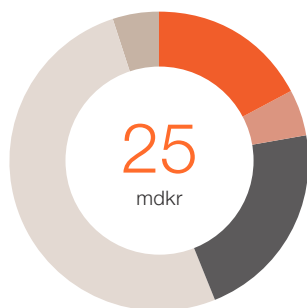


Disciplinerad investeringsstrategi

Heimstaden Bostads strategi är att investera på europeiska marknader med gynnsamma makro-ekonomiska utsikter och positiva bostadstrender. Under 2020 växte Heimstaden Bostad och stärkte sin närvaro på nya och befintliga marknader genom förvärv om totalt 25 mdkr. I tillägg till detta rekryterades nyckelpersoner med bred investeringserfarenhet på olika marknader för att identifiera möjligheter till fortsatt hållbara tillväxt.

Slutförda förvärv under 2020

Mkr



■ Sverige	4 430
■ Danmark	1 279
■ Nederländerna	5 480
■ Tjeckien	12 985
■ Tyskland	1 272

Gedigna och bra bostadsfastigheter är utgångspunkten i Heimstaden Bostads investeringsstrategi. Vi letar efter fastigheter som ligger i eller nära större städer och urbana tillväxtområden med stark demografi och gynnsamma marknadssituationer. Vi fokuserar på prisvärda 'instegsbostäder' och undviker fastigheter på exklusiva adresser vars prisnivåer endast ett fåtal klarar av att betala. För att uppnå skalfördelar letar vi efter möjligheter till att stärka vår närvaro på etablerade marknader, såsom vi gjorde i Berlin under året. Vi går bara in på nya marknader med avsikten om att växa över tid. I vissa fall uppstår det unika möjligheter till förvärv av befintliga plattformar likt det vi gjorde i Tjeckien tidigt 2020.

Fokus på riskjusterad avkastning

Det har uppstått en ökad efterfrågan på nya bostäder de senaste åren och många urbana områden, som exempelvis Köpenhamn och flera större städer i Sverige, har sett en stark uppgång i bostadsutbudet. Hyran för nyproduktion är dock hög i många fall och utom räckhåll för individer med genomsnittsinkomst. Prisvärda bostäder är viktiga ur ett finansiellt perspektiv eftersom det leder till lägre hyresgästomsättning och färre vakanser. Men prisvärda bostäder är också viktiga utifrån ett hållbarhetsperspektiv eftersom möjligheten till ett prisvärt hem är en viktig del i våra hyresgästers välbefinnande. Vårt fokus har därför gradvis skiftat från innerstadsadresser till yttre områden med goda infrastrukturförbindelser. En mindre stad med lägre men stabil tillväxt kan vara mer attraktiv utifrån ett riskperspektiv än en större snabbväxande stad, om det är kopplat till att fler har råd med bostäderna, lägre byggaktivitet och mindre pressade avkastningsnivåer.

Dynamik som gynnar bostäder



Säkra kassaflöden

- Investerare letar efter stabila inkomstproducerande investeringar.
- Rätt hyresnivå begränsar vakansrisken.
- Bostadsfastigheter har visat sig vara stabila investeringar även under kriser.



Nya investerare

- Fortsatt lågräntemiljö – det nya normalläget.
- Ökad exponering mot bostadsfastigheter bland professionella investerare.
- Omviktning av fastighetsportföljer, från kommersiella fastigheter till bostäder.



Ekonomiska grunder

- Gynnsamma demografiska trender, som migration och urbanisering.
- Obalans i utbud och efterfrågan.
- Prissättningen fortsatt attraktiv utifrån ett historiskt yield-gap-perspektiv.



Risker

- Politisk inblandning får konsekvenser i form av regelverksförändringar. Viktigt att vara uppmärksam på trender.
- Vikande direktavkastning sätter press på lönsamheten och ökar behovet av en kvalitativ tillgångsförvaltning för att uppnå attraktiv avkastning.

I riskbedömningen bevakar vi noga utbudsriskerna vid de prisnivåer vi förvärvar eftersom en stor andel av de tillgängliga byggrätterna finns i områden med kapitalvärden som ligger högre än kostnaden för ersättningsinvesteringar, vilket ökar risken för framtida konkurrens och potentiell press på hyresnivåer.

Uppnå en kritisk massa

Innan vi etablerar oss i ett nytt område gör vi en grundlig analys av de lokala förutsättningarna. Vi tittar på det lokala näringslivet, infrastrukturen, närhet till högskolor och universitet såväl som bostads- och befolknings-situationen samt framtidsutsikterna. När en plats uppfyller våra kriterier ur ett makro- och mikroperspektiv, bevakar vi marknaden kontinuerligt i hopp om att hitta intressanta investeringsmöjligheter. Fastigheterna ska ha bra lägen och helst ligga geografiskt nära varandra för att underlätta för en effektiv förvaltning. Målet är att uppnå en kritisk massa om minst 500 lägenheter för att rättfärdiga etableringen av en egen lokal förvaltning.

På jakt efter god kvalitet

Fastigheterna ska hålla god kvalitet i förhållande till relevant marknad eller vara i sådant skick att rätt kvalitet kan uppnås genom rimliga och lönsamma investeringar. Före varje förvärf gör vi en grundlig besiktning och detaljerad juridisk och finansiell granskning.

Att bedöma miljö- och klimatöverväganden är särskilt viktigt under due diligence-processen. Vi fokuserar på vår påverkan och tittar på hur vi kan minska byggnaders klimatavtryck och säkerställa att samtliga fastigheter vi förvärvar möter särskilda hållbarhetskrav.

En balanserad exponering

Portföljen i dag kombinerar reglerade marknader som Tyskland och Sverige med mer liberala marknader som Norge och Tjeckien. Detta skapar en attraktiv mix av stabila, säkra kassaflöden och skydd mot ekonomiska nedgångar med fördelarna av en utbuds- och efterfrågedynamik och en positiv marknadsutveckling. Samtliga marknader vi verkar på är finansiellt stabila med bostadsbidrag. Omkring 68 procent¹ av de europeiska bostäderna ägs privat, vilket ger incitament för myndigheter att säkerställa stabila bostadsmarknader för att undvika konjunkturedgångar.

Det huvudsakliga fokuset i Heimstaden Bostads expansion kommer dock fortsatt att vara förvärf av befintligt bestånd

Diskussioner om ökade hyresregleringar har nyligen förts i exempelvis Danmark och Tyskland, vilket innebär kortsiktiga risker som skulle kunna leda till sänkta marknadspriser, samtidigt som det är sannolikt att detta bara underblåser långsiktiga obalanser mellan utbud och efterfrågan. Osäkerhet på kort sikt och variationer i hyresregleringar har utifrån vårt långsiktiga investeringsperspektiv begränsad påverkan på vår övergripande investeringsstrategi. Dessutom kan osäkerhet på kort sikt leda till lägre konkurrens och att investeringsmöjligheter blir mer attraktiva.

¹) Eurostat

Expansion till nya marknader

Som ett av Europas ledande privata bostadsfastighetsbolag är expansion till nya marknader en naturlig del av investeringsstrategin. Vi bevakar och analyserar flertalet europeiska marknader med kravet att de måste ligga i linje med vår nuvarande fastighetsportfölj, vilket innebär att vi letar efter affärsmöjligheter i stabila politiska och ekonomiska områden med socialt stöd till bostäder. Reserestriktionerna 2020 begränsade tyvärr möjligheten till fysisk besiktning av objekt på nya marknader och förhoppningsvis förändras resesituationen under 2021. Generellt verkar det ha varit många försäljningsprocesser som avbrutits under året på grund av att köpare inte haft möjlighet till ordentlig due diligence eller fastighetsbesiktning. Förhoppningsvis medför detta ökade investeringsvolymen framöver.

Nära samarbete med kommuner

Transaktioner med kommunala fastighetsbolag är en viktig del i vår investeringsstrategi och vi har ett brett nätverk och en lång historik inom sektorn. Vårt livslånga perspektiv på fastigheter gör oss till en attraktiv aktör för kommuner och andra offentliga ägare. De premierar långsiktiga samarbetspartners och ägare som är engagerade i hyresgästernas och lokalsamhällets välbefinnande. Efter många lyckade affärer med kommunala fastighetsbolag är vårt transaktionsteam bra på att navigera och prestera i dessa speciella sammanhang. Vi vet att vår dokumenterade meritlista när det gäller att ta socialt ansvar är attraktiv för kommuner som letar efter en långsiktig partner.

Lokala transaktionsteam spelar en viktig roll med stor kunskap om lokala marknadsförhållanden, lagstiftning och har omfattande nätverk. I slutet av 2020 hade investeringsteamet sex lokala transaktionsteam med totalt 31 personer.

Nyproduktion som del av investeringsstrategin

För närvarande bygger Heimstaden Bostad cirka 4 600 lägenheter i Sverige, Danmark och Norge och har ytterligare 6 700 inplanerade de kommande fem åren. Vårt första 'first forward-förvärv' i Nederländerna avslutades i december 2020 och innebär att kontorsutrymmen omvandlades till 56 hyresrätter.

Större delen av Heimstaden Bostads utvecklingsportfölj består av joint ventures nyckelfärdiga built-to-rent projekt. Heimstaden Bostad kommer att samarbeta med utvecklare och erbjuda dem finansiering, vilket innebär viss marknadsrisk, men utvecklaren behåller all utvecklingsrisk såsom detaljplanering, planerings- och konstruktionsrisker.

Överlag är Heimstaden Bostad väldigt lite exponerad mot utvecklingsrisker, men vi överblickar och identifierar kontinuerligt potential i utvecklingsinsatser som kan skapa mervärde i vårt befintliga bestånd.

I Skandinavien har Heimstaden Bostad goda erfarenheter av att arbeta med strategiska samarbetspartners och framöver kommer vi försöka hitta samarbetspartners i de andra länderna vi verkar. Det huvudsakliga fokuset i Heimstaden Bostads expansion kommer dock fortsatt att vara förvärv av befintligt bestånd. Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 44–45.

Organisationsstruktur investeringsteam





Väsentliga transaktioner

Största bostadsfastighetsägare i Tjeckien

I januari förvärvade vi en tjeckisk fastighetsportfölj som bestod av 4 515 fastigheter med 42 584 lägenheter och 1 675 kommersiella fastigheter med 2,6 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. Förvärvet gjorde oss till det största privata bostadsfastighetsbolaget i Tjeckien och omfattade även en helt integrerad verksamhetsplattform med nära 500 medarbetare. Beståndet är huvudsakligen beläget i Mähren-Schlesien, den mest tätbefolkade regionen i Tjeckien efter huvudstadsregionen.

Utökad närvaro i Nederländerna

I april förvärvade vi en nederländsk fastighetsportfölj, vilken bestod av 41 fastigheter med 2 023 bostadslägenheter och 60 kommersiella lokaler, såväl som närliggande parkeringsplatser. Portföljen omfattar totalt 138 900 kvadratmeter uthyrningsbar yta och är främst belägen i Randstadregionen.

Kompletterande förvärv i Berlin

I september offentliggjorde vi förvärvet av 130 fastigheter med 3 902 bostäder, 208 kommersiella lokaler och 321 parkeringsplatser. Den uthyrningsbara ytan är uppskattningsvis 282 000 kvadratmeter. Förvärvet tillträdde i januari 2021.

Första förvärvet i Polen

I december gick vi i Polen med förvärvet av två projekt med hyresrätter i Warszawa. Projekten är beräknade för nyckelfärdig leverans under första kvartalet 2022 respektive första kvartalet 2023 och omfattar 640 bostadslägenheter med tillhörande kommersiella lokaler och parkeringsplatser.

Förvärv gör Danmark till största marknaden

I december offentliggjorde vi förvärvet av NIAM Fonder VI:s danska bostadsbestånd som marknadsförs och förvaltas som HD Ejendomme A/S, ett av Danmarks ledande bostadsfastighetsbolag. Förvärvet omfattade 6 237 bostadslägenheter och 35 kommersiella fastigheter utspridda över Danmark. Förvärvet tillträdde i januari 2021, varefter Danmark blev Heimstaden Bostads största marknad sett till värde.

Optimering av fastighetsportfölj genom utvecklingsprojekt

Heimstaden Bostads mål är att möta den starka efterfrågan på hyresfastigheter genom en balanserad exponering mot nyproduktion. Inom de kommande fem åren uppskattas 11 300 nya lägenheter färdigställas.

Nygaarden/studentboende

Lyngby, Storköpenhamn, Danmark

Lägenheter: 160

Inflyttning: April 2021

Nyckelfärdigt projekt



Białostocka 6

Warszawa, Polen

Lägenheter: 187

Inflyttning: Q1 2022

Nyckelfärdigt projekt



Även om befintliga fastigheter utgör merparten av Heimstaden Heimstaden Bostads portfölj och tillväxt, har nyproduktionen av fastigheter ökat de senaste åren. Vid årsskiftet 2020 hade Heimstaden Bostad 4 600 lägenheter eller hus under produktion och ytterligare cirka 9 000 lägenheter inplanerade.

Vi bygger moderna bostäder på attraktiva platser och använder såväl hållbara material av hög kvalitet som moderna energilösningar. Hållbara nyproduktionsprojekt är avgörande för EU:s energi- och miljömål och en förutsättning för att Heimstaden Bostad ska nå våra hållbarhetsmål på kort och lång sikt.

En diversifierad portfölj av befintliga och nyproducerade fastigheter balanserar finansiella, tekniska och miljömässiga risker. Nya utvecklingsprojekt kan dessutom användas strategiskt som inträdesbiljett till nya marknader, vilket var fallet med Polen där Heimstaden Bostad i december 2020 offentliggjorde förvärvet av build-to-rent-projekt som kommer att färdigställas under första kvartalet 2022. Förvärvet av HD Ejendomme-portföljen i Danmark, som även det offentliggjordes under 2020, omfattar nio tomrätter inklusive bygglov för bostäder. Förvärven är utmärkta exempel på att nya utvecklingsprojekt inte bara behöver vara fristående projekt, utan kan också ingå i större portföljtransaktioner.

Hållbar stadsutveckling

Heimstaden Bostad följer den lokala marknadsutvecklingen och identifierar möjligheter kopplade till befintliga fastigheter och nyproduktionsprojekt som kan komplettera vår nuvarande fastighetsportfölj. Nya utvecklingsprojekt kan vara en del i städernas expansion och utbredning, eller så bidrar de till ökad koncentration i befintligt bestånd.

Våra fastigheter är en viktig aspekt av hur städer och lokalsamhällen profileras och uppfattas. För oss är det betydelsefullt att ha en nära dialog med lokala myndigheter och förstå deras utvecklingsplaner och hur vi kan bidra till dessa. Våra fastigheter ska vara en del av en långsiktig hållbar stadsutveckling, utifrån såväl sociala som miljömässiga aspekter. För att uppnå detta arbetar vi nära kommuner, markägare, arkitekter, byggentreprenörer, banker och andra finansiärer.

Förutsättningarna för utvecklingsprojekt varierar på de marknader där vi är verksamma. För Heimstaden Bostad ser marknaden i Oslo mindre attraktiv ut ur ett investeringsperspektiv för nyproduktion av hyresrätter på grund av de höga fastighetspriserna som drivs upp av en bostadsmarknad med starkt ägande. Generellt sett gäller detta också i större städer i Nederländerna såväl som i Berlin, Tyskland, medan mark- och fastighetspriser fortfarande anses vara attraktiva i Polen och i stora delar av Danmark och Sverige, vilket gör utveckling för hyresändamål mer konkurrenskraftig.

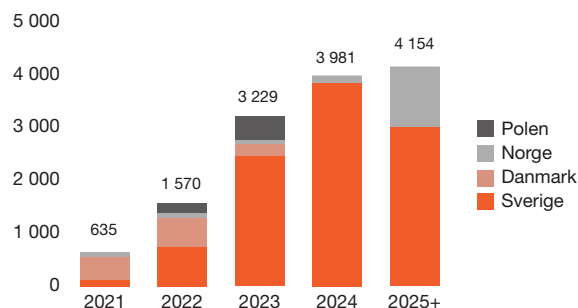
Ett flertal joint ventures

Flera av Heimstaden Bostads utvecklingsprojekt genomförs i samarbete med strategiska samarbetspartners. Genom joint ventures sprider vi riskerna samtidigt som vi drar nytta av våra samarbetspartners expertis inom särskilda områden, och vi levererar på så vis bättre produkter till våra kunder.

Nya joint ventures påbörjades under året med Magnolia i Hede, Sverige, gällande 1 200 nya lägenheter. Vid årets slut omfattade Heimstaden Bostads joint venture-portfölj 4 300 lägenheter, antingen under uppförande eller i planeringsfasen.

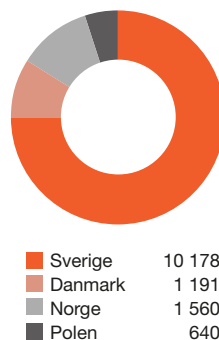
Förväntat färdigställande

Lägenheter



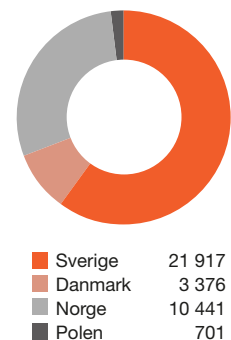
Projektfördelning

Lägenheter



Uppskattat verkligt värde per den 31 december 2020

Mkr



Ökat värde genom aktiv fastighetsförvaltning

Heimstaden AB tillhandahåller fastighets- och kapitalförvaltningstjänster till Heimstaden Bostad och levererar service i hela värdekedjan, vilket skapar värde för kunder, samhällen och företaget.

Principen om att all förvaltning ska hanteras internt av bolagets anställda är grundläggande för vår verksamhet och garanterar att våra kunder kan förvänta sig samma behandling och höga servicenivå oavsett var de bor. Vid slutet av 2020 hade fastighetsförvaltningen omkring 1 030 medarbetare på totalt 51 kontor fördelade på sex marknader.

Nära våra kunder

Heimstaden Bostad tillämpar två huvudsakliga strategier vid inträde på en ny marknad. Det första steget är att börja investera gradvis och lära känna marknaden samtidigt som Heimstaden organiskt bygger upp en organisation. Den andra strategin är att Heimstaden förvärvar en befintlig verksamhetsplattform och integrerar den i bolagets. Heimstaden genomför då en grundlig due diligence-process och utvärderar kvaliteten på den befintliga organisationen och dess meritlista.

Vår strategi är att bygga upp ett stort bestånd och att etablera egen verksamhet nära våra kunder. I Tyskland har Heimstaden successivt byggt upp ett fastighetsbestånd och tillskottet av lägenheter, efter förvärvet i Berlin 2020, passerade man storlekströskeln för att rättfärdiga en etablering av

en egen förvaltning. Heimstaden Tysklands organisation byggdes upp under årets sista fyra månader.

Förvärvet i Tjeckien tidigare under året inkluderade en befintlig verksamhetsplattform som integrerades i Heimstadens. Integrationsprocessen fortsatte under hela 2020 för att säkerställa att vår värdegrund och våra arbetsmetoder var välkända och efterlevdes av våra nya kollegor. Processen gick smidigt i både Tjeckien och Tyskland även om rese- och mötesrestriktionerna på grund av covid-19 medförde vissa utmaningar.

Förfina kundresan

Våra bostäder ska ha en kvalitetsnivå som gör att våra kunder vill bo kvar under en lång tid. Dessutom är det viktigt att vi följer varje steg i kundresan för att kontinuerligt förfina och förbättra kundupplevelsen. Eftersom all fastighetsförvaltning bedrivs internt drar vi nytta av att vi ofta har kontakt med våra kunder.

Våra vaktmästare och entreprenörer ger oss en god kunskap om varje fastighet och om människorna som bor där, vilket möjliggör en detaljerad



Det är viktigt att vi noggrant följer varje steg i kundresan för att löpande förfina och förbättra kundupplevelsen

underhållsplanering och fastighetsutveckling. Vi kan också erbjuda våra kunder olika värdeskapande tjänster, såsom matleveranser och städ-tjänster i syfte att skapa trivsel och trygghet. Ett sådant exempel är initiativet "Hello, you are not alone" i Tjeckien som beskrivs på sidorna 20–21. Detta arbete bidrar till våra kunders välbefinnande och livskvalitet, vilket har en positiv effekt på hyresgästomsättningen och allmänt slitage.

Hållbar fastighetsförvaltning

Med hjälp av så kallad nudging ger vi våra hyresgäster tips och verktyg till ett mera hållbart boende. I vår kundtidning och digitala kanaler ger vi exempelvis hållbarhetstips på miljövänlig rengöring, miljövänlig trädgårds-skötsel samt hur man sparar energi och minskar vattenförbrukningen.

Betydelsen av hållbarhet ökar ständigt och det adresseras i hela vår organisation. Vi strävar exempelvis efter miljövänliga transporter med ökad

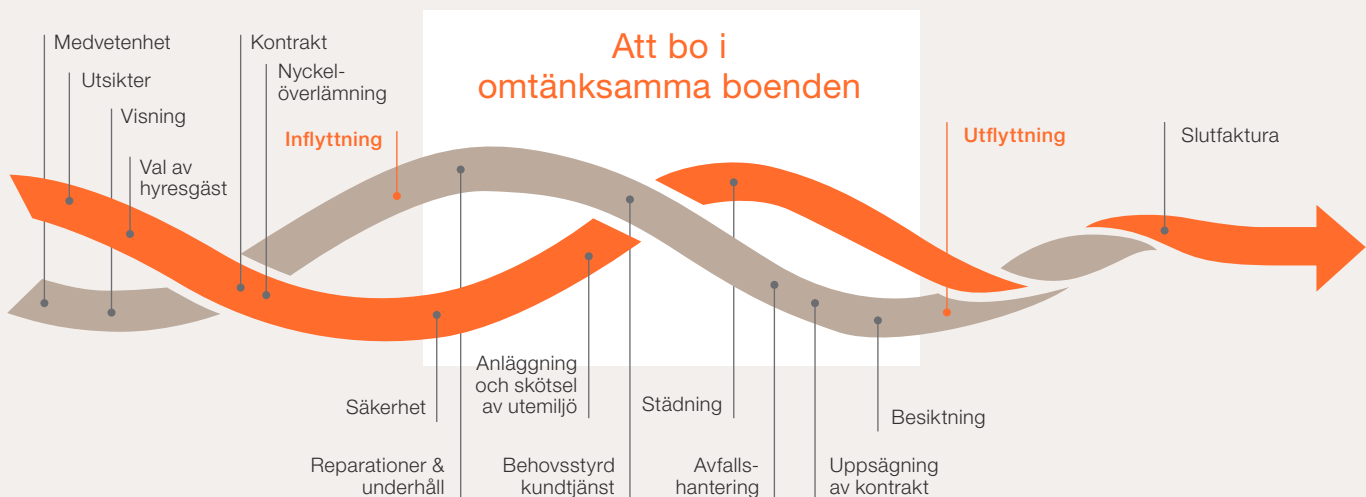
användning av elektriska fordon samt att vi endast reser när det är nödvändigt. Vidare väljer vi miljövänliga material och förbrukningsvaror som minskar vatten- och elförbrukningen i våra fastigheter.

Ny organisation för Asset Management

Rekryteringen av en Chief Asset Management Officer i 2020 var det första steget i etableringen av en centraliserad asset management-organisation. Syftet är att stötta lokala team med verktyg och ramverk för ett bättre och mera konsekvent asset management över alla marknader.

Ambitionen är att förbättra kundupplevelsen och värdet av vår fastighetsportfölj genom att utveckla vårt befintliga bestånd och förbättra kvaliteten och processerna i våra nyproduktionsprojekt. Under 2020 var det ett ökat fokus på lägenheternas moderniseringsprocesser.

Vi finns där för våra kunder under hela kundresan



Fastighetsbestånd

I slutet av 2020 värderades Heimstadens fastighetsbestånd till 144 mdkr och omfattade 103 315 bostäder på sex marknader. Portföljens totala yta bestod av 93 procent bostäder och 7 procent kommersiella lokaler, främst bestående av butiker och små kontor på bottenplan i bostadsfastigheterna.

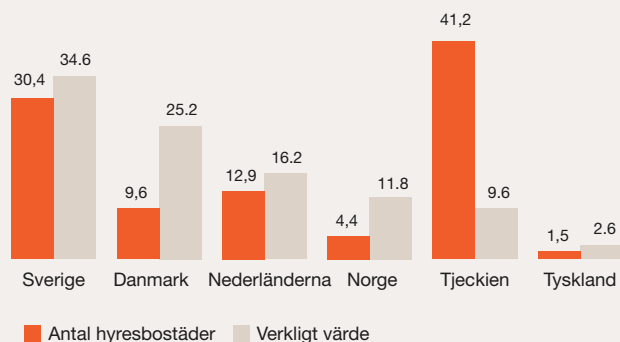
I slutet av 2020 var Heimstaden etablerad i Sverige, Danmark, Nederländerna, Norge, Tjeckien och Tyskland. Geografisk spridning, regleringssystem, bostäder och kunder skiljer sig åt mellan marknaderna, men på de flesta kan vi erbjuda hem i olika livssituationer och steg i livet. Genom att tillhandahålla bostäder till en varierad kundbas på stabila marknader med god demografi upprätthåller vi en fastighetsportfölj med stabila kassaflöden som är motståndskraftiga mot ekonomiska nedgångar.

I januari 2020 förvärvade Heimstaden mer än 42 000 lägenheter i Tjeckien, vilket gjorde Heimstaden till det största privata bostadsfastighetsbolaget i landet. Mätt på antalet enheter är Tjeckien därmed Heimstadens största marknad.

I december 2020 tillkännagav Heimstaden sin första investering i Polen med förvärv av två nyckelfärdiga bygg-att-hyra-projekt i Warszawa bestående av totalt 640 bostäder med leverans från och med 2022.

Diversifiering av portfölj

%

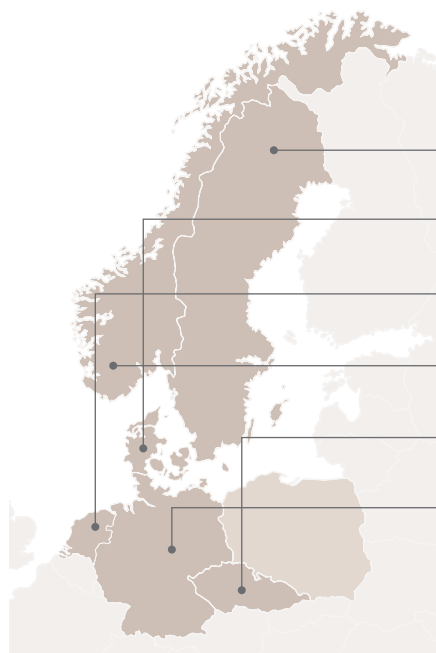


Hysesintäkter, bostäder

%



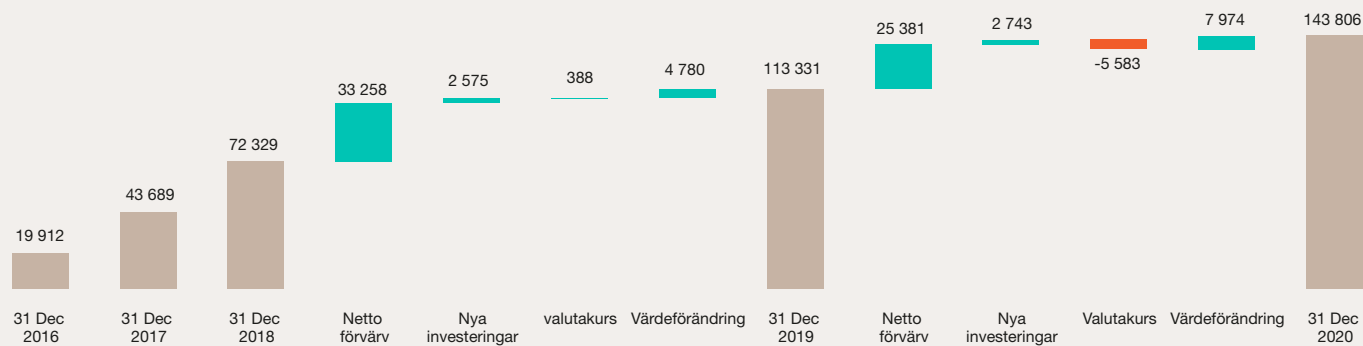
Portföljöverblick



Land	Bostäder	Verkligt värde, Mkr	Verkligt värde /kvm, kr	Bostadsyta, %	Reglerade intäkter för bostäder, %
Sverige	31 423	49 690	23 171	88,4	100,0
Danmark	9 909	36 200	41 024	95,3	15,8
Nederländerna	13 353	23 365	22 121	98,5	60,0
Norge	4 590	17 008	76 556	71,6	0,0
Tjeckien	42 544	13 826	5 287	96,0	38,0
Tyskland	1 526	3 716	33 892	90,3	89,8
Summa	103 345	143 806	20 456	93,1	52,9

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Mkr



Sverige

Sverige behöll statusen som största marknad sett till värde under 2020. Fastighetsbeståndet är geografiskt diversifierat mellan större och medelstora städer över landet och innehåller olika typer av fastigheter. Vår kundbas speglar därmed samhället, från studenter och singelhushåll till familjer och pensionärer.



Heimstaden Bostad investerade i flera build-to-rent-projekt med hyresrätter och färdigställde omkring 166 nya lägenheter. Ytterligare 861 lägenheter kommer att färdigställas under 2021 och 2022.

Platser

Vårt fokus är att fortsätta växa på orter med positiv befolkningstillväxt, väl utbyggd infrastruktur, närhet till näringslivskluster och universitet eller högskola. Vi strävar alltid efter att etablera oss eller utöka vår närvaro i områden där vi kan äga tillräckligt stora bestånd för att lönsamt kunna driva lokal förvaltning i egen regi.

Utmaningar och möjligheter

Den svenska hyresmarknaden är helt reglerad och skyddad därmed den svenska hyresmarknaden från stora konjunktursvängningar. De senaste årens snabba befolkningstillväxt har medfört en fortsatt ökad efterfrågan på bostäder i stora och mellanstora städer. Detta har i kombination med införandet av amorteringskrav och stigande huspriser ökat efterfrågan på hyresbostäder och lett till en obalans i utbud och efterfrågan.

Ekonomisk utveckling

I Sverige föll BNP med 3,0 procent under 2020, huvudsakligen som en konsekvens av covid-19-pandemin, där arbetslösheten gick upp från 6,8 procent under 2019 till 8,3 procent i slutet av året. Före 2020 hade arbetslösheten under flera år gradvis minskat. Den svenska befolkningen fortsatte att växa med omkring 1,4 procent under 2020. Tillväxten har de senaste åren varit högre runt större städer och näringslivskluster på grund av urbaniseringen, vilket drivit upp bostadsefterfrågan i dessa områden.

Källa: Oxford Economics

46,7 mdkr

Verkligt värde

4,4 mdkr

Förvärv

2,4 mdkr

Hyresintäkter

100,0%

Reglerade intäkter, bostäder

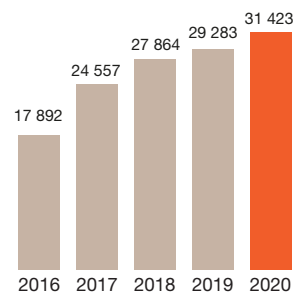
Nyckeltal

Mkr

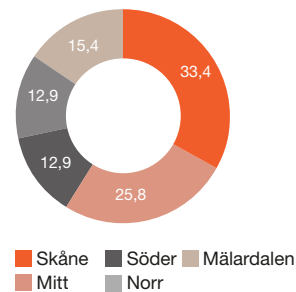
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	49 690	41 241	35 881	30 068	19 912
Hyresintäkter	2 444	2 222	2 008	1 478	796
Driftnetto	1 254	1 065	979	718	392
Tillväxt jämförbart bestånd, %	4,3	4,0	1,4	1,8	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	98,7	99,3	99,7
Överskottsgrad, %	51,3	47,9	48,8	48,6	49,3
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,6	3,8	3,9	3,9	4,2

Bostäder

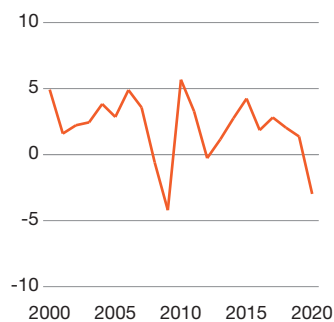
Lägenheter

**Verkligt värde utifrån region**

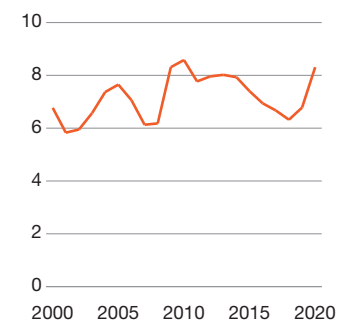
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Danmark

Heimstaden Bostad är det största bostadsfastighetsbolaget i Danmark och har historiskt sett varit koncentrerad till huvudstadsregionen. I slutet av 2020 offentliggjorde Heimstaden Bostad förvärvet av en fastighetsportfölj bestående av 6 237 bostadslägenheter geografiskt utspridda i landet. Förvärvet tillträdde i början av 2021, varefter Danmark blev Heimstaden Bostads största marknad sett till värde.



En stor del av det nyligen förvärvade beståndet byggdes under de senaste 20 åren, varav 34 procent färdigställdes de senaste tre åren. Enligt danska regler har byggnader som uppförts efter 1991 en marknadshyra. Vid årsskiftet 2020 kom omkring 16 procent av hyresintäkterna i Danmark från äldre fastigheter med reglerade hyror. Förutom befintliga fastigheter har Heimstaden cirka 1 200 bostäder under uppbyggnad, varav cirka 1 000 kommer att vara färdigställda under 2021 och 2022.

Platser

Vid årsskiftet 2020 fanns 82 procent av beståndet i Köpenhamn som är den stad i landet med högst befolkningstillväxt. Vi har också bestånd i Århus och Odense samt på mindre orter med stabil köpkraft, gynnsam demografi och god infrastruktur.

Utmaningar och möjligheter

Danmark är attraktivt på grund av sin goda befolkningstillväxt och växande bostadsmarknad i de större städerna. Konkurrenten från internationella investerare ökar dock, vilket påverkar priserna och avkastningsnivåerna. På grund av den omfattande nyproduktionsaktiviteten ser vi förlängda upptrappningsperioder innan nyproduktion är helt uthyrd. Det tar vanligen 3–6 månader efter färdigställande att nå målet för uthyrningsgraden.

Ekonomisk utveckling

Precis som på alla marknader påverkades den danska ekonomin av pandemin och BNP minskade med 4,2 procent under 2020. Danmark har upplevt lägre arbetslöshetsnivåer de senaste åren. Arbetslösheten ökade dock till 4,7 procent under 2020, även om det var från en låg nivå på 3,7 procent år 2019. Den danska befolkningen växte med 0,4 procent under 2020. Köpenhamnsområdet utgör fortsatt motorn i befolkningstillväxten med 1,1 procents tillväxt under 2020. Bostadsefterfrågan i och omkring huvudstaden har visat sig motståndskraftig mot effekterna av covid-19, trots den negativa BNP-utvecklingen.

Källa: Oxford Economics

36,2 mdkr

Verkligt värde

1,3 mdkr

Förvärv

1,5 mdkr

Hyresintäkter

15,8%

Reglerade intäkter, bostäder

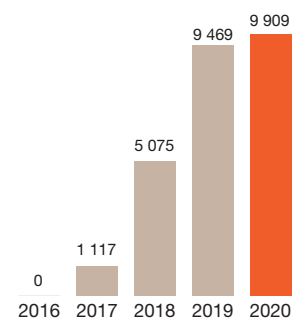
Nyckeltal

Mkr

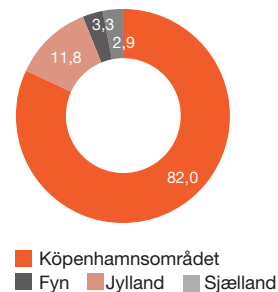
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	36 200	34 645	20 927	5 981	–
Hyresintäkter	1 485	1 236	619	60	–
Driftnetto	962	810	403	40	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	1,5	1,1	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,3	94,2	91,3	–
Överskottsgrad, %	64,8	65,5	65,0	67,1	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,6	3,6	3,6	3,4	–

Bostäder

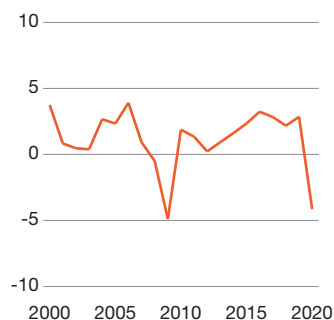
Lägenheter

**Verkligt värde
utifrån region**

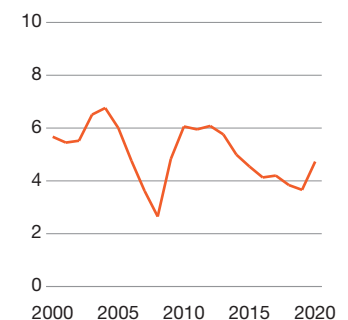
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Nederländerna

Heimstaden Bostad gjorde flera förvärv i Nederländerna under 2020 och fortsatte att etablera sig i landet. I Nederländerna finns det flera faktorer som avgör om en bostadslägenhet ska vara reglerad eller föremål för fri hyressättning. De viktigaste faktorerna är energimärkningen, storleken på lägenheten och WOZ, som är ett offentligt taxeringsvärde som avgör hur attraktivt ett läge är.



För Heimstaden Bostad är det en uttalad ambition att ha en balanserad mix av reglerade och icke-reglerade bostäder i sitt bestånd. Under 2020 blev 269 bostäder föremål för marknadshyra som en konsekvens av renoveringar.

Platser

Investeringarna i Nederländerna har varit fokuserade på stora och medelstora städer med befolkningstillväxt, bra infrastruktur och växande köpkraft. Majoriteten av beståndet finns i det större Randstadområdet (Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht), vilket utgör en attraktiv ekonomisk knutpunkt i landet.

Utmaningar och möjligheter

Bostadspriserna i Nederländerna stiger och landet fortsätter ha en stabil och attraktiv hyresmarknad. Det finns en märkbar konkurrens, både från inhemska och internationella investerare, om attraktiva fastigheter i städer med tillväxt. Prissättningen är dock fortsatt attraktiv. På kort sikt kan en ökning av skatten på överlåtelse av fast egendom från 2 till 8 procent från januari 2021 påverka priser och transaktionsaktivitet.

Ekonomisk utveckling

Nederländerna rankas av World Economic Forum som en av de mest stabila och konkurrenskraftiga ekonomierna i världen och kännetecknas av höga nettoinkomster och en välutbildad arbetsstyrka. Den årliga BNP-tillväxten har legat mellan 1,6 och 3,0 procent de senaste tre åren. Denna trend vändes dock med en BNP-minskning med 3,8 procent under 2020. Arbetslöshetsnivån ökade också till 4,7 procent, men det var dock en blygsam ökning på 0,4 procentenheter jämfört med 2019. Trots att landet är ett av de mest tätbefolkade i EU fortsatte Nederländernas urbaniseringsgrad att stiga och nådde upp till 91,9 procent vid årsskiftet (91,7).

Källa: Oxford Economics

23,4 mdkr

Verkligt värde

5,5 mdkr

Förvärv

1,0 mdkr

Hyresintäkter

60,0%

Reglerade intäkter, bostäder

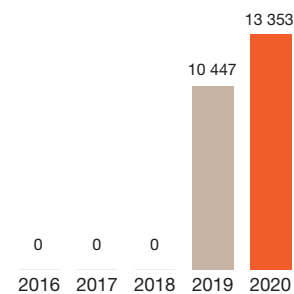
Nyckeltal

Mkr

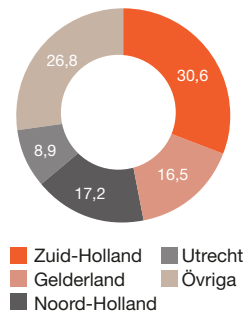
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	23 365	17 781	–	–	–
Hyresintäkter	1 028	172	–	–	–
Driftnetto	569	93,10	–	–	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	–	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,6	–	–	–
Överskottsgrad, %	55,3	54,0	–	–	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	3,56	3,00	–	–	–

Bostäder

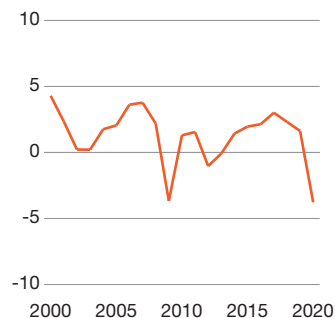
Lägenheter

**Verkligt värde utifrån region**

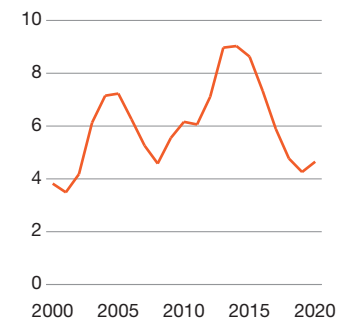
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Norge

Heimstaden Bostad är det största bostadsfastighetsbolaget i Norge med ett bestånd som främst består av mindre lägenheter och en stor andel kunder som är relativt unga. Heimstaden Bostad har inte prioriterat nya förvärv på den norska bostadsmarknaden under 2020, främst på grund av att det har funnits attraktivare investeringsmöjligheter i andra länder.



Historiskt sett har hyreskontrakt i Norge löpt på treårig basis. I februari 2021 blev Heimstaden första bostadsfastighetsbolag i Norge att införa tillsvidarekontrakt med målet att bidra till en mer förutsägbar och stabil hyresmarknad för hyresgästerna.

Platser

Portföljen är huvudsakligen koncentrerad i och omkring Osloregionen, där det under många år skett en betydande ökning av antalet hushåll, vilket främst drivits på av en stark makroekonomisk utveckling i mer än 25 år.

Utmaningar och möjligheter

Andelen som äger sina hem i Norge är bland Europas högsta – cirka 80 procent av befolkningen bor i en ägd bostad. Den norska traditionen av att äga sitt hem har stärkts de senaste åren genom låga räntenivåer i kombination med en låg nivå av nybyggnation och förbättrad hushålls-ekonomi. Med anledning av det har bostadspriserna stigit kraftigt under det senaste decenniet. Med stigande räntenivåer skulle bostadsmarknaden stabiliseras och hyreslägenheter skulle bli mer attraktiva.

Ekonomisk utveckling

Norges BNP minskade med 1,3 procent under 2020 på grund av covid-19-pandemin och arbetslöshetsnivån gick upp med omkring 0,9 procentenheter och nådde 4,6 procent i slutet av året. I Oslo växte både befolkningen och antalet hushåll med 1,1 procent respektive 2,2 procent. Oslo var den primära drivkraften bakom landets ökade urbaniseringsnivå på 82,6 procent (82,3).

Källa: Oxford Economics

17,0 mdkr

Verkligt värde

0,0

Förvärv

0,7 mdkr

Hyresintäkter

0,0%

Reglerade intäkter, bostäder

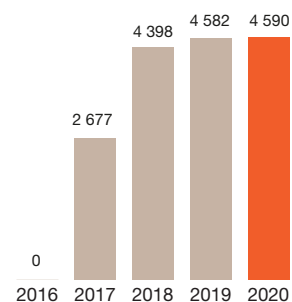
Nyckeltal

Mkr

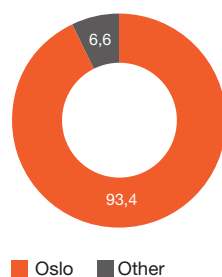
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	17 008	17 372	15 521	7 640	–
Hyresintäkter	665	689	604	82	–
Driftnetto	432	433	369	46	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	4,3	4,9	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	97,8	97,9	95,4	–
Överskottsgrad, %	65,0	62,8	61,1	56,5	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	2,3	3,00	3,7	4,3	–

Bostäder

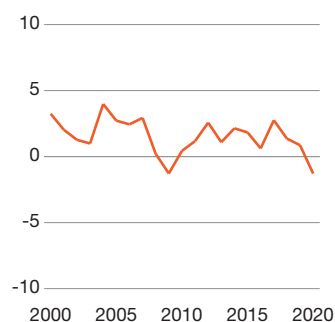
Lägenheter

**Verkligt värde
utifrån region**

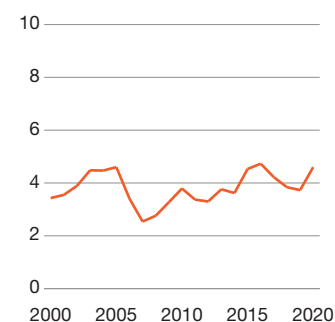
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Tjeckien

Heimstaden Bostad gick in i Tjeckien tidigt 2020 genom förvärvet av RESIDOMO-koncernen, vilket gjorde Heimstaden Bostad till det största privata bostadsfastighetsbolaget i landet. Tjeckien är Heimstaden Bostads största marknad sett till antalet lägenheter.



I Tjeckien finns det få regleringar på hyresmarknaden och större delen av beståndet har tidsbegränsade hyreskontrakt med marknadshyror. Portföljen har också ett stort antal kommersiella lokaler integrerade i fastigheterna, vanligtvis på bottenvåningen.

Platser

Beståndet är koncentrerat till Mähren-Schlesien, den mest tätbefolkade regionen i Tjeckien efter Prag.

Utmaningar och möjligheter

Även om bostadspriserna i Tjeckien stiger är prisnivåerna i regionen Mähren-Schlesien fortsatt bland de mest prisvärda i landet och har historiskt varit mindre volatila än det nationella genomsnittet. Utvecklingen av den tjeckiska ekonomin hade varit positiv under många år före covid-19-pandemin och den positiva trenden förväntas återvända i det medellånga till långa perspektivet.

Ekonomisk utveckling

Tjeckien är en av de mest utvecklade industriella ekonomierna i Central- och Östeuropa och har de senaste åren varit ett av de mest snabbväxande länderna i Europa. Under 2020 minskade landets BNP med 5,7 procent och arbetslösheten ökade till 3,6 procent från 2,8 procent år 2019. Tjeckien har därmed den lägsta arbetslöshetsnivån av samtliga Heimstaden Bostads marknader. Hushållens förtroende för den inhemska ekonomin fick sig en törn på grund av covid-19 och uppskattad inflationstakt under 2020 låg på cirka 2,5 procent.

Källa: Oxford Economics

13,8 mdkr

Verkligt värde

1,2 mdkr

Hyresintäkter

13,0 mdkr

Förvärv

38,0%

Reglerade intäkter, bostäder

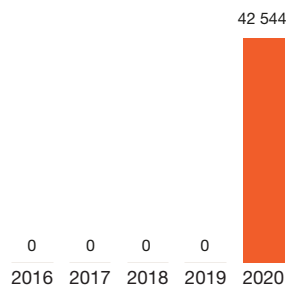
Nyckeltal

Mkr

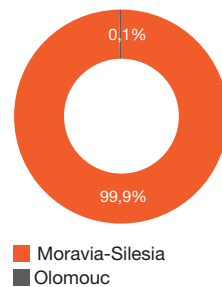
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	13 826	–	–	–	–
Hyresintäkter	1 208	–	–	–	–
Driftnetto	645	–	–	–	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	–	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	–	–	–	–
Överskottsgrad, %	53,4	–	–	–	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	5,3	–	–	–	–

Bostäder

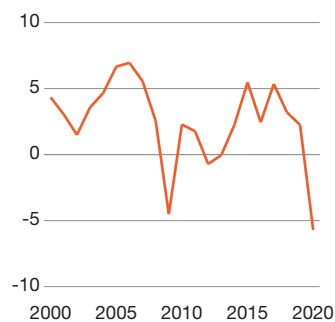
Lägenheter

**Verkligt värde utifrån region**

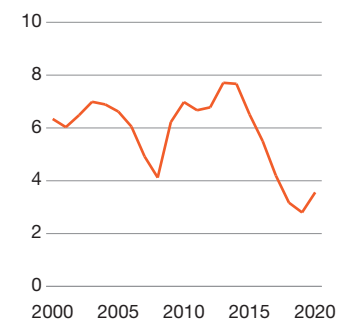
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Tyskland

Efter att Heimstaden Bostad förvärvade sin första fastighetsportfölj i Berlin 2018 har bolaget gjort ett flertal förvärv under 2020. Den största transaktionen bestod av 3 902 bostäder, vilken offentliggjordes i september och avslutades i januari 2021.



I enlighet med affärsmodellen om egen fastighetsförvaltning på alla marknader fullföljde Heimstaden Bostad strategin i Berlin när man i januari 2021 tog över den lokala förvaltningen. Den tyska portföljen innehåller olika typer av lägenheter, vilket leder till en diversifierad kundbas.

Platser

Lejonparten av beståndet finns i Berlin, med några fastigheter i Bielefeld. Berlin har en stark befolkningstillväxt men en betydande bostadsbrist, vilket har lett till en kraftig ökning av både bostadspriser och marknadshyror. Bielefeld är en universitetsstad med ett blomstrande lokalt näringsliv.

Utmaningar och möjligheter

En intensiv debatt om stigande bostadspriser och hyror i Berlin har lett till ett flertal lokala regleringar, bland annat att man fryst hyresnivåerna fram till 2025. Detta har skapat en omedelbar osäkerhet och har haft en negativ effekt på fastighetsinvesteringar och renoveringar, vilket öppnar upp för potentiella framtida förvärv. Heimstaden Bostad har ett livslångt perspektiv på fastigheter och drabbas därför mindre av kortsiktig osäkerhet, bolaget fokuserar på långsiktigt gynnsamma ekonomiska förhållanden och en attraktiv relativ prissättning.

Ekonomisk utveckling

Tyskland är Europas största ekonomi och kännetecknas av en stor exportorienterad industrisektor. Tysklands BNP föll med 3,9 procent under 2020 och arbetslöshetsnivån gick upp från 5,0 procent under 2019 till 5,9 procent i slutet av 2020. Den totala befolkningstillväxten i Tyskland var 0,1 procent, men både befolkningen i Berlin och antalet hushåll fortsatte att växa med 0,8 procent respektive 0,6 procent, vilket visar att Berlin fortsätter att vara en populär stad att bosätta sig i med en bred efterfrågan på bostäder.

Källa: Oxford Economics

3,7 mdkr

Verkligt värde

1,3 mdkr

Förvärv

0,1 mdkr

Hyresintäkter

89,8%

Reglerade intäkter, bostäder

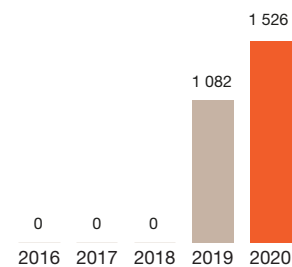
Nyckeltal

Mkr

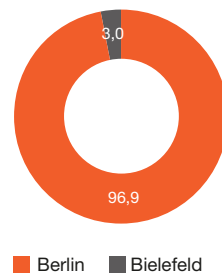
	2020	2019	2018	2017	2016
Verkligt värde	3 716	2 292	–	–	–
Hyresintäkter	101	1	–	–	–
Driftnetto	32	1	–	–	–
Tillväxt jämförbart bestånd, %	–	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,4	–	–	–
Överskottsgrad, %	31,4	58,8	–	–	–
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar, %	1,9	2,2	–	–	–

Bostäder

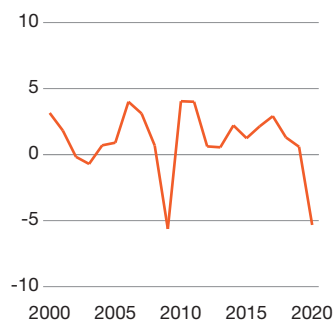
Lägenheter

**Verkligt värde utifrån region**

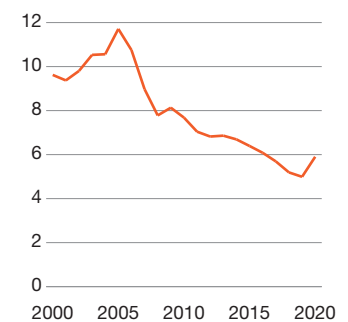
%

**Reell BNP-tillväxt**

%

**Arbetslöshetsnivå**

%



Väl avvägd kapitalstruktur

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

Av Heimstaden Bostads fastighetsportfölj utgör bostäder 93 procent av total uthyrningsbar yta. Nettouthyrningsgraden för våra befintliga bostäder uppgick till 97,5 procent vid årsskiftet. 53 procent av kassaflödet genereras dessutom på marknader med reglerad hyra, det vill säga med mycket begränsad risk för framtida negativa hyresjusteringar. Portföljen kännetecknas därmed av stabila och höga kassaflöden. Dessa förutsägbara kassaflöden är en viktig anledning till att bostadsfastigheter ses som en attraktiv säkerhet för kreditgivare. Dessutom äger Heimstaden Bostad främst centralt belägna bostadsfastigheter i makroekonomiskt stabila tillväxtregioner, vilket ger ytterligare trygghet och minskar Heimstaden Bostads kreditrisk.

Policyer

Vår finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Den syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av likviditets-, refinansierings-, valuta- och ränterisk. Den ska fungera som en vägledning för bolagets ekonomiska hantering och säkerställa att bolagets finansiella risker är under kontroll utan att begränsa bolagets affärsmässiga möjligheter. Läs mer om möjligheter och risker inom finansiering på sidorna 66–71.

Kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur, det vill säga relationen mellan eget och lånat kapital, har stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital

är en förutsättning för att vi framgångsrikt ska kunna förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och dess intjäningsförmåga, varmed vi löpande och proaktivt arbetar för att säkerställa en ändamålsenlig struktur som främjar tillit och förtroende hos kapitalmarknadens aktörer.

Vid årsskiftet uppgick värdet av våra tillgångar till 156 926 Mkr vilka finansierades av 77 741 Mkr i eget kapital och 79 185 Mkr av skulder. Av skulderna var 71 390 Mkr räntebärande och 7 795 Mkr icke räntebärande, varav 4 212 Mkr avsåg uppskjuten skatt. Belåningsgraden uppgick till 40,2 procent (44,8) och soliditeten uppgick till 49,5 procent (47,3).

Räntebärande skulder

Under 2020 ökade Heimstaden Bostads totala räntebärande skulder med 12 034 Mkr till 70 780 Mkr (58 746), varav 43 procent (31) var icke-säkerställda obligationer, 30 procent (34) var realkreditlån och 27 procent (35) var traditionella banklån. Ökningen berodde främst på fastighetsförvärv. Nettoskulden ökade till 64 175 Mkr från 57 977. Tillgängliga men outnyttjade krediter hos banker uppgick till 14 627 Mkr (10 269) vid årets slut.

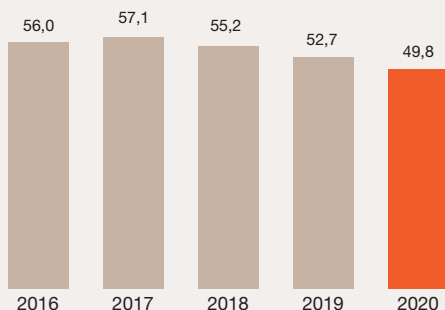
Finanspolicy

	Policy	2020-12-31
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 månader	≥ 1,5	2,9
Soliditet, %	≥ 30	49
Genomsnittlig löptid för lån, månader	≥ 15	126
Andel lån som förfaller under ett enskilt år, %	≤ 40	13
Andel lån från en enskild långgivare, %	≤ 40	12
Räntesäkring, %	≥ 75	80
Netto skuld / Netto skuld + Eget kapital, % ¹	45-55	50
Likviditetsgrad, %	≥ 125	149

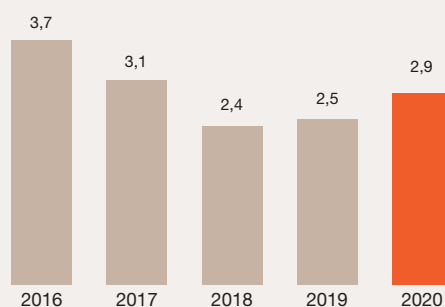
¹ Definierat i enlighet med S&P Global Ratings, där 50 procent av kapitalet från hybridobligationer är klassificerat som skuld och 50 procent är klassificerat som eget kapital. Se sida 84 för mer detaljer.

Netto skuld / Netto skuld + Eget kapital

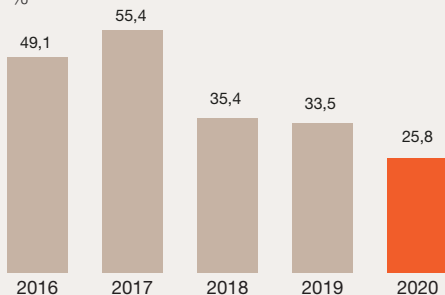
%

**Räntetäckningsgrad**

Multipl

**Belåningsgrad säkerställda lån**

%

**Officiellt kreditbetyg – rating**

Heimstaden Bostad har sedan 2018 erhållit ett officiellt kreditbetyg av ratinginstitutet Standard & Poor's (S&P). I december 2020 höjde S&P vårt kreditbetyg till 'BBB' med stabila framtidsutsikter. Kreditbetyget fungerar som en kvalitetsstämpel på bolagets kreditvärdighet och ökar således förtroendet hos kreditgivare och andra intressenter. Viktiga ratingkriterier, som nyckeltal och en löpande hanteringen av skuldportföljen, följs kontinuerligt av S&P.

Uppgraderingen till 'BBB' var resultatet av ett stärkt bostadsbestånd, en förbättrad intäktbas och stark finansiell disciplin. Detta förväntas ytterligare stärka bolagets kreditkvalitet och därmed tillgången på kapital. Heimstaden Bostad har som mål att uppnå kreditbetyget 'BBB+' över tid. En närmare beskrivning av S&P:s ratingkriterier framgår av deras webbplats, www.standardandpoors.com. För mer information om kreditbetyget, se www.heimstadenbostad.com.

Kapitalmarknadsfrågor

I december 2018, efter att bolaget fått sitt officiella kreditbetyg, inrättade Heimstaden Bostad ett EMTN-program, ett ramverk för att emittera obligationer upp till 4,0 miljarder EUR i nordiska valutor och euro och i augusti 2020 utökades EMTN-programmet till 8 miljarder EUR. År 2020 etablerade vi ett bolag i Nederländerna, Heimstaden Bostad Treasury B.V. ("Treasury B.V."), med syftet att emittera obligationer som är som uppfyller kriterierna för den Europeiska centralbankens ("ECB") program för köp av värdepapper från företagssektorn (CSPP). Samtliga emissioner av obligationer från Treasury B.V. ingår i EMTN-programmet och garanteras villkorslöst av Heimstaden Bostad AB.

Under 2020 emitterade Heimstaden Bostad obligationer motsvarande 16,5 mdkr med löptider från 2022 till 2036. Det emitterade beloppet användes delvis till refinansiering av befintliga lån och för att finansiera nya förvärv. År 2020 emitterade Heimstaden Bostad hybridkapital denominerat i EUR om 500 meur, utöver det befintliga utestående hybridkapitalet denominerat i EUR om cirka 800 mEUR. Det nya hybridkapitalet är en efterställd obligation med evig löptid med en första möjlighet till inlösen 2026. Hybridobligationen klassificeras som 100 procent eget kapital enligt IFRS, och som 50 procent eget kapital och 50 procent lån av S&P. Heimstaden Bostad har också 1 690 Mkr i utestående företagscertifikat denominerade i kronor med löptider på 3–6 månader.

Per den 31 december 2020 hade Heimstaden Bostad utestående seniora icke säkerställda obligationer om totalt 30 317 Mkr som var noterade på Euronext Dublin och Oslo-börsen:

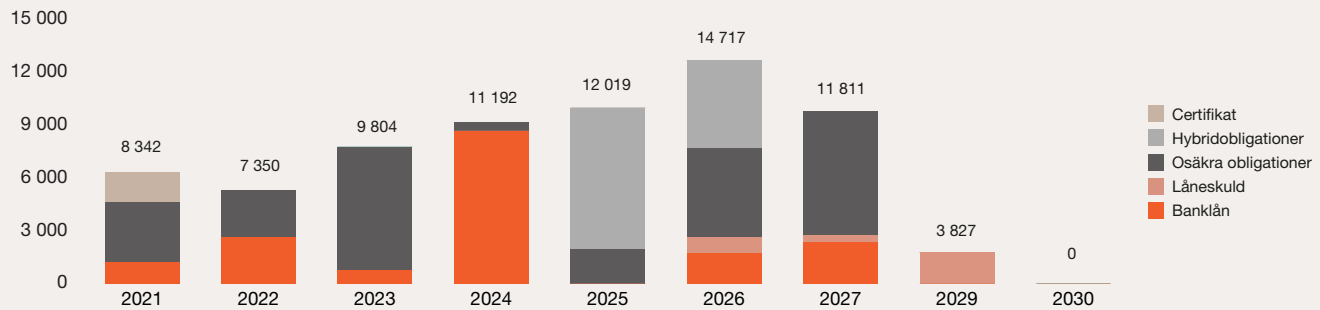
ISIN kod	Valuta	Belopp (miljoner)	Ränta/spread	Startdatum	Förfallodatum	Börsnotering
NO0010838899	NOK	500	Nibor 3m + 240 baspunkter	2018-12-07	2024-06-07	Oslo Børs
XS1918007458	EUR	500	1,75%	2018-12-07	2021-12-07	Euronext Dublin
XS1918010833	SEK	1 000	Stibor 3m + 200 baspunkter	2018-12-07	2022-09-07	Euronext Dublin
XS1958655745	EUR	700	2,13%	2019-03-05	2023-09-05	Euronext Dublin
XS2105772201	EUR	500	1,13%	2020-01-21	2026-01-21	Euronext Dublin
XS2168047087	EUR	30	2,80%	2020-05-04	2035-05-04	Euronext Dublin
XS2161838276	EUR	50	2,80%	2020-05-04	2035-05-04	Euronext Dublin
XS2179086983	SEK	1 200	Stibor 3m + 175 baspunkter	2020-05-26	2022-05-26	Euronext Dublin
XS2194280736	SEK	500	Stibor 3m + 130 baspunkter	2020-06-29	2022-12-29	Euronext Dublin
XS2225207468	EUR	700	1,38%	2020-09-03	2027-03-03	Euronext Dublin
XS2259800121	SEK	800	Stibor 3m + 130 baspunkter	2020-11-25	2025-02-25	Euronext Dublin
XS2259781230	SEK	400	1,37%	2020-11-25	2025-02-25	Euronext Dublin
NO0010906951	NOK	400	2,02%	2020-11-25	2025-02-25	Oslo Børs
NO0010906944	NOK	400	Nibor 3m + 135 baspunkter	2020-11-25	2025-02-25	Oslo Børs

Kreditbetyg BBB

Heimstaden Bostad AB har tilldelats 'BBB' med stabila framtidsutsikter av S&P Global Ratings.

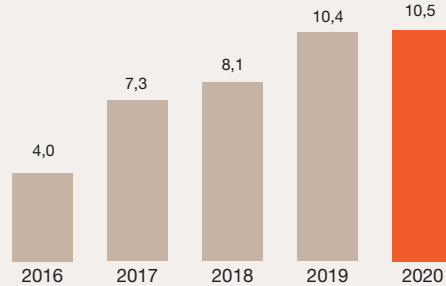
Förfalloprofil – lån

Mkr



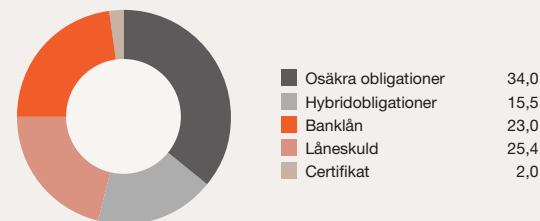
Genomsnittlig löptid – lån

År



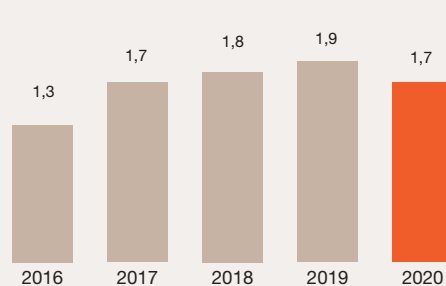
Fördelning av skuld per instrument

%



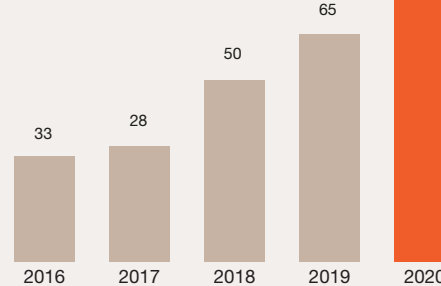
Genomsnittlig ränta

%



Räntesäkringsgrad

%



För att höja kreditvärdigheten fattade Heimstaden Bostads styrelse 2020 beslut om att öka den lägsta säkringsgraden till 75 procent.

Heimstaden Bostads ramverk för riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter exponerar verksamheten för ett antal externa och interna risker som kan påverka Heimstaden Bostads lönsamhet och strategiska tillväxt. Oaktsamhet mot miljö, fastigheter, verksamhet eller människor kan leda till oönskad publicitet i media eller skada vårt varumärke och anseende. Heimstaden Bostad arbetar därför systematiskt med att kartlägga och begränsa riskerna samtidigt som man uppnår sina mål.

Syftet med riskhantering är att minimera riskerna och optimera möjligheterna. För de risker som identifieras har styrelsen och ledningen utarbetat riktlinjer, instruktioner och ansvarsområden. Heimstaden Bostad har infört ett ramverk för riskhantering för att kartlägga, utvärdera och hantera risker som är relevanta för bolaget.

För att utvärdera effekten av de kartlagda riskerna utförs en intern betygsättning där varje enskild risk bedöms ur följande perspektiv: sannolikhet att den inträffar, bedömd påverkan på verksamheten samt förändring av fokusnivå på risk från föregående år.

För att underlätta riskhanteringen har Heimstaden Bostad beslutat att dela in riskerna i följande kategorier:

1. Affärsmiljö – externa risker
2. Strategi – risker förknippade med anseende eller ägande
3. Verksamhet – risker förknippade med förvaltning av Heimstadens fastighetsinnehav
4. Hållbarhet och klimat – risker förknippade med miljö och företagsansvar
5. Människor – risker förknippade med våra anställda och människor i och runt våra fastigheter
6. Finansiering – Heimstaden Bostads finansieringsrisker

Risker definieras som möjliga händelser som kan få en negativ påverkan på bolagets förväntade ekonomiska utveckling och därmed leda till en negativ avvikelse från kortsiktiga delmål och långsiktiga strategiska mål.

Riskens bedömda påverkan på verksamheten

! Hög påverkan

Förändring av fokusnivå för risken från föregående år

↓ Minskat fokus på risken från föregående år

→ Oförändrat fokus på risken från föregående år

↑ Ökat fokus på risken från föregående år



Riskbedömning

I tabellen nedan redovisas en sammanfattning av vår interna riskbedömning för våra viktigaste risker efter riskbegränsande faktorer. Se noterna för känslighetsanalys.

Heimstadens viktigaste risker	Risktyp	Förändring jämfört med föregående år
Medarbetare och nyckelpersonal ¹	Människor	Oförändrat fokus
Miljö och klimatfrågor	Hållbarhet och klimat	Ökat fokus
Finansiella åtaganden	Finansiellt	Ökat fokus
Investeringar	Strategiskt	Oförändrat fokus
Nationell och överstatlig lagstiftning och andra bestämmelser	Omvärld	Ökat fokus
Negativ förändring av fastighetsvärden	Strategiskt	Oförändrat fokus
Utveckling av hyror och uthyrningsgrad	Operativt	Oförändrat fokus

¹ De flesta medarbetarna arbetar på uppdrag genom vårt nära samarbete med Heimstaden AB

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
Affärsmiljö – externa risker		
Nationell och överstatlig lagstiftning och andra bestämmelser  	· Ändrad hyreslagstiftning och lagstiftning gällande offentliga byggnader kan påverka fastighetsförvaltningen negativt. · Ändrad skattelagstiftning kan påverka framtida skattekostnader. · Ändrade banklagar kan påverka förmågan att erhålla finansiering. · Övuntade ändringar av lokala lagar till följd av lokala förhållanden och politiska oroligheter kan leda till begränsad frihet att styra verksamheten, ökad kundomsättning och försämrat varumärkesanseende.	· Aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter. · Övervaka lagstiftningsförloppen och aktuella domstolsbeslut. · Kontinuerliga omförhandlingar av kreditavtal. · Bredda finansieringsbasen genom olika finansieringskällor.
Strategi – risker förknippade med anseende eller ägande av Heimstadens Bostads fastighetsbestånd		
Kundpreferenser 	· Ändrade kundpreferenser där befintliga fastigheter kan bli omoderna. Exempelvis kan preferenserna ändras från innerstad till förort, ökad medvetenhet om hållbarhet och högre krav eller efterfrågan på tekniska lösningar. · En ogynnsam geografisk fördelning av befolkningstillväxt, urbaniseringstrender och ekonomisk utveckling kan minska efterfrågan på Heimstadens produkt erbjudande. · Resultatet skulle bli mindre attraktiva fastigheter, vilket skulle påverka hyresnivåer, uthyrningsgrad och direktavkastningskrav och leda till minskade fastighetsvärden på längre sikt.	· En avgörande del av investeringsstrategin är att analysera grundläggande risker på de marknader där vi är närvarande eller avser att gå in. · Kontinuerligt övervaka marknadens grundvalar, befolkningsstruktur, socioekonomisk utveckling osv. · Granskning av fastighetsbeståndet med avseende på geografisk exponering och ändrade kundpreferenser. · Övervaka ändrade hållbarhetskrav och klimatrisker. · Bostäder är den stabilaste fastighetstillgången med lägst risk för störningar.
Varumärke och anseende 	· Missriktad kampanj som slår tillbaka, skadar vårt anseende och förtroendet bland kunder, medarbetare och andra målgrupper. · Externa negativa kampanjer mot bolagets varumärke.	· Öppen kultur för att skapa förtroendet att sprida information om eventuellt problematiskt läge i ett tidigt skede. · Följa med i traditionella och sociala medier. · Aktivt kommunicera bolagets strategi och värderingar.
Investeringar  	· Nyförvärv medför olika risker ur legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv såsom ägande (anspråk), skatteskulder, dolt tekniskt uppskjutet underhåll osv. · Vid förvärv av hela rörelser (M&A) kan ytterligare bolagsspecifika risker uppstå under processen.	· Alla förvärv är omfattas av sedvanliga due diligence-granskningar ur legala, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Extern expertis anlitas på områden där de interna resurserna inte räcker till. · Om nödvändigt kan en ansvarsförsäkring inkluderas som en del i förvärvet för att ytterligare minska risken.
Negativ förändring av fastighetsvärden  	· Det verkliga värdet på våra fastigheter beror på flera faktorer varav några är tillgångsspecifika såsom hyresintäkter, driftkostnader och uthyrningsgrad, medan andra är marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och rabatter. · Minskat värde på fastighetstillgångar som innehas till verkligt värde får en negativ påverkan på resultaträkningen. · Väsentliga negativa värdeförändringar kan i slutänden leda till brott mot lånevillkor, ökade kapitalkostnader eller att lån måste återbetalas.	· Väldiversifierat fastighetsbestånd i sex länder (makronärvaro) och ytterligare regional diversifiering (mikronärvaro) med starka grundvalar. · Intern och extern kvalitetssäkring av fastighetsvärderingar. · Aktiv tillgångsförvaltning av den interna organisationen för att säkra smidiga åtgärder vid behov. · Kontinuerlig analys av transaktionsmarknaden och granskning av fastighetsbeståndet för att upptäcka tidiga varningssignaler.
Digitalisering av arbetsprocesserna 	· Risk att tappa marknadsandelar till konkurrenterna på grund av bristande innovationer inom kundkontakter och tjänster. · Produktivitetsförluster och ökad kundomsättning om ny teknik inte införs eller anpassas korrekt.	· Investeringar i en samordnad digital infrastruktur för koncernen stödjer vårt innovationsarbete, våra kundkontakter och minskar kundomsättningen. · Öka fokus på och investeringarna i de nationella organisationerna, däribland bolagens infrastruktur, systemen för fastighetsförvaltning, internrapportering och resursfördelning.

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
Verksamhet – risker förknippade med förvaltning av Heimstaden Bostads fastighetsinnehav		
Utveckling av hyror och uthyrningsgrad 	Undermålig kundservice och fastighetsförvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster och ökade vakanser.	- Kontinuerlig övervakning av hyresmarknaderna. - Aktiv dialog med hyresgästföreningar. - Fokus på kundupplevelsen. - Erfarna och kompetenta fastighetsskötare och uthyrningspersonal.
Fastighets- och underhållskostnader 	- Riskerna hänförliga till fastighetskostnader avser främst kostnadsökningar som Heimstaden inte kan kompensera för genom avtalsenliga hyror, indexering och tilläggsavgifter för merkostnaderna. - En ökad kundomsättning (eventuellt till följd av en förlängd covid-19-pandemi) leder till högre fastighetskostnader och minskade intäkter. - Heimstaden Bostads användning av externa entreprenörer för fastighetsskötseln minskar vår förmåga att hantera kostnader och styra kundupplevelsen.	- Kontinuerlig förbättring av kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska initiativ och kontinuerlig uppföljning. - Långsiktig underhållsplanering. - Decentralisera ansvaret för fastighetsunderhållet. - Att ha lokal närvaro ökar kunskaperna om varje fastighets behov av förebyggande åtgärder. - Att återföra verksamhet inom bolaget ökar vår kontroll över kundresan, minskar kostnaderna och sänker vår kundomsättning. - Investeringar i vår internrapportering och infrastruktur för ledningskontroll som möjliggör bättre styrning av våra nyckeltal, kostnadskontroll och gör oss mer förberedda inför framtida händelser genom interna prognoser.
IT-infrastruktur och IT-säkerhet 	- Bristfällig IT-säkerhet kan få stora konsekvenser i form av att data förstörs eller raderas, eller att konfidentiell information och personuppgifter sprids till allmänheten. - Fel i IT-system och hårdvara kan påverka verksamheten negativt.	- Säkerhetsprincip med flera lager och tvåfaktorausautentisering för att minimera intrångsvägar. - Säkerhetssystem för dataprogram, brandväggar, antivirusprogram och system för säkerhetskopiering. - Hantering av fordonspark, plattform för hantering av säkerhet i telefoner, datorer med mera. - Samling av servrar i en molnbaserad serverstruktur.

Hållbarhet och klimat – risker förknippade med miljö och företagsansvar och/eller ansvarsrisker

Miljö och klimatfrågor 	- Miljörisker hänförliga till Heimstaden Bostads verksamhet kan påverka den fysiska miljön runt människor och fastigheter, och även påverka klimatet negativt. - Oförmåga att uppfylla investerarnas kriterier för miljö, socialt ansvar och styrning (ESG) kan öka svårigheterna att anskaffa kapital. - Olämplig hantering av miljörisker kan påverka Heimstaden Bostads varumärke, regelefterlevnad och vinst.	- Koncernövergripande hållbarhetsstrategi som inkluderar åtgärder för miljö, klimat, energi och avfall. - Ökat fokus på effekten från transporter. - Ökad andel förnybar el. - Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande energiprestanda, i nybyggnation. - Ramverk för gröna obligationer inrättat för att mobilisera lånekapital till miljömässigt hållbara ändamål. - Detaljerad övervakning av lagstiftningens utveckling inom ESG-området. - Älägga leverantörer och underentreprenörer att följa ESG.
Klimatförändringar 	- Underlåtenhet att hantera klimatrisker kan leda till höga oförutsedda direkta kostnader i form av fastighetsskador och/eller akutinsatser samt indirekta kostnader såsom avbrott i leverantörskedjan. - Risk för olönsamma förvärv om inte hänsyn tas till klimatförändringar i investeringsprocessen. - Klimatförändringar och energipolitik kan påverka vår bransch eller bolaget. - Risk för högre kostnader för fastighetsförsäkringar, råvaror, varor och tjänster.	- Infört specifika klimatmål i koncernens strategi för att minska bolagets miljöpåverkan, öka motståndskraften och anpassa oss till klimatförändringarna. - Medvetenhet om klimatfrågorna genomsyrar hela ledningsstrukturen, från styrelsen och koncernledningen till enskilda anställda. - Inventera beståndet för att kartlägga var det finns risk för större påverkan och ta fram handlingsplaner. - Potentiella förvärv granskas ur ett klimatperspektiv. - Proaktiva i förhållande till utveckling av energiteknik. - Följa klimatforskning, ha en proaktiv hållning samt analysera effekterna av politisk utveckling.
Affärsetik 	Underlåtenhet att följa normerna för företagsansvar kan orsaka stora skador på Heimstaden Bostads anseende och verksamhet, öka risken att tappa hyresgäster och strategiska investerare samt lida ekonomisk skada i form av böter eller viten.	- Heimstaden Bostad bedriver sin verksamhet med hög etik och integritet och nolltolerans mot korruption, bedrägeri, mutor, hot eller osunda anställningsavtal. - Genomarbetat ledningssystem för efterlevnad med uppförandekod, Goes Without Saying-policy, efterlevnadsriktlinjer samt uppförandekod för samarbetspartners. - Koncernövergripande initiativ för att implementera företagskultur och värderingar som lyfter fram riktlinjer inom affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor bland medarbetarna.

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
Människor – risker förknippade med våra anställda och människor i och runt våra fastigheter		
Medarbetare och nyckelpersonal 	· Heimstaden Bostad anlitat Heimstaden AB som leverantör av alla fastighetsförvaltningstjänster som utförs i de ägda fastigheterna. · Förlusten av nyckelmedarbetare inom ledning eller andra nyckelbefattningar utgör en väsentlig risk för negativ påverkan på verksamhet och lönsamhet.	· Vi arbetar med månatliga medarbetarundersökningar och månatliga uppföljningar från ansvariga för att skapa en aktiv, pågående dialog och fånga upp tendenser inom medarbetarnöjdhet. · Successionsplanering – för att säkra att vi har strategier för att tillsätta centrala tjänster på kort och lång sikt ska upprättas under 2021 i och med införandet av ett nytt HR-system. · Våra kärnvärden – OMTÄNKSAMMA, NYTÄNKANDE och AUTENTISKA – som främjar engagemang i hela organisationen. · Marknadsmässiga ersättningspaket. · Mercer IPE-modellen ska införas under 2021 för att ge oss både internationella och lokala referensvärden.
Arbetsmiljö 	· En dålig arbetsmiljö ökar risken för olyckor, ökad sjukfrånvaro, ökade kostnader, dålig kundupplevelse, negativ påverkan på vårt anseende som arbetsgivare och lägre intern effektivitet. · Risker både i vår interna arbetsmiljö (fysisk och psykosocial) samt externa (t.ex. hot från kunder eller aktivistgrupper). · Under 2020 ställdes vi inför en ny risk i form av det ytterst smittsamma coronaviruset som ger covid-19.	· Ökat fokus på och uppföljning av olycksrapportering. · Lansering av koncerngemensamma nyckeltal med nollvision. · Aktivt arbeta för en god arbetsmiljö genom att underlätta transparens och inkludering bland medarbetarna. · Månatliga medarbetarundersökningar där vi snabbt kan fånga upp missnöje, diskriminering, trakasserier osv och omedelbart vidta åtgärder. · Verka för balans mellan arbete och privatliv. · Lokala arbetsmiljöråd och arbetsgrupper som träffas regelbundet för att diskutera arbetsmiljö och kartlägga behov av förbättringar. · Nya arbetsrutiner med fokus på hygien och säkerhet samt verktyg för att möjliggöra arbetsledning på distans och hemarbete. · Se till att våra medarbetare har rätt verktyg/utrustning när de ställs inför hot eller risker. · Se till att våra medarbetare har rätt kunskaper om vad de ska göra och får stöd att hantera och rapportera potentiellt riskfyllda situationer.
Behov av omskolning /fortbildning 	· Eftersom den tekniska utvecklingen går snabbt och vi verkar inom en traditionell bransch måste vi se till att våra medarbetare får de kunskaper de behöver för att bedriva verksamheten på bästa möjliga sätt.	· I år har vi sett organisationen anpassa sig mycket snabbt till nya arbetssätt, och vår digitala kompetens och mognad har ökat betydligt. · Vi kommer att använda denna nya erfarenhet och styrka för att fortsätta att införa digitala verktyg och mer effektiva arbetsrutiner. · Ett nytt verktyg som införs under 2021 kommer att göra att vi snabbare kan dela kunskaper mellan våra marknader. · Fortsatt arbete med utbildning och utveckling, till exempel ledarskapsutveckling, särskilda program för vissa funktioner och ett introduktionsprogram på koncernnivå.

Riskkategori	Exponering mot risk	Ledning och riskbegränsande faktorer
Finansiering – Heimstaden Bostads finansieringsrisker		
Kreditrisk →	· Risken att motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Heimstaden Bostad. · Om ett stort antal hyresgäster inte betalar hyran leder det till förluster och sämre likviditet.	· Heimstaden Bostad bedömer regelbundet kreditvärdigheten hos leverantörer och finansiella motparter. · Heimstaden Bostad investerar primärt i bostadsfastigheter där hyran erhålls i förskott. · Kreditrisken är mycket spridd till följd av det stora antalet hyresgäster.
Ränterisk →	· En ökning av räntorna kan öka finansieringskostnaderna för Heimstaden Bostad och leda till lägre lönsamhet.	· Heimstaden använder finansiella derivat, såsom räntederivat, för att säkra merparten av sina rörliga räntor. · Per den 31 mars 2020 ändrades finanspolicyen för Heimstaden Bostad så att minst 75 procent av det totala lånebeloppet ska vara till fast ränta, antingen genom att lånen är fasta eller genom räntesäkring.
Refinansierings- och finansieringsrisk ↑	· Det finns en risk att finansiering inte kan erhållas helt eller delvis, eller erhålls till ogynnsamma villkor. · Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas, vilket kallas refinansieringsrisk.	· För att minimera finansieringsrisken arbetar Heimstaden Bostad med flertalet solida finansieringskällor. · Lång genomsnittlig löptid för lån. · Spridd förfallostruktur på lånen. · Stora likviditetsreserver och outnyttjade kreditkällor. · Balanserad belåningsgrad.
Värdeförändringar – derivat ↑	· Värdeförändringar i Heimstaden Bostads räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntorna eller växelkursen SEK/NOK, NOK/EUR eller SEK/EUR.	· I finanspolicyen fastställs vilka derivatinstrument som får nyttjas som säkringsstrategier. · Enbart omsättningsbara instrument för vilka noterade priser kan inhämtas får användas. · Kontinuerlig övervakning av marknadsrörelser. · Avstämning mellan externa och interna värderingar.
Finansiella åtaganden ! ↑	· Heimstaden Bostads låneavtal omfattar finansiella villkor, s.k. covenant, som koncernen måste uppfylla. · Om Heimstaden Bostad bryter mot något av dessa villkor i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånen sägs upp, krav på omedelbar återbetalning av lånen eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.	· Fastställd finanspolicy som reglerar riskmandatet för kreditinstitut och kapitalmarknad. · Compliance-funktion som löpande säkerställer att Heimstaden Bostad följer de åtaganden som finns i låneavtalen. · Interna kontroller och externa revisioner säkerställer korrekt rapportering och information.
Osäkerhet på finansmarknaden eller en hårdare reglering av bankerna →	· Ökad osäkerhet på finansmarknaden eller lagar som begränsar bankernas utlåning skulle kunna inskränka implementeringen av bolagets antagna tillväxtstrategi och verksamhet.	· Kontinuerlig dialog med långgivarna för att säkerställa ändamålsenlig och långsiktig finansiering. · Flera finansieringskällor. · En finanspolicy som fastställer riskmandat.





Vi bryr oss om dig

Covid-19-pandemin har satt press på såväl vårdpersonal som småföretagare. I Tjeckien lanserade Heimstaden Bostad projektet "We think of you", där vi köpte mat och dryck från många av våra hårt arbetande kommersiella kunder och levererade detta gratis till läkare och sjuksköterskor på sjukhus för att stötta dem i deras kamp mot pandemin.



Bolagsstyrning och intern kontroll

God bolagsstyrning är ett viktigt inslag i Heimstaden Bostads företagskultur och i koncernens värderingar eftersom det ökar förtroendet hos våra aktieägare, kunder, medarbetare och i samhällena där vi är verksamma. Modellen för bolagsstyrningen är uppförd i syfte att stödja styrelsen och koncernledningen i sitt arbete med att säkerställa en hållbar framgång för bolaget genom den dagliga förvaltningen.

Heimstaden Bostad AB (publ) är ett publikt aktiebolag med säte i Malmö och vars företagsobligationer är noterade på Euronext Dublin och Oslo-börsen. Heimstaden Bostad AB tillämpar årsredovisningslagens regler för bolagsstyrning och överlämnar härmed sin bolagsstyrningsrapport för 2020.

Ansvaret för styrning och kontroll av Heimstaden Bostad fördelas mellan aktieägare, styrelsen och VD.

Grunderna för bolagsstyrning i Heimstaden Bostad

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, förädla och förvalta fast egendom och fastighetsägande bolag samt därmed förenlig verksamhet. Det övergripande uppdraget från ägaren är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att alla regler inte alltid måste följas om det finns ett skäl att fråga dem och detta förklaras. Vissa av kodens principer är till för att skapa en god grund för ett aktivt och ansvarsfullt ägarskap samt en god maktbalans mellan ägarna, styrelsen och ledningen, vilket Heimstaden Bostad ser som en naturlig del av sina verksamhetsprinciper. Koden innebär också att viss information ska finnas tillgänglig på bolagets hemsida. Heimstaden tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning med undantag för de specifika bestämmelser i koden som anges nedan:

- En valberedning enligt koden skulle öka administrationskostnaderna och minska majoritetsägarens kontroll över bolaget. Dessutom riktas förslag från ledamöterna direkt till årsstämman, där samtliga aktieägare har rätt att delta.
- För att ta tillvara övriga aktieägares intressen ska styrelsen alltid ha minst en styrelseledamot som är oberoende i förhållande till bolaget och majoritetsägaren.

- Heimstaden Bostad arbetar med att uppnå en för verksamheten balanserad blandning vad gäller etnicitet, ålder och kön. Bolagets mångfald behandlas i två olika policydokument, "Lika rättigheter och möjligheter" och "Diskriminering och kränkande särbehandling", som antogs i maj respektive november 2020, och tar fasta på att mångfald utgör en styrka för koncernen. En förbättrad mångfald och inkludering har förutsättningar att ytterligare kunna driva Heimstaden Bostads utveckling och resultat såväl på teamnivå som individuellt. Mer på sidan 66.

Ägarstruktur

Samtliga stamaktier i Heimstaden Bostad AB ägs av Heimstaden Investment AB, Alecia Pensionsförsäkring, Folksam/KPA Pension, Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige, Ericssons Pensionsstiftelse, Patrik Hall och Magnus Nordholm. Aktierna löper med 0,5 röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 6 578 058 med 1,58 kr i kvotvärde, totalt 10 405 816 kr i stamaktiekapital.

Bolaget har också preferensaktier i två klasser, A-aktier och B-aktier. Preferensaktierna löper med en tiondels röst och en andel per aktie och uppgår på balansdagen till 20 317 379 stycken med 1,58 kr i kvotvärde, totalt 32 140 020 kr i preferensaktiekapital.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas. Årsstämman fattar beslut om ändring i bolagsordning och om förändring av eget kapital. Årsstämman utser styrelse och revisorer i bolaget. Extra bolagsstämma hålls om revisor eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier begär det eller om styrelsen anser att det finns skäl för det. Årsstämman 2020 ägde rum den 28 maj 2020 i bolagets lokaler på Östra Promenaden i Malmö. Vid stämman närvarade samtliga aktieägare personligen eller genom ombud. Dessa representerade 100 procent av de totala rösterna.

Beslut på årsstämman 2020

Fullständigt protokoll och information om årsstämman 2020 finns på www.ir.heimstaden.com.

Stämman fattade bland annat beslut om följande:

- Att utdelning betalas i enlighet med styrelsens och VD:s förslag med 106,20 kr per stamaktie, 922 341,93 kr per preferensaktie serie A, 82,89 kr per preferensaktie serie B1 (emitterad den 10 oktober 2017, 16 April 2018 och 26 juni 2018), 62,51 kr per preferensaktie serie B1 (emitterad den 15 maj 2019), 42,04 kr per preferensaktie serie B1 (emitterad den 30 augusti 2019), 17,50 kr per preferensaktie serie B2. Ingen utdelning ska betalas på serie B3 preferensaktier.
- Ansvarsfrihet för styrelsen och VD för föregående räkenskapsår. Omval av Frans Heijbel, Stefan Attefall, Magnus Nordholm, John Giverholt, Erik Gullestad Gläsel, Christer Franzén, Karmen Mandic och Birgitta Stenmark som styrelseledamöter.
- Val av Casper von Koskull, Axel Brändström och Katarina Skalare till nya styrelseledamöter.
- Val av Casper von Koskull till ny oberoende styrelseordförande
- Val av revisor.
- Fastställande av ersättning till styrelse och revisorer.

Årsstämma 2021

Heimstadens årsstämma kommer att hållas den 18 mars 2021 i Malmö. För mer information om årsstämman, besök ir.heimstaden.com

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet. Vid styrelsemöten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom fastställande av affärsplan för kommande verksamhetsår, finanspolicy och policyer för verksamhetsstyrning och intern kontroll, arbetsordning för styrelse och instruktion för verkställande direktören, köp och försäljning av fastigheter samt finansieringsfrågor. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på fastighets- och kreditmarknaderna. Styrelsens arbete har fördelats över 19 fysiska möten och 9 möten per capsulam, totalt 28 möten under året.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen utgöras av lägst tre och högst femton ledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens sammansättning 2020

Heimstaden Bostads styrelse 2020 bestod av elva ledamöter valda av årsstämman, inklusive VD. Under året valdes Casper von Koskull till oberoende styrelseordförande. Andra tjänstemän i koncernen deltar vid behov i styrelsens möten såsom föredragande av särskilda frågor. För ytterligare information om styrelseledamöterna, se sidan 79.

Styrelseordförande

Styrelsens ordförande ska leda och styra styrelsens arbete och ansvara för att styrelsens arbete är väl organiserat, bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordföranden följer verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och dokumentation som är nödvändig för hög kvalitet i diskussion och beslut, samt kontrollerar att styrelsens beslut verkställs.

Styrelsens oberoende

Styrelsens bedömning rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till Heimstaden och aktieägarna framgår av sidan 79.

Revisionskommitté

Styrelsen har inte tillsatt någon revisionskommitté. Utan hela styrelsen bär ansvaret att granska verksamheten inför aktieägarna och övriga i fråga om:

1. kvalitet och integritet i
 - a. den finansiella rapporteringen
 - b. bolagets processer för redovisning och finansiell rapportering
 - c. revisionerna av den finansiella rapporteringen
2. bolagets efterlevnad av tillämplig lagstiftning
3. bolagets oberoende revisorers kvalifikationer och oberoende
4. säkerställa att bolaget har en lämplig finansiell riskhantering och effektiva interna kontrollsystem.

Revisor

Årsstämman utser revisor som granskar årsredovisning, bokföring och koncernredovisning, styrelsen och VD:s förvaltning samt årsredovisning och bokföring i dotterbolag, samt avger revisionsberättelse. Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer.

Revisor under 2020

Heimstaden Bostads revisor är det registrerade revisionsbolaget EY, med auktoriserad revisor Peter von Knorring som huvudansvarig. EY är av årsstämman 2020 valda som Heimstadens revisor för en period om ett år.

Peter von Knorring

Auktoriserad revisor, huvudansvarig, revisor för Heimstaden sedan 2016.

Ersättning till revisorer, koncernen

Summa, Mkr	2020	2019
Revisionsuppdrag	13	12
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	0	0
Övriga uppdrag	0	0
Summa	15	16

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. VD bistås av en koncernledning bestående av chefer för staber.

Koncernledning och ledande befattningshavare 2020

Vid utgången av 2020 bestod koncernledningen av 13 individer inklusive VD Patrik Hall. Under 2020 hade koncernledningen 11 möten. Mötena är fokuserade på koncernens strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. Koncernledningen bistås av 11 avdelningar. För mer information om ledande befattningshavare, se sidorna 80–81.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Koncernledningen har tagit fram riktlinjer, instruktioner och delegerat ansvar som följs upp kontinuerligt. VD har ansvar för att presentera, förankra och följa upp ESG-risker på styrelsemötena. VD får stöd i sina ESG-relaterade arbetsuppgifter av CSO. Styrelsen förväntas godkänna redovisningsstandarderna i enlighet med EU:s taxonomi i början av 2021.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören.

Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten. För att säkerställa att den finansiella rapporteringen ger en sanningsenlig och rättvisande bild av bolaget resultat och finansiella ställning, följs verksamhetens utveckling upp i förhållande till detta ramverk. Regelbunden uppföljning tillsammans med ett nära samarbete med bolagets revisorer och den kontroll och uppföljning som sker genom den årliga revisionen bedöms som tillräckliga för styrelsens utvärdering och för effektiv intern kontroll och riskhantering.



Styrelsen



**Casper
von Koskull**

Huvudsysselsättning: Styrelseledamot European Business Leaders' Convention och Montrose Associates

Invald: 2020

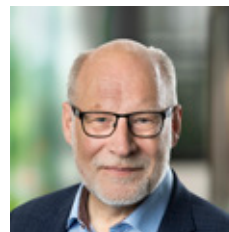
Befattning i styrelsen: Styrelsens ordförande

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Ja

Oberoende från huvudägare: Ja

Nationalitet: Finsk



**Stefan
Attefall**

Huvudsysselsättning: Styrelseledamot Heimstaden AB och Solidus AB

Invald: 2018

Befattning i styrelsen: Styrelseledamot

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Nej

Oberoende från huvudägare: Nej

Nationalitet: Svensk



**Axel
Brändström**

Huvudsysselsättning: Chef för fastighetsinvesteringar Alecta. Styrelseledamot Alecta Fastigheter och Swedish Airport Infrastructure AB

Invald: 2020

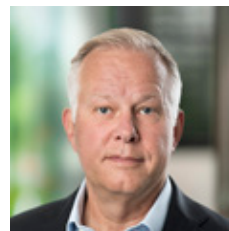
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Ja

Oberoende från huvudägare: Nej

Nationalitet: Svensk



**Christer
Franzén**

Huvudsysselsättning: Chef för investeringar Ericsson Pensionsstiftelse. Styrelseledamot Nordkinn och Crescit

Invald: 2019

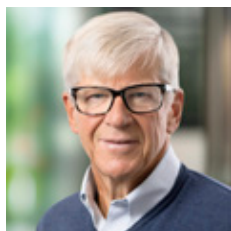
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Ja

Oberoende från huvudägare: Ja

Nationalitet: Svensk



**John
Giverholt**

Huvudsysselsättning: Styrelseledamot i Fredensborg AS och Heimstaden AB. Styrelseordförande i Formica Capital AB.

Invald: 2019

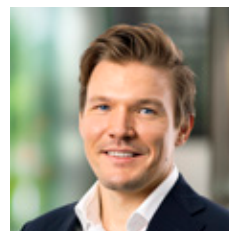
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Ja

Oberoende från huvudägare: Nej

Nationality: Norsk



**Erik
Glæsel Gullestad**

Huvudsysselsättning: Chef för Affärsutveckling Heimstaden AB

Invald: 2019

Befattning i styrelsen: Styrelseledamot

Egna och närståendes innehav: Inget

Oberoende från företag: Nej

Oberoende från huvudägare: Nej

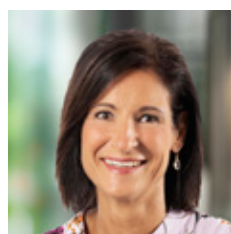
Nationality: Norsk

Som stor aktieägare definieras de som kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i företaget.



Frans
Heijbel

Huvudsysselsättning: Chef för fastighetsinnehav Alecta
Invalid: 2019
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot
Egna och närståendes innehav: Inget
Oberoende från företag: Ja
Oberoende från huvudägare: Nej
Nationalitet: Svensk



Karmen
Mandic

Huvudsysselsättning: CMO Heimstaden AB
Invalid: 2019
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot
Egna och närståendes innehav: Inget
Oberoende från företag: Nej
Oberoende från huvudägare: Nej
Nationalitet: Svensk



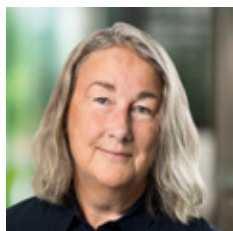
Magnus
Nordholm

Huvudsysselsättning: Vice VD Heimstaden AB
Invalid: 2013
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot
Egna och närståendes innehav: Inget
Oberoende från företag: Nej
Oberoende från huvudägare: Nej
Nationalitet: Svensk



Katarina
Skalare

Huvudsysselsättning: CSO Heimstaden AB
Invalid: 2020
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot
Egna och närståendes innehav: Inget
Oberoende från företag: Nej
Oberoende från huvudägare: Nej
Nationalitet: Svensk



Birgitta
Stenmark

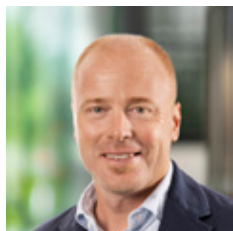
Huvudsysselsättning: Ansvarig alternativa investeringar Folksam
Invalid: 2019
Befattning i styrelsen: Styrelseledamot
Egna och närståendes innehav: Inget
Oberoende från företag: Ja
Oberoende från huvudägare: Ja
Nationalitet: Svensk

Ledande befattningshavare



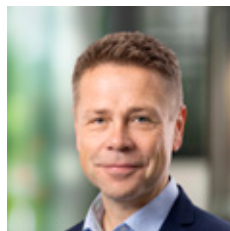
Patrik
Hall

Titel: Chief Executive Officer
Anställd sedan: 2001
I nuvarande position sedan: 2003
Utbildning: Officershögskolan, Skövde och Stockholm
Tidigare erfarenhet: Förhandlingschef, Hyresgästföreningen, yrkesofficer
Innehav preferensaktier: 900



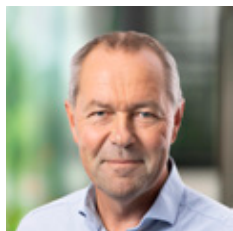
Magnus
Nordholm

Titel: Deputy Chief Executive Officer
Anställd sedan: 2008
I nuvarande position sedan: 2018
Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet
Tidigare erfarenhet: Tillförordnad chef för Nordic Real Estate Products & chef för Structured Real Estate Financing, HSH Nordbank AG, affärschef, HSH Nordic Finance AB
Innehav preferensaktier: Inget



Arve
Regland

Titel: Chief Financial Officer
Anställd sedan: 2019
I nuvarande position sedan: 2019
Utbildning: Msc i Business, Handelshögskolan BI och MBA/Auktoriserad revisor Norges Handelshøyskole
Tidigare erfarenhet: VD och CFO Entra ASA, Partner Corporate Finance ABG Sundal Collier, chef EY
Innehav preferensaktier: Inget



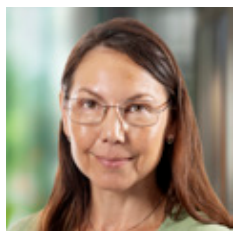
Helge
Krogsbøl

Titel: Chief Operating Officer
Anställd sedan: 2018
I nuvarande position sedan: 2018
Utbildning: Markedsføringsskolen, Oslo
Tidigare erfarenhet: SVP, Pandox AB GM / RDO, Benelux Thon Hotels, MP Room2Room, VPO / CEO First Hotels
Innehav preferensaktier: Inget



Katarina
Skalare

Titel: Chief Sustainability Officer
Anställd sedan: 2018
I nuvarande position sedan: 2018
Utbildning: Fil.kand. samhällsvetenskap, Malmö universitet
Tidigare erfarenhet: Grundare, Hållbart by Skalare; Hållbarhetsstrateg, Kraftingen; Chef för hållbara affärslösningar, PwC; Chef för Corporate Responsibility, E.ON Nordic; Kommunikationschef, AstraZeneca
Innehav preferensaktier: Inget



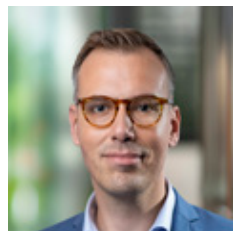
Suzanna
Malmgren

Titel: Chief Human Resources Officer
Anställd sedan: 2017
I nuvarande position sedan: 2017
Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet
Tidigare erfarenhet: Partner, Alumni och Impact Executives
Innehav preferensaktier: Inget



Christian
Fladeland

Titel: Co-Chief Investment Officer
Anställd sedan: 2019
I nuvarande position sedan: 2019
Utbildning: Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet
Tidigare erfarenhet: Partner, Colliers International Denmark
Innehav preferensaktier: Inget



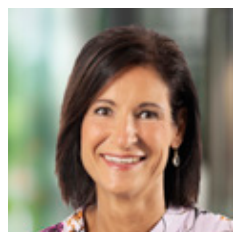
**Søren
Vendelbo
Jacobsen**

Titel: Co-Chief Investment Officer
Anställd sedan: 2020
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: Ekonomie masterexamen, Köpenhamns universitet
Tidigare erfarenhet: Fastighets- och infrastrukturchef, Sampension
Innehav preferensaktier: Inget



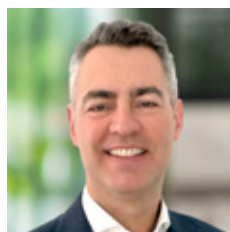
**Christian
Vammervold
Dreyer**

Titel: Chief Communications Officer
Anställd sedan: 2020
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: Ekonomi och fastigheter, Handelshøyskolen BI
Tidigare erfarenhet: Chef för kommunikation och offentliga frågor, Fredensborg Group; VD, Real Estate Norway; VD, Eie Eiendomsmedling; Styrelseordförande, NEF; Ägare och VD, In-Vest Eiendomsmedling AS
Innehav preferensaktier: Inget



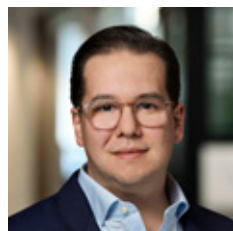
**Karmen
Mandic**

Titel: Chief Marketing Communications Officer
Anställd sedan: 2015
I nuvarande position sedan: 2015
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet
Tidigare erfarenhet: Global direktör, marknadsföring och kommunikation, OctoFrost Group; Chef för Global Brand Licensing Partnerships och Global Marketing Activation Manager, Sony Mobile; marknadsföringschef Western Union
Innehav preferensaktier: Inget



**Roger
Reksten Stølsnes**

Titel: Chief Risk Officer
Anställd sedan: 2021
I nuvarande position sedan: 2021
Utbildning: Doktorsexamen i riskbedömning och krishantering och masterexamen (offshore-teknologi) Stavanger universitetet, examen i byggnad och konstruktion, Bergen universitetet
Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar på Telenor, Equinor, Realkapital Partners, Holte Consulting
Innehav preferensaktier: Inget



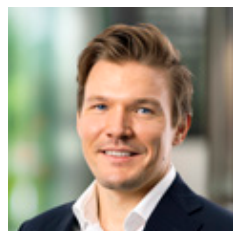
**Paul
Spina**

Titel: Chief Asset Management and Development Officer
Anställd sedan: 2020
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: BA Economics, Fordham University
Tidigare erfarenhet: Projektchef på WeWork International; Utvecklingschef, Tri-State på WeWork; Projektchef Van Wagner Sports & Entertainment
Innehav preferensaktier: Inget



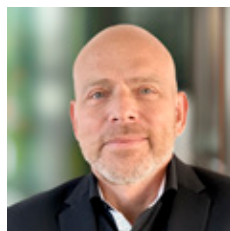
**Rodin
Lie**

Titel: Chief Technology Officer
Anställd sedan: 2020
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: Datavetenskap och psykologi, Bergens universitet; Officersskolan, Norges kustartilleri (nu marinen)
Tidigare erfarenhet: CDO Innovation Norway, CIO Lindorff-koncernen (nu Intrum), CTO Imarex-Nos (nu en del av Nasdaq), medgrundare Conduct AS (nu Nagarro Norway), mjuvruutvecklare och IT-arkitekt i olika projekt
Innehav preferensaktier: Inget



**Erik
Glæsel Gullestad**

Titel: Head of Business Development
Anställd sedan: 2020
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: Masterexamen finans, NHH Norges handelshøyskole
Tidigare erfarenhet: Verkställande direktör, Fredensborgs investmentteam; Företagsfinansiering, Arctic Securities; Senior partner, Arkwright
Innehav preferensaktier: Inget



**Anders
Thorsson**

Titel: Chief Procurement Officer
Anställd sedan: 2019
I nuvarande position sedan: 2020
Utbildning: Civilingenjör, Lunds universitet
Tidigare erfarenhet: Strategisk inköpschef Lindab, inköpschef råvaror Lindab, Chef NCC Supply NCC AB, Inköpsansvarig NCC Purchasing Group Shanghai, olika inköpschefer/befattningar inom NCC
Innehav preferensaktier: 125

Finansiell information

Definitioner och ordlista	84
Flerårsöversikt	86

K	Koncernens räkningar	88
	Rapporter över totalresultat	
	Rapporter över finansiell ställning	
	Rapporter över förändringar i eget kapital	
	Rapporter över kassaflöde	

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	97
A 1	Allmän information	
A 2	Koncernredovisningens upprättande	
A 3	Fastighetsförvärv och rörelseförvärv	
A 4	Konsolidering	
A 5	Utländsk valuta	
A 6	Viktiga antaganden och bedömningar	
A 7	Rapporter över kassaflöde	
A 8	Nya redovisningsprinciper	
A 9	Upplysningar om närstående	
A 10	Händelser efter balansdagen	
IK	Intäkter och kostnader	101
IK 1	Segmentredovisning	
IK 2	Hysesintäkter	
IK 3	Fastighetskostnader	
IK 4	Centrala administrationskostnader	
IK 5	Värdeförändring fastigheter	
IK 6	Övrigt totalresultat	
IK 7	Personal och ledande befattningshavare	
S	Skatt	105
S 1	Aktuell skatt	
S 2	Uppskjuten skatt	

T	Tillgångar	107
T 1	Immateriella anläggningstillgångar	
T 2	Förvaltningsfastigheter	
T 3	Leasing	
T 4	Materiella anläggningstillgångar	
T 5	Exploateringsfastigheter	
T 6	Kundfordringar	
T 7	Övriga kortfristiga fordringar	
T 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	

EK	Eget Kapital	113
-----------	--------------	-----

EK 1	Eget Kapital
------	--------------

OS	Operativa skulder	114
OS 1	Övriga kortfristiga skulder	
OS 2	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
OS 3	Ställda säkerheter	
OS 4	Eventualförpliktelser	

F	Finansiering och kapitalstruktur	115
F 1	Finansiella instrument	
F 2	Finansiell riskhantering	
F 3	Räntebärande skulder	
F 4	Likvida medel	
F 5	Värdeförändring räntederivat	
F 6	Andra långfristiga fordringar	
F 7	Finansiella intäkter och kostnader	
F 8	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	

AN	Alternativa nyckeltal	123
-----------	-----------------------	-----

KS	Koncernstruktur	124
KS 1	Andelar i intressebolag och joint ventures	

MB	Moderbolagets räkningar	125
	Rapporter över totalresultat	
	Rapporter över finansiell ställning	
	Rapporter över förändringar i eget kapital	
	Rapporter över kassaflöde	

	MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER	
MB-A	Allmän information och övergripande redovisningsregler	130
MB-A 1	Allmän information	
MB-A 2	Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper	
MB-A 3	Uppställningsform	
MB-A 4	Nya redovisningsprinciper	
MB-A 5	Koncernuppgifter	
MB-A 6	Upplysningar om närstående	
MB-IK	Intäkter och kostnader	131
MB-IK 1	Centrala administrationskostnader	
MB-IK 2	Personal och ledande befattningshavare	
MB-IK 3	Resultat från andelar i dotterbolag	
MB-IK 4	Ränteintäkter och räntekostnader	
MB-IK 5	Övriga finansiella poster, netto	
MB-IK 6	Bokslutsdispositioner	
MB-S	Skatt	132
MB-S 1	Aktuell skatt	
MB-S 2	Uppskjuten skatt	
MB-T	Tillgångar	132
MB-T 1	Fordringar hos dotterbolag	
MB-EK	Eget kapital	133
MB-EK 1	Eget kapital	
MB-OS	Operativa skulder	134
MB-OS 1	Kortfristiga skulder, dotterbolag	
MB-OS 2	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
MB-OS 3	Ställda säkerheter	
MB-OS 4	Eventualförpliktelser	

MB-FS	Finansiella skulder	135
MB-FS 1	Likvida medel	
MB-FS 2	Räntebärande skulder	
MB-FS 3	Värdeförändring räntederivat	
MB-FS 4	Skulder till dotterbolag	
MB-FS 5	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	
MB-KS	Koncernstruktur	137
MB-KS 1	Andelar i dotterbolag	
	Förslag till vinstdisposition	138
	Undertecknande	140
	Revisionsberättelse	141
	GRI	144

Definitioner och ordlista¹

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder.

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter.

Realekonomisk uthyrningsgrad, bostäder, %

Hysesintäkter netto dividerat med hyresintäkter brutto plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda lägenheter, justerat för frivilliga vakanser till följd av standardhöjningar.

Driftnetto, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

Bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta.

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader hänförliga till räntebärande skulder. Beräknas på rullande 12 månaders genomsnitt.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Nettobelåningsgrad (villkor för icke säkerställda obligationer), %

Nettoskuld som andel av totala tillgångar.

Nettobelåningsgrad säkerställda lån, %

Säkerställda lån som andel av totala tillgångar.

Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital

Nettoskuld, finansiell leasing och 50 procent av kapital hänförligt till hybridobligationer som andel av nettoskuld, finansiell leasing samt eget kapital.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus finansiella tillgångar och likvida medel.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta på balansdagen för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat.

Räntabilitet på eget kapital efter skatt, %

Resultat efter skatt (rullande tolv månaders genomsnitt) i procent av genomsnittligt eget kapital.

Substansvärde på balansdagen, Mkr SEK

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Skuld/EBITDA, ggr

12 månaders genomsnittliga räntebärande skulder dividerat med resultat före finansiella poster med återläggning av avskrivningar.

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital vid periodens utgång, i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång, efter att hänsyn tagits till preferens- samt hybridkapital.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget samt aktiens kvarvarande rätt till utdelning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och hybridkapitalets del av resultatet för perioden.

Jämförbar tillväxt, %

Hysesintäkter, justerat för förvärv och avyttringar.

Heimstaden redovisar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Heimstaden anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla bolag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra bolag. Dessa finansiella mått ska därför inte anses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I not **AN** presenteras härledning av nyckeltal i förhållande till IFRS.

¹ Vissa nyckeltal beräknas med särskild hänsyn till räntebärande efterställda aktieägarlån vilka mot bakgrund av dess finansiella struktur omklassificeras och definieras som eget kapital.

Flerårsöversikt

Koncernen i sammandrag 2016–2020	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hysesintäkter	6 721	4 135	3 231	1 620	796
Driftskostnader	-2 828	-1 732	-1 480	-816	-404
Central administration	-345	-193	-140	-111	–
Övriga rörelseintäkter och kostnader	41	53	1	13	-54
Resultat före finansiella poster	3 589	2 263	1 611	706	338
Finansiella intäkter	737	41	26	4	0
Finansiella kostnader	-1 437	-1 324	-495	-367	-207
Förvaltningsresultat	2 889	980	1 142	344	132
Värdeförändring fastigheter	8 122	4 834	2 562	1 776	1 542
Värdeförändring räntederivat	-178	39	11	4	25
Aktuell skatt	-386	-200	-135	-35	-17
Uppskjuten skatt	-1 774	-1 193	-557	-511	-340
Årets resultat	8 673	4 460	3 023	1 577	1 342
Övrigt totalresultat	-4 479	279	-442	29	–
Årets totalresultat	4 194	4 740	2 581	1 606	1 342
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	143 806	113 331	72 329	43 688	19 912
Övriga anläggningstillgångar	1 897	1 660	167	210	1
Omsättningstillgångar	11 223	6 573	3 785	927	310
Summa tillgångar	156 926	121 564	76 283	44 827	20 223
Eget Kapital	77 741	57 548	31 925	18 066	4 211
Uppskjuten skatt	4 212	2 526	1 356	1 025	518
Räntebärande efterställda aktieägarlån	–	–	0	–	4 188
Räntebärande skulder	71 390	59 564	41 593	24 828	10 940
Räntederivat	447	65	0	31	35
Ej räntebärande skulder	3 136	2 679	1 409	877	332
Summa skulder	156 926	121 564	76 283	44 827	20 223

Koncernen i sammandrag 2016–2020	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	6 441	3 047	2 345	1 418	752
Hysesintäkter per kvm, kr	1 076	1 418	1 378	1 143	1 059
Driftskostnader per kvm, kr	-472	-630	-631	-575	-537
Driftskostnader exkl administration och fastighetsskatt, per kvm, kr	-349	-486	-560	-468	-437
Överskottsgrad, %	57,9	58,1	54,2	49,7	49,3
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	3 390	2 018	1 535	491	205
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr ¹	2,9	2,5	2,6	3,1	3,7
Nettobelåningsgrad (LTV), % ¹	40,2	44,8	51,5	55,1	53,6
Soliditet, % exklusive aktieägarlån i eget kapital ¹	49,5	47,3	41,9	40,3	41,5
Soliditet, % inklusive aktieägarlån i eget kapital	49,5	47,3	41,9	40,3	20,8
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,9	1,8	1,7	1,3
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år ²	3,0	2,7	2,6	1,4	1,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år ²	10,5	10,5	8,1	7,3	4,1
Substansvärde på balansdagen	81 953	60 074	33 281	19 091	4 729
SKULD/EBITDA, multipel	19	22	21	27	32
Data per aktie					
Resultat per stamaktie, kr	318	1 176	795	817	890
Eget kapital per stamaktie, kr	3 229	2 954	4 881	3 419	2 792
Eget kapital per preferensaktie A, kr	1 432 552	972 342	1 365 663	318 444	–
Eget kapital per preferensaktie B, kr	2 077	2 064	103 452	100 989	–
Antal utestående stamaktier vid periodens slut, st	6 578 058	5 315 502	2 429 449	1 796 144	1 507 807
Antal utestående preferensaktier A vid periodens slut, st	200	200	100	100	–
Antal utestående preferensaktier B vid periodens slut, st	20 317 179	16 027 565	203 360	117 760	–

¹ Aktieägarlån klassificeras som eget kapital vid beräkning av nyckeltal.

² Exkluderar räntebärande efterställda aktieägarlån och lån från majoritetsägare.

Rapporter över totalresultat – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	IK 2	6 721	4 135
Fastighetskostnader	IK 3	-2 828	-1 732
Driftnetto		3 893	2 403
Centrala administrationskostnader	IK 4	-345	-193
Övriga rörelseintäkter		48	11
Övriga rörelsekostnader		-39	-46
Resultat från andelar i intressebolag	KS 1	32	88
Resultat före finansiella poster		3 589	2 263
Finansiella intäkter	F 7	81	35
Finansiella kostnader - räntebärande skulder	F 7	-1 269	-923
Räntekostnader, leasing	T 3	-163	-1
Övriga finansiella poster	F 7	-4	-152
Valutakursvinster och -förluster	F 7	656	-241
Förvaltningsresultat		2 889	980
Värdeförändring fastigheter	IK 5	8 122	4 834
Värdeförändring räntederivat	F 5	-178	39
Resultat före skatt		10 833	5 853
Aktuell skatt	S 1	-386	-200
Uppskjuten skatt	S 1 S 2	-1 774	-1 193
Årets resultat		8 673	4 460
Övrigt totalresultat, netto (som kan omklassificeras till resultatet i efterföljande perioder)		-4 479	279
Övrigt totalresultat	IK 6	-4 479	279
Årets totalresultat		4 194	4 740
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 193	4 733
Innehav utan bestämmande inflytande		1	7
<i>Data per stamaktie</i>			
Genomsnittligt antal aktier	AK	6 383 342	2 967 125
Resultat, kr	AK	318	1 176
Ingen utspädningsseffekt föreligger			

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 6 721 Mkr (4 135), vilket motsvarar en ökning om 63 procent, som främst beror på fastighetsförvärv i Nederländerna och Tjeckien. Det jämförbara fastighetsbeståndet uppvisade en 3,6-procentig ökning under perioden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 96 procent (97) för perioden. Justerat för avsiktligt tomställda bostäder var den reella ekonomiska uthyrningsgraden 97 procent (99).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 63 procent och uppgick till 2 828 Mkr (1 732), vilket främst beror på ett ökat antal fastigheter.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 3 893 Mkr (2 403) för perioden, vilket motsvarar en ökning om 62 procent och en överskottsgrad om 57,9 procent (58,1).

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till 345 Mkr (193). Ökningen beror främst på en större organisation som ett resultat av förvärv som gjorts under året.

Finansiella kostnader, räntebärande skulder

Finansiella kostnader för perioden uppgick till 1 269 Mkr (923), till följd av en ökad låneportfölj. Vid utgången av perioden var 80 procent (70) av Heimstaden Bostads räntor säkrade. Trots ökningen minskade den genomsnittliga räntan per balansdagen, inklusive derivat och avgifter för outnyttjade krediter, till 1,7 procent (1,9) till följd av lägre kreditmarginaler på banklån och företagsobligationer, samt ändrade basräntor. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 2,9 (2,5).

Räntorna på omkring 36 procent (30) av låneportföljen kommer att ändras inom ett år. Allt övrigt lika skulle en ökning av basräntorna (Euribor, Stibor, Cibor, Nibor) med 1 procent öka Heimstaden Bostads räntekostnader med omkring 148 Mkr (147) per år. Vid 1 procents minskning av basräntorna skulle räntekostnaderna minska med omkring 41 Mkr (27).

Skillnaden i känslighet beror på räntesäkringen och låneavtal som innehåller klausuler som begränsar ränteförändringarna på nedsidan. Vid negativa marknadsräntor kan kostnaden för räntederivat öka på grund av att de rörliga positiva kassaflödena istället blir negativa.

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader avser främst engångskostnader för nya lån och inlösen av lån.

Valutakursvinster och -förluster

Valutavinster och -förluster uppgick till en nettovinst om 656 Mkr (-241) och avser främst realiserade kursdifferenser för likvida medel, skulder och tillhörande valutasäkringar.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat uppgick till 2 889 Mkr (980). Justerat för valutavinster och -förluster ökade förvaltningsresultatet med 2 234 Mkr, vilket motsvarar en 83-procentig ökning jämfört med föregående år, främst beroende på förvärv och lägre genomsnittliga lånekostnader.

Värdeförändring fastigheter

Efter valutajusteringar uppgick värdeförändringen för fastigheter till 8 122 Mkr (4 834), varav 7 937 (4 780) avser förvaltningsfastigheter och 188 (53) exploateringsfastigheter. Det motsvarar en ökning om 5,9 procent under året. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,62 procent för kvartalet, jämfört med 3,63 procent vid utgången av 2019. Exklusive förvärvet i Tjeckien var direktavkastningskravet 3,45 procent.

Värdeförändring finansiella instrument

I enlighet med den fastställda finanspolicyn och räntesäkringsstrategin utnyttjar Heimstaden Bostad räntederivat och valutaswappar för att hantera ränte- och valutarisker. Värdeförändringen av räntederivat under perioden uppgick till 178 Mkr (39). Valutaeffekter avseende valutasäkringen för moderbolagets obligationer redovisas under posten Valutavinster och -förluster.

Skatt

Den positiva värdeutvecklingen i Heimstaden Bostads fastighetsbestånd har lett till en ökning av den uppskjutna skatteskulden med 1 774 Mkr (1 193). Aktuell skatt uppgick till 386 Mkr (200).

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av realiserade valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av utländska dotterbolag och uppgick till -4 479 Mkr (279), drivet av en starkare SEK. Totalbeloppet kan återföras till resultatet i följande perioder.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	T 1	7	–
Förvaltningsfastigheter	T 2 OS 3	143 806	113 331
Nyttjanderättstillgångar, leasingavtal	T 3	629	817
Materiella anläggningstillgångar		19	–
Andelar i intressebolag och joint ventures	KS 1	347	301
Övriga finansiella anläggningstillgångar	F 6	895	542
Summa anläggningstillgångar		145 703	114 991
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T 5	1 292	865
Kundfordringar	T 6	61	12
Övriga kortfristiga fordringar	T 7	2 045	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T 8	189	294
Likvida medel	F 1 F 4	7 636	4 345
Summa omsättningstillgångar		11 223	6 573
SUMMA TILLGÅNGAR		156 926	121 564

Förvaltningsfastigheter

På balansdagen uppgick det verkliga marknadsvärdet för Heimstaden Bostads fastighetsbestånd till 143 806 Mkr, jämfört med 113 331 Mkr vid utgången av 2019. Under perioden förvärvades fastigheter till ett värde om 25 445 Mkr, varav 51 procent avser Tjeckien och 49 procent befintliga marknader, främst Nederländerna och Sverige. Den totala värdeförändringen för fastigheterna exklusive exploateringsfastigheter för perioden uppgick till 7 937 Mkr, vilket motsvarar en förändring på 5,8 procent. 1 866 Mkr är hänförligt till förvärvet i Tjeckien. Den återstående förändringen är en effekt av investeringar i befintliga bestånd och valutakurseffekter. Dessutom skedde återföring av tidigare års nedskrivningar av lagerfastigheter på totalt 188 Mkr under 2020 på denna rad.

En närmare beskrivning av Heimstaden Bostads metod för fastighetsvärdering återfinns på sidorna 107–110.

Leasingtillgångar

Leasingtillgångar avser främst leasing av mark.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

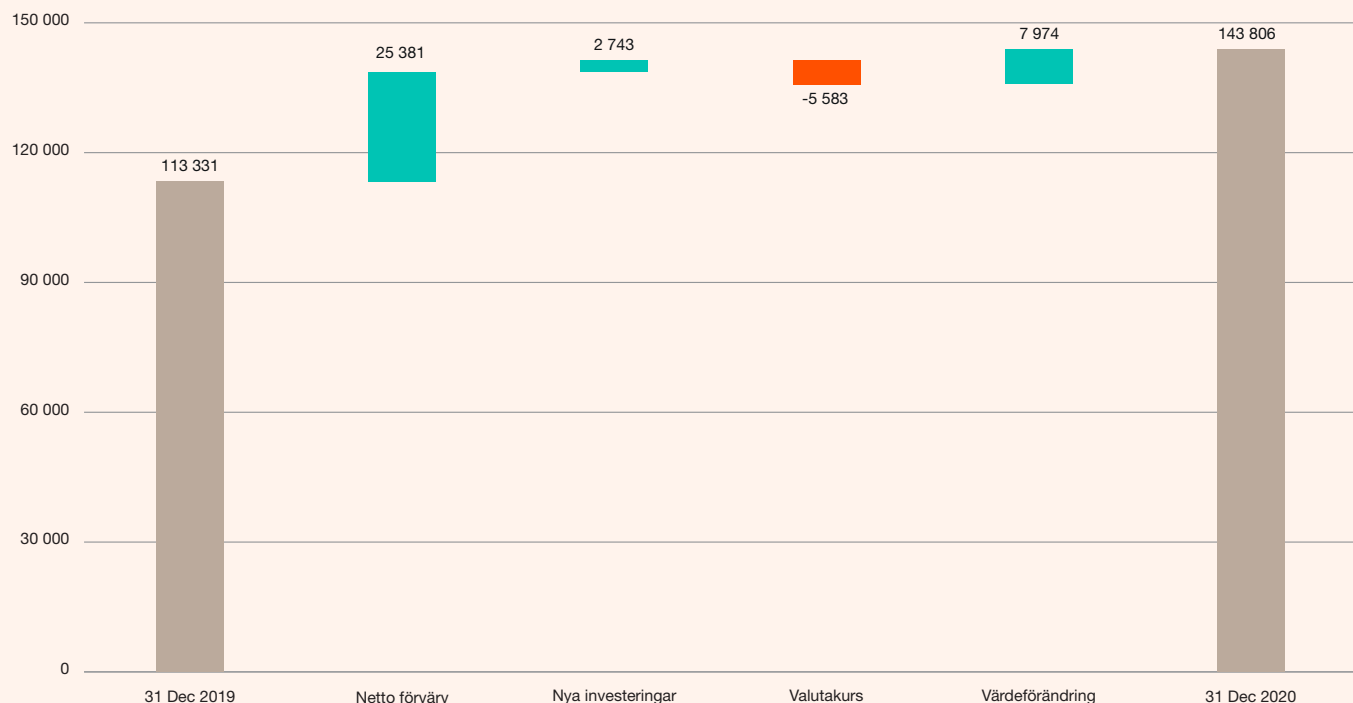
Övriga finansiella anläggningstillgångar består främst av investeringar i intresseföretag och joint ventures.

Exploateringsfastigheter

I samband med förvärvet av förvaltningsfastigheter i Norge förvärvades även byggrätter och pågående byggprojekt. Posten som uppgår till 1 165 Mkr (865) avser utveckling av ägarlägenheter i Oslo som ska avyttras när de är färdiga.

Årets utveckling av förvaltningsfastigheter

Mkr



Rapporter över finansiell ställning – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	EK 1		
Aktiekapital		42	26
Pågående nyemission ¹		0	7
Övrigt tillskjutet kapital		52 690	39 847
Hybridobligation		13 635	8 514
Valutaomräkningsreserv		-5 687	-1 208
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		17 001	10 302
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		77 681	57 488
Innehav utan bestämmande inflytande		60	59
Summa eget kapital		77 741	57 548
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande, säkerställda skulder	F 1 - 3	39 245	39 543
Långfristiga räntebärande skulder, ej säkerställda	F 1 - 3	25 213	14 066
Långfristiga skulder, finansiell leasing	T 3	610	818
Finansiella derivatinstrument	F 1	447	65
Uppskjutna skatteskulder	S 2	4 212	2 526
Långfristiga skulder, övrigt		389	-
Summa långfristiga skulder		70 116	57 018
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande, säkerställda skulder	F 1 - 3	1 218	1 137
Kortfristiga räntebärande skulder, ej säkerställda	F 1 - 3	5 104	4 000
Leverantörsskulder	F 1	414	293
Aktuella skatteskulder	OS 1	291	228
Övriga kortfristiga skulder	OS 1	1 190	819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS 2	852	521
Summa kortfristiga skulder		9 069	6 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 926	121 564

¹ Beslut avseende nyemission fattat 2019-10-25, registrerat 2020-01-27.

Rapporter över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligation	Valuta omräknings-reserv	Balanserad vinst	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	33	39 847	8 514	-1 208	10 302	57 488	59	57 548
Årets resultat	-	-	69	-	8 604	8 673	1	8 674
Övrigt totalresultat	-	-	-	-4 479	-	- 4 479	-	-4 479
Summa totalresultat	0	0	69	-4 479	8 604	4 194	1	4 195
Nyemission	9	12 843	-	-	-	12 852	-	12 852
Emission hybridobligation	-	-	5 189	-	-	5 189	-	5 189
Emissionskostnader	-	-	-68	-	-77	-145	-	-145
Utdelning	-	-	-69	-	-1 828	-1 897	-	-1 897
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 843	5 052	0	-1 905	15 999	0	15 999
Utgående eget kapital 2020-12-31	42	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 681	60	77 741
Ingående eget kapital 2019-01-01	26	26 653	-	-413	5 659	31 925		31 925
Årets resultat	-	-	55	-	5 472	5 527	7	5 534
Övrigt totalresultat	-	-	-	-795	-	-795	-	-795
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-	52	52
Summa totalresultat	0	0	55	-795	5 472	4 732	59	4 791
Nyemission	-	3 694	-	-	-	3 694		3 694
Pågående nyemission	7	9 500	-	-	-	9 507	-	9 507
Emission hybridobligation	-	-	8 523	-	-	8 523	-	8 523
Emissionskostnader	-	-	-9	-	-	-9	-	-9
Utdelning	-	-	-55	-	-829	-884	-	-884
Summa transaktioner med bolagets ägare	7	13 194	8 459	0	-829	20 832	-	20 831
Utgående eget kapital 2019-12-31	33	39 847	8 514	-1 208	10 302	57 488	59	57 548

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden hade Heimstaden Bostad en nettobelåningsgrad på 40 procent (45). Av totala räntebärande skulder var 57 procent säkerställda, vilket ger en belåningsgrad för säkerställda lån på 26 procent (33).

Per balansdagen uppgick den totala låneportföljen till 71 051 Mkr (58 746). Av detta belopp avser 43 procent (31) icke säkerställda obligationslån, 30 procent (34) realkreditlån och 27 procent (35) traditionella banklån.

Den genomsnittliga löptiden för Heimstaden Bostads räntebärande skulder var 10,5 år (10,5). Den största andelen lån som förfaller under ett och samma år inträffar inom 3–4 år och utgör 13 procent (16) av hela låneportföljen. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till totalt 6 321 Mkr (5 137). För att hantera sin refinansieringsrisk har Heimstaden Bostad outnyttjade krediter uppgående till 14 627 Mkr (10 269). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten från derivat, är 3,0 år (2,7). Heimstaden Bostad emitterade obligationer om 500 meur i januari 2021 för att delvis refinansiera lån som förfaller under 2021.

Uppskjutna skatteskulder

Den positiva värdeförändringen i fastighetsbeståndet har lett till en ökad uppskjuten skatteskuld, som per balansdagen uppgick till 4 212 Mkr (2 526).

Finansiella instrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument för ränte- och valutasäkring och avser främst Heimstaden Bostads icke säkerställda obligationer.

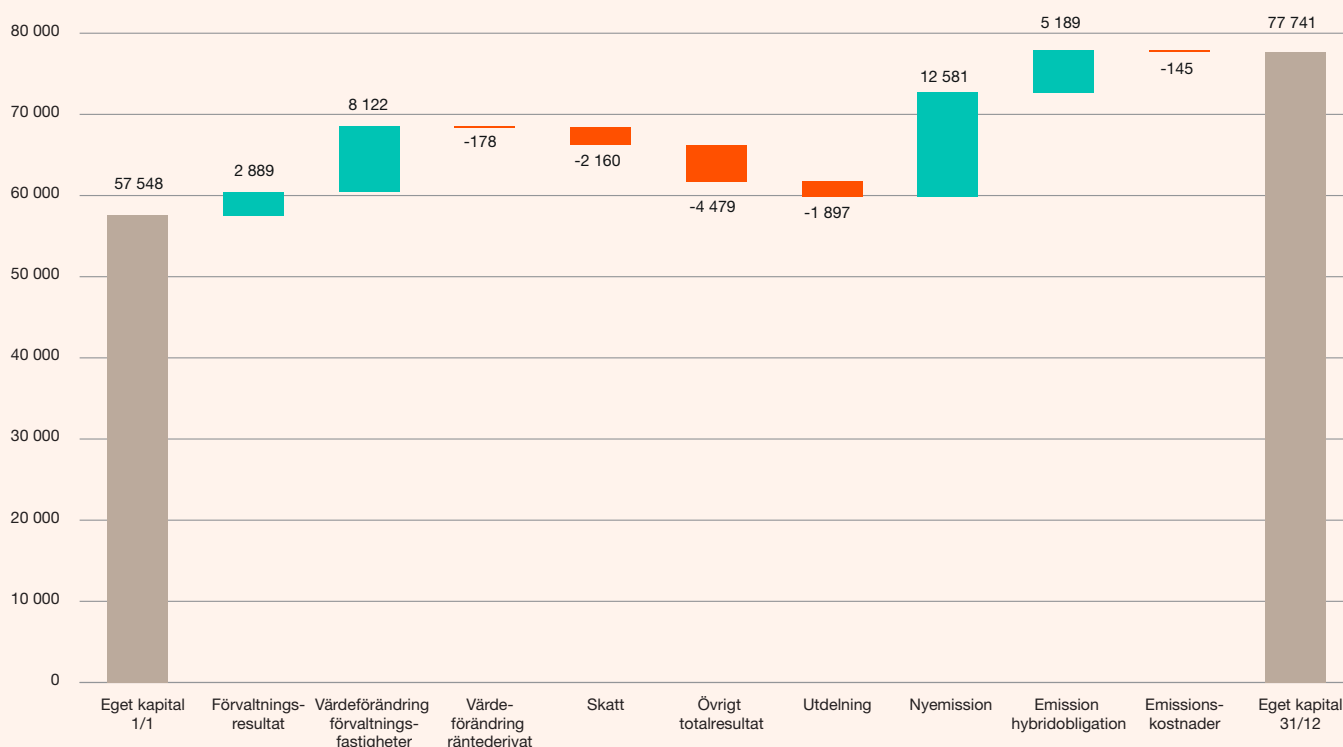
Eget kapital

Eget kapital uppgick till 77 741 Mkr (57 548), vilket motsvarar en soliditet om 50 procent (47). Förändringen av eget kapital över perioden beror främst på en nyemission under andra kvartalet 2020.

Heimstaden Bostad är exponerat för valutarisk i EUR, DKK, NOK och CZK. Risken är knuten till den utländska verksamheten samt till likvida medel och finansiering i moderbolaget. Andelen av moderbolagets icke säkerställda obligationslån i EUR har säkrats genom swappar till samma valuta som de tillgångar som lånen är avsedda att finansiera. Valutarisken hänförlig till den utländska verksamheten är begränsad till nettokapitalet i respektive valuta.

Årets utveckling av eget kapital¹

MKR



¹ Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures är fördelad till respektive post.

Rapporter över kassaflöde – koncernen

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		10 833	5 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
– Värdeförändring fastigheter	IK 5	-8 122	-4 834
– Värdeförändring derivatinstrument	F 5	178	-39
– Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-645	157
Betald skatt		-320	-105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 924	1 032
Förändring rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastigheter	T 5	0	-110
Förändring av kortfristiga fordringar		-184	-56
Förändring av kortfristiga skulder	OS 1	-120	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 620	907
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	T 2	-12 705	-13 772
Investering i befintliga fastigheter och projekt	T 2	-2 985	-2 575
Erlagd handpeng förvärv		-1 024	-910
Försäljning av fastigheter	T 2	0	3
Förvärv av andelar i intressebolag	KS 1	-13	-213
Upptagna lån till intressebolag		-423	-468
Amortering/lösen av lån till intressebolag		38	–
Förändring av finansiella tillgångar		145	-48
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 967	-17 983
Finansieringsverksamheten			
	F 8		
Nyemission		12 851	13 202
Utbetald utdelning preferensaktier		-1 828	-829
Emission hybridobligation		5 121	8 523
Ränta och emissionskostnader hybridobligation		-146	-65
Upptagna lån		8 024	10 755
Amortering/lösen av lån		-5 398	-12 491
Lösen räntederivat		113	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		18 737	19 096
Årets kassaflöde			
		3 390	2 018
Likvida medel vid årets början		4 345	2 313
Valutakursförändring i likvida medel		-98	13
Likvida medel vid årets slut		7 637	4 345
Upplysningar om räntor			
Betald ränta uppgår till		1 095	908
Erhållen ränta uppgår till		180	35

Löpande verksamheten

Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 1 924 Mkr (1 032). Förändringen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd. Inklusivt en minskning av rörelsekapitalet om 304 Mkr (15) uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten till 1 620 Mkr (1 017).

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -16 968 Mkr (-18 094). Huvuddelen av flödet avser förvärvet i Tjeckien.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 18 737 Mkr (19 096). Beloppet är främst hänförligt till nyemissionen.

Kassaflöde

Kassaflöde för perioden uppgick till 3 389 Mkr (2 018) och likvida medel vid periodens slut uppgick till 7 636 Mkr (4 345).

Koncernens redovisningsprinciper och noter

A

ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

A 1

Allmän information

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö, besöksadress Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsår 2020 har godkänts för offentliggörande enligt ett styrelsebeslut från den 17 mars 2021. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 18 mars 2021.

A 2

Koncernredovisningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

På grund av avrundningar i presenterade siffror kan det medföra att vissa summeringar och procenttal inte visar exakta siffror.

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

Heimstaden Bostad redovisar tillgångar och skulder i rapporten över finansiell ställning baserat på långfristig/kortfristig klassificering. En tillgång bedöms som kortfristig när den:

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

Alla andra tillgångar klassificeras som långfristiga.

En skuld bedöms som kortfristig när:

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

Heimstaden Bostad klassificerar alla andra skulder som långfristiga.

Uppskjutna skattefordringar och skulder klassificeras som långfristiga tillgångar och skulder.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, förutom avvikelser vilka är presenterade nedan.

Hyresintäkterna för fastighetsbeståndet i Norge genereras genom hyresavtal med Heimstaden AS, ett dotterbolag till Heimstaden AB. Enligt överenskomsten får Heimstaden ABs dotter, Heimstaden Bostad, hyresbetalningar som ett netto av hyresintäkterna från fastigheterna, minus dess fastighetskostnader och vissa administrativa kostnader. I kvartal fyra 2020 reviderade företaget sin presentation av avtalet och väljer istället att presentera intäkterna på nettobasis, vilket återspeglar de rörliga leasingavgifter som erhållits enligt upplägget. Jämförelsetal har reviderats för att överensstämma med företagets nuvarande presentation. Som ett resultat omklassificerades 186 Mkr 2019 från fastighetskostnader till hyresintäkter och 210 Mkr för 2020. Den reviderade presentationen 2019 påverkade inte företagets resultat för året, balansräkningen eller kapitalandelen.

A 3

Fastighetsförvärv och rörelseförvärv

När ett fastighetsförvärv sker via företagsförvärv eller liknande, gör ledningen en bedömning om det är ett tillgångs- eller ett rörelseförvärv (se redovisningsprinciper bredvid). Grunden för beslutet presenteras i not [A 6](#).

När förvärvet inte anses vara ett rörelseförvärv allokteras kostnaden för det förvärvade bolaget mellan tillgångar och skulder hos företagets identifierbara tillgångar och skulder baserat på deras värden vid förvärvstillfället.

Redovisning av rörelseförvärv

Heimstaden Bostad fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar en indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Den förvärvade processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller det bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller knapp eller kan inte ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata. När Heimstaden Bostad förvärvat ett företag bedömer det de finansiella tillgångar och skulder som antas för lämplig klassificering och beteckning i enlighet med avtalsvillkoren, ekonomiska förhållanden och relevanta förhållanden per förvärvsdagen. Detta inkluderar den förvärvade fördelningen av inbäddade derivat i förvärvet. Eventuella villkorade ersättningar som överlåts av förvärvaren kommer att redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Om det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger den sammanlagda överförda ersättningen, bedömer Heimstaden Bostad om det korrekt har identifierat alla förvärvade tillgångar och alla skulder som antagits och granskar de förfaranden som används för att mäta beloppen som ska redovisas vid förvärvstidpunkten. Om omvärderingen fortfarande leder till ett överskott av verkligt värde på nettotillgångar som förvärvats över den sammanlagda överförda ersättningen redovisas vinsten i resultatet. Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i en rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstaden Bostads kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokaterats till en CGU och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och den del av CGU.

Redovisning av tillgångsförvärv

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

A 4 Konsolidering

Dotterbolag är alla enheter som Heimstaden Bostad har kontroll över. Heimstaden Bostad kontrollerar en enhet när Heimstaden Bostad exponeras för, eller har rättigheter till, variabel avkastning från sitt engagemang i enheten och har förmågan att påverka dessa avkastningar genom sin kontroll över enheten.

Dotterföretag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad. De avkonsolideras från det att kontrollen upphör. Alla Heimstaden Bostads företag kommer att ha 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt.

Koncernredovisningen upprättas enligt enhetliga redovisningsprinciper för liknande transaktioner. Dotterbolagens redovisningsprinciper har ändrats vid behov för att säkerställa överensstämmelse med Heimstaden Bostads policyer.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras, utom när det finns indikationer på nedskrivning.

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

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

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

Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag och joint ventures är alla enheter över vilka Heimstaden Bostad har betydande inflytande men inte kontroll eller gemensam kontroll. Detta är i allmänhet fallet där Heimstaden Bostad har mellan 20% och 50% av rösträtten. Investeringar i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, efter att de initialt redovisats till förvärvskostnaden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas investeringarna inledningsvis till anskaffningsvärde, och justeras därefter för att redovisa Heimstaden Bostads andel av vinsterna eller förlusterna för den investerade andelen i resultatet, eller Heimstadens andel av rörelserna i övrigt totalresultat. Beslutad eller erhållen utdelning från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. Om Heimstaden Bostads andel av förluster i en kapitalbaserad investering motsvarar eller överstiger dess andel i företaget, inklusive andra osäkra långfristiga fordringar, redovisar Heimstaden Bostad inte ytterligare förluster, såvida det inte har åtagit sig eller gjort betalningar på uppdrag av

annan enhet. Orealiserade vinster på transaktioner mellan Heimstaden Bostad och dess intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning det är Heimstaden Bostads intresse för dessa enheter.

Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen ger bevis för en nedskrivning av den överförda tillgången. Redovisningsprinciper för aktierelaterade investeringar har ändrats vid behov för att säkerställa överensstämmelse med de policyer som Heimstaden Bostad antagit. Det redovisade värdet på aktierelaterade investeringar testas för nedskrivning om det finns objektiva bevis för nedskrivning. Nettoinvesteringen testas som en enda tillgång enligt IAS 36 genom att jämföra dess redovisade värde med återvinningsvärdet.

Återvinningsvärde är det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader.

När Heimstaden Bostad upphör med en kapitalinvestering för en investering på grund av förlustkontroll eller betydande inflytande, mäts eventuellt kvarvarande andel i företaget till verkligt värde, med förändring av redovisat värde i resultaträkningen. Detta verkliga värde blir det initiala redovisade värdet för att därefter redovisa den kvarvarande ränta som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden Bostad direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta kan innebära att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet. Om ägarandelen i ett joint venture eller ett intresseföretag minskas men gemensam kontroll eller betydande inflytande bibehålls är endast en proportionell andel av beloppen som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultaträkningen där så är lämpligt.

A 5 Utländsk valuta

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer som bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till 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 kurserna vid respektive transaktionstidpunkt, valutaeffekten kopplad till basswappar redovisas på raden Valutakursvinster och -förluster, valutaeffekten avseende lån och motsvarande säkring redovisas därmed på samma rad i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Valutakurserna för de relevanta valutorna till Heimstaden Bostad har utvecklats enligt följande:

Valutakurser använda i redovisningen	Balansdagskurs		Genomsnittskurs	
	2020-12-31	2019-12-31	2020	2019
CZK	0,3824	-	0,3963	-
DKK	1,3484	1,3982	1,4064	1,4181
EUR	10,0338	10,4467	10,4838	10,5875
NOK	0,9583	1,0591	0,9779	1,0746

A 6 Viktiga antaganden och bedömningar

För att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS och god redovisningssed, krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av tillgångar, skulder, intäkter, kostnader samt övriga upplysningar. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det 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.

Antaganden och bedömningar som bedöms mest betydande omfattar huvudsakligen värderingar av förvaltningsfastigheter. Värderingen innefattar uppskattningar om framtida kassaflöden, avkastningskrav och ändrade förutsättningar som kan ge en väsentlig påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden anges vanligtvis ett osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering.

Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen framgår av not **T2** Förvaltningsfastigheter.

A 7 Rapporter över kassaflöde

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

A 8 Nya redovisningsprinciper

Koncernen använder, i denna årsredovisning, för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2020 eller senare. Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningar som ska tillämpas från den 1 januari 2020 har någon väsentlig inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga nya eller ändrade IFRS har förtidstillämpats.

Ändringar av IFRS 3: Definition av ett företag

Ändringarna till IFRS 3 Rörelseförvärv klargör att en integrerad uppsättning aktiviteter och tillgångar måste åtminstone innehålla en indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Dessutom klargör de att ett företag kan existera utan att inkludera alla de ingångar och processer som behövs för att skapa resultat. De andra viktiga ändringarna inkluderar:

- Avlägsnande av bedömningen om marknadsaktörerna kan ersätta eventuell utdata eller processer som saknas och fortsätta att producera utdata.
- Lägga till vägledning och illustrativa exempel för att hjälpa enheter att bedöma om en väsentlig process har förvärvats.
- Begränsa definitionerna av företag och produktion genom att fokusera på varor eller tjänster som tillhandahålls till kunder och genom att ta bort hänvisningen till en förmåga att sänka kostnaderna.
- Lägga till ett valfritt "concentration test" som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar inte är ett företag.

Ändringarna måste tillämpas på transaktioner som antingen är rörelseförvärv eller tillgångsförvärv för vilka förvärvstidpunkten är på eller efter den första årsredovisningsperioden som börjar den 1 januari 2020 eller senare. Dessa ändringar hade ingen inverkan på koncernredovisningen för Heimstaden Bostad men kan påverka framtida perioder om Heimstaden Bostad gör något förvärv. Heimstaden Bostad förväntar sig att ändringarna kommer att minska antalet transaktioner som redovisas som en rörelseförvärv.

IFRS 16 Leasing (covid-19)

En effekt av covid-19-pandemin är att IASB i maj publicerade en temporär lättnad av IFRS 16, detta med anledning av att IASB ansåg att redovisning av hyresrabatter enligt IFRS 16 under pågående pandemi kan bli administrativt svårt och dyrt för leasetagare.

Den temporära lättnaden innebär att för reducerande hyresbetalningar, som erhålls som en direkt följd av covid-19, behöver leasetagare inte göra nya beräkningar av redovisad leasingskuld och redovisad nyttjanderättstillgång utan kan istället hantera ändringen som att den inte utgjorde en ändring av leasingavtalet. Det innebär att i de fall det sker en ovillkorad eftergift av skulden reduceras skulden vid den tidpunkten. Om lättnaden tillämpas ska detta framgå av den finansiella rapporten. Lättnaden avser reducerade hyresbetalningar med förfalldatum 30 juni 2021 eller tidigare. Heimstaden har, per utgången av 2020, inte redovisat några hyreslättnader.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel

Koncernen tillämpar sedan 1 januari 2020 tydliggörandet, i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, kring vilken information som är väsentlig vid upprättande av de finansiella rapporterna. IAS 1 kräver att bolag upplyser om "signifikanta" redovisningsprinciper. IASB föreslog att IAS 1 kompletteras med en vägledning som ska hjälpa företag att förstå vad som gör en redovisningsprincip väsentlig; information är väsentlig, om utelämnande, felaktig redovisning eller om informationen döljs, så att den rimligen kan antas påverka de beslut som de primära användarna av de allmänna finansiella rapporterna fattar på grundval av dessa finansiella rapporter, som innehåller finansiell information om ett särskilt rapporterande företag. Då Heimstaden Bostads upplysningar bedöms som väsentliga påverkar inte ändringarna redovisningsprinciperna.

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd

Förutom de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen har IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd tillämpats. Det är framförallt stöd i form av ersättning för nedsatta hyror som förväntas erhållas. Detta stöd utbetalas av staten i form av statliga bidrag och därmed bedöms stöden uppfylla kriterierna i IAS 20. Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidrag med rimlig säkerhet kommer att erhållas. Det totala beloppet som erhöles 2020 var dock obetydligt för koncernredovisningen.

IFRS 7, IFRS 9 and IAS 39 Referensräntereformen

Kopplingar till referensräntor av betalningsströmmar finns i flera olika typer av finansiella avtal och leasingavtal. Instrument med "rörlig ränta" (kort räntebidningstid) tex obligationer, företagsutlåning och ränteswappar är ofta kopplade till en IBOR. Förändringar av referensräntor ger upphov till en rad konsekvenser i redovisningen vilket IASB har adresserat i en "tvåstegsrakat" med förändringar av IAS 39, IFRS 7, och IFRS 9. Det första fasen av förändringar avser att adressera oönskade konsekvenser som kan uppstå under tiden en reform pågår. Dessa förändringar trädde obligatoriskt i kraft per 1 januari 2020.

Fas 1

Ändringarna i Fas 1 hanterar främst frågeställningar inom ramen för säkringsredovisning av ränterisk. De genomförda lättnaderna från grundreglerna om säkringsredovisning gör det möjligt för ett företag som tillämpar säkringsredovisning för ränterisk att utgå från den förenklade antagandet att den redan existerande (och oreformerade) referensräntan kommer att förbli oförändrad under säkringsperioden för existerande säkringar och/eller fram till dess att reformen är genomförd.

Fas 2

EFRAG (EU) har godkänt förändringar den 14 januari 2021, med ikraftträdande 1 januari 2021.

Förändringarna kan övergripande sammanfattas att ha genomförts på följande sätt:

Förändring	Vilken IFRS som ändras				
	IFRS 9	IAS 39	IFRS 7	IFRS 4	IFRS 16
A. Modifiering av avtalsvillkor	x			x	x
B. Lättnader i säkringsredovisning	x	x			
C. Upplyningskrav			x		

A 9 Upplysningar om närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24. Transaktioner med närstående ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter.

Som närstående definieras:

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

Närstående relationer

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not [MB-KS 1](#). Andelar i dotterbolag i moderbolagets balansräkning.

Sammanställning över närstående relationer

Heimstaden Bostad har under året köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 964 Mkr (614).

Under räkenskapsåret har Heimstaden Bostad AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 Mkr (120).

Under 2020 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 13 Mkr för markhyra (14 Mkr).

Intressebolag och joint ventures

Utöver närstående relationer äger Heimstadenkoncernen intressebolag enligt not , Andelar i intressebolag och joint ventures.

Övrigt

Transaktioner med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

För uppgifter om koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader, se not [F 7](#).

Ingå övriga transaktioner mellan närstående och Heimstaden har skett under året.

A 10 Händelser efter balansdagen

Den 8 januari 2021 emitterade Heimstaden Bostad en senior icke säkerställd obligation om 500 meur med en löptid på två år, en köpoption till pari efter cirka ett år och en rörlig ränta på 3 månader EURIBOR +55 baspunkter. Emissionen slutfördes genom en syndikerad överenskommelse med europeiska penningmarknadsfonder.

Den 12 januari 2021 tog Heimstaden Bostad in 4 Mdkr i en riktad nyemission från de befintliga aktieägarna Heimstaden, Alecta, Ericsson och Folksam.

Den 26 januari 2021 emitterade Heimstaden Bostad en efterställd hybridobligation med evig löptid om 800 meur med en årlig fast ränta om 2,625 procent och en första refinansieringsmöjlighet om 6,25 år. Emissionen fick kreditbetyget "BB+" av S&P och ska redovisas som 100 procent eget kapital av Heimstaden Bostad, i enlighet med IFRS.

För information om förvärv under 2021, se not [T 2](#) Förvaltningsfastigheter.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 17 mars 2021.

IK INTÄKTER OCH KOSTNADER

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och hur informationen kan ställas upp. En tydlig praxis har utvecklats bland fastighetsförvaltande bolag, där förvaltningsresultat redovisats i ett avsnitt i resultaträkningen, värdeförändringar på fastigheter samt derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Med beaktande av att Heimstaden Bostad styr och bedömer verksamheten utifrån förvaltningsresultatet och mot bakgrund av praxis inom branschen, har bolaget valt att redovisa värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultatet och resultat före skatt.

IK 1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad organiserar och styr sin verksamhet utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Koncernledningen i Heimstaden AB följer upp driftnetto och värdeförändring förvaltningsfastigheter på de identifierbara segmenten, övriga resultatposter fördelas ej per segment. På tillgångssidan sker uppföljning av förvaltningsfastigheter samt räntebärande skulder.

Heimstaden Bostad har identifierat fem segment som utgörs av de geografiska områdena Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Polen. I segmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Heimstaden har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter varför inga andra segment utöver geografiska områden har identifierats.

	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Justering	Koncernen totalt
	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12	Dec. 2020
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	2 444	1 485	665	1 028	101	1 208	-210	6 721
Driftskostnader	-1 190	-523	-233	-460	-69	-563	210	-2 828
Driftnetto	1 254	962	432	569	32	645	0	3 893
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	-345
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	77
Finansiella intäkter och kostnader	785	-246	-38	-335	-129	-773	–	-735
Förvaltningsresultat	2 039	716	394	234	-97	-128	0	2 889
Värdeförändring, fastigheter	2 368	1 092	1 487	1 044	265	1 866	–	8 122
Värdeförändring, derivat	-74	21	-81	-44	–	–	–	-178
Resultat före skatt	4 333	1 829	1 800	1 233	168	1 737	0	10 833
BALANSRÄKNING								
Förvaltningsfastigheter	49 690	36 199	17 009	23 365	3 716	13 826	–	143 805
Exploateringsfastigheter	–	–	1 164	–	–	–	119	1 283
Tillgångar, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	11 838
Summa tillgångar	49 690	36 199	18 173	23 365	3 716	13 826	119	156 926
Eget kapital, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	77 741
Skulder till kreditinstitut	11 176	19 015	479	9 213	580	–	–	40 463
Obligationslån	23 293	–	–	7 024	–	–	–	30 317
Övriga skulder, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	8 405
Summa eget kapital och skulder	34 469	19 015	479	16 237	580	0	0	156 926
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 651	538	20	199	27	309	–	2 745

	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Justering	Koncernen totalt
	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	2019-12	Dec. 2019
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	2 222	1 236	689	172	1	–	-186	4 135
Driftskostnader	-1 157	-426	-256	-79	0	–	186	-1 732
Driftnetto	1 065	810	433	93	1	–	–	2 403
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	-193
Övriga intäkter och kostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	53
Finansiella intäkter och kostnader	-575	-277	-399	-35	-3	–	–	-1 282
Förvaltningsresultat	491	533	34	58	-2	–	–	980
Värdeförändring, fastigheter	2 112	1 443	487	548	243	–	–	4 834
Värdeförändring, derivat	80	-113	15	57	–	–	–	39
Resultat före skatt	2 683	1 863	537	664	241	–	–	5 853
BALANSRÄKNING								
Förvaltningsfastigheter	41 241	34 645	17 372	17 781	2 292	–	–	113 331
Exploateringsfastigheter	–	–	865	–	–	–	–	865
Tillgångar, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	7 368
Summa tillgångar	41 241	34 645	18 237	17 781	2 292	–	–	121 564
Eget kapital, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	57 548
Skulder till kreditinstitut	12 365	17 809	823	9 301	382	–	–	40 680
Obligationslån	14 066	–	–	–	–	–	–	14 066
Övriga skulder, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	9 270
Summa eget kapital och skulder	26 430	17 809	823	9 301	382	–	–	121 564
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 443	813	295	–	–	–	–	2 550

IK 2 Hyresintäkter

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostads intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter genom att agera som uthyrare i operationella leasingavtal som huvudsakligen inte överför alla risker och värden som är förknippade med ägandet av en förvaltningsfastighet.

Hyresintäkter från operationell leasing på förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i intäkterna i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär, utom för villkorade hyresintäkter som redovisas när de uppstår.

Ingen uppdelning görs mellan hyresintäkter och serviceavgifter till hyresgäster, eftersom intäkterna från serviceavgifter till hyresgäster inte är betydande. Serviceavgifter till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och digitala tjänster.

Hyresavtal avseende bostäder, vilka utgör 92 procent (83) av det totala kontraktsvärdet, ingår normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för kunden om tre månader.

Leasingavtal för kommersiella enheter tecknas normalt med en kontraktstid på tre till fem år och är normalt indexjusterade.

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori	2020	2019
Bostäder	6 159	3 810
Lokaler	480	265
P-plats och garage	82	60
Summa	6 721	4 135

Förfallostruktur hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	858	25
2022	263	8
2023	320	9
2024	47	1
2025 och senare	1 575	45
Lokaler	343	10
P-plats och garage	70	2
Summa	3 476	100

Uthyrningsgrad	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %
Bostäder	6 343	1 059	96
Lokaler	464	1 022	91
P-plats och garage	108	–	77
Summa	6 915	1 074	95

IK 3 Fastighetskostnader

Driftskostnader inkluderar kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Reparationer och underhåll omfattar utgifter som vidmakthåller fastigheternas driftstillstånd och utgifter som återställer fastigheter till sitt tidigare skick.

Alla dessa kostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Fastighetskostnader	2020	2019
Driftskostnader	1 519	886
Reparation och underhåll	519	409
Fastighetsskatt	278	145
Direkta fastighetskostnader	2 316	1 626
Fastighetsadministration	512	292
Summa	2 828	1 732

Fastighetskostnader, kr/kvm	2020	2019
Driftskostnader	236	352
Reparation och underhåll	81	134
Fastighetsskatt	43	48
Direkta fastighetskostnader	360	534
Fastighetsadministration	80	97
Summa	439	631

Driftskostnader, kr/kvm är beräknad på tidsvägd yta.

IK 4 Centrala administrationskostnader

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för styrelse, VD, koncernledning samt bolagskostnader avseende bland annat information till aktieägare, upprätthållande av börsnotering samt framtagande av årsredovisning och kvartalsrapporter. I kostnader för central administration ingår även ersättning till revisorerna enligt tabell nedan:

EY	2020	2019
Revisionsuppdrag	11	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	0	–
Övriga uppdrag	0	0
Summa	13	13

Moore	2020	2019
Revisionsuppdrag	2	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
Summa	2	3

Totalt	2020	2019
Revisionsuppdrag	13	12
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	4
Skatterådgivning	0	–
Övriga uppdrag	0	0
Summa	15	16

Revisionsuppdraget avser granskning av finansiella rapporter och bokföring. Övriga certifieringstjänster avser främst granskning av kvartalsbokslut och bokföring.

IK 5 Värdeförändring fastigheter

	2020	2019
Orealiserad värdeförändring pga förändring av avkastningskrav	5 386	2 939
Orealiserad värdeförändring pga förändring av driftnetto	2 548	1 841
Summa	7 394	4 780

Värdeförändringen på exploateringsfastigheter uppgår till 188 (53) och består av en återförd nedskrivning.

IK 6 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat består av valutaomräkningsdifferenser som uppstår vid konsolidering av koncernens utländska dotterbolag.

	2020	2019
Valutakursdifferens	-4 479	279
Summa	-4 479	279

IK 7 Personal och ledande befattningshavare**Redovisningsprinciper**

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

Medelantal anställda	31/12/2020			31/12/2019		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Tjeckien	277	299	576	–	–	–
Summa	277	299	576	–	–	–

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

	2020	2019
Övriga anställda:		
Löner	178	0
Förmåner	9	0
Pensionskostnader	4	0
	191	0
Sociala kostnader	51	0

Ersättningar

För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 78–81.

S SKATT**Redovisningsprinciper**

Periodens skatteintäkt och kostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot övrigt totalresultat eller eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

	2020	2019
Aktuell skatt	-386	-200
Uppskjuten skatt	-1 774	-1 193
Summa	-2 160	-1 393

S 1 Aktuell skatt**Redovisningsprinciper**

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

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	10 833	5 853
Skatt enligt gällande skattesats	-2 280	-1 285
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	15	50
Ej avdragsgilla kostnader	-15	-42
Ej avdragsgillt räntenetto	-306	-100
Skatteeffekt av hybridobligation	-79	14
Skatt på andel i resultat från intressebolag	6	19
Förvärv dotterbolag	–	-42
Transaktioner i Övrigt total resultat	417	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-44	-6
Övrigt	126	–
Summa	-2 160	-1 393

S 2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

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

Uppskjuten inkomstskatt fastställs med hjälp av skattesatser (och lagar) som har antagits eller väsentligen antagits vid tidpunkten för koncernredovisningen och förväntas gälla när den relaterade uppskjutna skattefordran realiseras eller uppskjuten inkomstskatt är fast.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är troligt att framtida skattepliktiga vinster kommer att finnas tillgängliga mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Det redovisade värdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning vid slutet av nyttjandeperioden.

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

	2020		2019	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-896	-197	-976	-215
Bolagsförvärv	–	–	–	–
Årets förändring	228	50	80	18
Vid årets utgång	-667	-147	-896	-197
Uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	12 865	2 738	7 500	1 568
Bolagsförvärv	–	–	290	79
Årets avskrivningar	139	31	241	50
Årets värdeförändring	8 122	1 713	4 834	1 040
Förändrad skattesats	-203	-29	–	–
Vid årets utgång	20 923	4 453	12 865	2 738
Räntederivat				
Vid årets ingång	-65	-15	18	3
Årets förändring	-382	-80	-83	-18
Vid årets utgång	-447	-95	-65	-15
Netto uppskjuten skatt				
Vid årets ingång	11 904	2 526	6 542	1 356
Bolagsförvärv	–	–	290	79
Årets förändring	7 905	1 686	5 072	1 091
Vid årets utgång	19 809	4 212	11 904	2 526

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 667 Mkr (896).

T TILLGÅNGAR

T 1 Immateriella anläggningstillgångar

Licenser: Separat förvärvade licenser redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Licenser som förvärvats i en rörelseförvärv redovisas till verkligt värde vid förvärvsdagen. De har en begränsad nyttjandeperiod och redovisas därefter till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Koncernens avskrivningstid för immateriella tillgångar med begränsad livslängd uppgår till 3-5 år.

	Licenser
Ingående balans	–
Årets bolagsförvärv	37
Årets investeringar	2
Valutaförändringar	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38
Ingående avskrivningar	–
Årets bolagsförvärv	-30
Årets avskrivningar	-3
Årets avyttringar	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31
Utgående planenligt restvärde	7

T 2 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av bostadsfastigheter (stående tillgångar), fastigheter under utveckling (byggnation eller ombyggnad) och mark- och byggrättigheter som innehas eller ska innehas för att tjäna hyror, kapitalförstärkning eller båda.

Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att tjäna hyror, kapitalförstärkning eller båda, snarare än för försäljning i normal verksamhet eller för användning i produktions- eller administrativa funktioner.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklaravgifter och professionella avgifter för juridiska tjänster.

Lånekostnader som direkt kan hänföras till konstruktion eller ombyggnad av tillgångar och som tar en lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efter första redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinst eller förlust till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter ingår i resultaträkningen i den period de uppkommer, inklusive motsvarande skatteeffekt.

Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras företaget och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet byts ut ingår kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbar. Förvaltningsfastigheter under uppförande för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt, men för vilket bolaget förväntar sig att det verkliga värdet på fastigheten kommer att kunna bestämmas på ett tillförlitligt sätt när byggandet är färdigställt, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir pålitligt bestämbar eller byggande är klar - beroende på vilket som inträffar tidigast.

Ibland kan det vara svårt att på ett tillförlitligt sätt fastställa det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten under uppförande. För att utvärdera om det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet under uppbyggnad kan fastställas på ett tillförlitligt sätt anser ledningen bland annat följande faktorer:

- bestämmelserna i byggavtalet
- avslutningsstadiet
- om projektet/fastigheten är standard eller icke-standard
- tillförlitligheten hos kassaflödena efter avslutad
- fastighetsspecifika utvecklingsrisk
- tidigare erfarenhet av liknande konstruktion
- status för bygglov

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

- Administrativa behörigheter som krävs för att slutföra projektet erhålls
- Konstruktionen har börjat och kostnaderna åtagits gentemot konstruktören
- Väsentlig osäkerhet i framtida hyresintäkter har eliminerats

Överföringar görs till (eller från) förvaltningsfastigheter endast när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastigheter till varulager är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en lagerfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överlåtelsedatumet och dess tidigare redovisade värde i resultatet. Företaget betraktar som bevis påbörjande av utveckling i syfte att sälja (eller inleda ett operationellt leasingavtal till en annan part.)

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

	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid periodens början	113 331	72 329
Förvärv	25 445	33 261
Investeringar	2 743	2 575
Försäljningar	-65	-3
Valutaförändring	-5 583	388
Orealiserad värdeförändring	7 934	4 780
Verkligt värde vid periodens slut	143 806	113 331
Fördelning mellan kategori		
Bostadsfastigheter	141 433	112 098
Projektfastigheter	2 074	1 152
Mark- och Byggrätter	298	81
Summa	143 806	113 331

Extern värdering

Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter värderades individuellt per den 31 december 2020 av oberoende kvalificerade värderare som har en erkänd relevant yrkeskvalifikation och som har erfarenhet av placeringen och segmenten av de värderade förvaltningsfastigheterna.

Land	Värderare
Danmark	CBRE
Sverige	Newsec
Norge	Cuashman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Nederländerna	Cuashman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Tyskland	CBRE
Tjeckien	JLL

Värderingsantaganden

Värderingarna baseras på "högsta och bästa användning", vilket innebär att värderingarna är gjorda utifrån ett återuthyrningsscenario och ett avyttringsscenario.

Återuthyrning: Marknadsvärdet baseras på ett kassaflöde som genereras genom återuthyrning av fastigheten till marknadshyra vid hyresgästsfluktuationer.

Avyttring: Marknadsvärdet baseras på ett kassaflöde som genereras genom att successivt avyttra fastighetsenheter som ägarbostäder vid hyresgästfluktuationer.

I allmänhet bestäms värderingarna med hjälp av icke observerbara insatser i ett diskonterat kassaflöde (DCF).

Dessa inkluderar:

Framtida hyreskontanter: inflöden baserat på den faktiska platsen, typen och kvaliteten på fastigheterna och stöds av villkoren för eventuellt befintligt hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis, såsom nuvarande marknadshyra för liknande fastigheter;

Framtida försäljningspriser för lediga positioner (endast avyttringsscenario): inflöden baserade på försäljningspriser som stöds av termer av externt bevis, såsom försäljningspriser för liknande fastighetsenheter;

Diskonteringsräntor: återspeglar nuvarande marknadsbedömningar av osäkerheten i kassaflödenas storlek och tidpunkt;

Uppskattad vakansgrad baserade på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av eventuell aktuell leasing.

Fastighetskostnader inklusive underhåll och nödvändiga investeringar för att bibehålla fastighetens funktionalitet under dess förväntade livslängd samt fasta kostnader såsom fastighetsskatt, försäkring etc. (Uppskattningar av drift- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnad, gjorda investeringar och den externa värderarens kunskap om kostnader för jämförbara poster. Den senare är en viktig del av värderingen, eftersom aktiva beslut och ägarens organisation påverkar den redovisade kostnaden. Följaktligen kan driftskostnaderna i en värdering skilja sig, antingen positivt eller negativt, från rapporterad kostnad);

Kapitaliseringsnivåer baserade på fastigheternas faktiska läge, storlek och kvalitet och med hänsyn till marknadsdata vid värderingsdagen.

Terminalvärde med hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror.

För norska bostadsfastigheter med ett sammanlagt redovisat värde på 17 009 Mkr (17 372) fastställdes värderingen enligt försäljningsjämförelsemetoden.

Fastigheter värderade enligt försäljningsjämförelsemetoden tar hänsyn till jämförbara fastigheter i närheten. Dessa värden justeras för skillnader i viktiga attribut som fastighetsstorlek och kvalitet på inredningen. Den viktigaste inmatningen i denna värderingsmetod är priset per kvadratmeter.

Det gjordes inga förändringar i värderingsteknikerna under året. För fastigheter under uppförande eller ombyggnad baserades värderingen på en DCF-modell med beaktande av följande uppskattningar (utöver de insatser som noterats ovan förutom kapitaliseringsräntor eftersom aktiveringsgraden som används för förvaltningsfastigheter under uppförande är justerad för risker, och inkluderar därför en riskpremie):

Kostnader för att slutföra baserat på intern prognos och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållandena. I kostnader som ska slutföras ingår också vinstmarginal;

Avslutningsdatum fastigheter under uppförande kräver godkännande eller tillstånd från tillsynsorgan vid olika punkter i utvecklingsprocessen, inklusive godkännande eller tillstånd avseende initial design, zonindelning, idrifttagning och efterlevnad av miljöbestämmelser. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande utveckling förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas. Utvecklingsdatumet för utvecklingen kan dock variera beroende på, bland andra faktorer, aktualiteten för att erhålla godkännanden och eventuella korrigerande åtgärder som krävs av företaget.

Värderingshierarki

Verkligt värde på majoriteten om fastighetsportföljen baseras på nivå tre indata (DCF) med undantag för norska bostadsfastighetstillgångar, som baseras på nivå två, under värderingshierarkin i IFRS 13.

Information om värderingar till verkligt värde med betydande icke observerbara ingångar

Tabellen nedan visar följande för varje klass av förvaltningsfastigheten:

- 1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
- 2. Nivån för hierarkin för verkligt värde (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
- 3. Värderingsteknik tillämpad
- 4. Ingångarna som används vid värdering av verkligt värde
- 5. Kvantitativ information om betydande icke observerbara ingångar som används vid värdering av verkligt värde
- 6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Det verkliga verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Fastighetsvärderingar är uppskattningar som bygger på accepterade principer baserat på vissa antaganden, som förklarats ovan. Följaktligen inkluderar värderingen en viss osäkerhet i de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera genomförd försäljning i Heimstaden Bostads fastighetsportföljer och andras.

Nedan presenteras en mer detaljerad känslighetsanalys kopplad till ovan nämnda betydande antaganden om avkastningskrav och nettoresultat. Eftersom hyresintäkter från bostäder regleras i vissa länder är den huvudsakliga risken för en förändring av rörelseresultatet i dessa länder relaterad till driftskostnader. Observera att följande känslighetsanalys har gjorts i enlighet med nuvärdesmetoden och att förändringen i avkastningskrav och nettoresultat är en för det aktuella året.

Förvärv efter balansdagen

Heimstaden Bostad har efter balansdagen avtalat om fastighetsförvärv med tillträde efter balansdagen. Eftersom fastigheterna inte är tillträdade så ingår de inte i de finansiella rapporterna.

Segment	Beräknat tillträde	Avtalat fastighetsvärde
Danmark	Q2-Q4 2021	709
Sverige	Q2 2021	931
Polen	Q3 2021	842
Tyskland	Q1 2021	146
Nederländerna	2023	287
Summa		2 915

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Det totala fastighetsvärdet, värderat till verkligt värde, uppgår till 143 806 MSEK (113 331). I detta värde ingår realiserad värdeökning för 2020 på 7 934 MSEK (4 780). Urealiserat värdeökning uttryckt i procent är 5,8 procent (5,7) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändringar. Det totala fastighetsvärdet per segment visas nedan.

Kategori	Värdering	Värderingsteknik	Verkligt värde hierarkinivå	Rörelse- resultat	Varav icke reglerat	Varav reglerat	Diskonterings- ränta	Uppskattning	Lägre påverkan	Högre påverkan
Sverige	49 690	DCF	Nivå 3	1 786	0	100 %	3,59 %			
Danmark	36 200	DCF	Nivå 3	1 317	84 %	16 %	3,64 %			
Norge	17 009	Försäljningspris- jämförelse	Nivå 2	517	100 %	0	3,04 %	Försäljningspris per. kvm +/- 10%	-1 701	1 701
Tyskland	3 716	DCF	Nivå 3	70			1,90 %			
Nederländerna	23 365	DCF	Nivå 3	831	40 %	60 %	3,56 %			
Tjeckien	13 826	DCF	Nivå 3	731	62 %	38 %	5,29 %			
	143 806			5 252			3,65 %			

Kategori	Känsligheter i diskonterings- och taksränta						Känsligheter i NOI I					
	0,75 %	0,50 %	0,25 %	-0,25 %	-0,50 %	-0,75 %	-2,00 %	-1,50 %	-1,00 %	1,00 %	1,50 %	2,00 %
Sverige	-8 579	-6 068	-3 231	3 715	8 029	13 103	-994	-745	-497	497	745	994
Danmark	-6 185	-4 373	-2 327	2 670	5 765	9 396	-724	-543	-362	362	543	724
Norge												
Tyskland	-1 053	-775	-433	564	1 331	2 431	-74	-56	-37	37	56	74
Nederländerna	-4 070	-2 881	-1 535	1 767	3 823	6 246	-467	-350	-234	234	350	467
Tjeckien	-1 718	-1 195	-624	686	1 444	2 286	-277	-207	-138	138	207	277

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	Total	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 331	41 241	34 645	17 372	2 292	17 781	–
Försäljningar under perioden	-65	–	–	–	–	-65	–
Förvärv under perioden	25 445	4 430	1 278	–	1 272	5 480	12 985
Investeringar under perioden	2 744	1 651	538	20	27	199	309
Valutaförändring	-5 583	–	-1 354	-1 684	-140	-1 073	-1 333
Marknadsvärde efter transaktioner	135 872	47 322	35 107	15 708	3 451	22 322	11 961
Orealiserad värdeförändring	7 934	2 368	1 092	1 299	265	1 044	1 866
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2020-12-31	143 806	49 690	36 199	17 007	3 716	23 366	13 827

Förändring marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	Total	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Nederländerna	Tjeckien
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2018-12-31	72 329	35 881	20 927	15 521	–	–	–
Försäljningar under perioden	-3	-3	–	–	–	–	–
Förvärv under perioden	33 261	1 783	11 023	757	2 059	17 639	–
Investeringar under perioden	2 575	1 443	893	239	–	–	–
Valutaförändring	388	–	359	421	-10	-382	–
Marknadsvärde efter transaktioner	108 550	39 104	33 202	16 938	2 049	17 257	0
Orealiserad värdeförändring	4 780	2 137	1 443	434	243	523	–
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter 2019-12-31	113 331	41 241	34 645	17 372	2 292	17 781	0

T 3 Leasing

Redovisningsprinciper

Heimstaden har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Leasetagare redovisar åtagandet som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet, liksom en ränta på leasingskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling om mer än 5 år och uppgår till 626 Mkr.

Tomträtter betraktas ur ett IFRS 16-perspektiv som eviga hyresavtal, dessa redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld. Tomträttsavgälden som betalas redovisas i sin helhet som räntekostnad under Finansiella intäkter och kostnader, dessa avtal betraktas som eviga avtal. I bokslutet 2020 redovisas en kostnad i koncernen på 2 Mkr avseende tomt-rättsavgäld.

Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Låneskulden odiskonterad löptid fördelas enligt följande:

	2020	2019
Inom ett år	21	28
1-5 år	58	94
> 5 år	436	761
Summa	515	883

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

	Tomträtter	Lokaler	Bilar	Övrigt	Summa
Ingående värde 2020-01-01	629	184	3	1	817
Bolagsförvärv	–	17	2	–	19
Omklassificeringar	–	-169	-1	–	-170
Avskrivningar	–	-2	-1	-1	-4
Valutaförändring	-31	-1	-1	–	-33
Utgående värde 2020-12-31	598	29	2	–	629

T 4 Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	–	–
Årets bolagsförvärv	31	–
Årets investeringar	11	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42	0
Ingående avskrivningar	–	–
Årets bolagsförvärv	-15	–
Årets avskrivningar	-8	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23	0
Utgående planenligt restvärde	19	0

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning.

T 5 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som Exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet. Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling.

Exploateringsfastigheter är enbart hänförligt till Norges portföljen i Oslo. Ur en ekonomisk synvinkel är det mer attraktivt att avyttra dessa tillgångar än att behålla dem för uthyrning.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	865	680
Årets bolagsförvärv	325	110
Valutaförändring	-86	22
Återförd nedskrivning/Nedskrivning	188	53
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 292	865

T 6 Kundfordringar

Redovisningsprinciper

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

Kundfordringar uppgår per 2020-12-31 till 61 Mkr (12). Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstaden Bostads kunder har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Heimstaden Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

	2020-12-31	2019-12-31
Åldersfördelning kundfordringar, Mkr		
–30 dagar	36	17
31–60 dagar	12	4
61 dagar -	29	31
Summa	77	53
Kreditförlustreserv	-16	-41
Kundfordringar, netto	61	12

T 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	17	11
Deposition, förvärv	1 506	535
Övriga poster	522	512
Utgående balans	2 045	1 058

T 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	42	5
Förutbetalda räntekostnader	19	118
Övriga upplupna poster	128	171
Utgående balans	189	294

EK	EGET KAPITAL
EK 1	Eget kapital

Aktiekapitalets utveckling

Vid räkenskapsårets utgång finns 6 578 058 st stamaktier, 200 st preferensaktier av serie A och 20 317 179 st preferensaktier av serie B. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1 och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Nybildning	Stam	12/09/2011	10 000	10 000	100 000	100 000	10,00
Nyemission	Stam	24/01/2012	90 000	100 000	900 000	1 000 000	10,00
Nyemission	Stam	31/05/2013	400 000	500 000	4 000 000	5 000 000	10,00
Nyemission	Stam	15/09/2015	96 415	596 415	964 150	5 964 150	10,00
Nyemission	Stam	12/09/2016	711 212	1 307 627	7 112 120	13 076 270	10,00
Nyemission	Stam	12/09/2016	156 406	1 464 033	1 564 060	14 640 330	10,00
Nyemission	Stam	19/12/2016	43 774	1 507 807	437 740	15 078 070	10,00
Nyemission	Stam	12/05/2017	16 153	1 523 960	161 530	15 239 600	10,00
Nyemission	Stam, Pref A, Pref B	10/10/2017	390 044	1 914 004	3 900 440	19 140 040	10,00
Nyemission	Stam, Pref B	16/04/2018	487 281	2 401 285	4 872 810	24 012 850	10,00
Nyemission	Stam, Pref B	28/06/2018	231 624	2 632 909	2 316 240	26 329 090	10,00
Nyemission	Pref B	29/05/2019	7 018	2 639 927	70 810	26 399 900	10,00
Nyemission	Pref B	30/08/2019	30 000	2 669 927	300 000	26 699 900	10,00
Split 1:25	Stam, Pref A, Pref B	25/10/2019	64 078 248	66 748 175	0	26 699 900	0,40
Indragning och fondemission	Stam, Pref A, Pref B	25/10/2019	-58 309 176	8 438 999	0	26 699 900	3,16
Split 1:2	Stam, Pref A, Pref B	25/10/2019	8 438 999	16 877 998	0	26 699 900	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	25/10/2019	4 465 269	21 343 267	7 063 600	33 763 500	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	07/01/2020	3 103 013	24 446 280	4 908 650	38 672 150	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	13/05/2020	2 449 157	26 895 437	3 874 316	42 546 466	1,58
Vid årets utgång				26 895 437		42 546 466	

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligation

Heimstaden Bostad har emitterat hybridobligationer uppgående till 13,6 Mdkr. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har en möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 år efter emissionsdagen.

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en finansiell skuld. Den bedömning som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra ford-ringsägare.

Valutaomräkningsreserv

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

Balanserad vinst

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotter-företag och deras dotterbolag. Majoriteten av koncernens verksamheter är helägda.

Minoritetens andel av	2020	2019
Minoriteternas andel av resultatet fördelas enligt följande	1	7
Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande	60	59

OS OPERATIONELLA SKULDER**OS 1** Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner från hyresgäster	514	406
Aktuella skatteskulder	291	228
Vilande lagfartskostnader	26	26
Skulder fastighetstransaktioner	524	198
Moms byggprojekt	105	57
Övriga poster	21	132
Summa	1 481	1 047

OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	241	67
Förutbetald hyra	354	307
Övriga poster	257	147
Summa	852	521

OS 3 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	52 386	48 131
Pantsatta aktier i dotterbolag ¹	7 790	8 180
Summa	60 176	56 311

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

OS 4 Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Heimstaden Bostad har under 2018 erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda företrädesrätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheterna men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Det finns emellertid inget slutgiltigt beslut om värdering av de fem fastigheterna. Per den 31 december 2020 har Heimstaden inte gjort några avsättningar relaterade till denna fråga, baserat på den angivna garantin från Fredensborg AS.

Investeringsåtaganden

Heimstaden Bostad har under året avtalat om fastighetsförvärv med tillträde efter balansdagen. Eftersom fastigheterna inte är tillträdna så ingår de inte i de finansiella rapporterna.

Segment	Pris i angiven valuta (miljoner)	Tillkännagivande, kvartal	Förväntat slutförande
Sverige	12 706	Q2 2020 - Q4 2020	2021 - 2023
Danmark	18 140	Q4 2019 - Q4 2020	2021
Tyskland	8 828	Q3 2020	2021
Polen	652	Q4 2020	2022 - 2023
Summa	39 696		

Per den 31 december 2020, hade Heimstaden Bostad kommit överens om ett byggavtal med tredjeparter och har därmed åtagit sig till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter som är under utveckling på 4 458 MSEK. När det gäller exploateringsfastigheter uppgår de framtida utbyggda utbyggnaderna till 90 MSEK.

Ersättning för förorening eller miljöskada

Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningsskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera miljörisker. Heimstaden Bostad har per balansdagen inte kännedom om sådana föroreningar eller miljöskada som väsentligt kan komma att påverka koncernens finansiella ställning.

Tvister

Heimstaden Bostad är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltning och utveckling av fastigheter. Heimstaden Bostad är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

F FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

F 1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar klassificeras vid första redovisningen och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultaträkningen.

Klassificeringen av finansiella tillgångar vid första redovisningen beror på den finansiella tillgångens avtalsenliga kassaflödesegenskaper och Heimstaden Bostads affärsmodell för hantering av dem. Med undantag för kundfordringar som inte innehåller någon betydande finansieringskomponent eller för vilka Heimstaden Bostad har tillämpat den praktiska ändamålet, mäter Heimstaden Bostad initialt en finansiell tillgång till verkligt värde plus, i fallet med en finansiell tillgång som inte är till verkligt värde genom vinst eller förlust, transaktionskostnader.

Eftersom Heimstaden Bostads hyra och andra kundfordringar inte innehåller någon väsentlig finansieringskomponent eller för vilken Heimstaden Bostad har tillämpat den praktiska ändamålet, mäts de till det transaktionspris som fastställs enligt IFRS 15 (vägledning).

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

Finansiella tillgångar klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde hålls inom en affärsmodell med målet att inneha finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden.

För efterföljande värdering klassificeras Heimstaden Bostads finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen (derivatinstrument)
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar samt kontanter och kortfristiga insättningar)

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

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

- Den finansiella tillgången hålls inom en affärsmodell med målet att hålla finansiella tillgångar för att samla upp avtalsenliga kassaflöden

Och

- De avtalsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger vid de angivna datumen upphov till kassaflöden som enbart avser betalning av kapital och ränta på utestående kapitalbelopp

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde värderas därefter enligt effektivvärtemetoden och är föremål för nedskrivning. Vinst och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned.

Eftersom Heimstaden Bostads finansiella tillgångar (hyra och andra kundfordringar, övriga fordringar, kontanter och kortfristiga insättningar) uppfyller dessa villkor, mäts de därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång tas bort främst när rättigheterna att ta emot kassaflöden från tillgången har upphört att gälla eller när Heimstaden Bostad har överfört sina rättigheter att ta emot kassaflöden från tillgången och antingen Heimstaden Bostad har överfört väsentligen alla risker och fördelar med tillgången, eller Heimstaden Bostad har varken överfört eller behållit väsentligen alla risker och fördelar med tillgången men har överfört kontrollen över tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Heimstaden Bostad redovisar en ersättning för förväntade kreditförluster. För alla skuldinstrument utom de som hålls till verkligt värde via resultaträkningen.

Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de avtalsenliga kassaflödena som förfaller i enlighet med avtalet och alla de kassaflöden som Heimstaden Bostad förväntar sig att få, diskonterade till en approximation av den ursprungliga effektiva räntan. De förväntade kassaflödena kommer att inkludera kassaflöden från försäljning av innehav av säkerheter eller andra kreditförbättringar som är integrerade i avtalsvillkoren.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Övriga fordringar och tillgångar, som inte omfattas av den förenklade metoden (se not 6 Kundfordringar), skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. De finansiella tillgångar, som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden, utgörs av likvida medel, fordringar på intressebolag, andra långfristiga fordringar samt övriga fordringar.

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

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	895	–
Kundfordringar	61	–
Övriga finansiella fordringar	2 045	–
Likvida medel	7 636	–
Summa	10 637	0
Finansiella skulder		
Finansiella derivatinstrument	–	447
Långfristiga räntebärande skulder	64 458	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 218	–
Leverantörsskulder	414	–
Övriga skulder	1 190	–
Summa	67 280	447

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	542	–
Kundfordringar	12	–
Övriga finansiella fordringar	1 058	–
Likvida medel	4 345	–
Summa	5 957	–
Finansiella skulder		
Finansiella derivatinstrument	–	65
Långfristiga räntebärande skulder	53 609	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 137	–
Leverantörsskulder	293	–
Övriga skulder	819	–
Summa	55 858	65

Finansiella skulder

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

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

Nettoredovisning av finansiella instrument

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

Derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och valutaterminskontrakt för ekonomiska säkringsändamål. Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. transaktionskostnader ingår direkt i finansieringskostnader. Vinster eller förluster på derivat redovisas i resultaträkningen i nettoförändring av verkligt värde på finansiella instrument genom verkligt värde via resultaträkningen.

Ränteförfall, år	Typ	2020-12-31			2019-12-31		
		Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹ , %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta ¹ , %
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	5 733	16	0,10	4 592	12	0,10
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	24 934	71	0,18	26 882	71	0,20
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	4 646	13	0,22	6 231	17	0,50
Summa räntederivat		35 313	100	0,17	37 705	100	0,20
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 167	51	1,90	5 223	42	3,20
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 017	49	2,13	7 313	58	2,80
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	0	0,00	–	–	–
Summa basswappar		10 184	100	2,01	12 536	100	3,00

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

F 2 Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

Heimstaden Bostad-koncernen utsätts löpande för ett antal riskfaktorer. Ledningen och anställda arbetar aktivt med att kvantifiera och styra dessa risker. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten.

De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank- och finanssektorn.
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden.
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden.

Kapitalstruktur

Valet av kapitalstruktur (dvs. förhållandet mellan eget kapital och lånat kapital) är av stor betydelse för verksamheten. Tillgången till långsiktigt kapital är grundläggande för oss att framgångsrikt förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet, vilket innebär att vi kontinuerligt och proaktivt arbetar för att säkerställa en adekvat struktur. För att uppnå detta syftar koncernen till att säkerställa att den uppfyller sin finanspolicy som bland annat inkluderar ett belåningsvärde på 45-55 procent. Det har inte förekommit några överträdelseer av finanspolicyen under innevarande period.

Nettoskuld	2020	2019
Räntebärande skulder	70 780	58 746
Likvida medel	7 636	4 345
Nettoskuld	63 144	54 401
Nettobelåningsgrad inklusive 50 procent skuld för hybridkapital (LTV just.) (procent)	2020	2019
Nettoskuld	63 144	54 401
Hybridkapital (50 procent skuld)	6 856	2 595
Nettoskuld inklusive 50 procent skuld för hybridkapital	69 962	56 996

Nettoskuld till kapitalisering (procent)	2020	2019
Belåningsgrad nettoskuld	0,44	0,48
Belåningsgrad nettoskuld inklusive 50 procent skuld för hybridkapital	0.53	0.52

Finansiella villkor (sk covenants)

Heimstaden Bostads låneavtal innehåller lån-till-värde-klausuler och räntetäckningsklausuler, vilket kan kräva att man ställer ytterligare säkerhet eller förskottsbetalar några av de utestående lånen, om värdet på säkerheten faller under satta nivåer enligt avtal, eller om intäkterna på pantsatta fastigheter understiger det erforderliga förhållandet till räntekostnaderna på lånet. Dessutom innehåller låneavtalen finansiella villkor, som kan innefatta ett krav på att upprätthålla en viss kontantnivå eller att upprätthålla en lägsta nivå av investeringar relaterade till de pantsatta fastigheterna. Enligt Heimstaden Bostads skuldfaciliteter får det utestående skuldbeloppet aldrig överstiga 65% av säkerhetsbeloppet i varje kontrakt, och intäkterna från den fastställda säkerheten måste alltid överstiga 1,4 gånger räntekostnaden på den relaterade skulden. Dessutom får inget av Heimstaden Bostads fastighetsägande dotterbolag sälja, överföra eller på annat sätt avyttra sitt innehav i den pantsatta egendomen utan skriftligt medgivande från långivare, såvida inte de utestående lånen under kreditfaciliteten vid en fastighetsförsäljning återbetalas i sin helhet. Att inte följa villkoren i låneavtalen kan leda till tvärvillkor, vilket gör det möjligt för långgivaren att påskynda skuldens löptid och utesluta garantier som säkrar skulden. Under dessa omständigheter skulle man inte ha tillräckligt med medel eller andra resurser för att uppfylla bolagets skyldigheter.

Per den 31 december 2020 och den 31 december 2019 uppfyllde Heimstaden samtliga villkor.

MARKNADSRISK

Valutarisk

Heimstaden Bostad äger fastigheter i Danmark till ett värde av 36 199 Mkr (34 645), Norge till ett värde om 17 007 Mkr (17 372), Nederländerna uppgående til 23 366 Mkr (17 781) samt Tyskland om 3 716 Mkr (2 292), och har under året förvärvat fastigheter uppgående till 13 827 Mkr i Tjeckien. Valutaeffekten uppstår på koncernens nettotillgångar när de utländska bolagens balansräkningar konsolideras. Någon kurssäkring för denna valutarisk görs inte i nuläget.

Känslighetsanalys vid valutakursförändringar

Valuta	Nettotillgångar i mSEK	Effekt på nettotillgångar vid 10 % starkare SEK	Effekt på nettotillgångar vid 10 % svagare SEK
CZK	9 131	-913	913
DKK	5 622	-562	562
EUR	10 951	-1 095	1 095
NOK	7 555	-755	755
Summa	33 259	-3 326	3 326
+ 10 procent	-3 326		
- 10 procent	3 326		

Prisrisk

Prisrisk avser risken att värdet på en tillgång förändras på ett ofördelaktigt sätt vid rörelser i tillgångspriserna. Koncernens prisriskexponering begränsas genom de ramar som finanspolicyn ställer upp och Heimstaden Bostad får enligt denna endast använda bankkonton samt kortsiktiga marknadsnoterade instrument för placering av likviditet. Inom koncernen förekommer inga marknadsnoterade instrument med lång löptid.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Heimstaden Bostads upplåningskostnad. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi bolaget väljer för bindningstider. För hantering av risken använder sig koncernen av

derivatinstrument. Räntebindning sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur samt vid var tid rådande marknadsförutsättningar.

KREDITRISK

Kreditrisk avser risken för att Heimstaden Bostads motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av räntesäkringsavtal samt vid utställda kreditavtal. Heimstaden Bostad utvärderar löpande alla leverantörer avseende den finansiella delen av verksamheten för att säkerställa att denna kreditrisk är begränsad. Då koncernen primärt investerar i bostadsfastigheter erhålls hyra i förskott, vilket eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskebetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av nordiska banker med kreditriskebetyg i intervallet A till AA-.

LIKVIDITETSRISK

Risken för att ett bolag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden Bostad har en attraktiv fastighetsportfölj, en balanserad belåningsgrad, en positiv prognos för framtida kassaflöden samt ett brett nätverk av finansiella institutioner som leverantörer av kapital.

Tabellen visar förfallostruktur på Heimstaden Bostads finansiella skuldinstrument. Siffrorna är odiskonterade kassaflöden baserade på avtalstidpunkt och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Förfallostruktur 2020-12-31	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	6 321	24 244	40 485
Leasingskulder	21	58	436
Derivat	5 733	24 934	4 646
Leverantörsskulder	414	0	0
Övriga skulder	1 190	0	0
Summa	13 679	49 237	45 567

Förfallostruktur 2019-12-31	0–1 år	1–5 år	>5 år
Räntebärande skulder	5 137	31 407	22 201
Leasingskulder	28	94	761
Derivat	4 592	26 882	6 231
Leverantörsskulder	293	–	–
Övriga skulder	819	–	–
Summa	10 869	58 383	29 193

För andra risker, se sid 66–71.

F 3 Räntebärande skulder

Redovisningsprinciper

Räntebärande skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor	2020-12-31		2019-12-31	
	SEK	Lokala valutor	SEK	Lokala valutor
SEK	17 037	–	17 365	–
NOK	1 725	1 800	1 353	1 277
EUR	33 274	3 316	22 220	2 127
DKK	19 015	14 101	17 809	12 727
Förutbetalda avgifter	-271	–	–	–
Summa	70 780		58 747	

Noterade obligationer

Nominellt värde	Marknadsvärde ²	Förfallodatum	Kreditbetyg	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Räntebärande skulder						
800mSEK	808	2025-02-25	N/A	S3M +1,30%	XS2259800121	Euronext Dublin
400mSEK	403	2025-02-25	N/A	Fixed 1,368%	XS2259781230	Euronext Dublin
400mNOK	400	2025-02-25	N/A	Fixed 2,019%	NO0010906951	Oslo börs
400mNOK	403	2025-02-25	N/A	N3M +1,35%	NO0010906944	Oslo börs
700mEUR	735	2027-03-03	BBB	Fixed 1,375%	XS2225207468	Euronext Dublin
500mSEK	505	2022-12-29	N/A	S3M +1,30%	XS2194280736	Euronext Dublin
1200mSEK	1 219	2022-05-26	N/A	S3M +1,75%	XS2179086983	Euronext Dublin
50mEUR	62	2035-05-04	BBB	Fixed 2,8%	XS2168047087	Euronext Dublin
50mEUR	62	2035-05-04	N/A	Fixed 2,8%	XS2161838276	Euronext Dublin
500mEUR	517	2026-01-21	BBB	Fixed 1,125%	XS2105772201	Euronext Dublin
700mEUR	737	2023-09-05	BBB	Fixed 2,125%	XS1958655745	Euronext Dublin
500mNOK	522	2024-06-07	BBB	N3M +2,40%	NO0010838899	Oslo börs
340mEUR	345	2021-12-07	BBB	Fixed 1,75%	XS1918007458	Euronext Dublin
1000mSEK	1 023	2022-09-07	BBB	S3M+2,00%	XS1918010833	Euronext Dublin
Hybridobligationer ¹						
500mEUR	519	2026-04-15	BB+	Fixed 3,375%	XS2125121769	Euronext Dublin
800mEUR	822	2025-02-19	BB+	Fixed 3,248%	XS2010037765	Euronext Dublin

¹ Hybridobligationer klassificeras som eget kapital.

² Baserat på noterade marknadspriser värdering per balansdagen.

Förfallostruktur räntebärande skulder

	Kapitalbindning 2020-12-31			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
Låneförfall				
Inom 1 år efter balansdagen	1 218	5 104	6 321	9 %
Inom 1–5 år efter balansdagen	12 075	12 169	24 244	34 %
Senare än 5 år efter balansdagen	27 441	13 044	40 485	57 %
Summa	40 734	30 317	71 051	100 %

	Kapitalbindning 2019-12-31			
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, procent
Låneförfall				
Inom 1 år efter balansdagen	1 137	4 000	5 137	9%
Inom 1–5 år efter balansdagen	17 341	14 066	31 407	53%
Senare än 5 år efter balansdagen	22 201	–	22 203	38%
Summa	40 679	18 066	58 747	100%

	Räntebindning 2020-12-31				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
Ränteförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	35 189	14 985	50 174	1,22	71 %
Inom 1–5 år efter balansdagen	3 367	7 807	11 174	2,25	16 %
Senare än 5 år efter balansdagen	2 178	7 525	9 704	1,49	14 %
Summa	40 734	30 317	71 051	1,42	100 %

	Räntebindning 2019-12-31				
	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, procent
Ränteförfall					
Inom 1 år efter balansdagen	30 386	18 066	48 452	1,51	82%
Inom 1–5 år efter balansdagen	9 800	–	9 800	3,08	17%
Senare än 5 år efter balansdagen	494	–	494	3,23	1%
Summa	40 680	18 066	58 746	1,70	100%

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen per 2020-12-31 uppgår till: 1,71 år

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2020-12-31 uppgår till: 3,00 år

Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden per 2020-12-31 uppgår till: 10,54 år

F 4 Likvida medel

	31.12.2020	31.12.2019
Banktillgodohavanden och kassa	7 636	4 345
Summa	7 636	4 345

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

Det finns outnyttjade kreditavtal om 14 627 Mkr (10 269) som inte är inkluderade i likvida medel.

F 5 Värdeförändring räntederivat

	2020	2019
Realiserad värdeförändring	113	57
Valutaeffekt	100	65
Orealiserad värdeförändring	-391	-83
Summa	-178	39

Räntederivat används för att begränsa påverkan av ränteförändringar. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten och redovisas ovan som orealiserad värdeförändring.

F 6 Andra långfristiga fordringar

	2020	2019
Ingående balans	542	150
Lämnade lån	–	61
Lämnade lån intressebolag	423	465
Återbetalning lån	-70	-134
Utgående balans	895	542

Posten avser huvudsakligen lån till intressebolag.

F 7 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter, exempelvis ränteintäkter på bankmedel, resultatförs i den period de avser. Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår även i denna post och kostnadsförs i den period de avser. Värdejustering till verkligt värde av räntederivaten ingår ej i posten utan redovisas som separat post i resultaträkningen.

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i totalresultatet

	2020	2019
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Nettovinster derivat	233	152
Nettoförluster derivat	-412	-113
Summa redovisat i resultatet (finansiella poster)	-179	39
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter revers	48	14
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	33	27
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	81	41
Räntekostnader lån	-1 462	-1 082
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 462	-1 082
Finansieringskostnader aktiverade inom Förvaltningsfastigheter	26	–
Finansieringskostnader aktiverade inom Exploateringsfastigheter till försäljning	–	–
Summa	26	-0
Valutakursdifferenser, finansiella poster	656	-142
Summa	656	-142
Summa redovisat i totalresultatet	-878	-1 243

F 8 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Obligationer	Skuld till finansiella institut	Leasing- skulder	Övriga finansiella skulder	Summa
Utgående balans 2019-12-31	18 066	40 680	818	–	59 564
Kassaflödespåverkande poster	13 374	974	-3	–	14 345
Ej kassaflödespåverkande poster					
- Valutakursdifferenser	-1 123	-1 191	-55	–	-2 369
- Övriga justeringar	–	–	-150	–	-150
Utgående balans 2020-12-31	30 317	40 463	610	–	71 390

AN ALTERNATIVA NYCKELTAL

Definitionerna av nedanstående mått återfinns på sida 84.

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	2020-12-31	2019-12-31	DEBT/EBITDA, ggr	2020-12-31	2019-12-31
Antal lediga/tomställda bostäder per balansdagen	5 787	1 336	DEBT	69 954	50 281
Antal uthyrda bostäder per balansdagen	97 558	53 527	Resultat före finansiella poster	3 589	2 263
Totalt antal bostäder per balansdagen	103 345	54 863	Avskrivningar	11	0
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	94,4%	97,6%	EBITDA	3 599	2 263
			DEBT/EBITDA, ggr	19,4	22,2
Andel bostadsyta på balansdagen, %	2020-12-31	2019-12-31	Eget kapital per preferensaktie, kr	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsyta per balansdagen	6 546 148	3 660 839	Preferensaktie A företrädesrätt vid likvidation av bolaget	50 000	50 000
Lokalyta per balansdagen	483 821	352 431	Kvarvarande rätt till utdelning	1 382 552	922 342
Total yta per balansdagen	7 029 969	4 013 270	Eget kapital per preferensaktie A	1 432 552	972 342
Andel bostadsyta på balansdagen, %	93,1%	91,2%			
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2020-12-31	2019-12-31	Preferensaktie B företrädesrätt vid likvidation av bolaget	2 000	2 000
Förvaltningsresultat	2 889	980	Kvarvarande rätt till utdelning	77	64
Återläggning:			Eget kapital per preferensaktie B	2 077	2 064
Finansiella kostnader - Räntebärande skulder	1 269	923			
Finansiella kostnader	-488	395	Antal preferensaktier A	200	200
Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader	3 670	2 298	Eget kapital per preferensaktie, kr	1 432 552	972 342
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,9	2,5	Preferenskapital, Mkr	287	194
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	2020-12-31	2019-12-31	Antal preferensaktier B	20 317 179	16 027 565
Eget kapital	77 741	57 548	Eget kapital per preferensaktie, kr	2 077	2 064
Balansomslutning	156 926	121 564	Preferenskapital, Mkr	42 208	33 079
Soliditet inklusive aktieägarlån, %	49,5%	47,3%	Hybrid kapital inklusive upplupen ränta och innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	14 009	8 573
Nettoskuld	2020-12-31	2019-12-31	Eget kapital exklusive preferenskapital, hybrid kapital och innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	21 237	15 701
Räntebärande skulder	70 780	58 747	Genomsnittligt antal stamaktier	6 578 058	5 314 502
Likvida medel	-7 636	-4 345	Eget kapital per stamaktie, kr	3 229	2 954
Nettoskuld	63 144	54 402			
Nettobelåningsgrad (LTV), %	2020-12-31	2019-12-31	Resultat per stamaktie, kr	2020-12-31	2019-12-31
Nettoskuld	63 144	54 401	Årets totalresultat hänförligt til stamaktieägare:		
Förvaltningsfastigheter	156 926	121 564	Årets totalresultat, Mkr	4 194	4 740
Nettobelåningsgrad (LTV), %	40,2%	44,8%	- Kvarvarande rätt till utdelning preferensaktier	-1 850	-1 208
Substansvärde på balansdagen, Mkr	2020-12-31	2019-12-31	- Kvarvarande rätt till utdelning hybridobligation	-313	-
Eget kapital	77 741	57 548	Moderbolagets stamaktieägare, Mkr	2 030	3 532
Uppskjuten skatteskuld	4 212	2 526	Genomsnittligt antal stamaktier	6 383 342	2 967 125
Substansvärde	81 953	60 074	Resultat efter skatt per stamaktie, kr	318	1 176

KS KONCERNSTRUKTUR**KS 1** Andelar i intressebolag och joint ventures**Redovisningsprinciper**

Intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas initialt investeringen i ett joint venture till anskaffningsvärde. Investeringens redovisade värde justeras för att redovisa förändringar i Heimstaden Bostads andel av det gemensamma företags nettotillgångar sedan förvärvstidpunkten. Goodwill avseende joint venture ingår i det redovisade värdet på investeringen och testas inte separat för nedskrivning.

Resultaträkningen återspeglar Heimstaden Bostads andel av resultatet av joint ventures. Varje förändring i övrigt totalresultat (OCI) för dessa investerare presenteras som en del av Heimstaden bostads OCI. Dessutom, när det har skett en förändring som redovisas direkt i joint ventures kapital, redovisar Heimstaden Bostad sin andel av eventuella förändringar, i tillämpliga fall, i rapporten över förändringar i eget kapital. Orealiserade vinster och förluster till följd av transaktioner mellan Heimstaden Bostad och joint ventures elimineras i den utsträckning som intresset i joint ventures är.

Den sammanlagda andelen av Heimstaden Bostads joint ventures vinst eller förlust visas i resultaträkningen utanför rörelseresultatet och representerar resultat efter skatt och innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolagen till joint venture.

De gemensamma företagens finansiella rapporter upprättas för samma rapporteringsperiod som för Heimstaden Bostad. Vid behov görs justeringar för att anpassa redovisningsprinciperna till Heimstadens.

Efter tillämpning av kapitalandelsmetoden avgör Heimstaden om det är nödvändigt att redovisa en nedskrivning av sin investering i varje joint venture. Vid varje rapporteringsdatum avgör Heimstaden om det finns objektiva bevis för att investeringen i varje joint venture behöver skrivas ner. Om det finns sådana bevis, beräknar Heimstaden nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det gemensamma företags återvinningsvärde och dess redovisade värde och redovisar sedan förlusten som "Andel av vinst i joint ventures" i resultaträkningen.

När gemensam kontroll upphör över ett joint venture mäter och redovisar Heimstaden alla kvarvarande investeringar till verkligt värde. Varje skillnad mellan det redovisade värdet på det gemensamma företaget vid förlust av gemensam kontroll och verkligt värde på den kvarhållna investeringen och avkastningen från avyttringen redovisas i resultatet.

Andelar i intressebolag och joint ventures	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	301	–
Årets investering	14	213
Resultatandel	32	88
Utgående balans	347	301

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandels värde
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	168
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	–
					168

Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org	Säte	Antal aktier	Andel i %	Kapitalandels värde
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	70
Gamblebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	12
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	559175-4915	Stockholm	500	50	97
Magnolia Projekt 5222 AB	559175-4907	Stockholm	500	50	–
					179

	Totalt (100%)		Heimstadens ägarandel	
Rapport över totalt resultat	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	163	150	45	39
Fastighetskostnader	-116	-106	-33	-29
Driftsöverskott	47	44	12	10
Finansnetto	-38	25	-17	15
Värdeförändring	173	185	49	46
Skatt	-40	-47	-10	-12
Resultat	142	207	34	59

	Totalt (100%)		Heimstadens ägarandel	
Specifikation över finansiell ställning	2020	2019	2020	2019
Tillgångar	2 854	2 543	1 058	903
Eget kapital	892	871	288	277
Skulder	1 962	1 672	771	626

Rapporter över totalresultat - moderbolaget

	Not	2020	2019
Övriga intäkter		4	–
Centrala administrationskostnader	MB-IK 1 MB-IK 2	-385	-241
Rörelseresultat		-381	-241
Utdelning andelar i dotterbolag	MB-IK 3	–	7 162
Nedskrivning andelar i dotterbolag	MB-IK 3	–	-4 333
Ränteintäkter	MB-IK 4	543	576
Räntekostnader	MB-IK 4	-680	-540
Övriga finansiella poster, netto	MB-IK 5	-245	-304
Värdeförändring räntederivat	MB-FS 3	-260	-70
Resultat efter finansiella poster		-1 023	2 250
Bokslutsdispositioner	MB-IK 6	716	243
Resultat före skatt		-307	2 493
Aktuell skatt	MB-S 1	-26	-8
Uppskjuten skatt	MB-S 2	77	14
Årets resultat		-256	2 500
Årets resultat enligt resultaträkningen		-256	2 500
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		-256	2 500

Rapporter över finansiell ställning - moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	MB-KS 1	38 867	32 758
Fordringar hos dotterbolag	MB-T 1	19 343	20 308
Uppskjuten skattefordran	MB-S 2	93	16
Summa anläggningstillgångar		58 303	53 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	MB-T 1	33 721	12 849
Övriga kortfristiga fordringar		98	684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	94
Likvida medel	MB-FS 1	5 916	2 811
Summa omsättningstillgångar		39 737	16 438
SUMMA TILLGÅNGAR		98 040	69 521

Rapporter över finansiell ställning - moderbolaget

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		43	27
Pågående nyemission ¹		–	7
Fritt eget kapital			
Överkursfond		50 240	37 397
Hybridobligation		13 621	8 514
Balanserad vinst (inkl årets resultat)		450	2 665
Summa fritt eget kapital		64 310	48 576
Summa eget kapital		64 353	48 610
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	MB-FS 2	21 520	18 066
Långfristiga räntebärande skulder	MB-FS 2	1 690	–
Finansiella derivatinstrument	MB-FS 3	453	80
Långfristiga skulder, dotterbolag	MB-FS 4	9 729	2 358
Summa långfristiga skulder		33 392	20 504
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder, dotterbolag	MB-OS 1	–	288
Leverantörsskulder		8	13
Aktuella skatteskulder		26	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	MB-OS 2	260	107
Summa kortfristiga skulder		295	408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 040	69 521

¹ Beslut avseende nyemission fattat 2019-10-25, registrerat 2020-01-27.

Rapporter över förändringar i eget kapital – moderbolaget

	Antal utestående aktier	Aktiekapital	Överkursfond	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	21 343 267	34	37 397	8 514	2 665	48 610
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	69	-325	-256
Nyemission	5 552 170	9	12 843	–	–	12 851
Emission, hybridobligation	–	–	–	5 189	–	5 189
Emissionskostnader	–	–	–	-82	-63	-145
Utdelning	–	–	–	-69	-1 828	-1 897
Summa transaktioner med bolagets ägare	5 552 170	9	12 843	5 038	-1 891	15 998
Utgående eget kapital 2020-12-31	26 895 437	43	50 240	13 621	450	64 353
Ingående eget kapital 2019-01-01	2 632 909	26	24 203	0	1 049	25 279
Årets resultat/totalresultat	–	–	–	55	2,444	2,500
Nyemission	14 245 089	1	3 694	–	–	3 695
Pågående nyemission	4 465 269	7	9 500	–	–	9 507
Emission, hybridobligation	–	–	–	8 523	–	8 523
Emissionskostnader	–	–	–	-9	–	-9
Utdelning	–	–	–	-55	-829	-884
Summa transaktioner med bolagets ägare	18 710 358	8	13 194	8 459	-829	20 832
Utgående eget kapital 2019-12-31	21 343 267	34	37 397	8 514	2 665	48 610

Rapporter över kassaflöde – moderbolaget

Not	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 023	2 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	448	-2 615
Betald skatt	–	-37
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-575	-402
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	678	-712
Förändring av kortfristiga skulder	174	81
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277	-1 033
Investeringsverksamheten		
Förvärv dotterbolag	–	-7 662
Lämnade lån till dotterbolag	-19 579	-12 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 579	-19 765
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	12 851	13 202
Utbetald utdelning	-1 897	-829
Emission hybridobligation	5 189	8 523
Emissionskostnader	-145	-64
Erhållna lån	MS-FS 5 8 709	7 529
Amortering av lån	MS-FS 5 -2 757	-6 562
Lösen räntederivat	MS-FS 4 113	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 063	21 799
Årets kassaflöde	2 761	1 001
Likvida medel vid årets början	2 811	1 810
Valutaeffekt i likvida medel	344	–
Likvida medel vid årets slut	5 916	2 811
Upplysningar om räntor		
Betald ränta uppgår till	607	526
Erhållen ränta uppgår till	554	576

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

MB-A

ALLMÄN INFORMATION OCH ÖVERGRIPANDE REDOVISNINGSGREGLER

MB-A 1

Allmän information

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

MB-A 2

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not **A2** Koncernredovisningens upprättande i koncernen) med följande undantag och tillägg.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuell tilläggsköpeskillning. När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i dotterbolag".

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolag tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolag värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på dotterbolag. Moderbolaget bedömer att dotterbolagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka dotterbolagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Kreditrisk

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarnas redovisade värden. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparterna utgörs av nordiska banker med kreditriskbetyg i intervallet A till AA-.

MB-A 3

Uppställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i en rapport. Resultat- och balansräkningar är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

MB-A 4

Nya redovisningsprinciper

2020 fanns inga nya redovisningsstandarder som har haft en väsentlig inverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

MB-A 5

Koncernuppgifter

Heimstaden Bostad AB (publ) är dotterbolag till Heimstaden AB, org.nr. 556670-0455, som upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är dotterbolag till Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, med säte i Norge. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderbolagets koncernredovisning finns att tillgå hos Fredensborg 1994 AS, Stensberggata 27, 0170 Oslo, Norge, e-post: post@fredensborg.no

MB-A 6

Upplysningar om närstående

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not **MB-KS 1** Andelar i dotterbolag.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag	2020	2019
Försäljning till dotterbolag	0	0
Inköp från dotterbolag	0	0
Ränteutgifter från dotterbolag	535	567
Räntekostnader till dotterbolag	31	0
Utdelning från dotterbolag	0	7 162
Utdelning till dotterbolag	0	0
Fordringar på närstående (koncernbolag)	53 064	33 157
Skulder till närstående (koncernbolag)	9 729	2 646

MB-IK INTÄKTER OCH KOSTNADER**MB-IK 1** Centrala administrationskostnader

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar och finans. I kostnader för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna enligt nedan:

EY	2020	2019
Revisionsuppdrag	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
Skatterådgivning	0	–
Övriga uppdrag	0	0
Summa	3	3

Moore	2020	2019
Revisionsuppdrag	2	3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	–	–
Övriga uppdrag	–	–
Summa	0	3

Totalt	2020	2019
Revisionsuppdrag	4	5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
Skatterådgivning	0	–
Övriga uppdrag	0	0
Summa	5	6

Revisionsuppdraget avser granskning av finansiella rapporter och bokföring. Övriga certifieringstjänster avser främst granskning av kvartalsbokslut och bokföring.

MB-IK 2 Personal och ledande befattningshavare**Ersättning till styrelsens ledamöter**

Ersättningen till styrelsens ordförande uppgår under 2020 till 0,5 MSEK. Ingen övrig ersättning har utgått till styrelsens ledamöter under räkenskapsåret eller föregående år.

Styrelsen har under året bestått av 11 (9) ledamöter, varav 8 (7) män. Övriga ledande befattningshavare har uppgått till 1 (1), varav 1 (1) män.

MB-IK 3 Resultat från andelar i dotterbolag**Redovisningsprinciper**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på dotterbolagets tillgångar och skulder.

I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Föregående års nedskrivning i Heimstaden Bostad avser bokfört värde i bolaget Heimstaden Danmark AS, efter att utdelning har gjorts från detsamma. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2020	2019
Utdelning	–	7 162
Nedskrivning	–	-4 333
Summa	–	2 829

MB-IK 4 Ränteintäkter och räntekostnader

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:	2020	2019
Ränteintäkter dotterbolag	535	567
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	8	9
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	543	576

Räntekostnader lån	-633	-537
Räntekostnader dotterbolag	-31	–
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-16	-2
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-680	-539

Summa resultat från finansiella poster	-137	37
---	-------------	-----------

MB-IK 5 Övriga finansiella poster, netto

	2020	2019
Valutakursdifferenser, finansiella poster	-188	-266
Övriga finansiella kostnader	-57	-38
Summa	-245	-304

MB-IK 6 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	716	243
Summa	716	243

MB-S SKATT**MB-S 1** Aktuell skatt**Redovisningsprinciper**

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

	2020	2019
Aktuell skatt	-26	-8
Uppskjuten skatt	77	14
Summa	51	6
Redovisat resultat före skatt	-307	2 493
Skatt enligt gällande skattesats	68	-533
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	9	1 533
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-928
Ej avdragsgillt räntenetto	-26	-72
Skatteeffekt räntor hybrid	32	14
Skatt hänförlig till tidigare år	-26	-8
Summa	51	6

MB-S 2 Uppskjuten skatt**Redovisningsprinciper**

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde, med undantag för temporära skillnader som uppkommer vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatter som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skattefordringar och -skulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	16	2
Årets förändring	77	14
Vid årets utgång	93	16

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 0 Mkr (0).

MB-T TILLGÅNGAR**MB-T 1** Fordringar hos dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 308	14 601
Årets förändring	-965	5 707
Utgående anskaffningsvärde	19 343	20 308

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

MB-EK EGET KAPITAL**MB-EK 1** Eget kapital

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Nybildning	Stam	2011-09-12	10 000	10 000	100 000	100 000	10
Nyemission	Stam	2012-01-24	90 000	100 000	900 000	1 000 000	10
Nyemission	Stam	2013-05-31	400 000	500 000	4 000 000	5 000 000	10
Nyemission	Stam	2015-09-15	96 415	596 415	964 150	5 964 150	10
Nyemission	Stam	2016-09-12	711 212	1 307 627	7 112 120	13 076 270	10
Nyemission	Stam	2016-09-12	156 406	1 464 033	1 564 060	14 640 330	10
Nyemission	Stam	2016-12-19	43 774	1 507 807	437 740	15 078 070	10
Nyemission	Stam	2017-05-12	16 153	1 523 960	161 530	5 161 530	10
Nyemission	Stam, Pref A, Pref B	2017-10-10	390 044	1 914 004	3 900 440	9 061 970	10
Nyemission	Stam, Pref B	2018-04-16	487 281	2 401 285	4 872 810	13 934 780	10
Nyemission	Stam, Pref B	2018-06-28	231 624	2 632 909	2 316 240	16 251 020	10
Nyemission	Pref B	2019-05-29	7 018	2 639 927	70 180	16 321 200	10
Nyemission	Pref B	2019-08-30	30 000	2 669 927	300 000	16 621 200	10
Split 1:25	Stam, Pref A, Pref B	2019-10-25	64 078 248	66 748 175	0	16 621 200	0,40
Indragning och fondemission	Stam, Pref A, Pref B	2019-10-25	-58 309 176	8 438 999	10 078 070	26 699 270	3,16
Split 1:2	Stam, Pref A, Pref B	2019-10-25	8 438 999	16 877 998	0	26 699 270	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2019-10-25	4 465 269	21 343 267	7 063 600	33 763 500	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2020-01-07	3 103 013	24 446 280	4 908 650	38 672 150	1,58
Nyemission	Stam, Pref B	2020-05-13	2 449 157	26 895 437	3 874 316	42 546 466	1,58
Vid årets utgång				26 895 437		42 546 466	

Vid räkenskapsårets utgång finns 6 578 058 st stamaktier, 200 st preferensaktier av serie A och 20 317 179 st preferensaktier av serie B. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en preferensaktie av serie A och B uppgår till 1/10-del.

Förslag till vinstdisposition

Överkursfond	50 240 003 979	Utdelning till aktieägare	4 572 362 433
Hybridobligation	13 620 871 962	Överkursfond	46 117 248 775
Balanserade vinstmedel	705 219 786	Hybridobligation	13 620 871 962
Årets vinst	-255 612 557	Balanserade vinstmedel	0
Summa	64 310 483 170	Summa	64 310 483 170

Styrelsen föreslår att de medel om 64 310 483 170 kronor som står till årsstämman förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande:

Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 391,647221979219 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 721 970 125 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 1 382 552,17927108 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 276 510 435,854215 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1 och B2, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 80,4759716305714 kronor per preferensaktie av serie B1 och B2, till ett totalt belopp om 1 289 833 866,247140. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B3, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 78,9219696004438 per preferensaktie av serie B3, till ett totalt belopp om 184 832 017,003486 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B4, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 50,9412541907183 per preferensaktie av serie B4, till ett totalt belopp om 99 215 988,4308235 kronor. Följaktligen föreslås totalt 4 572 362 432,53566 kronor i utdelning. Ingen vinstutdelning föreslås till innehavare av preferensaktier av serie B5.

Återstående belopp, 59 738 120 737,4643 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 18 mars 2021.

MB-OS OPERATIVA SKULDER**MB-OS 1** Kortfristiga skulder, dotterbolag**Redovisningsprinciper**

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

MB-OS 2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen revision	1	2
Upplupen ränta	163	35
Övriga poster	96	70
Summa	260	107

MB-OS 3 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	–	2
Summa	0	2

Avser huvudsakligen borgensförbindelser för dotterbolag. Det finns inga ställda säkerheter.

MB-OS 4 Eventualförpliktelser**Redovisningsprinciper**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensåtagande till förmån för dotterbolag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridisk person). Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet. I övrigt lämnas endast upplysning i not.

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	51 250	45 114
Summa	51 250	45 114

MB-FS FINANSIELLA SKULDER**MB-FS 1** Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden och kassa	5 916	2 811
Summa	5 916	2 811

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen. Det finns outnyttjade kreditavtal om 0 Mkr (0).

MB-FS 2 Räntebärande skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Låneförfall, år		
Inom 1 år efter balansdagen	5 104	4 000
Inom 2–5 år efter balansdagen	12 169	14 066
Senare än 5 år efter balansdagen	6 020	–
Förutbetalda kostnader	-83	–
Summa	23 210	18 066

	2020		2019	
	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Ränteförfall, år				
Inom 1 år efter balansdagen	14 984	1,4	10 753	2,5
Inom 1–5 år efter balansdagen	7 807	2,1	7 313	2,9
Senare än 5 år efter balansdagen	502	1,5	–	–
Summa	23 293	1,6	18 066	2,7

MB-FS 3 Värdeförändring räntederivat**Redovisningsprinciper**

Bolaget har valt att inte tillämpa IAS 39. Räntederivat redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden och eftersom ingångna avtal avser byte av ränteflöden innebär detta att anskaffningsvärdet är noll.

	2020	2019
Resultat vid avyttring av säkringsinstrument	113	–
Orealiserad värdeförändring	-373	-70
Summa	-260	-70

Räntederivat används för att begränsa påverkan av ränteförändringar. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten och redovisas ovan som orealiserad värdeförändring.

		2020			2019		
		Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %
Ränteförfall, år							
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar fast	2 091	10 %	0,1%	1 900	12%	0,0%
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar fast	15 638	77 %	0,0%	11 177	71%	0,1%
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar fast	2 600	13 %	0,5%	2 750	17%	0,5%
Summa räntederivat		20 328	100 %	0,0%	15 827	100%	0,2%
Inom 1 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 167	51 %	1,9%	5 223	42%	3,2%
Inom 1–5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	5 017	49 %	2,1%	7 313	58%	2,8%
Senare än 5 år efter balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa basswappar		10 184	100 %	2,0%	12 536	100%	3,0%

MB-FS 4 Skulder till dotterbolag

Samtliga skulder förfaller inom 2 till 5 år.

MB-FS 5 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2019-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	0	1 690	–	1 690
Obligation	18 066	4 262	-808	21 520
Förändring räntebärande skulder	18 066	5 952	-808	23 210

	2018-12-31	Kassaflöde	Valutadiff	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	6 436	-6 436	–	–
Obligation	10 642	7 403	21	18 066
Förändring räntebärande skulder	17 078	967	21	18 066

MB-KS KONCERNSTRUKTUR**MB-KS 1** Andelar i dotterbolag**Redovisningsprinciper**

Dotterbolag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på dotterbolagets tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagets verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 758	16 458
Årets förvärv	–	7 662
Lämnade aktieägartillskott	6 109	12 971
Nedskrivning	–	-4 333
Utgående anskaffningsvärde	38 867	32 758

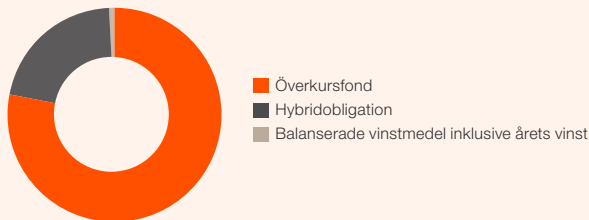
Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
Heimstaden Bostad Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	889
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	427
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	74
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819 330 492	Oslo	500	100	10 095
Heimstaden Bostad Invest 11 AB	559111-6107	Malmö	500	100	791
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	4 500
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	152
Heimstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	0
Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	0
Heimstaden Bostads Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	0
Heimstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	0
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmö	500	100	0
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	0
Heimstaden Burlöv AB	559147-4076	Malmö	500	100	0
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	7 662
Heimstaden Berlin Residential 001 GmbH	HRB200836	Berlin	25 000	100	0
Heimstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	21
Summa					38 867

Förslag till vinstdisposition

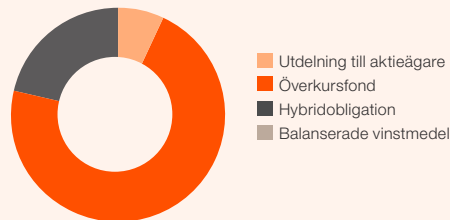
Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämman förfogande:

SEK	
Överkursfond	50 240 003 979
Hybridobligation	13 620 871 962
Balanserade vinstmedel	705 219 786
Årets vinst	-255 612 557
Summa	64 310 483 170



Styrelsen föreslår att utdelning till aktieägarna lämnas enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	4 572 362 433
Överkursfond	46 117 248 775
Hybridobligation	13 620 871 962
Balanserade vinstmedel	0
Summa	64 310 483 170



Styrelsen föreslår att de medel om 64 310 483 170 kronor som står till årsstämman förfogande utdelas till aktieägarna i enlighet med följande:

Vinstutdelning ska lämnas till stamaktieägare med 391,647221979219 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 721 970 125 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie A, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 1 382 552,17927108 per preferensaktie av serie A, till ett totalt belopp om 276 510 435,854215 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B1 och B2, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 80,4759716305714 kronor per preferensaktie av serie B1 och B2, till ett totalt belopp om 1 289 833 866,247140. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B3, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 78,9219696004438 per preferensaktie av serie B3, till ett totalt belopp om 184 832 017,003486 kronor. Vinstutdelning ska lämnas till innehavare av preferensaktier av serie B4, i enlighet med bolagets bolagsordning, med 50,9412541907183 per preferensaktie av serie B4, till ett totalt belopp om 99 215 988,4308235 kronor. Följaktligen föreslås totalt 4 572 362 432,53566 kronor i utdelning. Ingen vinstutdelning förslås till innehavare av preferensaktier av serie B5.

Återstående belopp, 59 738 120 737,4643 kronor, ska överföras i ny räkning. Utdelningen ska utbetalas i direkt anslutning till beslut av årsstämman den 18 mars 2021.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen avseende föreslagen utdelning

Detta yttrande har upprättats i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen och utgör styrelsens bedömning av om den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Styrelsen föreslår att vinstutdelning ska lämnas med 391,647221979219 kronor per stamaktie, till ett totalt belopp om 2 721 970 125 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 1 382 552,17927108 per preferensaktie av serie A i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 276 510 435,854215 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 80,4759716305714 kronor per preferensaktie av serie B1 och B2, till ett totalt belopp om 1 289 833 866,247140. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 78,9219696004438 per preferensaktie av serie B3 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 184 832 017,003486 kronor. Styrelsen föreslår vidare att vinstutdelning ska lämnas med 50,9412541907183 per preferensaktie av serie B4 i enlighet med bolagsordningen, till ett totalt belopp om 99 215 988,4308235 kronor. Ingen vinstutdelning förslås till innehavare av preferensaktier av serie B5.

Totalt uppgår utdelningen till 4 572 362 432,53566 kronor vilket utgör cirka 52,7 procent av koncernens resultat för räkenskapsåret 2020. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets respektive koncernens soliditet från cirka 65,6 procent till cirka 64 procent respektive från cirka 47,2 procent till cirka 46,8 procent. Soliditeten är betryggande på både kort och lång sikt.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2020 framgår av årsredovisningen för år 2020. Per den 31 december 2020 uppgick det fria egna kapitalet i bolaget till 18 302 020 985 kronor. Inga tillgångar eller skulder har värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554).

Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Styrelsen har beaktat bolagets och koncernens konsolideringsbehov genom en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och bolagets och koncernens möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet och förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt samt ha förmåga att göra de investeringar som är nödvändiga. Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet, även efter föreslagna utdelningar, står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets och koncernens verksamhet samt de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande.

Mot bakgrund och med beaktande av det ovan angivna anser styrelsen att de föreslagna vinstutdelningarna är försvarliga med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen på att utdelningarna ska vara försvarliga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö, 17 mars 2021

Patrik Hall
Verkställande direktör

Casper von Koskull
Ordförande

Stefan Attefall
Styrelseledamot

Magnus Nordholm
Styrelseledamot

Axel Brändström
Styrelseledamot

Christer Franzén
Styrelseledamot

John Giverholt
Styrelseledamot

Erik Gläsel Gullestad
Styrelseledamot

Frans Heijbel
Styrelseledamot

Karmen Mandic
Styrelseledamot

Katarina Skalare
Styrelseledamot

Birgitta Stenmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2021

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 74–81 respektive 145–171. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–9, 44–47, 62–71 samt 88–138 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 2020 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 2020 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 och hållbarhetsrapporten på sidorna 74–81 respektive 145–171. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2020 till 143 806 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av orsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas per 2020-12-31 externt. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under T2.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod. Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftkostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–7, 11–43, 48–61 och 82–87. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2020 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 145–171 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 13 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Norrköping den 17 mars 2021
Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Hållbarhetsrapport 2020

Våra väsentliga hållbarhetsområden är rapporterade i enlighet med GRI Standards, tillämpningsnivå Core. I GRI-index finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. I några fall har all information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas, dessa undantag framgår av GRI-index på sidorna 155–156.

Information om väsentlighet och avgränsning, hållbarhetsstyrning samt uppföljning för respektive väsentligt hållbarhetsområde framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 157–171. En översikt av Heimstadens väsentliga risker och riskhantering inklusive miljö- och klimatrisker finns på sidorna 66–71.

Informationen är beskriven i enlighet med GRI Standard 103 och alla standarder som används är publicerade 2016, med undantag av GRI 303: Vatten och avloppsvatten och GRI 403: Hälsa och säkerhet, som publicerades 2018 och GRI 306: Avfall, som publicerades 2020. Rapporteringen avser hela koncernen om inte annat anges. Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år. Detta är Heimstadens fjärde hållbarhetsrapport och den andra som är baserad på GRI Standards. Informationen är inte granskad av extern part. Vi har däremot konsulterat en extern expert, med särskild GRI-expertis, för att granska GRI-innehållet inför publicering.

En del av den information som ska lämnas i enlighet med ÅRL 6:11 finns beskriven i andra delar av årsredovisningen. En beskrivning av bolagets affärsmodell finns på sidan 5–6, samt 14–19, och information om Heimstadens risker och riskhantering finns på sidorna 66–71.

CDP (tidigare Carbon Disclosure Project)

Under 2020 skickade Heimstaden Bostad in sin första CDP-rapport, för räkenskapsåret 2019. CDP-rapporten fick poängen C. CDP har det mest omfattande systemet för insamling av miljödata och har högt anseende. För företag är det viktigt eftersom institutionella investerare använder rapporterad data som underlag för investeringsbeslut. En viktig del av Heimstadens övergripande strategi är att bidra till, inspirera och berika samhället med hållbara åtgärder, lösningar och kommunikation. Vi tycker att transparens är viktigt och offentliggör därför vår miljöpåverkan. Heimstaden Bostad har också genomfört sin första kartläggning av utsläpp i Scope 3, som omfattar år 2019 och som återfinns på sidan 162.

Klimatrelaterade upplysningar

Heimstaden redovisar sina klimatrelaterade upplysningar utifrån rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) för första gången, de återfinns på sidorna 150–153.

EU-taxonomi

Heimstaden har under 2020 börjat förbereda sig för att kunna redovisa i enlighet med EU-taxonomin för räkenskapsåret 2021, både när det gäller en bedömning av taxonomikraven, statusen på vår fastighetsportfölj i förhållande till taxonomikraven och tröskelvärden, samt genom att inta ett mer strategiskt förhållningssätt vid prioritering av investeringar i våra fastigheter.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt sig Heimstaden AB till FN:s Global Compact och förband sig att följa dess tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Denna hållbarhetsrapport utgör vår så kallade "Communication on Progress" till FN och i GRI-index finns hänvisning till var i rapporten informationen presenteras.

Hållbarhetsstrategi

Sustainable Mindset är en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en underliggande hållbarhetsstrategi och koncernövergripande hållbarhetsmål. Vi har en pågående process för att utveckla nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår starka tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Målen förväntas vara färdiga och godkända av styrelsen tidigt 2021. Våra klimatmål kommer att täcka Scope 1, 2 och 3. Vi har ett starkt fokus på hållbarhet och vi arbetar strategiskt och holistiskt med dessa frågor. Följaktligen utgör ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer grunden för vår långsiktiga närvaro på de orter och i de samhällen vi verkar. Heimstaden arbetar dagligen med olika hållbarhetsaspekter, men för att förtydliga och kunna följa upp arbetet har hållbar-

hetsstrategin tagits fram. Strategin är ett verktyg i omställningen till ett ännu mer ansvarsfullt företagande. Den utgår från Heimstadens strategiska hörnstenar, våra värderingar, uppförandekoder och policyer, och följer även externa riktlinjer och ramverk för hållbarhet. Hållbarhet är en integrerad del i vår affärsstrategi och verksamhet. För att tydliggöra detta har vi tagit fram en ansvarsfördelning som sträcker sig över hela verksamheten, från styrelse och ledande befattningshavare till chefer och enskilda medarbetare. För mer information om vår hållbarhetsstyrning, mål och utfall se hållbarhetsnoterna på sidorna 157–171.

Bygger kapacitet för hållbarhet

Heimstaden bygger kontinuerligt upp sin kapacitet avseende hållbarhet, såväl organisatoriskt som redovisningsmässigt. Vi har ett starkt fokus på att implementera vår strategi och att leverera utifrån våra koncernmål. Vi tillsatte flera nya roller på koncernnivå under 2020: Head of Group Energy Management, Group Environmental Manager, Group Sustainability Controller och Group Sustainability Reporting Manager. För att säkerställa att vi arbetar enhetligt i hela organisationen har vi också utsett hållbarhetschefer i våra större landsorganisationer.

Hållbar finansiering

Under 2019 utvecklade Heimstaden ett ramverk för Gröna obligationer för Heimstaden Bostad. Heimstaden Bostads ramverk för gröna obligationer följer Green Bond Principles. Det Gröna ramverket har erhållit en 'second opinion' från Cicero Shades of Green med bedömningen Medium Green, och betyget Excellent för Governance. I november 2020 emitterade Heimstaden Bostad framgångsrikt sin första gröna seniora obligation med ett nominellt belopp om 1 200 Mkr. Likviden från den gröna obligationen kommer finansiera och refinansiera projekt med miljömässigt hållbara syften i enlighet med det upprättade gröna obligationsramverket.

Intressentinvolvering

Vi undersöker och analyserar våra intressenters förväntningar på Heimstadens Bostads verksamhet, det är en förutsättning för att vi ska nå våra mål och skapa långsiktigt hållbara värden. Därför för vi löpande en dialog med våra viktigaste intressenter. I vårt arbete med att identifiera intressenter har vi utgått från dem vi har långsiktiga relationer med och som

påverkas av och/eller har påverkan på vår verksamhet. De huvudintressenter vi har identifierat är kunder, leverantörer, långivare och investerare, medarbetare, samhällsaktörer och ägare. Urvalet av nyckelintressenter för dialog har gjorts utifrån tillgänglighet och intresse att medverka.

I dialogerna bad vi respektive intressent att lyfta fram vilka hållbarhetsområden de ser som högst prioriterade för Heimstaden Bostad. Genom att sammanställa och värdera informationen från dialoger som genomförts åren 2017–2020 har vi identifierat vilka frågor våra intressenter anser är viktiga. Detta kompletterar vi med information från omvärldsanalyser, aktuell lagstiftning, riskbedömningar och våra hållbarhetsmål samt styrdokument. Vi involverar också interna nyckelpersoner med specifik kunskap från olika delar av företaget. Resultatet har blivit en stor mängd information som vi, enligt GRI:s principer, har värderat kvalitativt. För att få fram de mest väsentliga frågorna att redovisa, har vi utvärderat i vilken grad dessa områden påverkar intressenterna och hur väsentliga de är för Heimstaden Bostad. Heimstaden Bostads faktiska påverkan på människor, miljö, klimat, ekonomi samt samhället i stort har beaktats vid prioriteringen. Hänsyn har även tagits till Heimstadens vision och affärsstrategi.

Som ett resultat har följande hållbarhetsområden bedömts som väsentliga att fokusera på i Heimstaden Bostads GRI-rapport: ekonomiskt resultat, anti-korruption, energi, växthusgasutsläpp, anställningar, hälsa och säkerhet, avfall samt lokalsamhället. Avfall och lokalsamhället identifierades som väsentliga GRI-områden 2020. På sidorna 157–171 beskriver vi väsentligheten för varje hållbarhetsområde. Prioriterade hållbarhetsfrågor har validerats av personer i Heimstadens ledning.

Utöver de hållbarhetsfrågor som bedömts väsentliga utifrån ett GRI-perspektiv arbetar Heimstaden Bostad strukturerat och långsiktigt med vatten och mänskliga rättigheter.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen: Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.



Styrning av hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten och styrs av gemensamma policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål och detaljerade handlingsplaner. Heimstaden följer försiktighetsprincipen som är integrerad i Heimstadens miljöpolicy och som kommer att följas upp via det kommande miljöledningssystemet. Aktiviteter följs upp på årlig basis och rapporteras regelbundet till ledningsgruppen och styrelsen. Heimstadens Bostads verkställande direktör har det yttersta ansvaret för allt hållbar-

hetsarbete. Chief Sustainability Officer har ansvar för strategiutveckling, implementering, uppföljning och rapportering av koncernens hållbarhetsarbete i nära samarbete med Group Energy Management och Group Controlling. Vi har ett starkt fokus på att implementera vår strategi och att leverera utifrån våra koncernmål.

Externa regelverk och åtaganden

- Aktiebolagslagen
- Miljölagstiftning
- Arbetsmiljölagstiftning
- Diskrimineringslagstiftning
- Boverkets byggregler
- Övriga tillämpliga lagar och regler
- FN:s 17 globala hållbarhetsmål
- FN:s Global Compact
- Miljöcertifiering – Miljöbyggnad Silver

Interna styrdokument

- Heimstadens fyra strategiska pelare
- Hållbarhetsstrategi
- Heimstaden Bostads Green Bond Framework
- Vår kultur
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Goes Without Saying policy
- Lika rättigheter policy
- Arbetsmiljöpolicy
- Miljöpolicy
- Visselblåsarpolicy
- Inköbspolicy
- Sanktionspolicy

Intressentdialoger och förväntningar

Möjligheter till dialog

Kunder	• Kundtjänst och löpande dialog • Kundnöjdhetsundersökning • Lokala event		
Leverantörer	• Vid upphandling av ramavtal, beställningar och möten med leverantörer • Vid revidering av hållbarhetskrav i samband med omförhandling/omtecknande av avtal		
Långivare och investerare	• Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden • Finansiell rapportering • Kapitalmarknadspresentationer • Emission av grön obligation		
Medarbetare*	• Medarbetarsamtal • Ledarskapsutveckling • Medarbetarundersökningar • Arbetsmiljögrupper • Verksamhetsplanering • Interna konferenser och möten		
Samhällsaktörer	OFFENTLIG SEKTOR • Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med utvecklare • Dialogforum gällande miljö- och sociala frågor i lokalsamhället • Kommundialoger • Dialoger vid etablering på nya marknader	IDEELL SEKTOR • Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer • Nätverksträffar	UNIVERSITET OCH HÖGSKOLA • Arbetsmarknadsdagar • Företagspresentationer för studenter • Projekt-/examensarbeten • Praktikplatser
Ägare	• Möten med ägarrepresentanter • Styrelsemöten • Årsstämma • Möten med aktieägare		

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

Viktiga frågor:

Våra åtgärder

- Trivsamt och tryggt boendemiljö
- Prisvärda lägenheter
- God service
- Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice

- Arbete för ständigt förbättringsarbete
- Ett brett utbud av lägenheter i olika prisklasser
- Rapportering för området Lokalsamhället finns på sidorna 169–171

- Materialanvändning
- Arbetsvillkor hos leverantörerna
- Samverkan för ökad hållbarhet

- Ständigt förbättringsarbete
- Verktyg för att spåra resultat
- Rapportering om leverantörskedjan finns på sidorna 158 och 168

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Kundnöjdhet
- Energiförbrukning
- Utsläpp av växthusgaser
- Klimatförändringar
- Anpassning till Parisavtalet och EU-taxonomin

- Förbättrat kreditbetyg till BBB hos Standard & Poor's
- Ständigt förbättringsarbete avseende hållbarhetsresultat
- Förbättrad klimatstrategi och redovisningskapacitet (CDP, TCFD), sidorna 145–147, 150–153

- Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder
- Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder bra anställningsvillkor och arbetsmiljö
- Närvarande ledarskap
- Engagemang i lokalsamhället

- Hög etisk standard
- Starkt fokus på ledarskap, medarbetarutveckling och arbetsvillkor
- Läs mer på sidorna 164–167

- Samhällsengagemang och socialt ansvar
- Trygghet och säkerhet i lokalsamhället
- Utsläpp av växthusgaser
- Klimatförändringar
- Materialanvändning
- Transporter och utsläpp
- Karriärmöjligheter
- Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
- Delningsekonomi
- Praktisk möjligheter

- Heimstaden bidrar till en mer hållbar bostadsmarknad
- Heimstaden bygger hållbara, trygga och inkluderande stadsdelar och lokalsamhällen
- Erbjuder praktikplatser och sommarjobb till studenter
- Rapportering finns på sidorna 169–171

- Samhällsengagemang och socialt ansvar
- Kundnöjdhet
- Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö
- Hållbar tillväxt
- Transparent rapportering

- Heimstaden har ett starkt fokus på miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning
- Heimstaden genererar långsiktigt värde till sina aktieägare genom att säkerställa en effektiv verksamhet, positiv kundupplevelse och långsiktigt hållbara fastigheter.
- Rapportering finns på sidorna 169–171

Klimatåtgärder 2020

Heimstaden bedriver sitt hållbarhetsarbete genom en stark intern organisation som har de rätta färdigheterna, verktygen och resurserna på plats för att följa upp, styra och förbättra resultatet. En koncernövergripande hållbarhetsorganisation skapades i samband med vår kraftiga europeiska expansion 2019–2020. På koncernnivå består hållbarhetsorganisationen av en hållbarhetsfunktion med fem roller, samt en Sustainability Controller som ingår i Group Controlling och en Head of Energy Management, som ingår i Group Operations. Heimstaden har rekryterat lokala hållbarhetschefer i Nederländerna, Tjeckien och Sverige.

Vi tog ett stort kliv framåt under året när vi genomförde en kartläggning av Scope 3 utsläpp och skickade in vår första CDP-rapport, som erhöll betyg C. Heimstadens målsättning är att förbättra CDP-betyget över tid, men det aktuella resultat visar att Heimstaden kommit långt i hållbarhetsarbetet på kort tid. Därutöver har vi framgångsrikt integrerat hållbarhetsstrategin och ökat klimatfokus i vår nyligen förvärvade verksamhet i Tjeckien. Detta har lett till långsiktiga ambitiösa planer för att på sikt fasa ut kolberoende genom att byta till mer hållbara energilösningar som värmepumpar, värmeåtervinningssystem och genom att påverka energileverantörer att förbättra energimixen i fjärrvärmern.

TCFDs rekommendationer

TCFD¹ lanserade sina rekommendationer för redovisning av klimatrelaterade finansiella risker 2017. De riktar sig både till bolag och investerare i syfte att åtgärda bristen på information kring företags arbete och hantering av klimatförändringen och dess konsekvenser. TCFD:s rekommendationer är kategoriserade i fyra områden: styrning, strategi, riskhantering, mätetal och mål. Detta är första gången Heimstadens klimatagenda beskrivs utifrån TCFD:s rekommendationer.

Styrning mot klimatneutralitet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för risker och möjligheter relaterade till klimatet, samt för att årligen fastställa en strategisk agenda för bolaget. Vi har ett livslångt perspektiv på fastigheter, vår strategiska klimatagenda omfattar strategi och mål för verksamheten på lång- (2030–2050) och kort sikt (2–5 år). Styrelsen genomför en årlig granskning av företagets hållbarhetsstrategi och arbete för att minska negativ påverkan på klimatet samt vår anpassning till ett förändrat klimat.

Ägarna ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människor och miljö. De förväntar sig också att klimatfrågor utgör en integrerad del av verksamheten. Åtterrapporeringen till ägarna om hur arbetet fortlöper sker genom ägarrepresentanterna i styrelsen, men även genom löpande dialoger med

hållbarhetsansvariga i ägarorganisationerna. Hållbarhetsstrategin har fram till räkenskapsåret 2020 behandlats årligen som ett ärende på styrelsens dagordning. För närvarande pågår ett projekt i syfte att ytterligare tydliggöra styrelsens roll gällande styrning och hantering av risker och möjligheter där även hållbarhetsrisker omfattas. VD ansvarar för att presentera, förankra och följa upp hållbarhetsarbetet vid styrelsemöten.

Ansvaret för det löpande arbetet med klimatrelaterade frågor (planering, styrning, åtgärder och uppföljning) följer organisationsstrukturen med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter. Klimatrelaterade frågor ingår i såväl övergripande affärsplan som i underliggande enheters planer och omfattar fastställda mål på kort och lång sikt. Målen följs regelbundet upp av ledning och styrelse.

Strategi för minskade koldioxidutsläpp

Som europeiskt bostadsföretag stöder Heimstaden EUs mål att vara klimatneutralt 2050, men lokalt överväger vi skarpare mål i linje med nationella mål i de länder vi verkar. För att säkerställa att vår ambition på klimatområdet är tillräcklig och sker i enlighet med Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till under två grader har vi anslutit oss till Science Based Targets initiativ (SBTi). Så snart vi fastställt våra nya klimatmål kommer de att skickas till SBTi för validering.

Heimstaden har ett livstidsperspektiv på sina fastigheter och verksamhet. Därför är det viktigt att bolagets strategi också spänner över områden som på lång sikt kan få väsentlig påverkan på företaget, som exempelvis ett förändrat klimat. Sustainable Mindset är därför en av Heimstadens fyra strategiska hörnstenar och stöds av en underliggande hållbarhetsstrategi och koncernövergripande hållbarhetsmål. Den strategiska planen fastställs årligen och omfattar de faktorer som har störst påverkan på bolaget och bedöms vara lämpliga utifrån befintliga och framtida förutsättningar. Bolaget utvärderar för närvarande sina långsiktiga klimat- och energimål efter inträdet på marknader utanför Norden. Vi kommer att sätta ambitiösa klimatmål som inte enbart påverkar våra egna beslut, utan även våra hyresgästers, leverantörers och samarbetspartners beslut. Klimatfrågan ska också vara en central del vid investeringar. Vårt befintliga (och framtida) fastighetsbestånd ska löpande ses över och anpassas utifrån klimatpåverkan.

Strategiska frågor av regulatorisk karaktär med stor påverkan på bolaget, exempelvis EU-taxonomin, beslutas på ägarnivå. Bolagets hållbarhetsstrategi och mål beslutas av styrelsen. Heimstadens holistiska ansats gällande hållbarhet och klimatfrågor de senaste två åren har lett till en mognare organisation avseende förmåga och kompetens, samt stärkt bolagets hållbarhetsstyrning, strategi, riskhantering och rapportering.

¹ Task Force on Climate-related Financial Disclosures

Möjligheter

Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp innebär också möjligheter för Heimstaden. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i energieffektivitet och förnybar elproduktion samt satsningar på biologisk mångfald kommer Heimstaden att minska sina växthusgasutsläpp och driftskostnader samt öka andelen energieffektiva byggnader anpassade till klimatförändringarna. I fastighetsutvecklingsprojekt har vi ökat fokus på energi, vatten, material, återvinning av byggmaterial och på avfallshantering. Det kommer att leda till utsläppsminskningar, positiva ekonomiska effekter samt minskad vattenanvändning.

EU och nationella myndigheter erbjuder olika former av stöd för att påskynda omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp, vilket gör att det kommer att finnas många möjligheter att söka offentliga medel för investeringar, innovationer och energieffektiviseringsåtgärder. Heimstaden kommer att undersöka möjligheterna att söka medel till omställningsprojekt för att exempelvis prova nya tekniker och genom innovationsprojekt utveckla nya produkter och tjänster.

Utmaningar

Heimstaden är transparent och öppen med att det finns mer att göra för att fullt ut adressera och hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår snabba tillväxt i Europa. Enligt Eurostat svarade hushållen i Europa för cirka 26 procent av energianvändningen år 2018. Därtill anses cirka tre fjärdedelar av Europas fastighetsbestånd vara ineffektiva energimässigt. I Sverige stod förnybar energi för drygt 42 procent av den totala energianvändningen år 2017, medan Tjeckien stack ut på andra delen av skalan; andelen

fasta fossila bränslen (stenkol, brunkol, andra kolprodukter) var den näst högsta i EU (36,5 procent). Hur hushållens totala energianvändning kommer att påverkas till följd av pandemin och att människor i stor utsträckning arbetar hemifrån har vi ännu inte svaret på.

Klimatåtgärder

Heimstaden adresserar klimatförändringar genom hållbara energilösningar, energi- och vatteneffektivitet samt åtgärder för biologisk mångfald. Bolaget har ett livslångt perspektiv på fastigheter, vilket innebär att vi ser ett värde i att bevara och varsamt renovera äldre byggnader. En central funktion för energifrågor, Group Energy Management, inrättades 2020 och arbetet med att bygga upp lokal intern teknisk kompetens i alla länder påbörjades för att säkerställa optimerad energianvändning. Idag har Heimstaden en fullfjädrad teknisk organisation med uppföljningsverktyg och processer på energiområdet i Sverige och Norge. För närvarande bygger vi upp kapacitet i övriga länder med målet att sprida bästa praxis gällande lokala energilösningar som optimerar energianvändningen och minskar koldioxidutsläppen. Denna metod är optimal för att uppnå resultat eftersom vi kombinerar kunskap om lokala möjligheter och förutsättningar med hela koncernens gemensamma kompetens inom energiområdet - vilket innebär att vi sprider de mest effektiva lösningarna. Förutom teknisk effektivitet i verksamheten utreder denna organisation även möjligheterna till ökad användning av fossilfri energi på respektive marknad, både genom investeringar och påverkansarbete mot energibolag i Europa att ställa om sin produktion.

Heimstaden beräknar sina utsläpp i Scope 1, Scope 2 och Scope 3. Utsläpp av växthusgaser har beräknats i enlighet med GHG-protokollets

Heimstadens fokus:

- Förbättra energicertifikat, Energy Performance Certificates (EPC)
- Energieffektiviseringsåtgärder
- Optimering och tekniska investeringar
- Omställning till fossilfria energilösningar
- Investeringar i solceller och e-mobilitet
- Åtgärder för biologisk mångfald
- Olika partnerskap
- Nudgingprojekt för kunderna

Nybyggnation

- Intensitet i CO₂e
- Primärenergikrav 20 procent bättre än nationella krav på netto-nollenergihus
- Miljövarudeklarationer (Environmental Product Declaration, EPD)
- Livscykelanalyser
- Åtgärder för biologisk mångfald

(GHG Protocol) metod. En sammanställning av Heimstadens utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och Scope 2 för 2020 samt Scope 3 för 2019 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidorna 161–162. Där finns också nyckeltalet för koldioxidavtryck i ton koldioxidekvivalenter per Mkr i intäkter (market based). En beskrivning av miljö- och klimatrelaterade projekt vi ska driva under 2021 finns på sidan 33.

Hantering av klimatrisker

Bedömning och hantering av klimatrelaterade risker är en del av Heimstadens årliga riskhanteringsprocess. I processen ingår att göra strategiska prioriteringar och vid behov omprioritera utifrån den vikt risken tillskrivs beroende på faktorer som tekniska framsteg, organisatorisk tillväxt, inträdet på nya geografiska marknader samt ny lagstiftning och nya riktlinjer. Att skapa förståelse för klimatriskerna genom att aktivt testa verksamhetens resiliens över tid är viktigt för att upprätthålla finansiell stabilitet och för att tillvarata de affärsmöjligheter som klimatåtgärder och klimatanpassning medför. Ledningen har utformat process och instruktioner samt fördelat ansvar för riskhantering och arbetet följs upp löpande. Vidare görs en bedömning av de identifierade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras därefter för styrelsen.

Heimstaden följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två övergripande kategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. De fysiska riskerna kan vara akuta eller systemtiska, och kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada såsom avbrott i leverantörskedjan.

Heimstaden har identifierat och analyserat både de fysiska och omställningsriskerna genom att använda olika klimatscenarier. Riskerna har sedan bearbetats av ett riskteam bestående av ledande befattningshavare från alla verksamhetsfunktioner.

Heimstadens väsentliga klimatrelaterade risker presenteras på sidan 69. Bolaget har ett pågående projekt för utveckling av riskhanteringen och som täcker in alla relevanta riskområden. Att utveckla finansiella nyckeltal som kommer att användas för att mäta och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter utgör en del av processen.

Scenarioplanering

Heimstadens strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP¹ 2,6 och RCP 8,5, både i ett kortsiktigt (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. Ett RCP om 2,6 innebär en tydlig klimatpolitisk styrning för minskade utsläpp, negativa utsläpp till år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 grader. Ett RCP om 8,5 innebär i stället en svag klimatpolitisk styrning med fortsatta höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0 grader. Vår analys omfattade också andra faktorer såsom nederbördsmonster och stigande havsnivåer. Resultatet från analysen kommer att integreras i våra verksamhetsprocesser, styrning, projekt- och portföljplanering.

Som stöd i riskhanteringsprocessen har Heimstaden använt data från EU-kommissionen och Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, SMHI. Denna data omfattar förhöjda medeltemperaturer, stigande havsnivåer, extrem hetta och kraftiga regn inom båda RCP-scenarierna.

Fokus framåt

Heimstaden planerar att undersöka lokala klimatrelaterade fysiska risker, och dess finansiella påverkan, kopplat till vårt fastighetsbestånd på alla våra marknader under 2021.

¹ Representative Concentration Pathway

Långsiktig potentiell klimatpåverkan på marknader där Heimstaden äger fastigheter:

- Centraleuropa – värmeböljor, skogsbränder och torka förekommer oftare.
- Nordeuropa – håller på att bli betydligt fuktigare och översvämningar vintertid kan bli vanligare.
- Urbana områden – exponering för värmeböljor, översvämningar och stigande havsnivåer.

Källa: <https://ec.europa.eu/clima/change/consequences>

Inledande scenarioanalys

Heimstaden har genomfört en första skrivbordsbaserad uppskattning och analys av klimatförändringarnas potentiella effekter. Analysen baseras på IPCC:s RCP 2,6- och RCP 8,5-scenarier och har kartlagts i förhållande till resultaten från det regionala klimatmodelleringssystemet RCA¹ och RCA4¹. Båda scenarierna har gjorts utifrån IPCC:s perspektiv på kort sikt (2040) och lång sikt (2100). Nästa steg blir att förbättra analysen och dess resultat genom att analysera vår fastighetsportfölj mer lokalt i de olika länderna och beräkna ekonomiska konsekvenser. Resultatet av detta steg kommer utgöra underlag för vidare utveckling av Heimstadens klimatstrategier, mål, åtgärder och mått.

	Kort sikt 2040		Kort sikt 2040		Lång sikt 2100		Lång sikt 2100	
RPC	2,6		8,5		2,6		8,5	
	Lagstiftning	Teknik	Marknad	Anseende	Brådskanie	Systematisk		
Förhöjd medeltemperatur	värdet av finansiella tillgångar påverkas	energieffektiva tekniska lösningar	ökad kostnad för koldioxidutsläpp påverkar anskaffningsvärdet för tjänster och varor	energikrav i miljöcertifieringar	försämrad mänsklig hälsa	ökad behov av fastighetsunderhåll		
	kostnad för koldioxidutsläpp	fossilfria värmesystem	förändrade marknadspriser för tjänster och varor	sämre bostäder	hotade ekosystem	försämrad vattenkvalitet		
	ökade kostnader för skatt och försäkringar				sämre tillgång på produkter från skogsbruk			
Stigande havsnivå	omöjligt att försäkra fastigheter som påverkas	ökad efterfrågan på skademinimerings-system	vissa fastigheter kan bli omöjliga att hyra ut	prissättning av mark och fastigheter påverkas	fastighetsrelaterade skador	vissa platser blir obebodliga		
Extrem hetta	lagstiftning om värmekontroll i relation till kunders hälsa	ökad behov av kylsystem		lägre kundnöjdhet	skogsbränder	hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist		
Kraftiga regn	lagstiftning om översvämnings-kontroll	efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar		kundernas personliga tillhörigheter blir förstörda	mindre översvämningar	återkommande översvämningar som förstör tillgångar och kundernas ägodelar		
					starka tidvatten-strömmar			

Heimstadens kategorisering och analys av scenarier har möjliggjorts genom användning av Rossby Centres klimatscenarier bearbetade av SMHI, samt SMHIs egna scenarioanalyser.

Källa: <http://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenarier>

¹ Rossby Centres regionala atmosfäriska klimatmodell



På sidorna 153–167 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till FN:s delmål för hållbar utveckling.

FN:s Global Compact

Under 2019 anslöt Heimstaden AB sig till FN:s Global Compacts initiativ för ansvarsfullt företagande och åtar sig därmed att följa dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.



Medlemskap och åtaganden

- FN:s Global Compact
- Sveriges Allmännytt
- Sweden Green Building Council
- Fastighetsägarna
- Norsk Eiendom (norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (dansk organisation för fastighetsbolag)
- Association of Real Estate Agents, Tjeckien
- Rental Housing Association, Tjeckien
- Association for the Development of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- Association for Real Estate Market Development, Tjeckien
- Chamber of Commerce of the Moravian-Silesian Region, Tjeckien
- IVBN (nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- Studentbostadsföretagen
- Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 (LFM30)
- Kraftsamling för en sund byggbransch
- Rotterdam Climate Agreement, Nederländerna

GRI standards	Kommentar/Utestående information	FN:s Global Compact	Sida
GRI 102: Generella standardupplysningar 2016			
102-1 Organisationens namn			2
102-2 Varumärken, produkter och tjänster			14-19
102-3 Lokalisering av huvudkontor			2
102-4 Verksamhetsländer			48-49
102-5 Ägarskap och bolagsform			74-81
102-6 Marknader			48-61
102-7 Organisationens storlek			7-11, 97-102
102-8 Arbetsstyrka			25
102-9 Leverantörskedja			31, 168
102-10 Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan			8-9
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen		7	147
102-12 Externa initiativ		7	171
102-13 Medlemskap			154
102-14 Uttalande från högsta beslutsfattare			12-13
102-16 Värderingar och etiskt uppförande		1-10	5, 14-19
102-18 Styrningsstruktur			74-81
102-40 Intressentgrupper			148-149
102-41 Andel anställda som omfattas av kollektivavtal		3	168
102-42 Identifiering och urval av intressentgrupper			146
102-43 Intressentdialog			146
102-44 Viktiga frågor för respektive intressentgrupper			148-149
102-45 Enheter som ingår i rapporteringen			97-98
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll			146
102-47 Identifierade väsentliga områden			146
102-48 Reviderad information			146
102-49 Väsentliga förändringar			146
102-50 Rapportperiod			145
102-51 Datum för senaste redovisning	2020-04-09 för räkenskapsåret 2019		
102-52 Redovisningscykel			145
102-53 Kontaktperson för redovisningen och dess innehåll			146
102-54 Rapportering enligt GRI-index			145
102-55 GRI-index			155-156
102-56 Externt bestyrkande	Ej externt granskad		
103-1 Väsentliga aspekters avgränsningar inom organisationen			157-171
103-2 Hållbarhetsstyrning			157-171
103-3 Uppföljning			157-171

GRI standards	Indikator	Kommentar/Utestående information	FN:s Global Compact	Sida
Ekonomi				
Ekonomiskt resultat	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde			157
Anti-korruption	205-3 Antal bekräftade fall av korruption		2, 6, 10	158
Miljö				
Energi	302-1 Energiförbrukning i verksamheten		8-9	159–160
	302-3 Energiintensitet		8-9	159–160
Vatten	303-5 Vattenförbrukning			167
Utsläpp av växthusgaser	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)		8-9	161–162
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)		8-9	161–162
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)		8-9	161–162
	305-4 Växthusgasutsläppsintensitet			161–162
Avfall	306-3 Genererat avfall			163
Socialt				
Anställningar	401-1 Personalomsättning		3-6	164–165
Hälsa och säkerhet i arbetet	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			166
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning			166
	403-3 Företagshälsovård			166
	403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			166
	403-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet			167
	403-6 Främjande av anställdas hälsa			167
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplat till affärsrelationer			167
Mänskliga rättigheter	403-9 Arbetsrelaterade skador			167
	406-1 Diskrimineringsincidenter			
	414-1 Leverantörsbedömning av nya leverantörer		1-10	168
Lokalsamhället	413-1 Insatser med påverkan på lokalsamhället			169–171

Ekonomiskt resultat

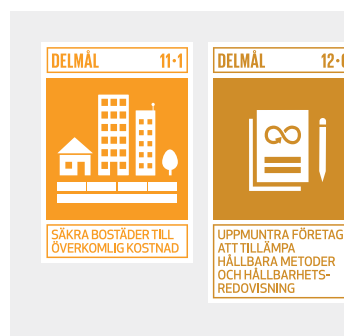
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Väsentlighet och avgränsning

Vi bygger förtroende bland dem som investerar i Heimstaden: medarbetare, kunder, aktieägare, leverantörer samt banker och kreditratinginstitut genom långsiktig och lönsam tillväxt som har genererats med hänsyn till människor och planeten. Vår fortsatta tillväxt är avhängig deras förtroende. Vi har som europeiskt bostadsbolag stor påverkan på samhället och på människors tillgång till bostäder till ett överkomligt pris under livets olika skeden. Vår vision är att förenkla och förgylla livet för människor genom omtänksamma boenden. Vårt uppdrag är att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Vi säkerställer att vi har medarbetare som känner sig delaktiga, trivs och mår bra. Ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande är avgörande för vår framgång. Heimstaden bidrar till lokalsamhället på alla berörda marknader genom bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Våra samägare består av institutionella investerare och en stor del av vårt resultat investeras i människors framtida pensioner.

Hållbarhetsstyrning

Vår strategi är att förvärva, bygga, förädla och långsiktigt förvalta fastigheter. Därför baseras investeringsbeslut på att det finns en befolkningstill-



växt och en positiv ekonomisk utveckling som skapar långsiktig efterfrågan på bostadsfastigheter i de orter där vi har verksamhet. Under 2020 har vi fortsatt arbetet med att bygga in hållbarhetsperspektiv från grunden i styrning, strategi och verksamhet och fokusera vårt arbete där vi kan göra störst skillnad.

Uppföljning

Vi mäter och utvärderar löpande effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra ekonomiska mål som en del i vårt löpande redovisningsarbete.

SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE (GRI 201-1)

Ekonomiskt flöde till och från olika intressenter

SEK Mkr	2020	2019	2018
SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE			
Hyresgäster			
Hyresintäkter	6 721	4 321	3 231
Ekonomiskt värde som har skapats från hyresintäkter	6 721	4 321	3 231
EKONOMISKT VÄRDE SOM HAR FÖRDELATS			
Medarbetare			
Löner (inklusive sociala kostnader och pensionsavsättningar)	242	240	220
Kostnader för anställda	242	240	220
Samhälle			
Leverantörer (inklusive moms)	3 590	3 101	1 869
Bolagsskatt (aktuell skatt)	386	200	135
Uppskjuten skatt	1 774	1 193	557
Ekonomiskt värde för samhället	5 750	4 494	2 561
Ägare			
Utdelning (utbetalningsår)	1 897	884	138
Nyemission	17 895	21 715	11 414
Transaktioner med bolagets ägare	19 792	22 599	11 552
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	16 728	20 418	11 726

Beräkningen är baserad på rapporterad finansiell information i årsredovisningen och har gjorts i enlighet med GRI:s riktlinjer. Avsikten är att på ett enkelt sätt visa hur Heimstaden Bostad AB skapar värde för sina intressenter och i det ekonomiska system där organisationen verkar. Tabellen ger en översikt över det direkt mätbara penningvärdet som Heimstaden Bostad AB bidrar med till sina intressenter och på vilket sätt bolaget därmed bidrar till samhällsutvecklingen.

Anti-korruption

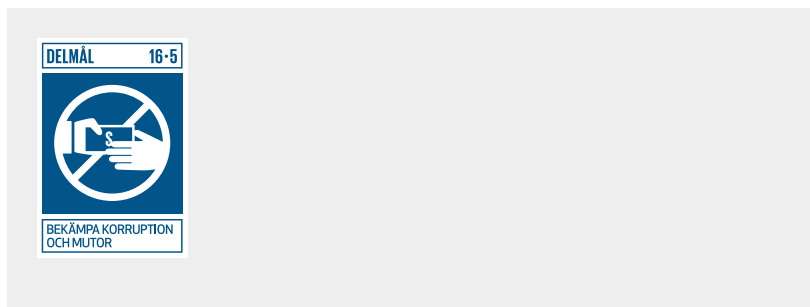
205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

Väsentlighet och avgränsning

För oss är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. På så sätt bidrar vi till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. Detta är även en förutsättning för att bygga förtroende hos våra intressenter i allmänhet och ägare, banker och investerare i synnerhet.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden har en stark styrning med en tydlig hållning avseende transparens, god affärssed och nolltolerans vad gäller korruption och annat oetiskt handlande i hela vår värdekedja. Det innebär att vi ställer krav inte bara på vår egen organisation utan även på våra samarbetspartners. Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med vårt åtagande arbetar vi aktivt med anti-korruption. Vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying-policy, Uppförandekod för samarbetspartners och vår sanktionspolicy utgör stommen i vårt arbete med anti-korruption både internt och i vår värdekedja. HR funktionen ansvarar för utbildning i vår Uppförandekod för medarbetare. Inköpsfunktionen och beställare i verksamheten har ansvar för att ställa krav på leverantörer och entreprenörer, samt för kontroll av efterlevnad av Uppförandekod för samarbetspartners. Vi följer upp detta genom en självutvärdering i vårt upp-



handlingssystem. Heimstaden har en visselblåsarfunktion där medarbetare och externa intressenter kan anmäla eventuella missförhållanden eller avvikelser avseende uppförandekoden. Vår visselblåsarpolicy anger hur upplevda rapporterade oegentligheter behandlas, följs upp och kommuniceras.

Uppföljning

ANTI-KORRUPTION (KONCERNNIVÅ) (GRI 205-3)

	2020	2019
Antal rapporterade fall	0	2
Antal bekräftade fall	0	0

Inga fall rapporterades till visselblåsarfunktionen under året.

Energi

302-1 Energianvändning i verksamheten

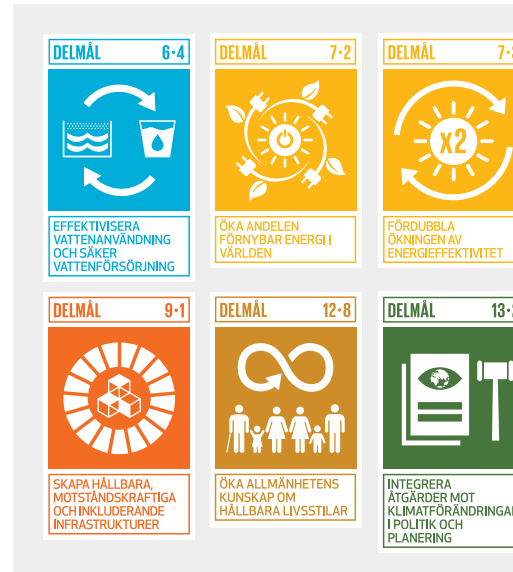
302-3 Energiintensitet

Väsentlighet och avgränsning

Fastighetssektorn står för 40 procent av energiförbrukningen i EU:s medlemsländer. Heimstaden har ett starkt fokus på hållbara energilösningar och på minskad energianvändning. Energieffektiva åtgärder och fossilfri energi är också viktiga för våra intressenter och det påverkar våra kunders möjligheter att leva hållbart. Vi använder energi till uppvärmning och el i våra fastigheter. Eftersom vi inte har tillgång till information om kundernas egna avtal med energileverantörer omfattar denna rapport endast den energi Heimstaden Bostad har köpt in. Rapporten omfattar den el som används i gemensamma utrymmen och i mindre utsträckning den el som används i lägenheterna. Energianvändning för uppvärmning upphandlas ofta av Heimstaden Bostad och inkluderas därför i redovisningen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien och för en stor del av våra fastigheter i Danmark. I Nederländerna står våra kunder i de flesta fall själva för avtalen med energileverantören, vilket gör att vi saknar tillgång till den typen av information för de flesta fastigheter. Detta gör att vår rapportering endast omfattar ett begränsat antal fastigheter i Nederländerna.

Hållbarhetsstyrning

Vårt fokus när det gäller energi utgår från Heimstaden Bostads strategi samt stödjande dokument i form av hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Läs mer om vår hållbarhetsstyrning och hållbarhetsstrategi på sidorna 150–153. Vi rekryterade en Head of Group Energy Management under 2020 som spelar en viktig roll i att säkerställa en enhetlig energioptimering i alla länder och att Heimstaden Bostads energirelaterade mål uppfylls. Vi har en pågående process för att ta fram nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår kraftiga tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Vi har satt som mål att minska mängden köpt energi med 2 procent per år till år 2025 (i jämförbart fastighetsbestånd). Genom åtgärder såsom installation av smarta styrsystem, byggnadstekniska åtgärder för att minska värmeförlusten och kravställande vid nybyggnation sänker vi energianvändningen. Fastighetsförvaltningen har ansvaret för energianvändningen och val av energislag. Vi har under flera år sammanställt månatlig energistatistik för svenska fastigheter som vi analyserar löpande. Vi har implementerat ett liknande system i Norge och Nederländerna i slutet på 2020.



Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar vår personal i energieffektiv drift. Läs mer om vår nya Group Energy Management-funktion på sidan 35 and 151.

I Sverige certifieras alla våra nybyggnationer enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver, i Danmark bygger vi i energiklass A, varav vissa byggnader även kommer att vara miljöcertifierade. I våra svenska, norska och nederländska fastigheter använder vi enbart ursprungsmärkt förnybar el i befintligt bestånd. Vi går även över till att köpa in 100 procent ursprungsmärkt förnybar el i Danmark, Tjeckien och Tyskland under 2021. Vi har ett koncernmål om att installera solceller på alla nybyggnationsprojekt, där det är tillämpligt.

Uppföljning

Av våra fastigheter är 1 procent certifierade med Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Brons eller "BREEAM, very good" per den 31 december 2020.

I Danmark, Tjeckien och Tyskland sker avräkningen för värme endast en gång om året, vilket innebär att energianvändningen för hela året 2020 inte finns för alla fastigheter i tabellen på sida 160. I dessa fall används data för 2019 års energianvändning.

ENERGIANVÄNDNING I FASTIGHETERNA I MWh (GRI 302-1)

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Värme (icke förnybar)													
Fjärrvärme	351 156	30 620	21 065	17 948	0	1 440	12 110	11 232	0	0	1 804	0	316 176
Naturgas	6 711	2 600	0	1 231	0	0	527	536	3 022	833	2 514	0	648
Olja	492	521	38	80	0	113	0	0	124	0	330	328	0
Total icke förnybar energi	358 359	33 741	21 103	19 259	0	1 553	12 638	11 768	3 146	833	4 648	328	316 824
Av vilka icke förnybara bränslen (naturgas, olja)	7 203	3 121	38	1 311	0	113	527	536	3 146	833	2 844	328	648
Värme (förnybar)													
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	277 246	267 735	218 474	228 988	12 477	12 956	28 811	25 791	0	0	196	0	17 288
Biogas	1 917	1 414	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa förnybar	279 163	269 149	220 390	230 402	12 477	12 956	28 811	25 791	0	0	196	0	17 288
Av vilka förnybara bränslen (biogas)	1 917	1 414	1 917	1 414	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa uppvärmning	637 522	302 890	241 493	249 661	12 477	14 509	41 449	37 559	3 146	833	4 844	328	334 112
Kyla													
Fjärrkyla	203	224	203	224	0	0	0	0	0	0	0	0	0
El													
Elförbrukning	71 536	69 390	50 844	51 429	13 659	14 523	3 647	2 934	1 155	444	60	60	2 171
Av vilka förnybara bränslen	68 240	68 247	50 844	51 429	13 659	14 523	2 339	1 894	1 155	369	32	32	211
Summa energiförbrukning	709 261	372 504	292 540	301 314	26 136	29 032	45 096	40 493	4 302	1 277	4 904	388	336 283
Producerad el													
Installerad effekt (solceller), kW	374	329	374	329	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Producerad mängd solel, MWh	456	28	394	0	0	0	62	28	0	0	0	0	0

Data för 2020 inkluderar av Heimstaden Bostad inköpt energi inom Heimstaden Bostads fastigheter i Sverige, Norge och delvis Danmark under 2020. För övriga fastigheter är inte energianvändningen tillgänglig ännu och därför används värden för 2019 för Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och delvis Danmark. I Tyskland inkluderas endast inköpt värme i 25 av 50 fastigheter och inköpt el i en fastighet i tabellen, eftersom Heimstaden inte ägde fastigheterna under året 2019 och därför inte har tillgång till den fullständiga datan för året 2019. Fastigheter där hyresgästerna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få energidata i dessa fall. Den totala energianvändningen för 2020 har ökat på grund av nya förvärv under året, som bland annat inkluderar vårt förvärv av cirka 4 000 fastigheter i Tjeckien.

ENERGIPRESTANDA I kWh/m² (GRI 302-3)

	2020	2019
Energiprestanda i kWh/m ²	145	150

Energiprestandan baseras på energianvändning inom Heimstaden Bostads fastigheter, vilket anges i tabellen "Energianvändning i fastigheterna i MWh". Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden Bostad tecknar energiavtalet och täljaren består av energianvändning under ett helt år. Fastigheter där hyresgästerna har egna energiavtal är inte inkluderade, då det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få energidata i dessa fall. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år är exkluderade från intensitetssiffrorna. Energianvändningen per kvadratmeter har minskat mellan åren 2019 och 2020 dels på grund av energieffektiviseringsåtgärder och dels för att det har varit ett varmt år.

Utsläpp av växthusgaser

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)

305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från köpt energi (Scope 2)

305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)

305-4 Växthusgasutsläppsintensitet

Väsentlighet och avgränsning

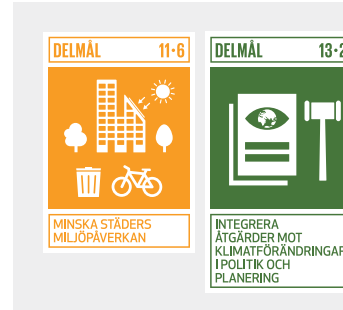
Fastighetssektorn står för runt 36 procent av utsläppen av växthusgaser i EU:s medlemsländer. Klimatförändringen är en av vår tids största samhällsutmaningar. Frågan står högt upp på dagordningen i FN, EU och dess medlemsländer, hos finanssektorn och samhället i stort. Utsläpp av växthusgaser har en negativ påverkan på klimatförändringar och därigenom på lokalsamhällets närmiljö och levnadsvilkor, på medborgare och för våra kunder. Att fokusera på att minska utsläpp är den enda vägen framåt och stärker dessutom förtroende för oss bland kommuner, banker och institutionella investerare och ökar möjligheter för extern finansiering.

Utsläpp av växthusgaser sker i hela värdekedjan, från exempelvis leverantörer, entreprenörer och kunder. Den största andelen utsläpp genereras av energianvändning i våra fastigheter och även nybyggnation, ombyggnation och renovering. Vi kan minska utsläppen av växthusgaser genom att välja förnybar energi och fokusera på energieffektiva fastigheter. I Nederländerna, Danmark och Norge har vi dock en begränsad inverkan på val av energislag, eftersom en del av lägenheterna ingår i bostadsägarföreningar. Detta innebär att Heimstaden endast äger vissa lägenheter i fastigheten. Bostadsägarföreningar ansvarar för byggnadens energisystem och gemensamma utrymmen.

Hållbarhetsstyrning

Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Du kan läsa om vår hållbarhetsstyrning och -strategi på sidorna 150–153.

Heimstaden har en strategi för att minska utsläpp av växthusgaser. Vi har en pågående process för att ta fram nya klimatmål, vilket är en komplex uppgift på grund av vår starka tillväxt på nya marknader. Vi har anslutit oss till Science Based Targets initiative (SBTi) och vi kommer att skicka våra nya klimatmål till SBTi för validering så fort de är fastställda. Målen förväntas vara fastställda och godkända av vår styrelse tidigt 2021. Vi har ett delmål för koncernen om 100 procent ursprungsmärkt förnybar el till 2021 i det befintliga beståndet, vilket redan har uppnåtts i Sverige, Norge och Nederländerna. Vi går även över till att köpa in 100 procent ursprungsmärkt förnybar el i Danmark, Tjeckien och Tyskland under 2021. Vår driftorganisation har ansvar för att följa upp energianvändningen i våra fastigheter och har ansvar för att implementera åtgärder för att minska våra utsläpp av växthusgaser. En oljepanna i en fastighet i Spandau i Tyskland



konverterades till en gaspanna 2020 och i Sverige byttes två oljepannor ut mot fjärrvärme.

Nybyggnation sker främst i Sverige och certifieras med Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad, nivå Silver. Miljöbyggnad täcker tre huvudsakliga områden: energiförbrukning, inomhusmiljö och material. Silvernivå säkerställer att byggnadens energiförbrukning är minst 20 procent lägre än Sveriges NZEB (Nearly Zero-Energy Buildings) i linje med EU-taxonomin. Heimstaden Bostad genomför livscykelbedömningar med schablonvärden (LCA) för nybyggnation enligt metodik i Miljöbyggnad. Livscykelbedömning genomförs också vid utvärdering av tekniska installationer och energiprestandaåtgärder. Heimstaden Bostad kommer under 2021 börja efterfråga miljövarudeklarationer (Environmental Product Declarations, EPD) från tillverkare för att kunna beräkna det faktiska utsläppet av koldioxidekvivalenter som projekten genererar. Beräkningen med EPD:er ligger sedan till grund för Heimstaden Bostads baseline, vilken blir utgångsläget för att identifiera och minska våra koldioxidutsläpp i nybyggnation. Under 2019 gick vi med i initiativet Lokal Färdplan Malmö, ett projekt som hanterar och vägleder i omställningen mot klimatneutralt byggande och förvaltande av fastigheter till 2030. År 2020 gick vi med i Rotterdam Climate Initiative, som fokuserar på att minska koldioxidutsläpp i Rotterdamområdet med 50 procent i förhållande till basåret 1990, till stor del genom att uppmuntra och utveckla avskiljning och lagring av koldioxid.

Uppföljning

Heimstaden Bostad har utfört en Scope 3-kartläggning som täcker in räkenskapsåret 2019 och lämnade in sin första CDP-rapport 2020 (innehållande Scope 1, Scope 2 och Scope 3). Heimstaden Bostads CDP-rapport fick betyget C. Vi kommer att genomföra en Scope 3-kartläggning för räkenskapsåret 2020 under 2021.

Tabellen på sidan 162 visar Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 per land baserat på energianvändningen i fastigheter.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER SCOPE 1&2 (GRI 305-1, 305-2, 305-4)

	Totalt		Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Scope 1 i ton CO ₂	1 508	673	10	274	0	30	108	110	653	171	604	88	133
Scope 2 Market based i ton CO ₂	120 857	24 055	16 255	20 250	75	86	4 572	3 656	0	43	529	20	99 426
Scope 2 Location based i ton CO ₂	121 367	27 533	16 859	23 335	228	958	3 808	3 096	432	124	532	20	99 508
Scope 1&2 utsläpp i ton CO ₂ /Mkr (Market based)	18	6											
Scope 1&2 utsläpp i ton CO ₂ /m ²	25	10											

Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 är baserat på energi inköpt av Heimstaden Bostad. Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgaser ökade på grund av många nyförvärv under 2020 (se tabell "Energianvändning i fastigheterna i MWh" på sidan 158). Utsläpp av växthusgaser i Scope 1 kommer från naturgas och olja för uppvärmning. Scope 2 täcker in fjärrvärme och elanvändning i fastigheterna. Eftersom de flesta av våra fastigheter är lokaliserade i Tjeckien och Sverige, står vår verksamhet i dessa länder för större delen av växthusgasutsläppen. I båda länderna används fjärrvärme i stor utsträckning. Beräkningen har utförts enligt GHG-protocol med metoden financial control approach. För beräkningen av växthusgasutsläpp år 2020 har emissionsfaktorer från år 2019 används. Dessa är hämtade från respektive värmeleverantör. Gaser som ingår i beräkningarna är CO₂, CH₄ och i vissa fall N₂O och köldmedier, där fjärrvärmeleverantörer har inkluderat dessa i sina beräkningar. Växthusgasutsläppen per kvadratmeter ökade jämfört med föregående år på grund av förvärvet av den tjeckiska portföljen, där energimixen domineras av fossila bränslen. Nämnaren består av den uthyrningsbara ytan i de fastigheter där Heimstaden Bostad tecknar energivärdet och täljaren består av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar helårsdata är därför exkluderade från intensitetssiffrorna.

Vår Scope 3-kartläggning omfattade kategorierna i tabellen nedan. I de flesta fall har vi använt emissionsfaktorer baserade på schablonvärden på grund av brist på uppmätt data. Inköpta varor är exempelvis baserat på storlek och typ av nybyggnation. Vi har som målsättning att stegvis ersätta dessa schablonvärden med uppmätt data genom kravställande på våra leverantörer och entreprenörer. Det är Heimstadens Bostads första Scope 3-kartläggning och därmed kommer år 2019 att bli vårt basår.

SCOPE 3-UTSLÄPP PER LAND ÅR 2019 I TON CO₂ (GRI 305-3)

Kategori	Totalt	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna
1. Inköpta varor och tjänster (kopplade till nybyggnation, ombyggnation och fastighetsförvaltning etc.)	193 529	112 957	6 838	69 627	4 044	63
2. Kapitalvaror (förvärvade nya byggnader)	25 520	0	0	25 520	0	0
3. Energi- och bränslerelaterade utsläpp (utsläpp uppströms från elektricitet, uppvärmning och bränsle)	1 995	1 680	134	167	7	7
4. Uppströmstransport och distribution (servicebilar som används av Heimstaden AB)	384	249	27	104	3	1
5. Avfall som generats (mängd, transport och hantering)	1 280	829	91	347	11	2
6. Affärsresor (bil-, flyg-, tåg- och taxiresor)	172	79	24	47	0	22
7. Anställdas pendling (medarbetarresor till och från arbetet)	293	164	34	52	0	43
8. Leasade tillgångar – leasade av Heimstaden (kontor, bilar eller andra maskiner)	119	63	0	16	0	40
11. Användning av sålda produkter (inga avyttrade fastigheter 2019)	0	0	0	0	0	0
12. Slutbehandling av sålda produkter (avfall från rivning av byggnader som såldes 2019)	0	0	0	0	0	0
13. Leasade tillgångar – av hyresgäster (energi och avfall från hyresgäster)	15 455	7 227	1 677	5 985	413	153
Summa	238 747	123 248	8 825	101 865	4 478	331

Kategori 9, Utgående transporter; kategori 10, Bearbetning av sålda produkter; kategori 14, Franchise och kategori 15, Investeringar är inte del av vår verksamhet och därmed inte inkluderade i Heimstaden Bostads Scope 3-utsläpp. Alla fastigheter som förvärvats under 2020 ska i enlighet med GHG-protocol inkluderas i kategori 2, Kapitalvaror. Vi har valt att endast inkludera förvärvade nya byggnader i denna kategori, vilket ligger i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. I Nederländerna och Tyskland är endast en fastighet inkluderad i kartläggningen. Tjeckien är inte inkluderat eftersom vi förvärvade fastigheterna 2020. Beräkningen har utförts enligt GHG-protocol med metoden financial control approach. Vi har använt oss av externa konsulter som handledare för denna bedömning. De genomförde också beräkningarna.

Avfall

306-3 Genererat avfall

Väsentlighet och avgränsning

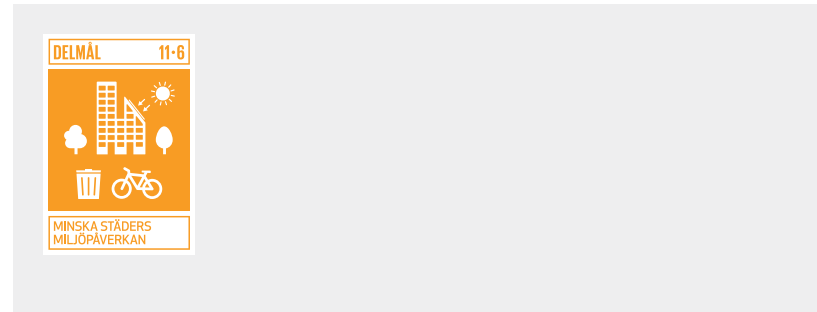
Det har skett en dramatisk ökning i den årliga globala resursutvinningen under det senaste seklet. Genom att öka kunskap och göra medvetna val kan materialförbrukningen minska och återanvändning och återvinning öka. Det bidrar till att bevara naturresurser och skydda miljön. Avfall genereras främst inom nybyggnation, ombyggnation, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning. Heimstaden ska minska mängden avfall som produceras i projekt genom att ställa krav på våra entreprenörer. Våra hyresgäster producerar också avfall. Genom att erbjuda flera sorteringskärl för olika ändamål, ska mängden osorterat avfall minskas och återvinning och återanvändning öka.

Hållbarhetsstyrning

Vårt miljöarbete är baserat på Heimstadens Bostads strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy.

Vi har beslutat att för alla svenska nybyggnationsprojekt med start 2021 ska det finnas utrymme för minst fyra sopsorteringskärl i köket för att underlätta källsortering för våra hyresgäster.

För närvarande skärper vi våra särskilda krav på entreprenörer som genomför nybyggnationer och större renoveringsprojekt för Heimstadens Bostad. Nyproduktionskraven på entreprenörer träder i kraft under andra



kvartalet 2021. Dessa omfattar bland annat krav på en minskad mängd förpackningsmaterial, retursystem för lastpallar, återvunnen fyllnadsmasa samt att allt avfall måste sorteras på byggnadsplatsen och att minst 80 procent av avfallet måste återvinnas. Heimstadens Bostad kräver också en rapport om hur entreprenören planerar inköp och produktion för att minska avfallsproduktionen. Kraven kommer att implementeras i samtliga länder efter att de har anpassats till landspecifika förutsättningar.

Uppföljning

Vi har samlat in data utifrån schablonvärden för år 2019. Vår målsättning är att samla in dessa data direkt från entreprenörer och avfallshanteringsföretag i framtiden.

GENERERAT AVFALL 2019, I TON

	Totalt	Sverige	Norge	Danmark	Tyskland	Nederländerna
Summa avfallsvikt som generats av hyresgäster	39 066	25 554	2 267	10 992	197	56

Data speglar 2019 och inkluderar följande fastigheter: Sverige: 29 283 lägenheter (omkring 2 012 000 m²), Danmark: 9 469 lägenheter (omkring 843 000 m²), Norge: 4 582 lägenheter (omkring 222 000 m²), Nederländerna: 131 lägenheter (omkring 5 000 m²), och Tyskland: 484 lägenheter (omkring 28 000 m²). Undantag: I Tyskland förvärvades 50 fastigheter sent i december 2019, i Nederländerna förvärvades 536 fastigheter under 2019. Data för Tjeckien är inte inkluderade i data för 2019 eftersom vi förvärvade den tjeckiska portföljen 2020. Vikten på avfallet som generats av hyresgäster beräknas utifrån schablonvärden i relation till antalet lägenheter. Avfall som genererats av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat men avslutade byggprojekt under 2019 omfattade 100 000 m² i nybyggnation och 5 000 m² i ombyggnation.

Anställningar

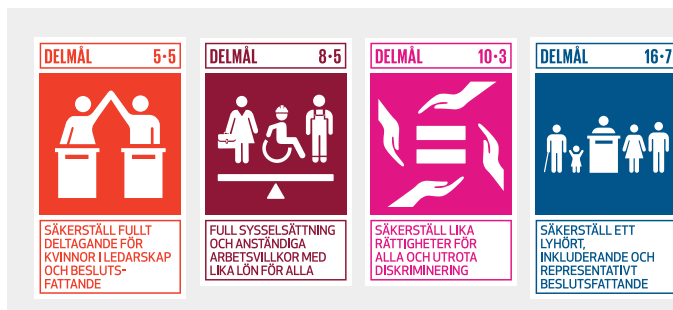
401-1 Personalomsättning

Väsentlighet och avgränsning

På Heimstaden vill vi erbjuda en god arbetsmiljö genom engagemang, delaktighet, tillfredsställelse och allmänt välbefinnande bland våra medarbetare. Det arbetet bidrar till att vi är en attraktiv arbetsgivare som kan rekrytera och behålla kompetent personal som levererar utifrån de löften vi ställer till kunder och andra intressenter. Avgörande för att vi ska kunna lyckas är en trygg, god, utmanande och rolig arbetsplats där människor kan bidra och utvecklas. All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Hållbarhetsstyrning

Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact och i linje med vårt åtagande arbetar vi aktivt med att skapa goda arbetsvillkor. HR-funktionen ansvarar för utveckling av policyer som tydliggör Heimstadens förpliktelser som arbetsgivare, riktade både till våra befintliga medarbetare samt möjliga blivande medarbetare. Chefer och medarbetare har, tillsammans med HR, ett gemensamt ansvar för att hålla dessa policyer aktuella och att följa dem. Våra implementerade koncernpolicyer är: Uppförandekod för medarbetare, Uppförandekod för samarbetspartners, Goes Without Saying policyn, Our Culture, Work Health & Safety policyn, policyn för Lika rättigheter, policyn för Sommarvikarier & Praktikanter, policyn för Trygghet och säkerhet, Visselblåsarpolicyen med tillhörande visselblåsarfunktion samt Sanktionspolicyen. Dessa policyer är koncernövergripande och gäller för alla våra marknader. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och riktlinjer som finns på respektive marknad. Lagstiftning kan ändras och nya nationella krav tillkomma, därav sker revidering och underhåll av vår policyer kontinuerligt och medarbetare bjuds in att delta minst en gång per år. Detta gäller särskilt vår Uppförandekod för medarbetare och



Goes Without Saying policy. Vår workshop om kultur, värderingar och etik kunde inte genomföras under 2020 på grund av covid-19. Istället kommer en koncernövergripande webbaserad kurs som delvis berör dessa ämnen att lanseras under första kvartalet 2021. Förutom detta har ett pilotkoncept med namnet Leadership on the Go lanserats 2020. Var sjätte vecka samlas chefer i Sverige och Norge för att lära sig mer och för att diskutera ett aktuellt ämne. I år har vi täckt in lönesättning, rekrytering, ledarskap på distans, utvecklingssamtal och hur man presenterar och diskuterar prestationer, såväl goda som dåliga.

Uppföljning

En gång i månaden genomför vi en medarbetarundersökning i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna och Tjeckien, via det digitala mätverktyget WinningTemp. Tyskland började under tredje kvartalet 2020, eftersom vi nu har fler än tio medarbetare där. Vi redovisar tempen på ledarskap, arbetsglädje samt total temperatur där samtliga följande parametrar ingår: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang, lika rättigheter/ behandling och trygghet.

MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN WINNINGTEMP

	Mål (till 2023)	2020	2019
Temperatur (ledarskap, arbetsglädje och total temperatur)	8,5 (skala 1 till +10)	7,8	7,0
eNPS (employee Net Promoter Score)	65 (skala -100 till +100)	34	40

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

Ett identifierat glapp i styrningen är att vi bitvis haft låg svarsfrekvens i WinningTemp. År 2020 har den genomsnittliga svarsfrekvensen legat på 65 procent (69 procent år 2019). Vi arbetar mycket med att förbättra detta, t.ex. genom att uppmana till ökad återkoppling i arbetsteam och att aktivt svara på kommentarer i verktyget. När vi tar oss in på nya marknader börjar vi från början, vilket innebär en utmaning för att nå det övergripande målet. Vårt inträde på nya marknader har gjort att siffrorna har gått ner under 2020, vilket har gett oss goda idéer kring vilka områden vi ska börja arbeta med 2021.

NYANSTÄLLDA PER ÅLDER, KÖN OCH LAND

	2020		2019	
Antal nya medarbetare	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige				
under 30	15	7	7	12
30–50	29	31	22	22
över 50	5	7	5	11
Norge				
under 30	6	13	5	6
30–50	10	11	2	8
över 50	1	0	1	0
Danmark				
under 30	8	8	7	13
30–50	11	15	14	20
över 50	5	8	2	10
Nederländerna				
under 30	5	12	0	2
30–50	22	28	1	8
över 50	7	9	0	0
Tyskland				
under 30	1	1	0	0
30–50	5	7	0	0
över 50	0	0	0	0
Tjeckien				
under 30	16	37	0	0
30–50	31	40	0	0
över 50	8	14	0	0
Totalt				
under 30	58	71	19	33
30–50	108	132	39	58
över 50	25	39	8	21

TOTAL PERSONALOMSÄTTNING PER ÅLDER KÖN OCH LAND

	2020		2019	
Personalomsättning	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Sverige				
under 30	5	3	4	3
30–50	8	16	11	11
över 50	10	7	4	10
Norge				
under 30	2	8	1	4
30–50	0	4	2	7
över 50	1	1	0	2
Danmark				
under 30	7	5	3	4
30–50	5	5	4	2
över 50	1	7	0	0
Nederländerna				
under 30	0	0	0	2
30–50	1	4	2	4
över 50	0	1	0	0
Tyskland				
under 30	0	0	0	0
30–50	1	2	0	0
över 50	0	2	0	0
Tjeckien				
under 30	5	17	0	0
30–50	19	18	0	0
över 50	5	7	0	0
Totalt				
under 30	19	33	8	13
30–50	34	49	19	24
över 50	17	25	4	12

Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Vi fördubblade antalet medarbetare under 2020 genom förvärvet av den tjeckiska portföljen. Under 2020 har vi rekryterat fler medarbetare även i andra länder.

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

403-3 Företagshälsövård

403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

403-6 Främjande av anställdas hälsa

403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade

hälso- och säkerhetsproblem

403-9 Arbetsrelaterade skador

Väsentlighet och avgränsning

Våra medarbetares välmående, hälsa och säkerhet är av största vikt för Heimstaden och även viktigt i relation till de entreprenörer vi anlitar samt för våra övriga intressenter, såsom investerare och banker. För våra medarbetare i förvaltningen finns risker för fysisk belastning och risker relaterade till psykosociala faktorer. De huvudsakliga riskerna på våra kontor är stress, arbetsbelastning och ergonomi. All information om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

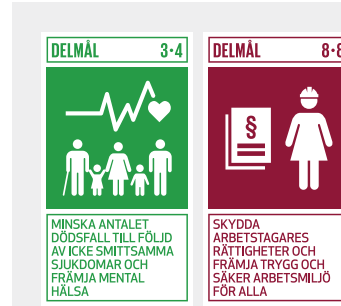
Hållbarhetsstyrning

Många av våra policyer på koncernnivå hanterar riktlinjer kopplat till hälsa och säkerhet, inklusive vår Arbetsmiljöpolicy, policyn för Lika rättigheter, vår Visselblåsarfunktion och -policy samt vår Resepolicy. Utöver dessa finns det ytterligare policydokument som är specifika för att vi ska uppfylla de nationella lagkrav och efterlevnadskrav som finns på respektive marknad. Lagstiftning kan ändras och nya nationella krav tillkomma, därav sker revidering och underhåll av policyer årligen.

Eftersom tät dialog mellan chef och medarbetare är den viktigaste arbetsmiljöaspekten utgör distansledarskap en risk när vi växer som företag. Detta kan vi motverka genom att utbilda chefer och medarbetare om hur man arbetar med distansledarskap/medarbetarskap. En särskild webbaserad instruktörsledd utbildning som fokuserar på detta har erbjudits lokalt på våra olika marknader under 2020. Detta är något vi arbetar med kontinuerligt och inte bara med anledning av covid-19.

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstaden utvecklar ett koncerngemensamt incidentrapporteringssystem som kommer lanseras i mars 2021. Fram till dess gör vi en lokal uppföljning i respektive land och aggregerar data för WinningTemp, eNPS, sjukfrånvaro och skador i en månadsrapport på koncernnivå. Vi följer lagkrav som inkluderar exempelvis chefsutbildning när det gäller ansvar för hälsa och säkerhet, riskbedömningar och incident- och olycksrapportering internt och externt. I Sverige har Heimstaden även en trygghets- och säkerhetspolicy med instruktioner om hur man ska undvika farliga situationer. Medarbetare, extraanställda, praktikanter och studenter omfattas av vår hantering av hälsa och säkerhet. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men endast HR



har tillgång till rapporterade incidenter i syfte att skydda integriteten. Vi uppmuntrar våra chefer regelbundet om incidentrapportering.

403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning

Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för de anställda och arbetsgivarrepresentanter. Alla personer som är utsedda att arbeta i våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och kraven ser inte likadana ut i samtliga länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationell arbetssäkerhet och riskförebyggande. Vi har på grund av covid-19-pandemin implementerat riktlinjer och processer som exempelvis onlinemöten för att övervaka covid-19-situationen på våra respektive marknader. Vi har också gjort mätningar för att förstå hur våra medarbetare uppfattar våra åtgärder via WinningTemps månatliga undersökningar.

Verksamheterna i alla länderna har krav på att rapportera arbetsplatsolyckor och -incidenter till externa lokala myndigheter, utöver intern rapportering inom koncernen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. I uppföljande möte kontrolleras framstegen.

En gång i månaden använder vi vårt digitala mätverktyg WinningTemp för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i hela koncernen. Cheferna för respektive avdelning får resultatet presenterat för sig på månadsbasis. Svaren är anonyma. På vår hemsida har vi en visuellblåsarfunktion som kan användas anonymt och som hanteras av HR för att säkerställa att det inte finns någon spårbarhet eller några repressalier. Processen med att ta emot och hantera visuellblåsarfall kommer att ses över under 2021 för att efterleva den nya EU-lagstiftningen som träder i kraft i december 2021.

403-3 Företagshälsövård

Det finns ingen hälsa- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden.

403-4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Heimstadens kommunikation med medarbetare kring hälsa och säkerhet sköts lokalt genom intranätet och cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud, WinningTemp eller deras chef.

03-5 Anställdas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet

Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man arbetar på tak, arbete med elektricitet, hantering av kemikalier, tunga lyft och allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetarna. Utbildningen är obligatorisk för de som bedöms behöva det i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Frekvensen på utbildningen beror till exempel på validering av certifieringar. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Utbildnings-effekten utvärderas inte på koncernnivå.

403-6 Främjande av anställdas hälsa

De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds medarbetare varierar lokalt, men läkarbesök, mediciner och friskvård är de vanligaste tjänsterna som erbjuds. I vissa länder finns det även frivilliga friskvårds-tjänster som hanterar icke-arbetsrelaterade hälsorisker som till exempel stöd för att sluta röka.

Vatten

303-5 Vattenförbrukning

Väsentlighet och avgränsning

Vatten måste behandlas som en värdefull resurs. Det finns ingen vattenstress i de länder där Heimstadens Bostad är verksam, men vattenbrist kan uppstå i framtiden som en konsekvens av klimatförändringar, till exempel förändrade vädermönster inklusive torka eller översvämningar, ökad mängd utsläpp och ökad mänsklig efterfrågan av vatten. Heimstadens Bostads egen vattenanvändning är en mindre andel av användningen i våra fastigheter. Det mesta används av våra kunder för exempelvis personlig hygien, tvätt, matlagning etc. Vi har dock ett ansvar för att stötta våra kunder i att leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning.

Hållbarhetsstyrning

Heimstadens Bostads hållbarhetsfokus är baserat på våra strategiska hörnstenar och underliggande hållbarhetsstrategi och miljöpolicy. Vi har satt ett vattenbesparingsmål för att minska vår vattenanvändning med 1 procent per kvadratmeter och år fram till 2030 (i motsvarande portfölj). I Sverige analyserar vi vattenanvändningen per fastighet på månadsbasis. Blandare och duschutrustning ersätts med nya effektiva sådana vid lägenhetsrenoveringar. Ett pilotprojekt för smart vattenmätning (Smart-Vatten) har inletts i Nederländerna, Norge och Sverige. Det utvärderas för att ta ställning till ytterligare utvidgning 2021.

403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem

Att förebygga arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet och de erbjudna förmånerna för att främja medarbetarnas hälsa.

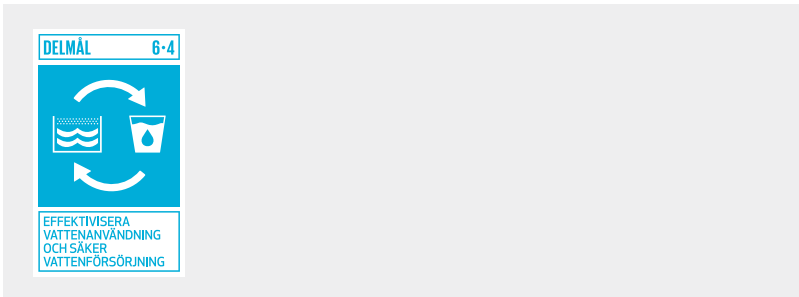
Uppföljning

För att alltid säkerställa hög kvalitet inom området Hälsa och säkerhet arbetar vi löpande med att förbättra rutiner samt att sprida information om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är noll procent arbetsrelaterad sjukfrånvaro och noll procent arbetsrelaterade skador år 2023.

HÄLSA OCH SÄKERHET (KONCERNNIVÅ) (GRI 403-9)

	2020	2019
Dödsolyckor	0	0
Olyckor	31	32
Incidenter	14	20
Sjukfrånvaro	5,3 %	3,5 %

Vi definierar incidenter som en situation som innebar eller kunde leda till avbrott, förlust, nödläge eller kris. Data om medarbetare avser både medarbetare i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB.



Uppföljning

I Danmark, Nederländerna och Tjeckien sammanställs vattenstatistiken en gång om året, vilket innebär att vattenanvändningsvärden för hela året 2020 inte finns för alla fastigheter i tabellen nedan. I dessa fall används data för 2019 års vattenanvändning.

VATTENFÖRBRUKNING (303-5)

	2020	2019
Summa vattenförbrukning	6 955 106 m³	3 437 108 m³
Fastigheternas vattenintensitet	1,2 m³ per m²	1,3 m³ per m²

Data för 2020 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge och delvis Danmark under 2020. För övriga fastigheter är inte vattenförbrukningen tillgänglig ännu och därför används vattenförbrukningsvärden för 2019 till Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och delvis Danmark. I Tyskland inkluderas endast 25 av 50 fastigheter i tabellen, eftersom Heimstadens Bostad inte ägde fastigheterna under året 2019 och därför inte har tillgång till den fullständiga datan för året 2019. Den totala vattenförbrukningen för 2020 har ökat på grund av nyförvärv, till exempel av den tjeckiska portföljen år 2020.

Mänskliga rättigheter

406-1 Diskrimineringsincidenter och vidtagna åtgärder

414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan

Väsentlighet och avgränsning

Heimstadens Bostad ställer sig bakom FN:s konventioner om de mänskliga rättigheterna. Störst risk relaterad till brott mot mänskliga rättigheter har identifierats till leverantörskedjan. Av denna anledning lägger vi kraft på att hantera och kontrollera denna del av värdekedjan. Ett nyckelområde för våra medarbetare och kundrelationer är rätten till icke-diskriminering. För oss är icke-diskriminering, mångfald och jämställdhet en styrka och en förutsättning för vår utveckling och vår förmåga att möta kundernas behov och önskemål.

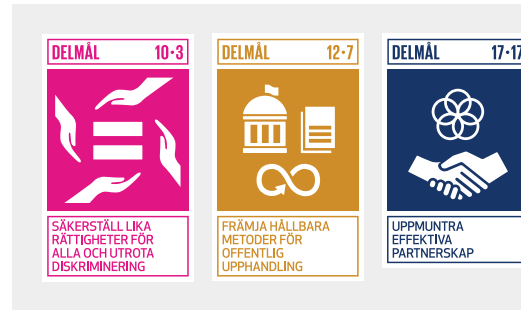
Hållbarhetsstyrning

Heimstaden AB har undertecknat FN:s Global Compact där området mänskliga rättigheter ingår. Vi hanterar detta genom vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying policyn, policyn för Lika rättigheter och vår Uppförandekod för samarbetspartners. Heimstaden har som mål att samtliga anställda ska utbildas i och skriva under vår Uppförandekod för medarbetare. Vi har också ett mål om att 100 procent av våra leverantörer ska signera vår Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har under 2020 implementerat en obligatorisk självskattningsgällande hållbarhet för leverantörer i de nordiska länderna. Nästa steg blir att utöka den till att omfatta verksamhet i samtliga länder.

Området mänskliga rättigheter och icke-diskriminering ingår även explicit eller implicit i följande policyer: Personalpolicy, Arbetsmiljöpolicyn, policy för Lika rättigheter, Integritetspolicy för anställda, policy för Trygghet och Säkerhet, Goes Without Saying policy samt Visselblåsarpolicy. HR ansvarar, tillsammans med respektive chef, för att medarbetarna har kännedom om och efterlever uppförandekoder och policyer.

Mänskliga rättigheter och icke-diskriminering

Heimstaden har nolltolerans för diskriminering. Vår styrning omfattar vår Uppförandekod för medarbetare, Goes Without Saying policyn, samt Arbetsmiljöpolicyn som fokuserar på rätten till en trygg och säker arbetsplats, rätt till likabehandling, rätt till kollektivavtal och föreningsfrihet. Vi arbetar med kollektivavtal i Sverige och Tjeckien, som är våra största marknader räknat i antal medarbetare och bostäder, och som omfattar 69 procent av våra medarbetare. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder.



Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Att integrera krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, miljö och anti-korruption i leverantörskedjan är en viktig del av hållbarhetsarbetet. Vi utvecklar processer och rutiner för att ställa krav och för att övervaka efterlevnad av dessa bland leverantörerna. I arbetet ingår att säkerställa att leverantörer skriver under vår Uppförandekod för samarbetspartners. Vi har implementerat ett system med självskattningsgällande hållbarhet för leverantörer i de nordiska länderna. Nästa steg blir att utöka den till att omfatta verksamhet i samtliga länder.

Uppföljning

DISKRIMINERINGSINCIDENTER (KONCERNNIVÅ)

	2020	2019
Antal rapporterade fall	1	1
Antal bekräftade fall	0	0

Heimstaden följer diskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans mot diskriminering. Under året rapporterades det en diskrimineringsincident genom vår visselblåsarfunktion. Ärendet har inte varit av den art att det motiverar en djupare utredning, utan har efter initial utredning avskrivits. Samma gäller för det rapporterade fallet år 2019.

Hittills har 168 av våra leverantörer i Sverige signerat Uppförandekod för samarbetspartners. Vi arbetar för att införliva en liknande process i övriga länder. Vi har under 2020 genomfört granskningar kopplat till mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljörelaterade aspekter på 100 procent av våra totalt 35 nya leverantörer med ramavtal i Sverige, Danmark och Norge. Resultaten av granskningen visade att majoriteten av våra nya leverantörer har kommunicerat tillräcklig information om hur de hanterar frågor relaterade till mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet och miljö. Resterande företag får ett självskattningsformulär samt möjlighet att komplettera med relevant information. Baserat på mottaget material avser vi att besluta om eventuella åtgärder.

Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

Väsentlighet och avgränsning

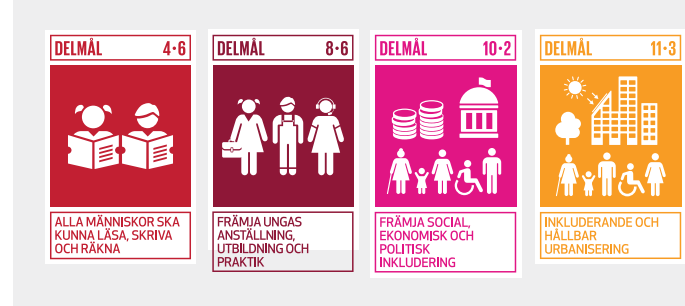
Den sociala dimensionen är avgörande i utvecklingen av hållbara samhällen. Heimstadens Bostad bygger trygga, inkluderande och livskraftiga stadsdelar och lokalsamhällen. Vår verksamhet påverkar många människor och det är människan vi utgår från i allt vi gör. Vi har ständigt hållbarhet i fokus, och Sustainable Mindset är en av våra fyra strategiska hörnstenar. Att ha ett hem är ett grundläggande behov för alla. Dessutom har boendet en stor ekonomisk och känslomässig påverkan på människors liv. Utvecklingen av bostadsmarknaden är viktig på många nivåer, till exempel för den allmänna ekonomiska utvecklingen, skatteintäkter, energianvändning och koldioxidutsläpp. Tillgången på bostäder är en samhällsviktig fråga och bostadsmarknaden är politiskt viktig.

Hållbarhetsstyrning

Heimstadens Bostads vision är att förgylla och förenkla livet genom omständliga boenden – Friendly Homes. Vi erbjuder mer än 100 000 hem spridda över Europa och har ett viktigt samhälls- och miljöansvar på alla marknader där vi har verksamhet. Heimstadens Bostad anser att det är viktigt med bra lagstiftning som både motiverar och förbinder hyresvärdar att bidra till en välfungerande och hållbar bostadsmarknad.

Heimstadens Bostad vill, förutom att bidra till en mer hållbar bostadsmarknad, inspirera hyresgäster, samarbetspartners, konkurrenter och allmänheten att bidra ännu mer. I våra löpande kontakter med politiska intressenter, både på statlig och lokal nivå, delar vi med oss av erfarenheterna av hållbarhetsåtgärder i vår verksamhet och understryker vikten av att vi i den privata sektorn är en viktig del av lösningen för att skapa en mer välfungerande bostadsmarknad och ett bättre samhälle. Vi erbjuder vår kompetens vid behov i till exempel expertgrupper som utformar nya regelverk, genom föreläsningar om branschen och i artiklar i pressen. Vi har även föreslagit förbättringar i lagstiftningen som ska gynna hyresgäster eller miljön eftersom vi har en stark tro på en välfungerande reglering.

Heimstadens Bostad tillhandahåller hyreslägenheter för alla faser i livet – från studentboende till bostäder utformade för äldre med behov av extra omsorg. Ett hem är mer än själva lägenheten och vi utvecklar för närvarande en kundupplevelsestrategi som utöver lägenhetens fyra väggar innefattar fastigheten, dess omgivning och hela bostadsområdet. Vår verksamhet berör olika intressenter. Vi bedriver den på ett ansvarsfullt sätt i linje med våra värderingar och policyer samt för att få och upprätthålla våra intressenters förtroende. Ett av Heimstadens Bostads övergripande mål är att bidra till samhället samt att inspirera och berika det. Bland våra delmål ingår områden som kundvård, att främja god hälsa och säkra levnadsvillkor, trygga och inkluderande stadsdelar, boende och arbete till dem som har det svårt att få lägenhet eller komma in på arbetsmarknaden, samt åtgärder mot klimatförändringar genom hållbara energilösningar, energi- och vattneffektivitet samt åtgärder för biologisk mång-



fald. Heimstadens Bostad har en stark styrning med en tydlig hållning vad gäller transparens, god affärssed och nolltolerans mot korruption och annat oetiskt handlande i hela vår värdekedja.

Lycka och livskvalitet i hemmet

Heimstadens Bostad har under 2020 utfört kundundersökningar i alla verksamhetsländer – i Nederländerna och Tjeckien för första gången. Målet är att fastställa interna riktmärken på alla marknader och kunna fastställa kort- och långsiktiga förbättringsmål. Våra lokala organisationer strävar efter att leverera tjänster som överträffar våra kunders förväntningar. Genom att följa handlingsplanen med konkreta projekt förbättrar vi kundnöjdhetsbetyget och uppnår Heimstadens Bostads gemensamma mål. Förutom de årliga undersökningarna har så kallade "puls-mätningar" implementerats i syfte att få veckovisa resultatuppföljningar inom vissa områden. Genom undersökningsdata och analyser kan vi fokusera på och vidta relevanta åtgärder för att förbättra kundupplevelsen. Vi kommer att vidareutveckla processen med kunderundersökningar och -insikter och under 2021 utveckla en koncernövergripande metodik och bästa praxis.

Inkludering

Heimstadens Bostad höjde under 2020 målet för sociala kontrakt från 1 procent till 3 procent fram till 2023. Det är hyreskontrakt där lokala myndigheter och frivilligorganisationer hyr lägenheten för att i sin tur upplåta den åt personer i utanförskap, exempelvis hemlösa, nyanlända och personer med svårighet att på egen hand skaffa sig boende. I flera regioner har vi anställt bosocial samordnare med uppdrag att hantera frågor av social karaktär i våra bostadsområden. Ett annat ansvarsområde för samordnarna är att medverka i dialoger och möten med lokala myndigheter, räddningstjänst och andra fastighetsägare för att skapa trygga och säkra boendemiljöer.

Heimstadens Bostad har fastställt ett högre mål om att minst 3–4 procent av medarbetarna på årsbasis ska vara praktikanter med fokus på inkludering av människor i utanförskap senast 2023 (tidigare mål 2 procent). Detta mål är ännu inte helt implementerat.

Vi har under året drivit pilotprojekt inom vårt boendestödprogram i Sverige för att hantera ofrivillig ensamhet. Boendestödjaren fokuserade på "äkta närvaro" genom personliga möten med våra kunder, vilket upplevs ge en positiv effekt på välbefinnande och mental hälsa. Pilotprojektet kommer nu att utvärderas.

Unga vuxna

För oss är det viktigt att skapa möjligheter för ungdomar att få praktik och arbetslivserfarenhet. Vi har därför beslutat att erbjuda minst 100 jobb per år till praktikanter, studentmedarbetare och sommarjobbare.

Vårt stöd under covid-19-pandemin

Under 2020 drabbades samhället hårt av covid-19-pandemin och Heimstadens Bostads verksamhet har på olika sätt stöttat kunder och lokalsamhällen. Vi kan som bolag varken bota covid 19 eller utveckla ett vaccin, men vi står inte heller bredvid med händerna i fickorna. Här är olika exempel på vad vi har gjort:

Sverige: Heimstadens Bostad har stöttat kommersiella kunder som driver restauranger genom att köpa mat. Vi har dessutom erbjudit äldre hyresgäster (70+) gratis hemleveranser av mat och erbjudit potentiella kunder att få digitala visningar av lägenheterna.

Tjeckien: Heimstadens Bostad har stöttat kommersiella kunder som driver restauranger och caféer genom att köpa mat och dryck från dem, samt genom avtal med Ostrava University Hospital, levererat mat och dryck till sjukvårdspersonal som arbetar hårt för att bekämpa coronaviruset. Det regionala projektet #BoSmePartyja i Mähren-Schlesien arbetar för att stärka frivilligarbetet i området under covid-19-pandemin. Nästan 600 personer skrev på och erbjöd hjälp efter initiativet från borgmästaren Ivo Vondrák och andra representanter för projektet. Heimstadens Bostad har erbjudit gratis boende till dem som är oroliga för att de ska smitta sina nära och kära på grund av att de arbetar i en miljö med hög smittorisk. Vi har dessutom lanserat "Hello, You're Not Alone"-projektet som når ut till runt 5 500 äldre som bor i Heimstadens Bostads bostäder och som har blivit socialt isolerade på grund av pandemin. Tillsammans med 21 psyko-logistudenter nådde vi genom detta projektet ut till ensamstående kunder över 65 år.

Norge: Många människor har påverkats ekonomiskt av pandemin och Heimstadens Bostad har stöttat drabbade kunder genom att erbjuda uppskov med hyran tills att de erhållit sitt statliga ekonomiska stöd.

Nederländerna: Heimstadens Bostad har, tillsammans med andra medlemmar i Association of Institutional Shareholders in Real Estate (IVBN), lyckats begränsa den årliga hyresökningen genom konsultationer med inrikesministeriet, Ministry of Internal Affairs. Heimstadens Bostad har dessutom stöttat kunder som har haft ekonomiska svårigheter under pandemin.

Danmark: Heimstadens Bostad utvecklade ett nytt coronasäkert koncept för digital kommunikation och lägenhetsvisningar (nybyggnation av fastigheten Richsgården, ungdomsbostäder). Heimstadens Bostad erbjöd tillsammans med MentorDanmark skräddarsydd läxhjälp för skolbarn, vilket innebar en lättnad för både medarbetare och kunder i en situation där skolorna har varit stängda och hemundervisning har varit den enda möjligheten.

Uppföljning

Resultat i kundnöjdhetsundersökning

I tabellen nedan presenteras varje lands resultat år 2020 för "Serviceindex" och "Tar kunden på allvar". De kommande åren har vi för avsikt att erbjuda jämförande historiska data med år 2020 som basår.

SERVICEINDEX (SKALA 0–100)

	2020
Sverige	78,4
Danmark	74,4
Norge	74,5
Nederländerna ¹	55,7
Tjeckien	67,2

TAR KUNDEN PÅ ALLVAR (SKALA 0–100)

	2020
Sverige	84,8
Danmark	76,5
Norge	84,4
Nederländerna ¹	52,8
Tjeckien	74,9

¹ Kundnöjdhetsresultaten för Nederländerna inkluderar svar från omkring 2/3 av våra kunder då delar av vår förvaltning är i serviceavtal med extern part.

När det gäller våra åtgärder kring kundfokus har vi sett stora förbättringar sedan vi började med undersökningarna. Ju längre vi har gjort mätningar i landet, desto bättre är resultaten. Detta har också inspirerat våra team att fokusera ännu mer på kunden. Effekten av antalet år som har uppmätts reflekteras i resultaten för 2020 i tabellen ovan, där nykomlingarna fick lägre betyg medan Sverige, där vi har gjort mätningar under flera års tid, fick det högsta betyget.

Fallstudie 1

Heimstadens Bostad Tjeckien lanserade i början av sommaren 2020 ett projekt vid namn Housing First tillsammans med en icke-statlig organisation Portavita med syftet att erbjuda bostad till ensamstående mödrar som befinner sig i en svår livssituation och behöver hjälp. Det är i de flesta fall kvinnor som blivit offer för mäns våld och som har bott på skyddade boenden eller under sämre förutsättningar.

Fallstudie 2

Heimstadens Bostad Tjeckien kom på andra plats i tävlingen "The Award of the Governor of MSK Region for social responsibility" år 2020. Vi mottog samma pris 2019. Vinner vi guld nästa år för vårt arbete under pandemin?

Lokalsamhället

De mål vi har satt för att skapa inkluderande boendemiljöer och lokalsamhällen samt arbetstillfällen för unga vuxna fastställdes 2019. Vi implementerar dessa mål i hela koncernen. Implementeringen har försenats på grund av att vi saknar egna medarbetare i vissa länder, skillnader i praxis, samt Heimstadens Bostads snabba tillväxt. Det betyder att vi endast har resultat för delar av vår verksamhet för 2019 och 2020.

LOKALSAMHÄLLET

	Mål	2020	2019
Andel sociala kontrakt	Minst 3% av lägenheterna – till 2023	2,0% ¹	1,6% ²
Antal jobb för unga vuxna (studenter, sommarjobbare eller praktikanter)	100 jobb till unga vuxna varje år	77	60 ²

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

¹ Utfall på koncernnivå. I dagsläget har vi sociala kontrakt i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tjeckien.

² Inkluderar endast Sverige.

Partnerskap och sponsring

Vi arbetar för att bidra till en positiv samhällsutveckling och en förbättrad social integration genom att skapa partnerskap som ökar inkludering och engagemang tillsammans med lokala organisationer. I tabellen nedan finns några exempel.

Umeå Basketprojekt "Vara med", Sverige – stöd mot ofrivillig ensamhet.

Mentorprogram i Linköping, Sverige, för barn i grundskolan i socialt missgynnade områden.

Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund, Sverige – brottsförebyggande insatser i utsatta områden.

Svenska Röda Korset

Drivkraft, Sverige – erbjuder mentorer till både elever och deras föräldrar samt håller i läxhjälp på ett antal skolor varje vecka. Många av Heimstadens medarbetare är engagerade i detta initiativ.

Projekt Udenfor, Danmark – arbetar för att förbättra förhållandena för hemlösa genom att dela ut mat och dryck, kläder och sovsäckar.

VildaKidz, Sverige – erbjuder året runt-aktiviteter för barn i socioekonomiskt utsatta situationer.

Giving People, Sverige – arbetar för att motverka ekonomisk utsatthet och barnfattigdom i Sverige.

Let's make love great again, Sverige – en plattform för det goda och kärleksfulla. Vi bidrar till att boken "Värsta bästa nätet" kan delas ut till grundskoleelever. Boken tar upp frågan om näthat och hjälper unga att bli nätsmarta.

Kyrkens Bymisjon, Norge – arbetar bland annat med att bekämpa fattigdom, med barn och ungdomar, äldreomsorg, sjukvård och miljöåtgärder i Norge.

Fretex, Norge – Heimstaden skrev under 2020 ett avtal med Fretex om att samla in kläder för återvinning. Vi kommer att börja distribuera särskilt utformade återvinningspåsar för kläder till våra kunder 2021, ett exempel på hur vi arbetar för att vägleda våra kunder till en hållbar livsstil.

Urtehaven privat konstprojekt i Oslo, Norge – stöd till att skapa professionella väggmålningar på två väggar som vetter mot ett rekreativt område där vi har en lägenhetsbyggnad. Området är en brottsbelastad/socioekonomiskt utsatt stadsdel i Oslos stadskärna och målet är att arbeta med hållbar samhällsutveckling för att öka välbefinnandet bland invånarna i området.

WeShelter, Danmark – arbetar för att förbättra förhållandena för hemlösa med härbärgen, kamratstödare och finansiell rådgivning.

Hellebro (flyktningbro), Danmark – en ideell organisation som arbetar för att förbättra villkoren för unga hemlösa (18–29) genom att erbjuda dagverksamhet, härbärgen, kontorshotell och inslusseningshem.

Portavita, Tjeckien – Heimstadens Bostad deltog i en nationell matinsamling genom organisationen Portavita. Portavita levererar maten till socioekonomiskt utsatta människor.

Silesian Ostrava, Tjeckien – vi besökte ett område där vi äger 90 lägenheter tillsammans med staden. Vi har huvudsakligen fokuserat på grannskapsrelationer och säkerställt fastighetens tekniska förutsättningar. Lokala socialarbetare och polisen besökte socioekonomiskt utsatta familjer.

Colours of Ostrava, Tjeckien – sponsring av en viktig musikfestival i Tjeckien.

Sponsring av lokala lag, Ostravaområdet, Tjeckien – AZ Havírov (ishockey), MFK Karvina (fotboll), SC Vitkovice (innebandy).

Andra exempel från Heimstaden Tjeckien: Vi driver medborgarhus för de äldre, organiserar julinsamlingar, tar hand om naturen i bergsregionen Beskiderna, stöttar entreprenörer och organiserar läger med rabatt för barn till våra kunder.

Heimstaden

BOSTAD

Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö
Organisationsnummer: 556864-0873
040-660 20 00, www.heimstadenbostad.com