

Kv2 2022

Heimstaden
BOSTAD



Perioden i korthet

- Förvärvade 1 091 bostäder i Tyskland och 2 009 bostäder i Finland.
- Förvärvade förvaltningsorganisationen från Heimstaden AB i juli.
- Framgångsrikt återköp av hybridobligationer i juli som finansierades med eget kapital från aktieägarna.

336 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

925 miljoner

Resultat, SEK

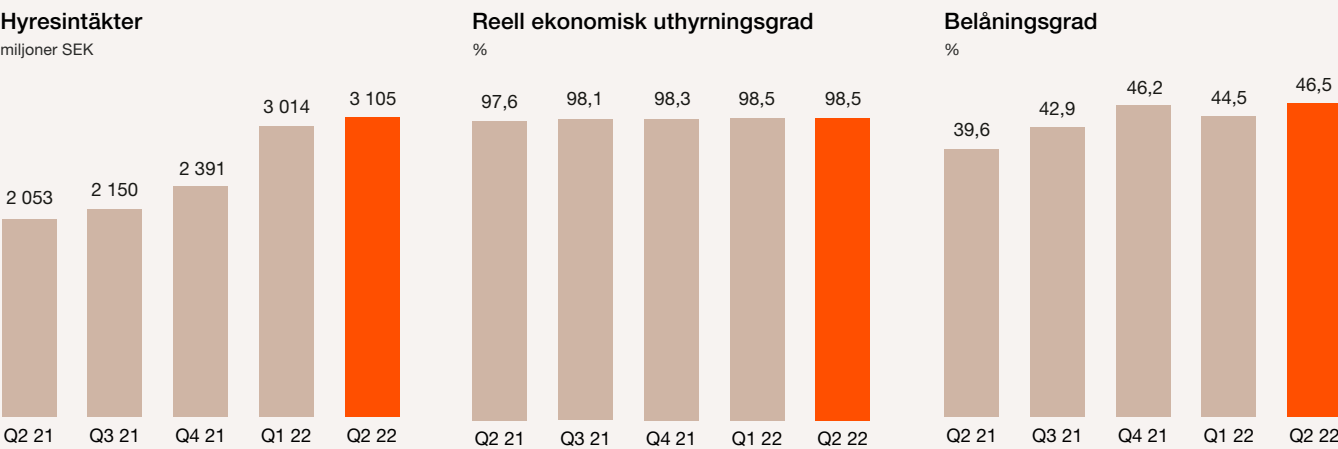
46,5%

Belåningsgrad

4,0x

Räntetäckningsgrad

Nyckeltal			Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
miljoner SEK							
Finansiellt							
Hysesintäkter	miljoner SEK		3 105	3 014	2 053	6 118	4 066
Tillväxt mot föregående år	%		51,3	49,6	28,4	0,5	34,3
Driftnetto	miljoner SEK		2 035	1 829	1 328	3 864	2 560
Överskottsgrad	%		65,5	60,7	64,7	63,2	63,0
Periodens resultat	miljoner SEK		925	8 010	4 642	8 935	8 333
Investeringar	miljoner SEK		2 259	2 245	1 407	4 504	2 388
Portföljstatistik							
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK		335 902	315 843	186 068	335 902	186 068
Bostäder	Antal		153 205	148 764	116 083	153 205	116 083
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	%		98,5	98,5	97,6	98,5	97,6
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%		5,2	5,6	2,1	5,4	1,9
Kreditmått							
Belåningsgrad (LTV)	%		46,5	44,5	39,6	46,5	39,6
Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital, enligt S&P	%		51,7	50,2	48,1	51,7	48,1
Nettoskuld / Totala tillgångar	%		41,5	38,4	36,4	41,5	36,4
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipl		4,0	3,9	3,5	4,0	3,5
Räntetäckningsgrad (ICR), enligt S&P	Multipl		2,8	2,7	2,8	2,8	2,8



Fortsätter leverera starkt resultat

De finansiella konsekvenserna av kriget har dominerat tidningsrubrikerna de senaste månaderna, med svårigheter som läggs på utmaningarna länder redan haft från pandemin. Centralbankerna höjer räntorna för att motverka inflationen men återigen visar bostadsfastigheter sig vara en motståndskraftig tillgångsklass.

Vårt stöd till ukrainska flyktingar fortsatte under kvartalet. Vi förser ca 400 ukrainska familjer med ett hem och vårt partnerskap med SOS Barnbyar hjälper flyktingar i och utanför Ukraina.

Ukraina är bland de största leverantörerna av byggmaterial till bostadssektorn och tillsammans med nedstängningen i Kina har detta lett till utmaningar i leveranskedjan och ökade kostnader.

De ökade kostnaderna har också lett till att nyproduktionsprojekt runt om i Europa ställts in. Då vi förvärvar nyckelfärdiga projekt åtar vi oss ingen direkt risk för att utveckla bostäderna. Vi är väl skyddade genom prestationsgarantier från våra motparter och påverkas därmed inte direkt av de ökade kostnaderna. På lång sikt kan utmaningarna leda till färre nya bostäder på marknaden och förvärra obalansen i utbud och efterfrågan, vilket kan öka priserna på bostadsfastigheter.

Högre räntor och volatilitet på kapitalmarknaden påverkar fastighetsbranschen. Utöver att noga följa den aktuella marknadsutvecklingen, förbereder vi oss i god tid inför skuldförfall med god tillgång till finansiering. Med en diversifierad förfalloprofil med begränsat förfall under ett givet år och särskilt de kommande 18 månaderna, är vi inte beroende av refinansiering på kapitalmarknaden. I juli genomförde Heimstaden Bostad framgångsrikt ett återköp på 868 miljoner EUR i hybridobligationer för en total köpeskilling om 649 miljoner EUR, fullt finansierat med eget kapital från befintliga aktieägare. Ersättningen av hybrider med nytt eget kapital stärker våra finansiella nyckeltal och är ett bevis på ägarnas engagemang för Heimstaden Bostad.

Marknaden för hyresbostäder har visat sig vara motståndskraftig i finansiella kriser och pandemier och anses av investerare vara en trygg sektor. Vår rekordhöga bebyggning i kombination med inflationsjusterade hyresintäkter är viktiga anledningar till det starka resultatet under andra kvartalet.

Vi har ett långsiktigt perspektiv och en ambition om att växa på marknaderna vi verkar i. Under rådande marknadssituation fortsätter vi bevaka marknaden noga, men är försiktiga med nya investeringar.

Med förvärvet av den operationella organisationen och ett förlängt avtal med Heimstaden, har vi säkerställt en operativ plattform för Heimstaden Bostad som för framtiden stärker vår position som ledande europeisk bostadsfastighetsinvestorare.



Patrik Hall
VD Heimstaden Bostad



Höjdpunkter hållbarhetsarbete

Bostäder till ukrainska flyktingar

I Tjeckien ger vi över 400 ukrainska familjer en bostad med grundläggande bekvämligheter och hjälper dem att hitta jobb, skolor eller sjukvård.

Från fosterhem till ett självständigt hem

Genom A Home for a Home har de första ungdomarna som lämnar fosterhem flyttat in i våra bostäder i Norge, vilket gett dem trygghet och en stabil grund att inleda sitt vuxenliv på.

Kundundersökning

Vi har genomfört kundundersökningar på samtliga marknader vi verkar i för att få återkoppling på hållbarhetsfrågor rörande deras hem och bostadsområde – värdefullt för att ytterligare stärka vårt hållbarhetsarbete.

Bränsleskifte

Hittills under 2022 har vi i Tjeckien möjliggjort en minskning om 600 ton i växthusgasutsläpp genom ett bränsleskifte kopplat till uppvärmning i 600 lägenheter.

Digitalisering minskar värmeförbrukningen

Vi har installerat AI-styrsystem som kontrollerar och minskar värmeanvändningen med mer än 15% i sex byggnader i Norge. Totalt sett har vi installerat systemet i 50 fastigheter på marknaderna vi verkar.

Byte av värmesystem

I Tyskland byter vi ut äldre värmesystem i flera byggnader, med en förväntad minskning om 37% i växthusgasutsläpp i genomsnitt per byggnad.

Anette Konar Riple utsedd till Chef för social hållbarhet

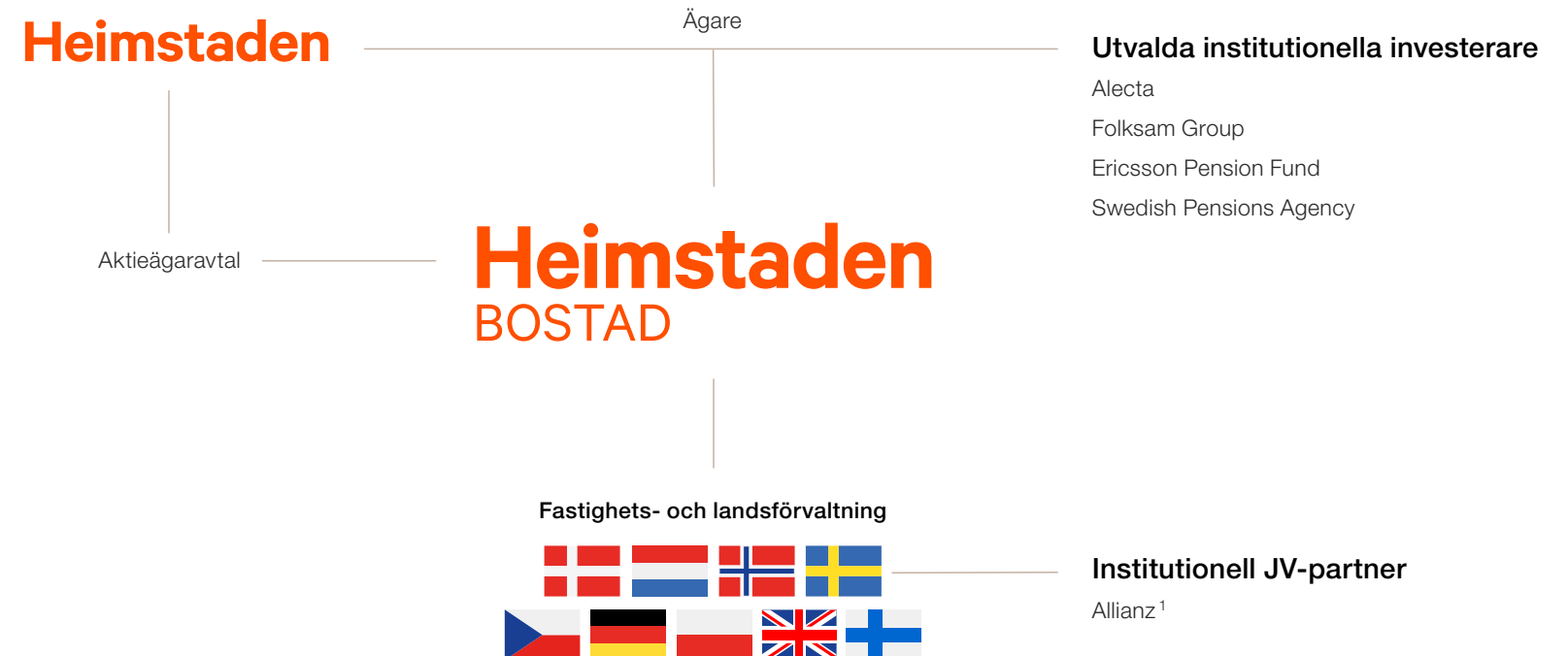
“Jag är glad över att ta mig an den nya rollen som Chef för social hållbarhet. Genom A Home for a Home har vi bevisat att vi kan bilda starka partnerskap och skapa positiv påverkan långt bortom vår dagliga verksamhet. Jag ser fram emot att ytterligare stärka alla goda initiativ på Heimstaden Bostads marknader”

Anette Konar Riple
Chef för social hållbarhet



Förenklad bolagsstruktur

Heimstaden Bostad är ett ledande bostadsfastighetsbolag i Europa, som ägs av den industriella ägaren Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.



¹ Via ett joint venture äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska beståndet.

Kvartalsöversikt

Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

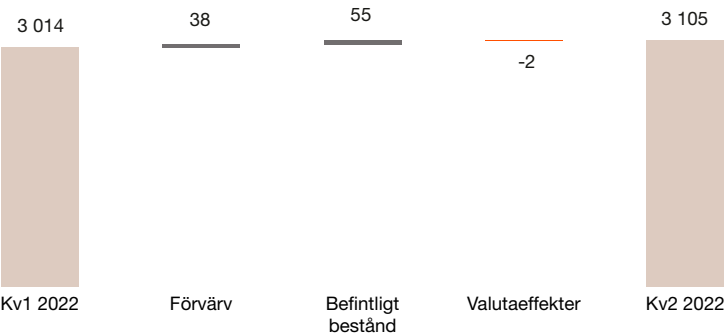
Hyresintäkterna ökade med 3% till 3 105 miljoner SEK (3 014), främst till följd av förvärv i Finland och Tyskland. Serviceavgifter som betalas av hyresgäster minskade till 234 miljoner SEK (326), främst relaterat till lägre uppvärmningskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,2% (5,6%) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 63% (65%) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,5% (98,5%), exklusive 1,8% (1,7%) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknadsrelaterad vakans.

Inkomstutveckling

miljoner SEK



Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas minskade till 332 miljoner SEK (511) på grund av säsongsvariation, främst kopplat till lägre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika. Se Not 3 för mer information.

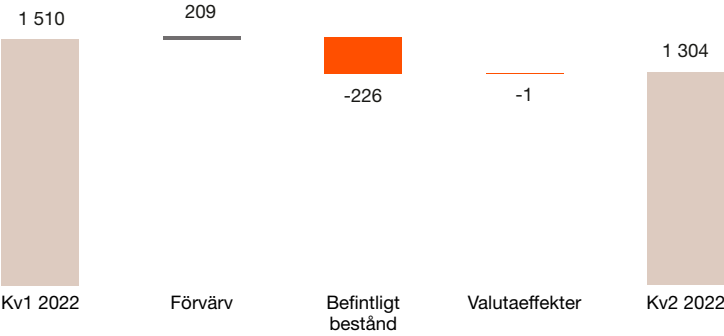
Reparation- och underhållskostnader inklusive koncernelimineringar minskade till 185 miljoner SEK (265). Kostnaden för fastighetsförvaltning ökade till 526 miljoner SEK (463).

Investeringar och reparation & underhåll

Investeringar i befintligt bestånd ökade till 1 563 miljoner SEK (1 256), motsvarande 0,47% av verkligt värde (0,40%), medan investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, minskade till 0,28% av verkligt värde (0,39%). Det beror på ett större antal forward funding projekt under uppförande. Läs mer om investeringar på sidan 8.

Kostnadsutveckling

miljoner SEK

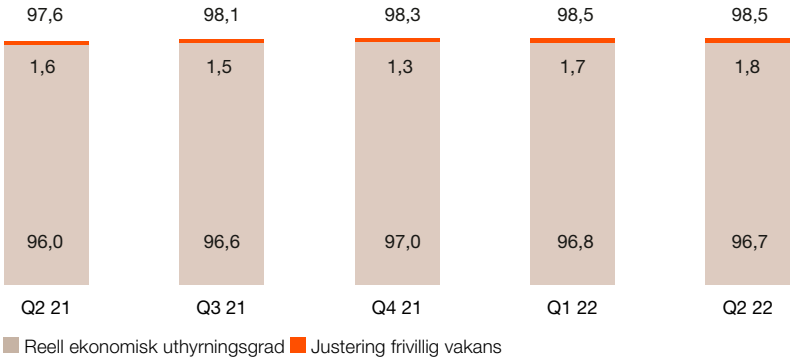


miljoner SEK	Kv1 2022	Kv1 2022	6M 2022	6M 2021
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll ¹	240	263	503	356
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 060	689	1 749	1 010
Moderniseringar	263	313	576	495
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 563	1 265	2 828	1 861
Förvaltningsfastigheter under uppförande	936	1 243	2 179	883
Investeringar	2 259	2 245	4 504	2 388

¹ Exklusive koncernelimineringar, se Not 3.

Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Driftnetto

Driftnettot ökade med 11,3% till 2 035 miljoner SEK (1 829), vilket resulterade i en överskottsgrad om 65,5% (60,7%), främst kopplat till positiv påverkan av säsongsvariationerna i energikostnader och från förvärv.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter¹

miljoner SEK	Kv2 2022		6M 2022	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-0,2	-180	0,9	873
Tyskland	1,9	1 519	6,5	5 032
Danmark	0,6	455	2,5	1 805
Nederländerna	2,1	631	5,5	1 619
Tjeckien	4,9	990	10,3	1 984
Norge	1,1	234	6,8	1 325
Finland	4,2	86	12,2	230
Storbritannien	3,6	119	6,5	209
Summa/Snitt	1,2	3 853	4,1	13 077

¹ För mer information kring värdeförändringar, se Not 7.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 853 miljoner SEK (9 224), vilket motsvarar 1,2%. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 2,92%, ned från 2,93% föregående kvartal.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade till 415 miljoner SEK (468) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,1% (1,1%). Per balansdagen var räntesäkringsgraden 77% (76%). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna ökade till 4,0 (3,9x).

Övriga finansiella kostnader

Övriga finansiella kostnader uppgick till -1 828 miljoner SEK (-161), drivet av orealiserade värdeförändringar i börsnoterade aktieinvesteringar. Se not 12 för mer information.

Utländsk valuta

Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat om 4 435 miljoner SEK (1 917), som delvis motverkades av valutakursförluster om 2 309 miljoner SEK (förlust 658), främst hänförligt till obligationer i utländsk valuta. Se Not 6 för mer information.

Kassaflöde

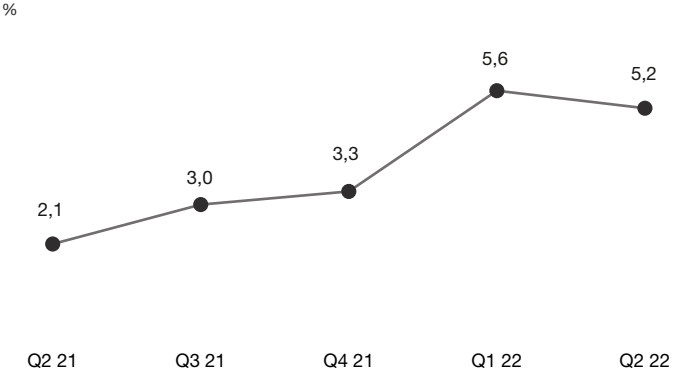
miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022	6M 2021
Löpande verksamheten	1 122	440	1 562	1 096
Investeringsverksamheten	-9 741	-4 931	-14 671	-18 803
Finansieringsverksamheten	-1 348	1 020	-327	19 279
Valutaeffekter	371	283	654	36
Nettoförändring	-9 597	-3 187	-12 784	1 608
Ingående balans	16 321	19 508	19 508	7 636
Utgående balans	6 724	16 321	6 724	9 244

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 443 miljoner SEK (1 250). Rörelsekapitalet minskade med 321 mijoner SEK (-810), vilket resulterade i nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 1 112 miljoner SEK (440).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -9 741 miljoner SEK (-4 931) och inkluderade förvärv om 6 153 miljoner SEK (161) och investeringar i förvaltningsfastigheter om 2 259 miljoner SEK (2 245).

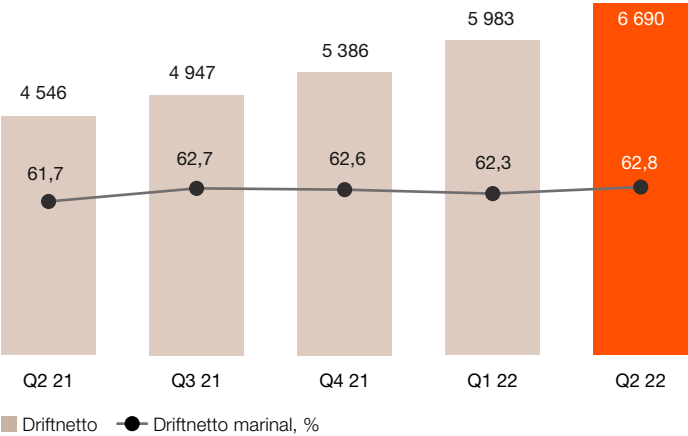
Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till -1 348 miljoner SEK (1 020). Under perioden återbetalades certifikat för 1 980 miljoner SEK samt lån för 1 693 miljoner SEK.

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd



Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade till 336 miljarder SEK från 316 miljarder SEK den 31 mars 2022, främst till följd av förvärv för 8 miljarder SEK och valutaförändringar om 6,9 miljarder SEK. Portföljen omfattar 153 205 bostäder på åtta marknader. Bostäder utgjorde 93% av verkligt värde och 60% av hyresintäkterna härrör från reglerade marknader.

Värderingen av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd görs kvartalsvis av oberoende externa värderingsbolag. För mer information, se Not 3.1 i Årsredovisningen för 2021.

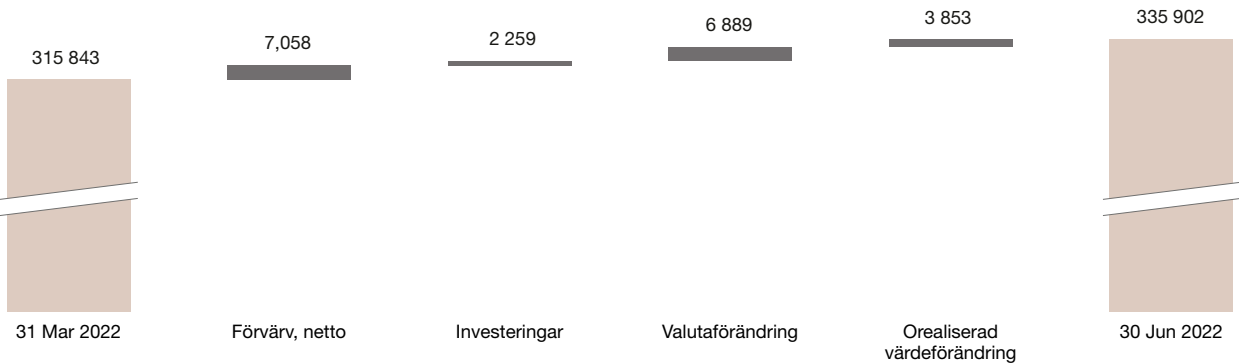
Väsentliga transaktioner

- Avslutade förvärv av 149 hyresreglerade bostäder i Emmeloord, Nederländerna som signerades i september 2021. Total transaktionsstorlek på 18,7 miljoner EUR.

- Heimstaden Bostad avslutade förvärv av 513 bostäder i Hamburg, med ett totalt transaktionsvärde på 136,7 miljoner EUR.
- Förvärv av 126 bostäder i Berlin och Potsdam.
- Heimstaden Bostad avslutade förvärvet av 452 bostäder samt 100 utvecklingsenheter i Hamburg, med ett totalt transaktionsvärde på 80,3 miljoner EUR. Köpet tecknades i december 2021.
- Förvärv av ett bostadsprojekt med 400 lägenheter i Warszawa. Transaktionen är strukturerad som ett nyckelfärdigt forward funding förvärv, där Heimstaden Bostad inte bär någon direkt utvecklingsrisk. Färdigställande är planerat till mitten av 2024.
- Förvärv av 2 009 bostäder i Oulu, Jyväskylä och Lahti i Finland. Transaktionen värderades till 217 miljoner EUR och slutfördes 25 april.

Värdeutveckling

miljoner SEK



Signerade förvärv

Heimstaden Bostad expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter.

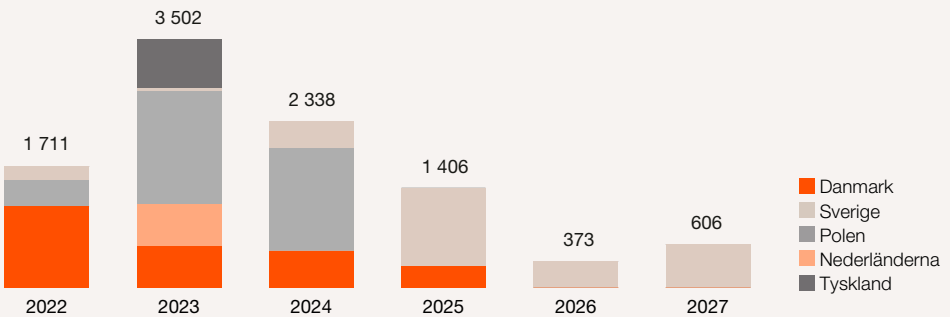
Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward funding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden Bostad att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett senare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

I en forward funding gör Heimstaden Bostad investeringar under hela utvecklingsfasen, baserat på milstolpar för konstruktion, men tar inte på sig själva utvecklingsrisken. För att mildra motpartsrisken utför Heimstaden Bostad grundlig due diligence och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 30 juni 2022 hade Heimstaden Bostad forward funding med ett totalt utestående investeringsåtagande om 5,6 miljarder SEK. Heimstaden Bostads totala pipeline av avtalade förvärv, inklusive befintliga fastigheter och nybyggnationer, uppgick till 9,9 miljarder SEK. Se Not 14 för mer information.

Avtalade förvärv

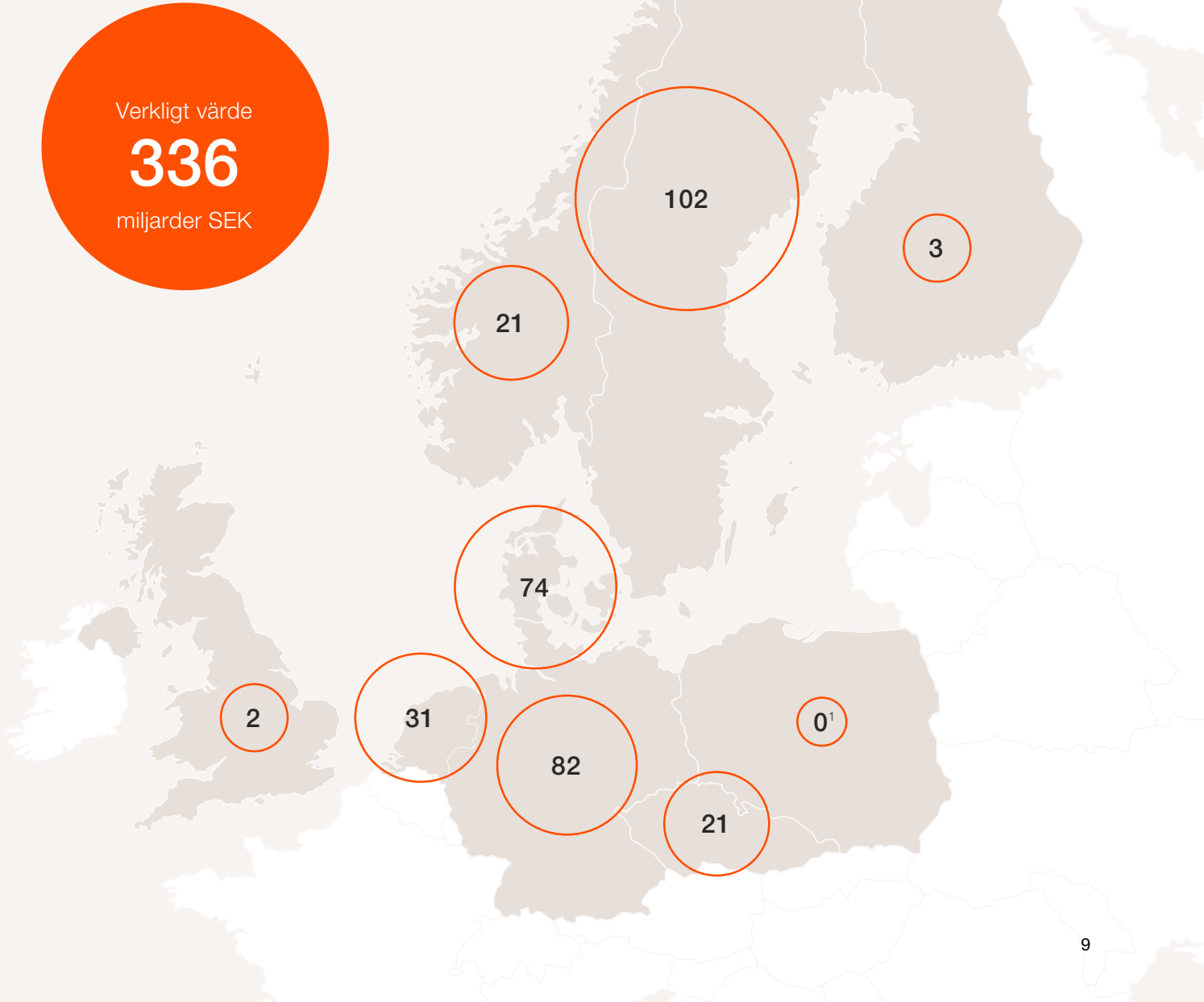
miljoner SEK



Förvaltningsfastigheter

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Verkligt värde /kvm, SEK	Bostäder, antal	Bostäder, %	Reglerade intäkter, %	Reell ekonomisk uthyrningsgrad,%
Sverige	101 574	32 475	44 087	91,3	100	98,9
Tyskland	82 115	46 317	26 514	92,0	100	98,5
Danmark	73 917	39 499	19 064	95,1	15	98,5
Nederländerna	30 798	29 025	13 466	98,2	66	99,5
Tjeckien	21 165	8 148	42 683	96,0	30	97,0
Norge	20 809	93 861	4 439	84,6	0	98,0
Finland	3,408	22,015	2,892	97.6	0	95.9
Storbritannien	2,116	72,642	60	88.5	0	97.9
Polen ¹	-	-	-	-	-	-
Total	335 902	31 074	153 205	92,9	60	98,5

¹ Investeringar i Polen görs genom forward purchase och redovisas som förvaltningsfastigheter vid nyckelfärdiga leveranser.
Se Not 7 för mer information.



Sverige

Hysesintäkterna uppgick till 1 062 miljoner SEK (1 021), en ökning med 4% jämfört med föregående kvartal. Driftnettot ökade med 27% till 578 miljoner SEK (457), drivet av säsongsmässigt lägre energikostnader samt förvärv som gjordes under förra kvartalet, vilket resulterade i en överskottsgrad om 54,4% (44,7%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,9% (3,0%) och det jämförbara beståndet utgjorde 61% (65%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hysesintäkter	miljoner SEK	1 062	1 021	655	2 082	1 317
Driftnetto	miljoner SEK	578	457	361	1 035	662
Överskottsgrad	%	54,4	44,7	55,0	49,7	50,3
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,9	3,0	2,7	3,0	2,6
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,9	99,2	99,2	99,0	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	101 574	99 447	53 503	101 574	53 503
Värdeförändring	miljoner SEK	-180	1 053	1 377	873	2 396
Investeringar	miljoner SEK	1 080	1 103	582	2 183	984
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,7	3,3	2,7	3,3

101,6 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

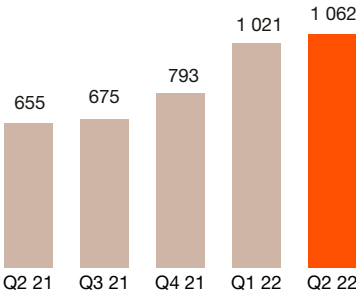
1,8 miljarder

Förvärv, SEK

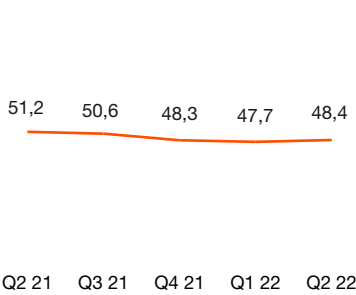
1 062 miljoner

Hysesintäkter, SEK

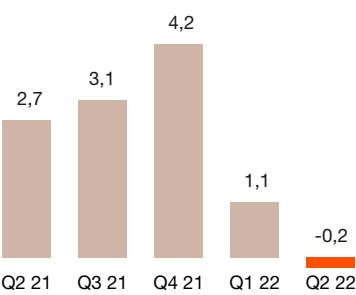
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Tyskland

Hyresintäkterna ökade till 501 miljoner SEK (493) till följd av effekt från förvärv under kvartalet. Driftnettot ökade med 7% till 383 miljoner SEK (357), vilket resulterade i en överskottsgrad om 76,3% (72,4%). Den reella ekonomiska uthyrningsgraden ökade 0,3% drivet av nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 8,0% (24,9%), föregående kvartal påverkades positivt av avskaffning av tillfällig frysning av hyrorna i Berlin. Det jämförbara beståndet utgjorde 23% (23%) av hyresintäkterna.

82,1 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

2,6 miljarder

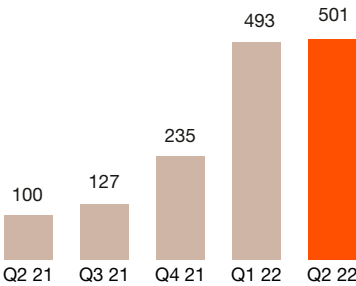
Förvärv, SEK

501 miljoner

Hyresintäkter, SEK

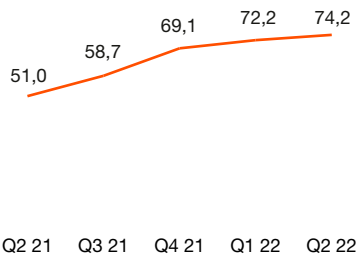
miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	501	493	100	994	187
Driftnetto	miljoner SEK	383	357	67	740	114
Överskottsgrad	%	76,3	72,4	66,8	74,4	60,7
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	8,0	24,9	5,4	15,7	-3,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,5	98,2	99,2	98,4	99,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	82 115	74 844	16 595	82 115	16 595
Värdeförändring	miljoner SEK	1 519	3 513	619	5 032	1 243
Investeringar	miljoner SEK	157	133	16	290	16
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,3	2,3	2,4	2,3	2,4

Hyresintäkter
miljoner SEK



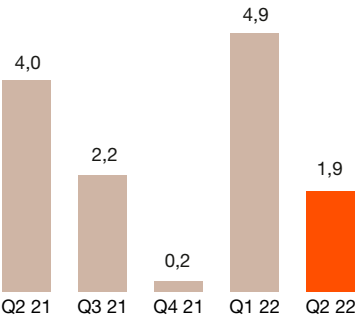
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Danmark

Hyresintäkterna ökade till 734 miljoner SEK (728). Driftnettot var i nivå med föregående kvartal på 502 miljoner SEK (502), vilket resulterade i en överskottsgrad om 68,3% (68,9%). Marginalen minskade något på grund av högre reparations- och underhållskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 6,2% (6,9%) och det jämförbara beståndet utgjorde 56% (56%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	734	728	610	1 462	1 204
Driftnetto	miljoner SEK	502	502	416	1 003	819
Överskottsgrad	%	68,3	68,9	68,2	68,6	68,0
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	6,2	6,9	0,4	6,6	0,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,5	99,0	97,6	98,8	97,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	73 917	69 243	57 156	73 917	57 156
Värdeförändring	miljoner SEK	455	1 350	1 973	1 805	3 763
Investeringar	miljoner SEK	193	452	445	644	804
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,5	3,5	3,8	3,5	3,8

73,9 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

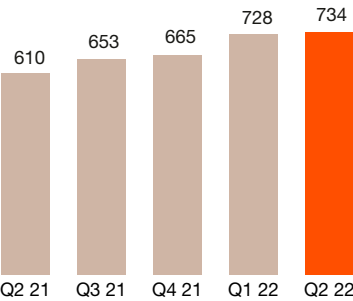
1,4 miljarder

Förvärv, SEK

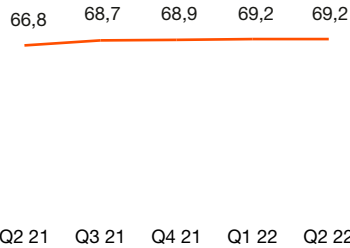
734 miljoner

Hyresintäkter, SEK

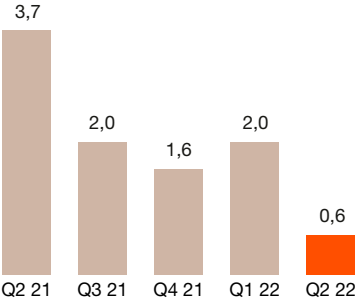
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Nederländerna

Hyresintäkterna uppgick till 300 miljoner SEK (299). Driftnettot ökade till 203 miljoner SEK (180), vilket påverkats av en förändrad beskattning i Nederländerna. Det resulterade i en överskottsgrad om 67,5% (60,1%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,2% (3,7%) och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	300	299	283	599	562
Driftnetto	miljoner SEK	203	180	177	382	342
Överskottsgrad	%	67,5	60,1	62,4	63,8	60,9
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,2	3,7	4,6	3,0	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,5	99,7	99,6	99,6	99,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	30 798	28 668	24 184	30 798	24 184
Värdeförändring	miljoner SEK	631	987	641	1 619	398
Investeringar	miljoner SEK	191	141	168	332	283
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,8	3,0	3,3	2,8	3,3

30,8 miljarder

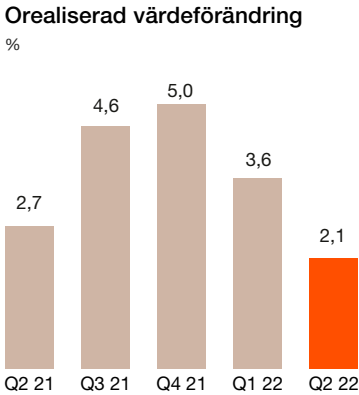
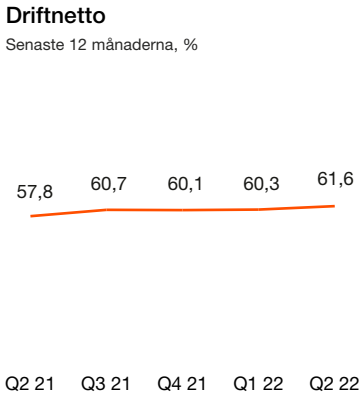
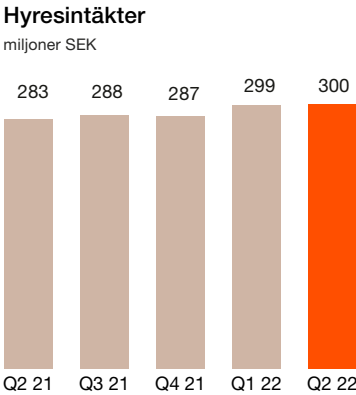
Förvaltningsfastigheter, SEK

0,2 miljarder

Förvärv, SEK

300 miljoner

Hyresintäkter, SEK



Tjeckien

Hyresintäkterna uppgick till 330 miljoner SEK (320), en ökning om 3,2%, drivet av högre marknadshyror. Driftnettot ökade till 230 miljoner SEK (224), vilket resulterade i en överskottsgrad om 69,8% (70,1%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 7,9% (6,5%) och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	330	320	281	650	551
Driftnetto	miljoner SEK	230	224	198	454	394
Överskottsgrad	%	69,8	70,1	70,4	69,9	71,6
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	7,9	6,5	N/A	7,2	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,0	96,4	94,8	96,7	95,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	21 165	19 529	15 428	21 165	15 428
Värdeförändring	miljoner SEK	990	994	216	1 984	672
Investeringar	miljoner SEK	177	93	122	270	184
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,5	4,6	5,1	4,5	5,1

21,2 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

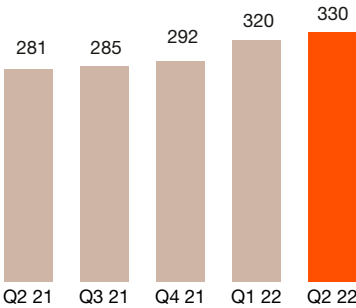
0 miljarder

Förvärv, SEK

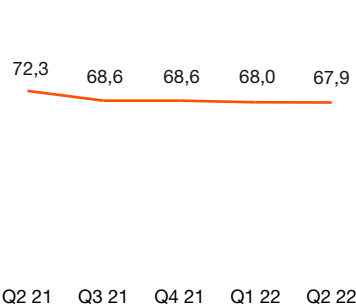
330 miljoner

Hyresintäkter, SEK

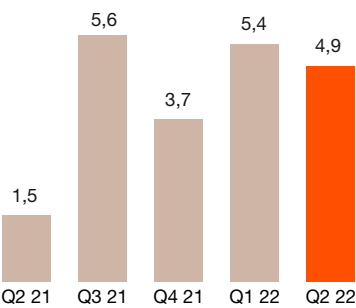
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Norge

Hyresintäkterna uppgick till 185 miljoner SEK (182).
Driftnettot ökade med 26,4% till 131 miljoner SEK (104),
på grund av lägre elkostnader, vilket resulterade i en
överskottsgrad om 70,8% (57,1%).

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 9,9% (4,1%)
och det jämförbara beståndet utgjorde 100% (100%) av
hyresintäkterna.

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hyresintäkter	miljoner SEK	185	182	167	367	330
Driftnetto	miljoner SEK	131	104	123	235	239
Överskottsgrad	%	70,8	57,1	73,9	64,0	72,6
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	9,9	4,1	0,9	7,0	-0,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,0	95,7	92,9	96,9	92,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	20 809	21 341	18 842	20 809	18 842
Värdeförändring	miljoner SEK	234	1 091	-218	1 325	526
Investeringar	miljoner SEK	119	83	74	203	118
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8

20,8 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

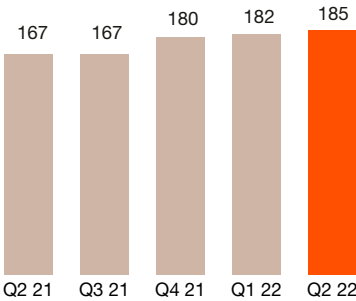
0,1 miljarder

Förvärv, SEK

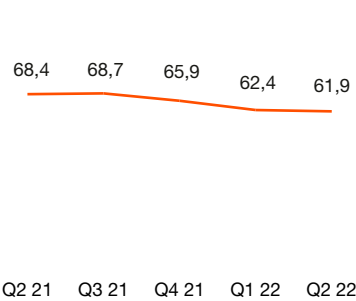
185 miljoner

Hyresintäkter, SEK

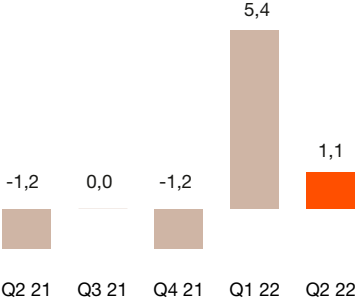
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Finland

Heimstaden Bostad gjorde sina första investeringar i Finland i 2021. Heimstaden Bostad fortsatte sin expansion i Finland under andra kvartalet 2022 med ett förvärv av 2 009 bostäder Uleåborg, Lahtis och Jyväskylä.

Hysesintäkterna uppgick till 44 miljoner SEK (35). Driftnetto var 25 miljoner SEK (8) vilket resulterade i en överskottsgrad om 56,6% (33,7%), där föregående kvartal var påverkad av uppstartskostnader. Fastighetsportföljen hade 119 miljoner SEK (90) i orealiserad värdeförändring under perioden.

3,4 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

2,0 miljarder

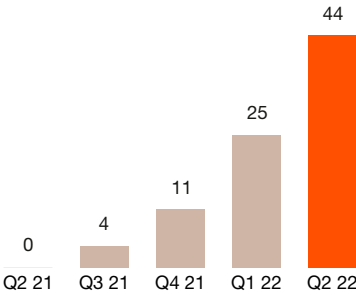
Förvärv, SEK

44 miljoner

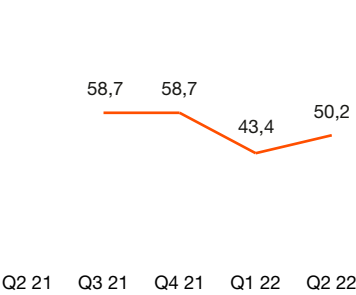
Hysesintäkter, SEK

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022
Hysesintäkter	miljoner SEK	44	25	69
Driftnetto	miljoner SEK	25	8	33
Överskottsgrad	%	56,6	33,7	48,3
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	N/A	N/A	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,9	95,2	95,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	3 408	1 111	3 408
Värdeförändring	miljoner SEK	119	90	209
Investeringar	miljoner SEK	15	0	15
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,8	5,4	4,8

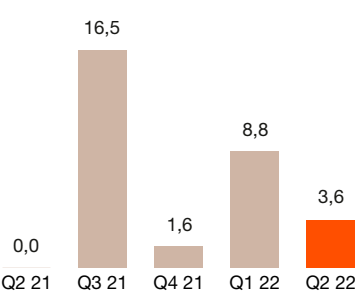
Hysesintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Storbritannien

Heimstaden Bostad etablerades i Storbritannien under 2021 med förvärvet av nybyggnadsprojektet Soho Wharf i Birmingham för 1,9 miljarder SEK. Under första kvartalet 2022 förvärvade Heimstaden Bostad ytterligare ett bostadsprojekt med 464 bostäder i Edinburgh för 1,5 miljarder SEK. Färdigställande är planerat till mitten av 2024.

Per 30 juni 2022 redovisas investeringskostnader om 2 116 miljoner SEK i balansräkningen som förvaltningsfastigheter.

2,1 miljarder

Förvaltningsfastigheter, SEK

0 miljarder

Förvärv, SEK

2 miljoner

Hysesintäkter, SEK

miljoner SEK		Kv2 2022	Kv1 2022	6M 2022
Hysesintäkter	miljoner SEK	2	2	4
Driftnetto	miljoner SEK	0	0	1
Överskottsgrad	%	21,5	21,9	21,7
Hysesintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	N/A	N/A	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,9	98,8	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	2 116	1 659	2 116
Värdeförändring	miljoner SEK	86	144	230
Investeringar	miljoner SEK	327	240	568
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,5	4,5	4,5

Polen

Heimstaden Bostad gjorde sitt första förvärv i Polen i december 2020, följt av ytterligare förvärv i 2021. Under andra kvartalet 2022 ingick Heimstaden Bostad ett nyckelfärdigt forward funding förvärv av ett projekt med 400 lägenheter i Warszawa.

Alla förvärv i Polen är strukturerade som forward purchase-kontrakt och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän de färdigställs. Per 30 juni 2022, hade Heimstaden Bostad en pipeline om 4 250 bostäder till ett värde av 6,6 miljarder SEK i Polen.

Bostäder:

4 250

Årlig bruttohyresintäkt:

441,5 miljoner SEK

Kommersiell yta:

8 410 kvm

Färdigställande:

Kv3 2022-Kv1 2025



Finansieringsöversikt

Att äga och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång på kapital. Genom en väl diversifierad finansieringsstruktur, ett fastighetsbestånd av hög kvalitet och stabila kassaflöden säkerställs tillgång till framtida lånat kapital till attraktiva villkor. Heimstaden Bostad har en konservativ finanspolicy som stödjer vår långsiktiga strategi och upprätthåller en väl diversifierad finansieringsstruktur med en stabil balansräkning och starka kreditbetyg.

Kapitalmarknadsaktivitet

Inga seniora icke-säkerställda obligationer emitterades under kvartalet.

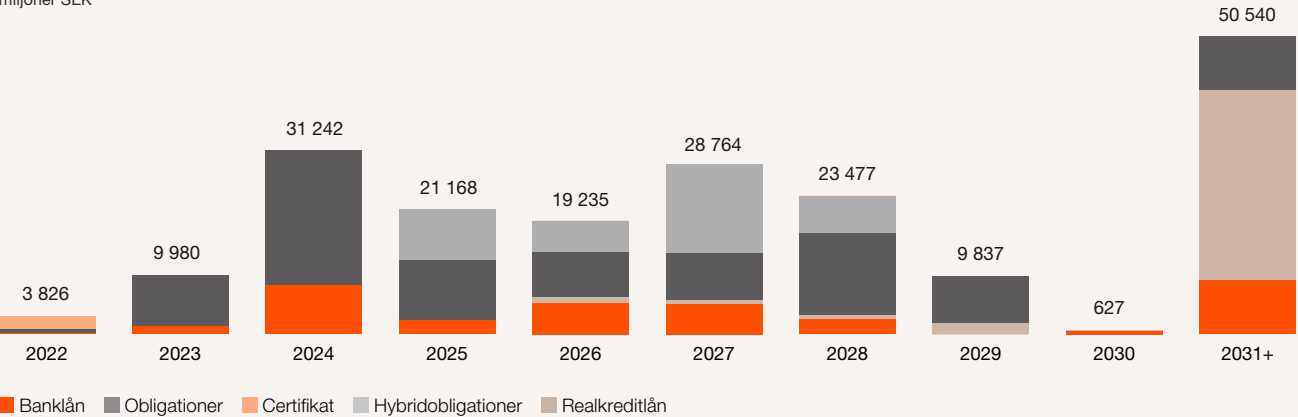
I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 89 206 miljoner SEK i icke-säkerställda obligationer och 33 666 miljoner SEK i utestående hybridobligationer som är noterade på Euronext Dublin och Oslo Børs.

Utestående hybridobligationer minskade till 25 404 miljoner SEK efter återköpet i juli.

Se not 14 för mer information om finansiering efter balansdagen. För mer information rörande Heimstaden Bostads skuldinstrument, se www.heimstadenbostad.com.

Förfallostruktur för lån

miljoner SEK

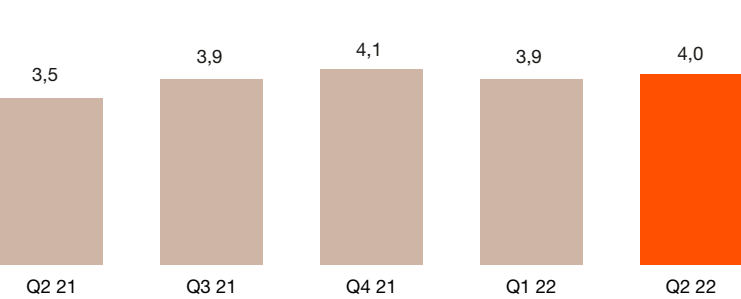


Finanspolicy

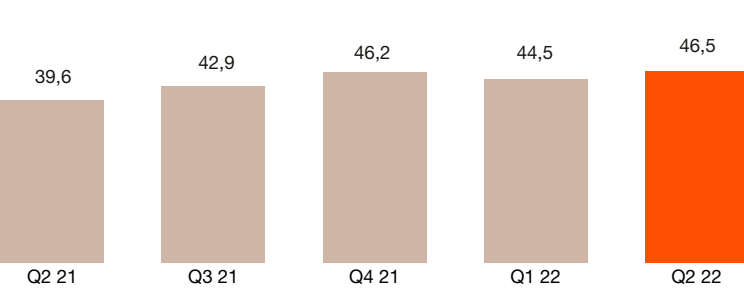
		Policy	Kv2 2022
Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader, enligt S&P	Multipel	≥ 2.4	2,8
Genomsnittlig löptid - lån	År	≥ 4	9,1
Andel lån som förfaller under ett enskilt år, %	%	≤ 25	19
Lån från en enskild långivare	%	≤ 20	8,9
Räntesäkring	%	≥ 75	77
Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital, enligt S&P	%	≤ 55	51,7
Likviditetsgrad	%	≥ 1,25	3,0

Kreditmått

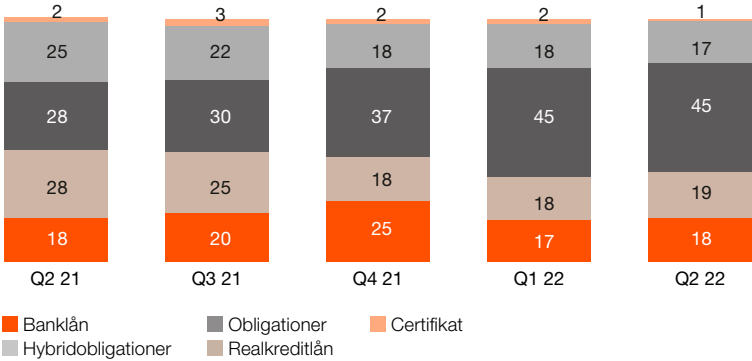
Räntetäckningsgrad (ICR)
multipel



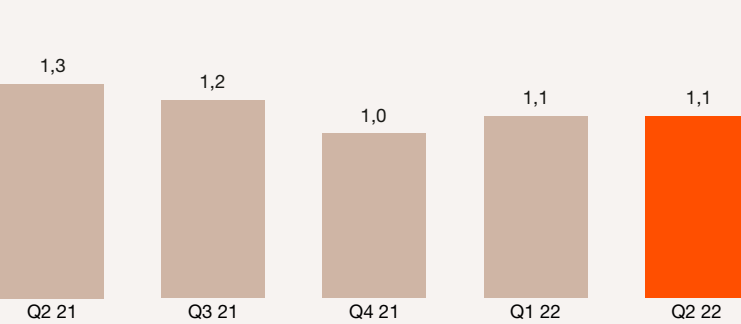
Belåningsgrad (LTV)
%



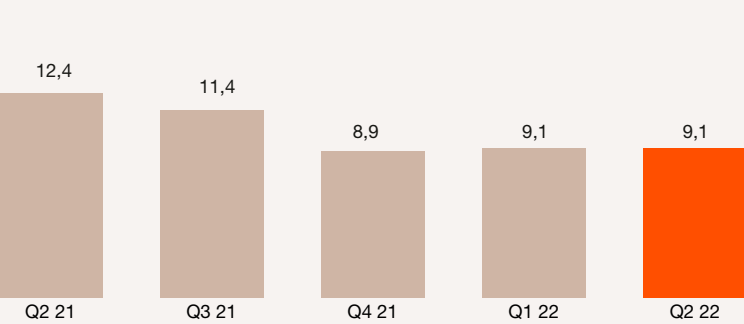
Finansieringskälla
%



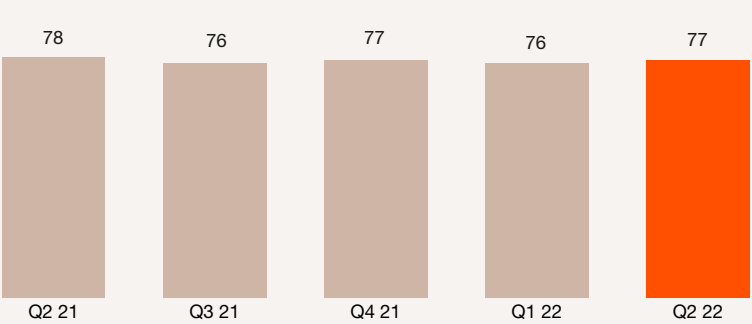
Genomsnittlig ränta
%



Genomsnittlig löptid för lån
%



Räntesäkring
%



Delårsrapport och noter

Koncernredovisning och noter	
Koncernens rapport över totalresultat	22
Koncernens balansräkning	23
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	24
Koncernens kassaflödesanalys	25
Noter till delårsrapporten	26
1. Redovisningsprinciper	26
2. Närstående	26
3. Segmentsredovisning	27
4. Hyresintäkter	29
5. Övriga intäkter och kostnader	29
6. Utländsk valuta	29
7. Förvaltningsfastigheter	30
8. Immateriella anläggningstillgångar	31
9. Andelar i intressebolag och joint ventures	31
10. Exploateringsfastigheter	31
11. Finansiella tillgångar och skulder	31
12. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument	33
13. Eventualförpliktelser och åtaganden	33
14. Händelser efter rapportperiodens slut	33

Moderbolagets finansiella rapporter och noter	
Moderbolagets resultaträkning	34
Moderbolagets rapport över totalresultat	34
Moderbolagets balansräkning	35
Moderbolagets förändringar i eget kapital	36
Revisorns granskningsrapport	37
Intjäningsförmåga	38
Alternativa nyckeltal	39

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Hysesintäkter	3, 4	3 105	2 053	6 118	4 066
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	3, 4	234	120	560	306
Fastighetskostnader	3	-1 304	-844	-2 814	-1 812
Driftnetto¹		2 035	1 328	3 864	2 560
Centrala administrationskostnader		-212	-118	-411	-231
Övriga rörelseintäkter	5	213	2	396	3
Övriga rörelsekostnader	5	-57	-11	-170	-32
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	9	-196	0	-170	-2
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde		1 782	1 202	3 509	2 298
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	7	3 837	4 609	13 074	8 998
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter	7	-6	-8	-19	40
Driftsresultat		5 613	5 803	16 564	11 337
Ränteintäkter		0	10	65	29
Räntekostnader på räntebärande skulder		-419	-289	-887	-595
Valutakursdifferenser		-2 309	225	-2 968	-364
Värdeförändring finansiella derivatinstrument		462	142	883	265
Övriga finansiella kostnader	12	-1 828	-161	-1 528	-224
Resultat före skatt		1 518	5 732	12 130	10 447
Inkomstskatt		-257	-154	-601	-301
Uppskjuten skatt		-335	-936	-2 594	-1 813
Periodens resultat		925	4 642	8 935	8 333
Övrigt totalresultat som kan komma att omklassificeras till årets resultat	6	4 435	-1 024	6 353	1 487
Totalresultat		5 360	3 618	15 287	9 820
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		923	4 641	8 867	8 330
Innehav utan bestämmande inflytande		2	1	67	3
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		5 358	3 617	15 220	9 817
Innehav utan bestämmande inflytande		2	1	67	3
Genomsnittligt antal aktier		11 857 910	7 330 485	10 832 853	7 330 485
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		290	370	1 090	1 110

¹ Exklusive resultat från exploateringsfastigheter.

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	7	335 902	300 584	186 068
Immateriella anläggningstillgångar	8	16 960	16 497	6
Maskiner och inventarier		79	76	102
Börsnoterade aktieinvesteringar	12	8 014	5 765	1 996
Finansiella derivatinstrument	11,12	889	190	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	9	3 935	3 170	2 798
Summa anläggningstillgångar		365 778	326 282	190 969
Exploateringsfastigheter	10	835	846	1 054
Hyses- och kundfordringar		146	179	98
Övriga finansiella omsättningstillgångar	12	1 852	1 469	857
Finansiella derivatinstrument	11,12	323	250	–
Förskottsbetalningar		837	533	195
Likvida medel		6 724	19 508	9 244
Summa omsättningstillgångar		10 717	22 784	11 448
Summa tillgångar		376 496	349 066	202 417

miljoner SEK	Not	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		179 219	160 338	109 084
Räntebärande skulder	11	157 067	134 895	78 754
Leasingskulder	11	914	729	637
Finansiella derivatinstrument	12	114	0	268
Uppskjutna skatteskulder		25 235	21 904	6 078
Övriga långfristiga finansiella skulder		1 014	865	842
Summa långfristiga skulder		184 343	158 392	86 580
Räntebärande skulder	11	5 741	23 485	4 195
Leasingskulder	11	12	5	9
Leverantörsskulder		633	566	384
Övriga kortfristiga skulder		4 198	4 411	1 484
Finansiella derivatinstrument	11,12	1	6	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 349	1 863	671
Summa kortfristiga skulder		12 933	30 336	6 753
Summa eget kapital och skulder		376 496	349 066	202 417

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligation	Valuta- omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	43	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 682	60	77 742
Periodens resultat	–	–	406	–	18 541	18 946	5	18 951
Övrigt totalresultat	–	–	–	3 627	–	3 627	–	3 627
Summa totalresultat	0	0	406	3 627	18 541	22 574	5	22 578
Nyemission	29	44 936	–	–	–	44 965	–	44 965
Utdelning	–	–	-406	–	-4 572	-4 978	–	-4 978
Emission av hybridobligationer	–	–	20 235	–	–	20 235	–	20 235
Emissionskostnad	–	–	-204	–	–	-204	–	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	29	44 936	19 625	0	-4 572	60 018	0	60 018
Eget kapital 2021-12-31	72	97 626	33 666	-2 060	30 969	160 274	65	160 338
Ingående balans 2022-01-01	72	97 626	33 666	-2 060	30 969	160 274	65	160 338
Periodens resultat	–	–	836	–	8 032	8 867	67	8 935
Övrigt totalresultat	–	–	–	6 353	–	6 353	–	6 353
Summa totalresultat	0	0	836	6 353	8 032	15 220	67	15 287
Nyemission	15	23 341	–	–	–	23 356	–	23 356
Emissionskostnad	–	-36	–	–	–	-36	–	-36
Utdelning ²	–	–	-836	–	-26 585	-27 420	–	-27 420
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	–	–	–	–	-440	-440	8 134	7 694
Summa transaktioner med bolagets ägare	15	23 305	-836	0	-27 025	-4 540	8 134	3 594
Eget kapital 2022-06-30	87	120 931	33 666	4 293	11 976	170 953	8 267	179 219

¹ Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estate investering i Heimstaden Bostads portfölj i Sverige, med fastigheter som nyligen köpts av Akelius.

² SEK 23 356 miljoner i utdelning avräknades mot teckningskursen vid nyemission.

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Löpande verksamheten				
Resultat före inkomstskatt	1 518	5 731	12 130	10 447
<i>Justeringar för en avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:</i>				
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 837	-4 605	-13 060	-9 039
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-462	-142	-883	-265
Finansnetto	467	533	912	885
Övriga justeringar	4 399	-293	4 686	437
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning(+) av hyresfordringar	26	-182	-432	-400
Ökning/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-347	-26	-699	319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 764	1 016	2 654	2 384
Betald ränta	-392	-546	-616	-988
Erhållen ränta	9	0	16	0
Betald inkomstskatt	-259	-170	-492	-300
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	1 122	300	1 562	1 096

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6 153	-781	-6 314	-14 434
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 259	-992	-4 504	-2 347
Försäljning av exploateringsfastigheter	468	308	478	308
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	-330	-1 804	-442	-309
Inköp av maskiner och inventarier	13	–	–	–
Transaktioner med intressebolag och joint ventures	-137	-69	-187	-45
Inköp börsnoterade aktieinvesteringar	-1 339	-1 772	-3 699	-1 901
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-3	-16	-3	-10
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-9 741	-5 125	-14 671	-18 738
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	4 303	4 188	25 639	8 923
Amortering av lån	-5 033	-9 334	-29 766	-11 168
Utbetald utdelning	–	-276	-3 229	-319
Avkastning från innehav utan bestämmande inflytande	-231	–	7 694	–
Likvid från nyemission	–	–	–	8 211
Likvid från emission av hybridkapital	–	6 090	–	14 163
Återbetalningar på hybridkapital	-393	-137	-836	-398
Lösen av räntederivat	–	-65	230	-65
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	7	-84	-60	-134
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	-1 348	382	-327	19 214
Periodens kassaflöde	-9 968	-4 443	-13 437	1 572
Likvida medel vid periodens början	16 321	13 702	19 506	7 636
Valutakursförändring i likvida medel	371	-15	654	36
Likvida medel vid periodens slut	6 724	9 244	6 724	9 244

Noter till delårsrapporten

1. Redovisningsprinciper

Information om bolaget

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

Grund för upprättande

Heimstaden Bostads koncernredovisning har upprättats enligt de EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Dessa finansiella rapporter innehåller inte all information och alla upplysningar som krävs i årsredovisningen och bör läsas tillsammans med koncernens årsredovisning per den 31 december 2021. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna som har använts är samma som föregående räkenskapsår.

På grund av avrundning kan det förekomma att de siffror som presenteras genom dessa finansiella rapporter inte summerar exakt till de totala summorna.

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Per balansdagen fanns det inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar publicerade av IASB som förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbolagets finansiella rapporter.

2. Närstående

Under Kv1 2022 erhöll Heimstaden Bostad AB en avtalad ersättning från Fredensborg AS hänförligt till försäljningen av fem norska fastigheter till Oslo Kommun i 2021, se not 8.4 i Årsredovisningen för 2021 för mer information.

Under Kv2 2022 förvärvade Heimstaden Bostad AB fastigheter för ett totalt transaktionsvärde om 157 miljoner SEK från bolag kontrollerade av Ivar Tollefsen.

Under Kv2 2022 överfördes ägandet av förvaltningsbolagen som anställde personalen från Akelius och Residomo i Sverige, Tyskland, Danmark och Tjeckien från Heimstaden Bostad AB till Heimstaden AB. Transaktionen uppgick till 303 miljoner SEK, varav övrig rörelseintäkt uppgående till 203 miljoner SEK presenteras under övriga rörelseintäkter.

Under Kv2 2022 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB och dess dotterbolag uppgående till 405 miljoner SEK (319).

3. Segmentsredovisning

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Heimstaden Bostad har identifierat sju redovisningssegment: Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge och Tjeckien. Finland, Polen och Storbritannien ingår i segment Övrigt, med anledning av att dessa individuellt inte motsvarar 10% eller mer av de totala intäkterna, för samtliga rörelsesegment. Se även Not 7 verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segmentt.

Kv2 2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hyresintäkter ¹	1 062	501	734	300	330	185	36	-44	3 105
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	19	138	0	–	75	5	1	-5	234
Summa intäkter	1 081	640	734	300	405	191	37	-49	3 339
Direkta fastighetskostnader	-153	-73	-23	–	-75	-5	-6	4	-332
Reparationer och underhåll	-69	-35	-40	-30	-35	-31	0	56	-185
Fastighetsskatt	-24	-13	-39	-21	-2	-4	-2	4	-101
Övrigt	-69	-40	-30	-11	-15	1	7	-3	-161
Fastighetsförvaltning	-188	-96	-101	-36	-47	-21	-14	-24	-526
Summa fastighetskostnader	-503	-257	-233	-98	-175	-60	-15	36	-1 304
Driftnetto	578	383	502	203	230	131	22	-13	2 035
Driftnetto, %	54,4	76,3	68,3	67,5	69,8	70,8	61,7		65,5

Kv2 2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hyresintäkter ¹	655	100	610	283	281	167	–	-43	2 053
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	11	26	0	0	83	4	–	-4	120
Summa intäkter	666	126	610	283	363	171	–	-47	2 173
Direkta fastighetskostnader	-99	-13	-15	0	-80	-12	–	11	-208
Reparationer och underhåll	-62	-8	-32	-21	-31	-19	–	44	-128
Fastighetsskatt	-14	-3	-34	-32	-2	-4	–	3	-84
Övrigt	-22	-10	-32	-17	-17	0	-2	-2	-103
Fastighetsförvaltning	-108	-25	-82	-36	-36	-14	0	-20	-321
Summa fastighetskostnader	-305	-60	-194	-107	-166	-48	-3	37	-844
Driftnetto	361	67	416	177	198	123	-3	-10	1 328
Driftnetto, %	55,0	66,8	68,2	62,4	70,4	73,9	–	–	64,7

¹ Hyresintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

6M 2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	2 082	994	1 462	599	650	367	72	-109	6 118
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	30	281	1	–	247	10	2	-10	560
Summa intäkter	2 112	1 275	1 463	599	897	377	75	-119	6 679
Direkta fastighetskostander	-388	-154	-46	–	-244	-26	-12	26	-843
Reparationer och underhåll	-172	-70	-70	-62	-69	-57	-2	53	-449
Fastighetsskatt	-47	-28	-74	-53	-4	-8	-3	8	-210
Övrigt	-109	-88	-57	-30	-32	2	-8	-3	-324
Fastighetsförvaltning	-362	-196	-212	-72	-93	-53	-22	21	-989
Summa fastighetskostnader	-1 078	-535	-459	-217	-442	-142	-46	106	-2 814
Driftnetto	1 035	740	1 003	382	454	235	29	-13	3 864
Driftnetto, %	49,7	74,4	68,6	63,8	69,9	64,0	39,3		63,2

6M 2021

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Övrigt	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	1 317	187	1 204	562	551	330	–	-85	4 067
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	21	56	1	–	227	9	–	-9	305
Summa intäkter	1 338	244	1 205	562	778	339	–	-93	4 372
Direkta fastighetskostander	-257	-37	-34	–	-224	-25	–	25	-552
Reparationer och underhåll	-130	-22	-56	-54	-55	-39	–	83	-272
Fastighetsskatt	-28	-5	-67	-64	-4	-7	–	7	-169
Övrigt	-49	-27	-59	-30	-34	1	-2	0	-200
Fastighetsförvaltning	-212	-38	-170	-71	-67	-29	0	-30	-619
Summa fastighetskostnader	-676	-130	-386	-220	-383	-99	-3	86	-1 812
Driftnetto	662	114	819	342	394	239	-3	-8	2 560
Driftnetto, %	50,3	60,7	68,0	60,9	71,6	72,6	–	–	63,0

¹ Hysesintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

4. Hyresintäkter

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Bostäder	2 869	1 907	5 653	3 775
Kommersiella lokaler	193	123	384	247
Garage och parkeringsplatser	42	23	81	45
Summa hyresintäkter	3 105	2 053	6 118	4 066

Serviceavgifter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Bostäder	225	113	539	288
Kommersiella lokaler	10	8	21	17
Summa serviceavgifter som betalas av hyresgäster	234	120	560	306

5. Övriga intäkter och kostnader

I Kv1 2022 ingår i övriga rörelseintäkter återföring av Real Estate Transfer Tax (RETT) i Tyskland avseende rörelseförvärvet av Akelius portföljen under 2021, uppgående till 178,3 miljoner SEK.

Under Kv2 2022 ingår i övriga rörelseintäkter 203 miljoner SEK i vinst från transaktionen med Heimstaden AB, se not 2.

Under Kv2 2022 kostnadsfördes 40,8 miljoner SEK i donationer till SOS barnbyar. Se sida 4 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

6. Utländsk valuta

Växelkurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden Bostad har utvecklats enligt följande:

Bas 1 lokal valuta till 1 SEK		Stängningskurs		Genomsnittskurs	
Land	Valutakod	30 Jun 2022	31 Dec 2021	6M 2022	6M 2021
Tjeckien	CZK	0,4338	0,4123	0,4253	0,3917
Danmark	DKK	1,4425	1,3783	1,4081	1,3619
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	10,7305	10,2502	10,4762	10,1281
Norge	NOK	1,0369	1,0262	1,0500	0,9952
Polen	PLN	2,2877	2,2298	2,2618	2,2330
Storbritannien	GBP	12,5035	12,1986	12,4365	11,6433

Specifikation övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterade till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder.

miljoner SEK					
Land	Valutakod	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Tjeckien	CZK	488	193	892	529
Danmark	DKK	1 358	-299	1 599	127
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	3 055	-343	3 599	155
Norge	NOK	-525	-588	212	664
Polen	PLN	44	10	39	10
Storbritannien	GBP	12	2	10	2
Total		4 434	-1 024	6 351	1 487

7. Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgår till 335 902 miljoner SEK (300 584) vid kvartalets slut. I detta värde ingår värdeökning i Kv2 2022 om 13 077 miljoner SEK (8 998). Uttryckt i procent, är värdeförändringen 4,1% (5,1) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2021-12-31	97 057	70 651	66 635	27 324	17 932	18 951	1 019	1 014	300 584
Förvärv under perioden	1 833	2 620	1 627	196	0	124	1 962	268	8 631
Avyttringar	-456	-4	-6	-5	-1	-6	-	-	-478
Tomträtter	85	-2	-	-	-	41	67	-	191
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 185	243	232	332	244	73	15	0	2 325
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	997	46	412	0	26	129	0	568	2 179
Valutaförändring	-	3 528	3 211	1 331	980	171	141	31	9 393
Verkligt värde efter transaktioner	100 701	77 083	72 112	29 179	19 181	19 484	3 198	1 886	322 825
Värdeförändring ¹	873	5 032	1 805	1 619	1 984	1 325	209	230	13 077
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter 2022-06-30	101 574	82 115	73 917	30 798	21 165	20 809	3 408	2 116	335 902

Fördelning per kategori

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Totalt
Bostadsfastigheter	95 473	82 112	73 021	30 797	20 971	20 195	3 340	179	326 089
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5 639	0	763	0	0	0	0	1 937	8 339
Mark- och byggrätter	239	0	134	0	193	0	0	0	566
Tomträtter	223	2	-	-	-	615	67	-	907
Totalt	101 574	82 115	73 918	30 797	21 164	20 810	3 408	2 116	335 902

¹ Värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen består även av en realiserad del som inte återspeglas i tabellen ovan.

Bolagets avtal i Polen är upplagda som forward purchase (avtal under förutsättning att arbetet färdigställs) och överlåtelsen av äganderätten sker först vid färdigställande. Ett parallellt finansieringsavtal har ingåtts med byggherrarna. Den utgående balansen per 30 juni 2022 om 2 336 miljoner SEK redovisas under lång- respektive kortfristig övriga finansiella anläggningstillgångar.

8. Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill uppgår till 16 959 miljoner SEK och härrör huvudsakligen från förvärvet av Akelius fastighetsportföljer i Sverige, Tyskland och Danmark som slutfördes i december 2021. För mer detaljerad information se not 3.2 i Årsredovisningen för 2021.

9. Andelar i intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	Andel, %	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Finansiella poster, netto	Orealiserad värdeförändring	Periodens resultat 6M 2022	Heimstaden Bostads andel av resultat 6M 2022
Rosengård Fastighets AB	25	77	-50	-5	-	19	5
Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	50	-	-1	-9	-23	-28	-14
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	53	7	-5	0	6	6	5
A Place To A/S	50	31	-23	-6	48	40	20
Övrigt	20-50	11	-9	-2	-414	-391	-186
Total		126	-88	-22	-383	-354	-170

Balansräkning för intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	Total (100%)		Heimstaden Bostad's innehav	
	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2022	31 Dec 2021
Tillgångar	5 245	4 905	2 039	1 924
Eget kapital	1 905	2 753	625	1 100
Skulder	3 340	2 153	1 414	824

10. Exploateringsfastigheter

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021
Ingående anskaffningsvärde	846	1 292
Investeringar	-	62
Valutaförändring	9	85
Omklassificering till anläggningstillgångar	-	-127
Avyttringar	-	-464
Återförd nedskrivning/nedskrivning	-19	-2
Utgående anskaffningsvärde	835	846

11. Finansiella tillgångar och skulder

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för olika risker. För ytterligare beskrivning av bolagets exponering och riskhantering, se sidorna 39-40 i Årsredovisningen för 2021.

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 kan komma att påverka koncernen, kriget leder också till ökad osäkerhet i den internationella ekonomin. Kriget har medfört högre råvarupriser, el, gas och bränsle i hela Europa och som följd har detta påverkat delar av vår verksamhet som hänför sig till driftskostnader.

Per balansdagen uppfyllde Heimstaden Bostad alla de finansiella villkoren (covenanter). Bolagets hybridobligationer, om 33 666 miljoner SEK, klassificeras som eget kapital och ingår därför inte i specifikationerna för räntebärande skulder i tabellerna nedan.

Räntebärande skulder

miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Företagsobligationer	91 567	-	56	-
Realkreditlån	36 494	100	22	-
Banklån	35 224	96	22	24 710
Summa	163 285	43	100	24 710
Förutbetalda kostnader	-478			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	162 807			

Förändringar i räntebärande skulder

miljoner SEK	Företags- obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing- skulder	Summa
Ingående balans 2022-01-01	75 282	83 651	-553	733	159 114
Amortering låneskuld	-6 144	-21 332	–	-6	-27 483
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	19 905	5 734	–	175	25 814
Valutaeffekt på lån	2 524	3 666	–	24	6 214
Övriga justeringar	–	–	75	-	75
Utgående balans 2022-06-30	91 566	71 719	-478	926	163 733

30 Jun 2022

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	miljoner SEK	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %	miljoner SEK	Andel, %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	65 220	40	1,03	53 789	33	1,51
1-2	12 364	8	1,70	20 493	13	0,28
2-3	17 994	11	0,62	20 724	13	0,50
3-4	15 373	9	1,04	15 765	10	1,02
4-5	9 836	6	1,53	9 940	6	1,53
>5 år efter balansdag	42 498	26	1,24	42 498	26	1,24
Summa	163 285	100	1,12	163 210	100	1,11

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till: 3,33 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	miljoner SEK	Andel, %	miljoner SEK	Andel, %
0-1	4 903	3	–	–
1-2	24 727	15	9 181	37
2-3	18 317	11	8 443	34
3-4	18 741	11	4 292	17
4-5	14 849	9	2 794	11
>5 år efter balansdag	81 749	50	–	–
Summa	163 285	100	24 710	100

Genomsnittlig löptid för lån: 9,08 år

Finansiella instrument

År	Typ	Förfall räntederivat		
		miljoner SEK	Andel, %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar fast	18 154	47	0,45
1-2	Betalar fast	16 628	43	-0,03
2-3	Betalar fast	3 545	9	0,21
3-4	Betalar fast	392	1	0,27
4-5	Betalar fast	104	–	1,53
>5 år efter balansdag	Betalar fast	0	–	0,00
Summa		38 823	100	0,22

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

År	Typ	Förfall valutaswappar		
		miljoner SEK	Andel, %	Snittränta % ¹
0-1	Betalar rörlig	5 624	100	2,96
1-2	Betalar rörlig	–	–	–
>2 år efter balansdag	Betalar rörlig	–	–	–
Summa		5 624	100	2,96

¹ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

12. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

miljoner SEK	30 Jun 2022		31 Dec 2021	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	1 212	1 212	440	440
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 014	8 014	5 765	5 765
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 935	3 935	3 170	3 170
Hyres- och kundfordringar	146	146	179	179
Övriga finansiella fordringar	1 852	1 852	1 469	1 469
Likvida medel	6 724	6 724	19 508	19 508
Summa tillgångar	21 884	21 884	30 531	30 531
Financial liabilities:				
Finansiella derivatinstrument	114	114	6	6
Långfristiga räntebärande skulder	157 067	144 048	134 895	135 229
Kortfristiga räntebärande skulder	5 741	5 741	23 485	23 485
Leasingskulder	926	926	734	734
Leverantörsskulder	633	633	566	566
Övriga skulder	4 198	4 198	4 411	4 411
Summa skulder	168,678	155,660	164 096	164 431

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per 30 juni 2022:

miljoner SEK	Värdering till verkligt värde med:			
	Summa	Kvoterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	9 226	8 014	680	532
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	21	-	21	-
Ränteswappar	659	-	659	-
Forward purchase kontrakt	532	-	-	532
Börsnoterade aktieinvesteringar	8 014	8 014	-	0
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-114	0	-114	0
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	-9	-	-9	-
Ränteswappar	-105	-	-105	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Orealiserad värdeförändring av börsnoterade aktieinvesteringar uppgår till -1 534 miljoner SEK för sex månader och -1 892 för andra kvartalet och presenteras under övriga finansiella poster i resultaträkningen. Inga överföringar av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under perioden och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under perioden april till juni 2022.

13. Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter

Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostad, har tecknat avtal för att köpa och bygga förvaltningsfastigheter där överlåtelse kommer att ske efter balansdagen. Den 30 juni 2022 finns det investeringsåtaganden relaterade till dessa avtal, vilka uppgår till 9,9 miljarder SEK mellan 2022 och 2028, se tabell nedan.

Investeringar

Den 30 juni 2022 hade Heimstaden Bostad avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 5 608 miljoner SEK.

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

miljoner SEK	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summa
Investeringsskyldigheter	1 711	3 502	2 338	1 406	373	606	-	9 936

14. Händelser efter rapportperiodens slut

Den 1 juli slutförde Heimstaden Bostad förvärvet av förvaltningsorganisationen från Heimstaden. Transaktionsvärdet uppgick till 2,6 miljarder SEK och inkluderar bolag med 2 000 anställda i nio länder som sköter den lokala förvaltningen av Heimstaden Bostads fastigheter och centrala IT-tjänster. Samtidigt förlängdes avtalet med Heimstaden AB till år 2047.

Den 18 juli slutförde Heimstaden Bostad framgångsrikt ett återköp på 868 miljoner EUR av utestående hybridobligationer med en genomsnittlig rabatt på 25,2%, vilket var fullt finansierat av 6 885 miljoner SEK (649 miljoner EUR) i eget kapital från befintliga aktieägare.

Moderbolagets resultaträkning

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Intäkter från förvaltningstjänster	28	–	28	1
Övriga rörelsekostnader	-21	–	-32	–
Administrativa kostnader	-193	-129	-445	-261
Rörelseresultat	-186	-129	-449	-261
Ränteintäkter	429	110	875	212
Räntekostnader	-279	-122	-561	-286
Valutakursdifferenser	-2 009	4	-2 277	76
Övriga finansiella poster, netto	-2 882	-257	-2 906	-283
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	141	44	187	212
Resultat efter finansiella poster	-4 785	-349	-5 131	-330
Inkomstskatt	-29	1	-29	-33
Periodens resultat	-4 814	-347	-5 160	-363

Moderbolagets rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv2 2022	Kv2 2021	6M 2022	6M 2021
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-4 814	-347	-5 160	-363
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Totalresultat	-4 814	-347	-5 160	-363

Moderbolagets balansräkning

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	52 281	62 021	40 060
Börsnoterade aktieinvesteringar	7 930	5 188	–
Uppskjuten skattefordran	23	41	60
Fordringar på koncernbolag	102 936	100 209	27 983
Summa anläggningstillgångar	163 169	167 459	68 103
Fordringar på koncernbolag	48 642	40 369	44 187
Övriga kortfristiga fordringar	147	86	1 996
Likvida medel	2 743	16 555	6 678
Summa omsättningstillgångar	51 531	57 011	52 861
Summa tillgångar	214 701	224 470	120 964

miljoner SEK	30 Jun 2022	31 Dec 2021	30 Jun 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	115 014	124 274	85 513
Räntebärande skulder	24 056	45 303	21 312
Finansiella derivatinstrument	114	198	293
Skulder till koncernbolag	71 957	54 242	13 613
Summa långfristiga skulder	96 128	99 743	35 218
Räntebärande skulder	2 979	–	–
Leverantörsskulder	237	59	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343	393	225
Summa kortfristiga skulder	3 560	452	233
Summa eget kapital och skulder	214 701	224 470	120 964

Moderbolagets förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	43	50 240	13 621	450	64 353
Periodens resultat	-	-	406	-502	-97
Totalresultat	-	-	406	-502	-97
Nyemission	29	44 936	–	–	44 965
Utdelning	–	–	-406	-4 572	-4 978
Emission av hybridobligationer	–	–	20 235	–	20 235
Emissionskostnad	–	–	-204	–	-204
Summa transaktioner med bolagets ägare	29	44 936	19 625	-4 572	60 018
Eget kapital 2021-12-31	71	95 176	33 652	-4 625	124 274
Ingående balans 2022-01-01	71	95 176	33 652	-4 625	124 274
Periodens resultat	–	–	836	-5 996	-5 160
Totalresultat	–	–	836	-5 996	-5 160
Aktieemission	15	23 341	–	–	23 356
Emissionskostnad	–	-36	–	–	-36
Utdelning	–	–	-836	-26 585	-27 420
Summa transaktioner med bolagets ägare	15	23 305	-836	-26 585	-4 100
Eget kapital 2022-06-30	87	118 481	33 652	-37 206	115 014

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Malmö den 18 Augusti 2022

Patrik Hall VD	Casper von Koskull Ordförande	Ivar Tollefsen Styrelseledamot	Stefan Attefall Styrelseledamot	Vibeke Krag Styrelseledamot
John Giverholt Styrelseledamot	Frans Heijbel Styrelseledamot	Bente A. Landsnes Styrelseledamot	Birgitta Stenmark Styrelseledamot	Axel Brändström Styrelseledamot

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Revisorns granskningsrapport

Detta är en översättning från det engelska originalet.

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873
Till styrelsen för Heimstaden Bostad AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden Bostad AB (publ) per 30 juni 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 18 Augusti 2022
Ernst & Young AB

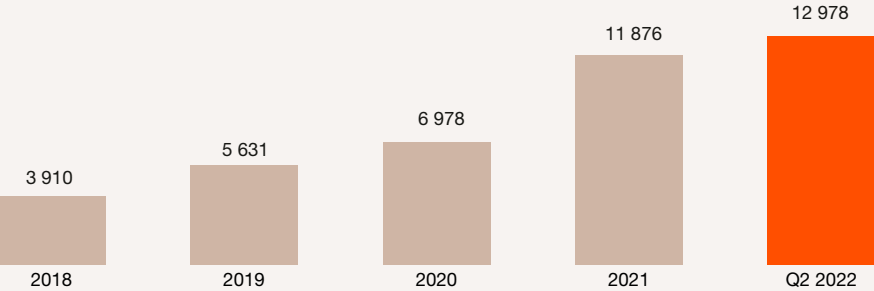
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

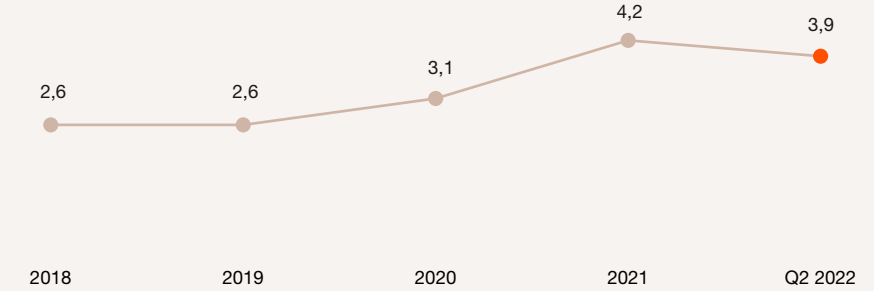
Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 30 juni 2022. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

miljoner SEK	
Hyresintäkter	12 978
Serviceavgifter som betalas av hyresgäster	1 264
Fastighetskostnader	-5 781
Driftnetto	8 460
Bolagets administrationskostnader	-840
Resultat före finansiella poster	7 621
Räntekostnader på räntebärande skulder	-1 948
Resultat	5 672
Driftnetto, %	65,2
Räntetäckningsgrad	3,9

Intjäningsförmåga hyresintäkter
miljoner SEK



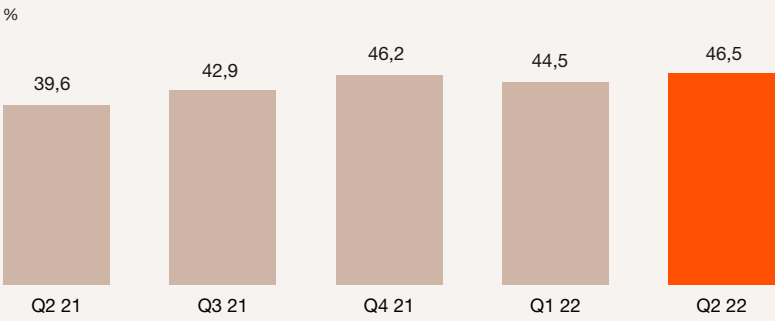
Intjäningsförmåga ICR
multipel



Alternativa nyckeltal

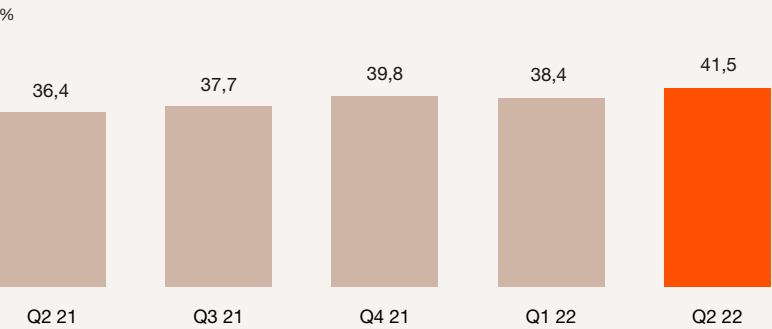
Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstadenbostad.com

Nettobelåningsgrad (LTV)



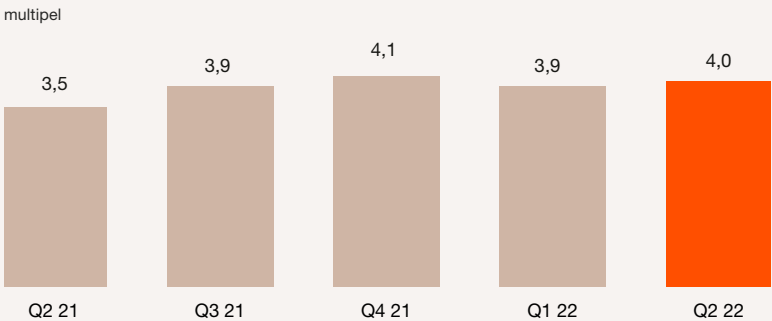
miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Räntebärande säkerställda skulder	70 419	65 457	50 985
Räntebärande icke säkerställda skulder	92 389	91 298	31 964
Likvida medel	6 724	16 321	9 244
Räntebärande skulder, netto	156 083	140 434	73 705
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	335 902	315 843	186 068
LTV, netto %	46,5	44,5	39,6

Nettoskuld / Totala tillgångar



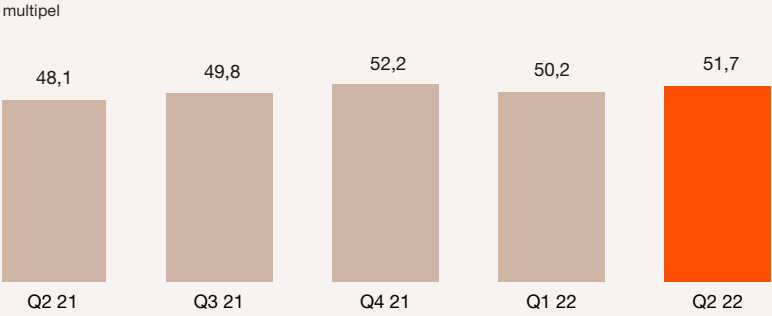
miljoner SEK	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Räntebärande skulder, netto	156 083	140 434	73 705
Summa tillgångar	376 496	365 446	202 417
Nettoskuld / Totala tillgångar, %	41,5	38,4	36,4

Räntetäckningsgrad (ICR)



miljoner SEK rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv2 2021
Resultat före finansiella poster	4 045	3 466	4 153
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 054	–
Finansiella intäkter	185	200	72
Resultat före finansiella poster inkl. finansiella intäkter	6 284	5 719	4 225
Finansiella kostnader	1 575	1 449	1 222
ICR	4,0	3,9	3,5

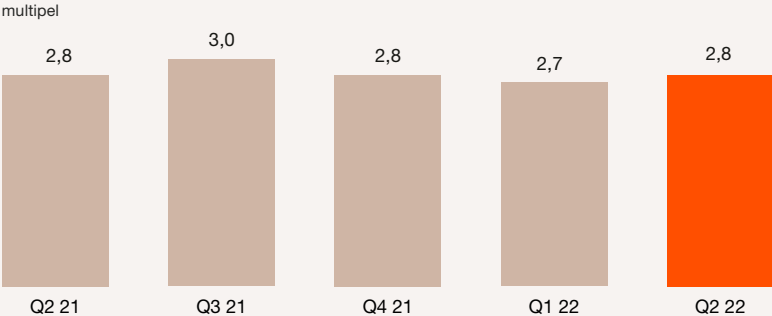
Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital (enligt S&P)



miljoner SEK rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv 2 2021
Eget kapital	179 219	174 483	109 084
50% hybrid	16 833	16 833	13 832
Justerat eget kapital	162 386	157 650	95 252
Totala räntebärande skulder	162 807	156 755	82 949
Nyttjanderättstillgångar	926	1 410	646
Avdrag för Likvida medel	-6 724	-16 321	-9 244
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	16 833	16 833	13 832
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	173 842	158 677	88 184
Nettoskuld + Eget kapital	336 228	316 327	183 436
Nettoskuld / (Nettoskuld + Eget kapital), %	51,7	50,2	48,1

Det här måttet är beräknat enligt S&P, med 50% av hybridkapitalet klassificerat som skuld.

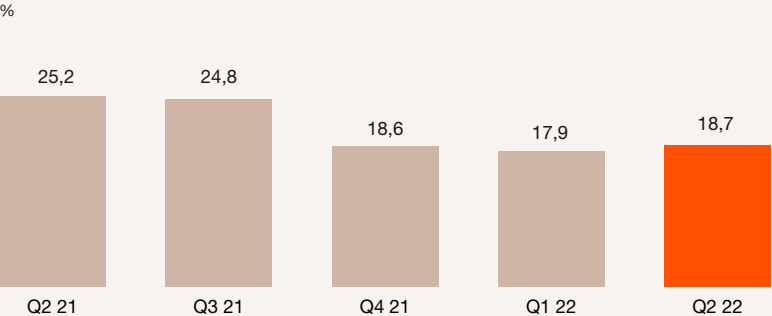
ICR (enligt S&P)



miljoner SEK rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv 2 2021
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och justering av verkligt värde	4 045	3 466	4 153
Avskrivningar	5	1	16
Partnerskap med SOS	122	81	–
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 054	–
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-161	-358	-33
Justerat EBITDA	6 065	5 244	4 136
Räntekostnader	1 575	1 449	1 222
Aktiverad ränta	63	55	–
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	503	451	243
Justerade räntekostnader	2 141	1 955	1 465
ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld	2,8	2,7	2,8

Det här måttet är beräknat enligt S&P, med 50% av hybridkapitalet klassificerat som skuld.

Säkerställda lån



	Kv2 2022	Kv1 2022	Kv 2 2021
Räntebärande säkerställda skulder	70 419	65 457	50 985
Summa tillgångar	376 496	365 446	202 417
Säkerställda lån, %	18,7	17,9	25,2

Värde i miljoner SEK om inget annat anges.

Bostäder		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Verkligt värde på bostadsfastigheter	303 017	270 589
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	326 089	292 673
Bostäder, %	92,9	92,5

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd		
	Kv2 2022 ¹	Kv2 2021 ²
Hyresintäkter innevarande år	1 997	1 384
Hyresintäkter föregående år	1 898	1 355
Hyresintäkstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,2	2,1

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2020 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

Överskottsgrad		
	Kv2 2022	Kv2 2021
Hyresintäkter	6 118	2 053
Driftnetto	3 864	1 328
Överskottsgrad, %	63,2	64,7

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 977	2 338
Ekonomisk vakans	-97	-69
Hyresintäkt från lägenheter	2 880	2 269
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	97,1

Reell uthyrningsgrad, lägenheter		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 977	2 338
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-45	-40
Justerad teoretisk hyresintäkt	2 932	2 298
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,3

Kapitaltäckningsgrad		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	179 219	160 338
Summa skulder	376 496	349 066
Kapitaltäckningsgrad, %	47,6	45,9

Soliditet inklusive aktieägarlån		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	179 219	160 338
Summa tillgångar	197 276	188 728
Soliditet, %	47,6	45,9

Substansvärde (NAV)		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	179 219	160 338
Uppskjuten skatteskuld	25 235	21 904
NAV	204 455	182 241

EBITDA		
Rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv4 2021
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	4 045	2 834
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	2 054	2 232
Avskrivningar	-4	2
Justerad EBITDA	6 095	5 068

Skuld / EBITDA		
Rullande 12 månader	Kv2 2022	Kv4 2021
Räntebärande skulder	125 882	106 976
Justerad EBITDA	6 095	5 068
Justerad Skuld / EBITDA	20,7	21,1

NAV per stamaktie		
	Kv2 2022	Kv4 2021
Eget kapital	179 219	160 338
Avdrag för Preferenskapital A	337	444
Avdrag för Preferenskapital B	88 042	73 506
Avdrag för Preferenskapital C	1	
Avdrag för Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	42 471	34 510
Uppskjuten skatt ej hänförd till goodwill	11 834	8 934
Eget kapital exklusive preferenskapital	60 203	60 811
Antal stamaktiver	11 857 910	9 725 321
NAV per stamaktie	5 077	6 253

Kontaktpersoner:

Arve Regland, CFO, +47 47 90 77 00, arve.regland@heimstaden.com

Thomas Hvitstein, Investor Relations, +47 90 70 24 52, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl. 07:00 CET den 19 Augusti 2022.

Delårsrapporten för tredje kvartalet 2022 kommer att publiceras den 25 Oktober 2022.

Heimstaden
BOSTAD

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö, Sweden

Organisationsnummer: 556864-0873

+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com