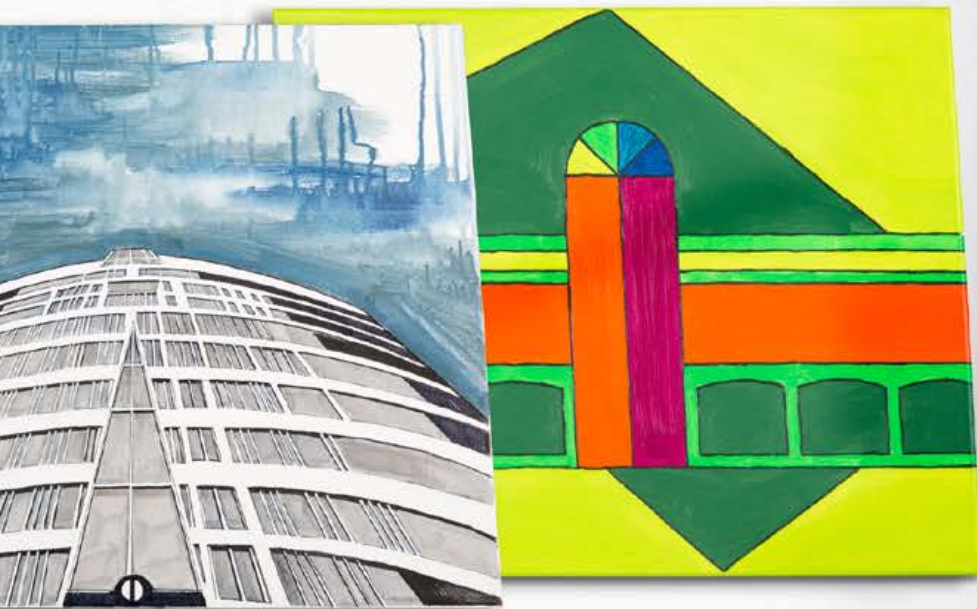


Årsredovisning 2014





Innehåll

- 2** Hemfosa i korthet
- 4** Kommentar från VD

Verksamheten

- 6** Detta är Hemfosa
- 8** Fokus på samhällsfastigheter
- 10** Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet
- 12** Transaktionsverksamhet

- 14** Ansvar
- 16** Medarbetare

Fastighetsbestånd

- 18** Fastighetsbeståndet
- 22** Samhällsfastigheter
- 24** Kontorsfastigheter
- 26** Logistikfastigheter
- 28** Transaktionsfastigheter

- 29** Joint ventures
- 30** Finansiering och riskhantering
- 34** Aktierna
- 37** Bolagsstyrningsrapport
- 44** Styrelse och revisor
- 46** Ledning



Konsten att skapa värde

På Hemfosa drivs vi av att utveckla. Att hitta vägar som andra inte gått, att se möjligheter andra ännu inte sett. Vi samlar, förädlar och vårdar ömt. Men säljer också det som inte längre passar in. Lite som att forma en värdefull konstsamling. Vi är både strategiska och opportunistiska, stabila och flexibla. Långsiktiga i förvaltning och snabba i transaktioner. En hållbar kombination som gynnar våra ägare, hyresgäster och medarbetare. Vi kan fastigheter — och vi är experter på att äga rätt samling.



Finansiell information

- 47** Flerårsöversikt
- 48** Nyckeltal
- 50** Förvaltningsberättelse
- 56** Resultat och övrigt totalresultat för koncernen
- 57** Finansiell ställning koncernen
- 58** Förändringar i eget kapital koncernen

- 59** Kassaflödesanalys koncernen
- 60** Resultaträkning för moderbolaget
- 61** Balansräkning för moderbolaget
- 62** Förändring i eget kapital för moderbolaget
- 63** Kassaflödesanalys för moderbolaget
- 64** Noter till de finansiella rapporterna
- 90** Revisionsberättelse

- 91** Ordlista
- 92** Fastighetsförteckning
- 101** Information till aktieägare

Hemfosas formella och reviderade årsredovisning omfattas av sidorna 37–43 och 50–89.

Hemfosa 2014

Nyckeltal

	2014	2013
Hysesintäkter, mkr	1 612	1 584
Förvaltningsresultat, mkr	821	323
Resultat efter skatt, mkr	962	231
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	17,31	7,40
Eget kapital per stamaktie, kr	107,67	94,76
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	119,96	116,40
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, mdkr	24,4	16,3

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2014 med 97 procent som ett resultat av främst ett kraftigt ökat bestånd av i synnerhet samhällsfastigheter med god avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma kreditvillkor.

27 mdkr

Fastighetsbestånd,
inkl. joint ventures

58%

Ökning samhällsfastigheter,
redovisat värde

1 147 mkr

31 december 2014

581 mkr

31 december 2013

7,2 mdkr

Förvärvade fastigheter,
redovisat värde

Från 0 till 27 miljarder på sex år

2009

Viktiga förvärv: Första förvärvet - tre industrifastigheter, en kontorsfastighet och tre lagerfastigheter i mellersta Sverige.

De första samhällsfastigheterna - tre vård- och skolfastigheter i Gävle.

Antal fastigheter: 13

Uthyrningsbar yta: 26 100 kvm

Fastighetsvärde: 220 mkr

2010

Viktiga förvärv: 44 fastigheter från Landic VI i Västerås, Uppsala, Sundsvall, Umeå, Luleå och Södertälje.

42 butiks- och industrifastigheter på 40 orter från Lantmännen Fastigheter.

Förvärv av logistikfastigheter tillsammans med Sagax, joint venture Söderport bildas.

Antal fastigheter: 164

Uthyrningsbar yta: 939 000 kvm

Fastighetsvärde: 7 900 mkr

2011

Viktiga förvärv: Landic VIII, 57 kontorsfastigheter spridda över 42 orter, Polismyndigheten hyresgäst i en tredjedel.

42 fastigheter fördelade på ett flertal orter från Kefren Properties IX konkursbo.

Saabs fabrikslokaler i Trollhättan förvärvas med ett konsortium om 11 fastigheter från Däckia.

Antal fastigheter: 279

Uthyrningsbar yta: 1 808 000 kvm

Fastighetsvärde: 15 100 mkr

Ett viktigt år för Hemfosa

Året präglades av flera viktiga händelser för utvecklingen av Hemfosa. Samtidigt fortsatte det löpande arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet och att stärka organisationen för att möta behoven från en växande verksamhet.



BÖRSNOTERING OCH STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING

I mars noterades Hemfosas stamaktie framgångsrikt på Nasdaq Stockholm. Kursen steg under året med 69 procent till 165,00 kronor den 30 december 2014. Den finansiella ställningen stärktes genom kapitalanskaffning och återbetalning av aktieägarlån i samband med noteringen, utgivande av ett obligationslån i juni samt nyemission av preferensaktier i november.



FOKUS PÅ SAMHÄLLSFASTIGHETER

Cirka två tredjedelar av värdet av de förvärv som genomfördes under året var samhällsfastigheter med bland annat äldreboende, vård, skolor, polis- och domstolsväsende som hyresgäster. En av dessa fastigheter inrymmer Mittuniversitet i Sundsvall.



STORT ANTAL FÖRVÄRV

Hemfosa har under året förvärvat ett stort antal fastigheter med stabil avkastning som lett till en starkt intjäningsförmåga. Den största affären slutfördes i november med Hemsö om förvärv av samhällsfastigheter till ett värde om närmare 3,3 mdkr och samtidigt avyttrades en tomträtt. Totalt genomfördes fastighetsförvärv till ett värde av 7,2 mdkr och med en yta om 742 tusen kvm.



FASTIGHETSUTVECKLING OCH FÖRLÄNGDA AVTAL

Hemfosa fortsatte under året att förädla befintligt bestånd bland annat genom förlängning av viktiga hyresavtal och utveckling av fastigheter. Med Polismyndigheten i Sollentuna skrevs i november ett nytt 15-årigt avtal som även innefattar om- och tillbyggnation för att bättre anpassa lokalerna till verksamheten.



2012

Viktiga förvärv: Svensk Bilprovningens 142 rörelsefastigheter runt om i landet genom Söderport.

Flera avyttringar bland annat av fastigheter förvärvade från Däckia och Lantmännen.

Antal fastigheter: 204

Uthyrningsbar yta: 1 721 000 kvm

Fastighetsvärde: 16 000 mkr

2013

Viktiga förvärv: 28 kommersiella fastigheter med Crown Nordic Management i joint venture-bolag.

Avyttring genom Söderport av 132 av de bilprovningfastigheter som förvärvats året innan.

Antal fastigheter: 195

Uthyrningsbar yta: 1 710 000 kvm

Fastighetsvärde: 16 300 mkr

2014

Ägarspridning samt börsnotering av Hemfosas aktie och preferensaktie.

Viktiga förvärv: Samhälls- och kontorsfastigheter i Sundsvall, med bland annat Mittuniversitetet.

54 fastigheter i södra och västra Sverige från Castellum och 60 samhällsfastigheter på elva orter från Hemsö.

Avyttring av en tomträtt, till ett värde av 1,1 mdkr, som en del i affären med Hemsö.

Antal fastigheter: 353

Uthyrningsbar yta: 2 516 000 kvm

Fastighetsvärde: 24 400 mkr, inkl joint ventures: cirka 27 mdkr

Kommentar från VD

Sagt och gjort



För Hemfosa blev 2014 ett mycket viktigt år – på flera sätt. Vi ökade vår intjäningsförmåga, växte kraftigt med ett stort antal förvärv och rustade oss väl både finansiellt och organisatoriskt för att växa vidare. Kort sagt, vi gjorde det vi föresatt oss att göra. Nu arbetar vi vidare i högt tempo för att öka kvaliteten i fastighetsportföljen med fokus på vårt prioriterade segment Samhällsfastigheter. Och vi är som alltid beredda att fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad.

SNABBFOTAT OCH STABILT

När vi startade Hemfosa var vi måna om att skapa en liten organisation med förmåga och kompetens att agera snabbt och effektivt. Sex år senare är vi ett gediget börsnoterat fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd värt cirka 27 mdkr, inklusive vår andel i joint ventures. Att vi ändå är snabbfotade fick vi tillfälle att visa under 2014 som blev ett mycket intensivt år för Hemfosa.

En betydelsefull händelse var självklart noteringen av Hemfosas stamaktie på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Genom refinansiering och nyemission av stamaktier kunde vi återbetala aktieägarlån och samtidigt hälsa elva tusen nya aktiägare välkomna, såväl svenska

privatpersoner som svenska och utländska välrenommerade institutioner. Vi stärkte vår finansiering ytterligare under året genom emission av ett obligationslån och en framgångsrik nyemission av preferensaktier.

Finansiellt väl rustade kunde vi under året genomföra ett stort antal fastighetstransaktioner. Vi förvärvade fastigheter för totalt för 7,2 mdkr, vilket sammantaget ökade det redovisade värdet på vårt fastighetsbestånd med 50 procent. Till de större affärerna hör förvärvet av samhällsfastigheter för 3,3 mdkr från Hemsö och en portfölj värd 2 mdkr från Castellum.

SAMHÄLLSFSTIGHETER PRIORITERADE

Merparten av förvärven under året gjordes inom segmentet Samhällsfastigheter med hyresgäster inom vård och omsorgsboenden, skolor, polis- och rättsväsende samt myndigheter.

Samhällsfastigheter har generellt hyresgäster med stabila verksamheter med långa hyreskontrakt som genererar goda kassaflöden – just det vi sätter främst i vår verksamhet. Under senare år har kommuner, landsting och stat fortsatt att avyttra fastigheter till privata aktörer och Hemfosa är en aktiv motpart. Idag är vi den näst största privata fastighetsägaren inom samhällsfastigheter och det enda noterade bolaget med denna inriktning.

Utvecklingen mot ett större privat ägande av samhällsfastigheter ser vi inte bara i Sverige, det sker även i Norge där Hemfosa genomförde sina första förvärv i början av 2015. Vi ser stegen in på den norska marknaden som en spännande och intressant del i Hemfosas fortsatta tillväxt och hoppas under året kunna genomföra ytterligare ett antal förvärv i Norge.

INVESTERINGAR OCH AKTIV FÖRVALTNING

En intressant väg att växa inom samhällsfastigheter är även genom nybyggnadsprojekt för exempelvis vård och omsorgsboenden där efterfrågan ökar med en allt större andel äldre i befolkningen. För oss innebär det att vi efter färdigställandet kan gå in som ägare till attraktiva fastigheter med långa hyreskontrakt. Vid nybyggnation kan vi även säkerställa miljöklassificering av fastigheterna med bland annat hög energieffektivitet. Detta är positivt vad gäller såväl driftskostnader som hållbarhetsaspekten vilket allt fler hyresgäster ser som betydelsefullt.

I vår löpande förvaltning och förädling av fastighetsportföljen har vi under året förlängt flera hyresavtal med viktiga hyresgäster såsom Polismyndigheten och Domstolsverket där vi även genomför om- och tillbyggnader för att anpassa fastigheterna till hyresgästernas behov och växande verksamheter.

STABILA KASSAFLÖDEN – VÅRT MANTRA

Sammantaget har våra insatser under året, i kombination med gynnsam finansiering, lett till en kraftigt ökad intjäningsförmåga, det mått vi ser som allra viktigast för Hemfosas utveckling. Därtill bidrar vår affärsmodell och verksamhetsinriktning mot samhällsfastigheter till att vi har stabila kassaflöden. Mot den bakgrunden

har vi beslutat att föreslå kvartalsvis utdelning. Vi har förmågan att betala utdelning jämnt fördelat över året och kan därmed dela ut en kanske något högre utdelning än vad som är gängse. På så vis kommer det goda kassaflödet även aktieägarna till del.

”Vi har förmågan både organisatoriskt och kapitalmässigt att fortsätta göra goda affärer – och marknaden är gynnsam.”

TILLVÄXT, RENODLING OCH KVALITET

2015 har börjat på ett spännande sätt med ett antal bra förvärv av i synnerhet samhällsfastigheter i både Sverige och Norge. Och vi vill mer. Målet är att fortsätta växa under året och skapa ännu högre kvalitet i fastighetsportföljen. Vi har förmågan både organisatoriskt och kapitalmässigt att fortsätta göra goda affärer – och marknaden är gynnsam. Samtidigt ser vi möjligheter i en likvid marknad att renodla och sälja fastigheter som inte är prioriterade och fokusera ytterligare på det som är vår nisch – samhällsfastigheter med hög kvalitet. Kort sagt, vi har mycket kvar att göra.

Jens Engwall
VD

Detta är Hemfosa

Kombinerar förvaltning med transaktioner

Hemfosa Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag med två huvudområden för sin verksamhet. Dels långsiktig förvaltning och utveckling, främst av samhällsfastigheter, dels förvärv och försäljning av fastigheter. Genom sättet att arbeta skapar Hemfosa ett balanserat fastighetsbestånd som ger stabil och hög avkastning – vilket i sin tur gör att bolaget kan utveckla och förädla ännu fler fastigheter.

NYTT OCH ERFARET FASTIGHETS BOLAG

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag. Ambitionen var att skapa en effektiv organisation med korta beslutsvägar som inriktar sig på transaktionsintensiv högavkastande fastighetsverksamhet. Grundarna såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som präglade marknaden, både nationellt och globalt.

”Vi känner våra marknader och vi har nära kontakter med många viktiga parter. Det betyder mycket när vi ska agera snabbt.”

Hemfosa har sedan dess etablerat en snabbfotad organisation och byggt upp ett balanserat bestånd av kommersiella fastigheter i Sverige. Vid utgången av 2014 bestod Hemfosas fastighetsbestånd till cirka hälften av Samhällsfastigheter avseende fastighetsvärde och resterande del utgörs av Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till cirka 27 mdkr inklusive andel i joint ventures. Hemfosa är sedan mars 2014 noterat med sin stamaktie på Nasdaq Stockholm och preferensaktien noterades i december. I början av 2015 tog Hemfosa steget in på den norska marknaden genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloregionen.

HEMFOSAS AFFÄRSMODELL

Samhällsfastigheter ger stabil avkastning

Hemfosa har som strategi att fokusera sitt fastighetsbestånd på samhällsfastigheter med skattefinansierad verksamhet såsom skolor, förskoleverksamhet, vård och vårdboenden, rättsväsende och myndigheter. Detta segment av fastigheter präglas i regel av längre hyresavtal, stabila kassaflöden och låg risk. Hemfosa är i dag en av de största privata ägarna inom området i Sverige.

Aktiv förvaltning och förädling

Hemfosas ambition är att vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service och hög kvalitet. Det är viktigt att finnas nära till hands för hyresgästerna. Genom att arbeta aktivt med utveckling och förädling av fastigheterna kan hyresgästernas skiftande behov mötas. Hemfosa är en kunnig och aktiv partner för hyresgästerna att växa och utvecklas med.

Specialister på transaktioner

Hemfosa utvärderar och omstrukturerar fastighetsbeståndet löpande och kan genom köp och försäljningar skapa rätt sammansättning av fastigheterna vad gäller geografi och kategori. Fastighetstransaktioner görs även för att skapa värde – exempelvis genom förvärv av större fastighetsportföljer där objekt som inte passar in i Hemfosas bestånd säljs vidare. Där det uppstår intressanta affärsmöjligheter på marknaden ska Hemfosa vara med. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

STRATEGI

I syfte att uppnå sina mål ska Hemfosa:

- **Skapa långsiktigt hög och stabil tillväxt samt ett starkt kassaflöde genom att:**
 - utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
 - skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- **Vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:**
 - skapa tillväxt
 - maximera avkastning i förhållande till risk
 - generera transaktionsvinster

Mål och måluppfyllelse

Hemfosas styrelse formulerade nedanstående mål för bolaget i samband med att Hemfosa stod redo för aktieägarspridning och börsnotering våren 2014.

Övergripande mål

Hemfosas övergripande mål är att leverera högst totalavkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.

Utfall

Hemfosas totalavkastning för 2014 uppgick till 8,7 procent.

Tillväxtmål

Hemfosa ska öka eget kapital till 10 000 mkr över en femårsperiod.

Utfall

Hemfosa ökade under året sitt egna kapital från 2 369 mkr till 8 701 mkr.

Finansiella mål

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 ggr.

Utfall

Soliditeten uppgick 2014 till 33,7 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr.

Utdelningspolicy

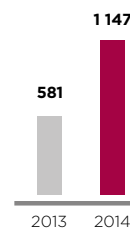
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

Utfall

Förelagen utdelning motsvarar 70 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2014.

Intjäningsförmåga

Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under året från 581 mkr den 31 december 2013 till 1 147 mkr den 31 december 2014. Bakom ökningen ligger ett ökat fastighetsbestånd med stabil avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma finansieringsvillkor.



Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 december 2014
Hyresintäkter	2 244
Fastighetskostnader	-641
Fastighetsadministration	-72
Driftnetto	1 531
Central administration	-94
Andel i joint ventures resultat	112
Finansiella intäkter och kostnader	-402
Förvaltningsresultat	1 147

Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras för att illustrera Hemfosas beräknade intjäningsförmåga vid en given tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Den aktuella intjäningsförmågan anger inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer.



Hoppet 6 Alingsås

Fokus på samhällsfastigheter

En spännande utveckling

Samhällsfastigheter har kommit att bli den gemensamma benämningen på fastigheter med skattefinansierade verksamheter inom utbildning, vård, omsorgs- och äldreboende, rättsväsende och andra myndigheter. Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun medan det idag delas med ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största.

Samhällsfastigheter är ett relativt nytt segment för fastighetsinvesteringar som har skapats då stat, kommun och landsting sålt fastighetstillgångar för att istället fokusera på sin kärnverksamhet. Under senare år har ett stort antal fastigheter avyttrats till privata aktörer såsom de svenska fastighetsbolagen Hemfosa, Hemsö, Stenvalvet och Rikshem. De största ägarna av samhällsfastigheter är fortfarande den offentliga sektorn med ett ägande på cirka 70 procent av den totala fastighetsytan, medan resterande cirka 30 procent ägs av privata aktörer. Hemfosa är idag den näst största privata ägaren av samhällsfastigheter i Sverige och det enda börsnoterade bolaget som är inriktat på detta segment.

SEGMENT MED STABIL INTJÄNING

Den offentliga sektorn svarar för finansiering av verksamheterna i samhällsfastigheter, antingen genom egna verksamheter eller via privatägda bolag som bedriver offentlig verksamhet finansierad av skattemedel genom till exempel skolpeng eller vårdavgifter. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärdiga och möjligheten till långa avtal är stor. Hyresavtalen kan tecknas på löptider upp till 25 år för nyproducerade fastigheter och den generella kontraktslängden är mellan fem och tio år. Detta är längre än för övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig löptid är tre till fem år.

”Hemfosa är det enda noterade fastighetsbolaget med inriktning på samhällsfastigheter.”

Uthyrningsgraden inom segmentet Samhällsfastigheter är hög jämfört med andra fastighetssegment, vilket delvis är en effekt av att de i regel är mer specialanpassade

än exempelvis kontorslokaler. En större specialanpassning följs också i regel av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt.

Sammantaget karakteriseras därmed segmentet Samhällsfastigheter av stabil avkastning i relation till risk.

UTVECKLINGEN INOM SAMHÄLLSFASTIGHETER

Till skillnad från Kontorssegmentet, där den största delen av transaktionerna omfattar fastigheter i Sveriges tre storstadsområden, har de samhällsfastigheter som omsätts stor geografisk spridning i landet. När det gäller storstäderna är en tydlig trend att flera myndigheter och verk, framför allt i Stockholm, omlokaliseras från innerstaden till närförortslägen för att minska sina hyreskostnader. Andra samhällsverksamheter samlokaliseras verksamheter för effektivare lokalanvändning och minskade hyreskostnader.

En av de mest efterfrågade kategorierna av samhällsfastigheter bland investerare under senare år har varit fastigheter med äldreboenden tack vare en stabil efterfrågan på vård och omsorg drivet av en åldrande befolkning i Sverige.

Bedömningen är att utförsäljningar från exempelvis kommuner och landsting kommer att fortsätta vilket gör det möjligt för privata aktörer att ta en allt större del av marknaden framöver. Det finns också ett tydligt behov av nybyggda lokaler för verksamheter såsom vård- och omsorgsboenden. Exempel på den typen av projekt är de vård- och omsorgsboenden i Uppsala som Hemfosa under 2014 avtalade med Skanska om att förvärva efter färdigställande.

Hemfosas tydliga ambition är att fortsätta växa inom segmentet Samhällsfastigheter främst i Sverige men även i Osloområdet i Norge där bolaget bedömer att det finns goda möjligheter att genomföra intressanta affärer.

Förvärv av ett stort antal samhällsfastigheter 2014

- Totalt förvärvade Hemfosa 83 samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,1 mdkr under 2014.
- Hemfosas enskilt största affär var förvärvet av 60 samhällsfastigheter på elva orter från Hemsö i november. Transaktionen innebar en kraftig expansion av segmentet Samhällsfastigheter, bland annat inom vård och skola. Förvärvet utgjorde ett viktigt steg i Hemfosas strategi för tillväxt och fokusering på det prioriterade området samhällsfastigheter.



Bondsjö 2:338 Härnösand, förvärvad från Hemsö i november 2014

Etablering i Norge 2015

- Hemfosa tog ett första steg in på den norska marknaden under första kvartalet 2015 genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloområdet till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande cirka 3 mdkr. Hemfosa ser möjligheter att växa ytterligare på den norska marknaden.



Kunnskapsveien 55 Lilleström, Norge, förvärvad i januari 2015 Foto: Entra

Samhällsfastigheter

Fakta

- Hemfosa är den näst största privata fastighetsägaren av samhällsfastigheter efter Hemsö.
- Kommun, landsting och staten äger cirka 70 procent av totala ytan av samhällsfastigheter, medan 30 procent ägs av privata aktörer.

Fördelar

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

- Stabil avkastning
- Längre hyresavtal
- Lägre risk
- Mindre konjunkturkänslighet
- Stabila hyresnivåer
- Hög uthyrningsgrad
- Geografiskt läge mindre betydelsefullt
- Demografisk utveckling väntas öka efterfrågan på samhällsfastigheter
- Ger förutsättningar för gynnsam finansiering

Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet

En partner att växa med

Hemfosa förvaltar fastigheter med en totalyta om 2 516 tusen kvm i fem regioner i Sverige. En stor del av hyresgästerna utgörs av skattefinansierade verksamheter såsom skolor, myndigheter, vård och omsorg, ofta med långa hyresavtal. Hemfosa säkerställer långsiktiga hyresgästrelationer genom att vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina hyresgäster god service, hög kvalitet och utvecklingsmöjligheter.

EN HYRESVÄRD NÄRA TILL HANDS

Hemfosas mål är att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom en fastighetsförvaltning som är både effektiv och marknadsorienterad. För Hemfosa betyder det att vara tillgänglig, ge service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Hemfosas organisation är därför decentraliserad och därigenom snabbfotad. Utgångspunkten är alltid att hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning.

”Vi är starka på nyuthyrning. Vi tänker kreativt för att hitta nya hyresgäster och vi kan de lokala hyresmarknaderna.”

ATT MÖTA HYRESGÄSTERNAS BEHOV

Hyresgästernas behov ändras över tiden. En viktig del i Hemfosas fastighetsförvaltning och -förädling är att hitta effektiva och kreativa lösningar för att möta förändrade krav från hyresgästernas verksamheter. Effektiva lokaler och moderna tekniska lösningar gagnar både fastighetens driftnetto, miljö och ger samtidigt nöjda hyresgäster.

Ett vanligt exempel är när en verksamhet vill växla från enskilda kontorsrum till öppna kontorslandskap, eller när verksamheten växer och behöver större och anpassade lokaler. Hemfosa kan då erbjuda en om- eller tillbyggnad eller flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet. En annan lösning är att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten eller i annat läge. Investeringar i befintliga byggnader sker vanligtvis för att anpassa och modernisera lokalerna i samband med att nya hyresgäster flyttar in.



Guldheden 8:11 Göteborg

FOKUS PÅ UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING AV HYRESAVTAL

Arbetet med att hyra ut vakanta lokaler är centralt för att skapa ett fastighetsbestånd med hög och stabil avkastning. Hemfosa har en egen förvaltningsorganisation med stor lokal marknadskännedom som arbetar

aktivt med uthyrning. Förvaltarna har även nära relationer med lokala mäklare och har ett brett kontaktnät runt om i landet – båda viktiga komponenter för att hitta lämpliga hyresgäster. Vid sidan om nyuthyrning arbetar Hemfosa aktivt och framgångsrikt med omförhandling och förlängning av befintliga avtal.

Viktiga händelser 2014

Förlängning av hyresavtal

- Hemfosa tecknade i juni ett nytt 15-årigt hyresavtal med Haninge Kommun gällande kommunhuset i Haninge, omfattande cirka 22 tusen kvm.
- Hemfosa förlängde i november hyresavtal med Polismyndigheten i Sollentuna med 15 år avseende en total yta om cirka 13 tusen kvm och kommer att genomföra en om- och tillbyggnation.

Utbyggnad och nybyggnad

- Hemfosa tecknade i oktober ett 15-årigt avtal med Domstolsverket i Alingsås och bygger till cirka tusen kvm tings-salar och kontor. I samband med detta anpassas och uppgraderas även befintliga kontors- och gemensamhetsytor för Tingsrätten som redan idag är hyresgäst i fastigheten.
- Hemfosa har under året även avtalat med Vattenfall om en om- och tillbyggnad av fastigheten Tyr i Umeå. Det innebär ombyggnation till öppen planlösning och modernisering av lokalerna.



Söderbymalm 3:486 Haninge, med Haninge Kommun som hyresgäst



Skiss Tyr 8 Umeå, med Vattenfall som hyresgäst
Foto: Tirsén & Aili Arkitekter



Skiss Tigern 4 Alingsås, med Domstolsverket som hyresgäst Foto: Tengbom

Transaktionsverksamhet

Fånga möjligheterna på fastighetsmarknaden

Hemfosa är vid sidan om förvaltning och förädling en aktiv aktör på transaktionsmarknaden med förvärv och försäljning av fastigheter. Fastighetstransaktioner är en bärande del i bolagets affärsidé och strategi för att fortsätta växa och skapa värde. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap gör medarbetarna bra på att bedöma potential och risker – och att fatta snabba beslut.

”Vi kan genomföra transaktioner snabbt, kanske snabbare än någon annan aktör i Sverige, utan att göra avkall på riskvärderingen.”

Utgångspunkten för Hemfosas transaktionsverksamhet är att kontinuerligt utvärdera och omstrukturera fastighetsbeståndet för att skapa en hög och stabil avkastning. Det innebär att löpande se över fastighetsbeståndet vad gäller såväl geografi och fastighetskategori som risk- och avkastningsnivå. Hemfosa inriktar sitt fastighetsinnehav främst mot samhällsfastigheter. Förvärven under 2014 har till övervägande gjorts inom detta segment som präglas av stabila hyresgäster och längre hyresavtal. Att aktivt delta i transaktionsmarknaden bedömer Hemfosa även ger bolaget bättre förutsättningar att lyckas växa inom just Samhällsfastigheter. Hemfosa kan till exempel förvärva större portföljer där samhällsfastigheter ingår.

ATT TA TILLVARA AFFÄRSMÖJLIGHETER

En av Hemfosas drivkrafter är att ta tillvara attraktiva affärsmöjligheter som uppstår på fastighetsmarknaden för att skapa transaktionsvinster. Under de sex år sedan Hemfosa bildades har bolaget genomfört ett avsevärt antal transaktioner av enskilda fastigheter men även förvärv av större, komplexa fastighetsportföljer, många gånger i snabba processer.

ETABLERAD ARBETSMODELL

Hemfosas transaktionsverksamhet följer en etablerad arbetsmodell för att säkerställa att fastighetstransaktionerna genomförs på ett affärsmässigt och effektivt sätt. Bolaget har hög kompetens, ett brett kontaktnät och resurser för att kunna agera snabbt och fånga de affärsmöjligheter som uppstår. Varje enskilt förvärv analyseras utifrån sina unika förutsättningar och stor vikt läggs på att kunna upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i transaktionerna.



Anisen 2 Mölndal

ATT OPTIMERA FASTIGHETSBESTÄNDET

Försäljningar värderas mot bakgrund av Hemfosas affärsidé och mål vilket innebär att fastigheter som avkastar under bolagets mål och även bedöms göra det långsiktigt bör avyttras. Samma bedömning kan göras av udda fastigheter vad avser geografi och kategori. Ett förvärv av en fastighetsportfölj kan också genomföras

för att i ett slag komma åt ett attraktivt större bestånd. En del av de fastigheter som kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj kan säljas vidare i sin helhet eller i mindre delar. De fastigheter i beståndet som inte faller in under något av segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner eller Logistikfastigheter, kategoriseras som Transaktionsfastigheter.

Viktiga händelser 2014

Transaktioner 2014

- Hemfosa förvärvade fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 7,2 mdkr, varav 67 procent utgjordes av samhällsfastigheter.
- Hemfosa förvärvade även resterande aktier i det tidigare hälftenägda bolaget Hemfosa Kronfastigheter Holding som äger 26 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1,3 mdkr.
- Hemfosa genomförde försäljningar av fastigheter och en tomträtt till ett underliggande fastighetsvärde om 1,3 mdkr.



Jungfrun 11 Värnamo



Linden 1 Värnamo



Fornminnet 6 Malmö (Såld i februari 2015)

Hemfosas ansvar

Steg mot ökad hållbarhet

Hemfosa ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd som följer riktlinjerna för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga när de bedriver sin verksamhet i Hemfosas lokaler, liksom bolagets medarbetare ska uppleva Hemfosa som en lyhörd och utvecklande arbetsgivare.

Hemfosa Fastigheter ska skapa mervärden för sina hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare och samtidigt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Hemfosa tror på långsiktiga affärsrelationer där bolaget tillsammans med sina affärspartners skapar underlag

för starka ekonomiska resultat, hänsynstagande till miljön och socialt engagemang. Hemfosa har en uttalad ambition att successivt stärka sitt hållbarhetsarbete inom relevanta områden.



Vendelsö 3:1986 Vendelsö, är ett så kallat passivhus som värms upp av solen, interna värmevinster och återvunnen värme i ventilationssystem

Miljö

Både i Hemfosas fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är miljöarbetet en viktig styrparameter med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. Det handlar dels om att identifiera och värdera miljörisiker i samband med fastighetsförvärv, men även om att hantera miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Hemfosa bidra till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort, vilket även påverkar fastigheternas värde positivt. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras i den takt och utsträckning som krävs, ska Hemfosa leva upp till kraven på kvalitet och konkurrenskraft. Förutsättningarna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda i kombination med en ambition att kontinuerligt lära sig mer inom miljöområdet.

MILJÖARBETE I VERKSAMHETEN

Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energiförbrukning, avfallsgenerering och användning av material. Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område. I den löpande fastighetsförvaltningen genomför Hemfosa åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd, till exempel översyn av drifttider för ventilation. Installation av energieffektivare uppvärmningssystem sker löpande när äldre system byts ut. Som ett led i att

uppnå ökad hållbarhet i förvaltningen övergick Hemfosa i januari 2015 till att använda 100 procent förnyelsebar energi i sitt fastighetsbestånd i form av så kallad vattenel med deklaration avseende livscykelanalys. I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala lösningar vad gäller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter.

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

ade lokaler, inte minst inom segmentet Samhällsfastigheter. Hemfosa beaktar då alltid hållbarhetsaspekter vad gäller bland annat arbetsmiljö, avfallshantering, materialval med mera. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöks även förutsättningarna för någon form av miljöcertifiering.

I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten är en viktig del. I samband med förvärv av fastigheter genomförs miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisiker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

HEMFOSAS MILJÖPOLICY

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet ska Hemfosa:

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

MILJÖCERTIFIERING

Olika former av miljöcertifieringssystem har fått en ökad betydelse i fastighetsbranschen. Certifieringar bidrar till att tydliggöra för både fastighetsägare och hyresgäster vilka krav som kan ställas på fastigheter och driver på utvecklingen mot mer miljöanpassade bygg- och driftsätt.

Hemfosa har idag i sitt fastighetsbestånd sju fastigheter som är miljöcertifierade. Under 2014 certifierades fyra fastigheter enligt Green Building och en enligt den mer krävande certifieringen Miljöbyggnad. En fastighet i beståndet är även miljöklassad enligt det interna-

tionella miljöcertifieringssystemet BREEAM. En av de certifierade fastigheter som Hemfosa förvärvade 2014 är ett så kallat passivhus, som värms upp av solen, interna värmeverster och återvunnen värme i ventilationssystem, vilket ger avsevärd värmeenergieffektivisering och samtidigt hög komfort. Hemfosa ser detta som ett intressant system och kommer att studera det vidare för att se möjligheter att skapa passivhuskonstruktioner i nybyggnadsprojekt i framtiden.

Hemfosa har som mål att under 2015 genomföra relevant miljöcertifiering av ytterligare fem fastigheter.



GreenBuilding

GreenBuilding är ett EU-initiativ som lanserades 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.



Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Certifieringen som Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader — bostäder, lokaler och handelsbyggnader.

BREEAM

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

Företagskultur och medarbetare

Hemfosas företagskultur präglas av affärsmässighet, mänsklighet och delaktighet, något som underbyggs av en platt och snabbfotad organisation. God affärsetik och långsiktiga, förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter.

Hemfosa erbjuder en kreativ och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget lägger därför stort vikt vid att alla medarbetare ska ha kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredsställelse med det egna arbetet. Den platta organisationen med korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar är en viktig bas för att åstadkomma detta. Det ger god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna.

”När medarbetarna förstår och jobbar nära affären tror vi det både blir ett bättre resultat och ett roligare jobb.”

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta effektivt och snabbfotat. Personalomsättningen och sjukfrånvaron är låg och en god arbetsmiljö, intressanta

arbetsuppgifter och möjligheter till personlig utveckling bedöms bidra till detta.

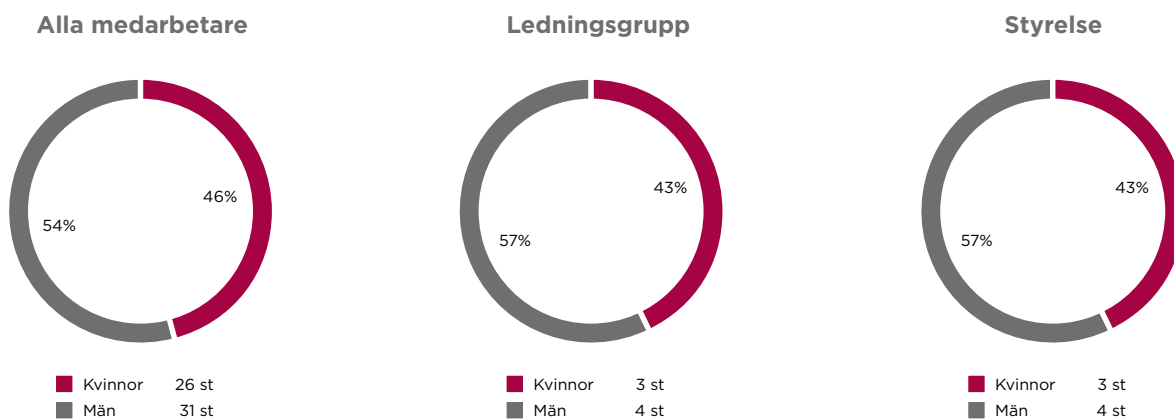
INSATSER FÖR EN JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

Hemfosa har en uppförandekod och fastslagna policydokument som lägger grunden för såväl affärsverksamheten vad gäller förvaltning och transaktioner som arbetsmiljö, affärsetik och miljöarbete.

Hemfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ursprung. Hemfosa är mån om att samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika.

Hemfosa ska sträva efter jämställdhet i antalet kvinnor och män på arbetsplatsen och har idag en relativt jämn fördelning mellan män och kvinnor inom flertalet områden. Av bolagets totalt 57 medarbetare utgör andelen kvinnor 46 procent medan det i ledningsgruppen är 43 procent kvinnor. I Hemfosas styrelse är tre av sju ledamöter kvinnor, motsvarande 43 procent. Hemfosa uppmärksammades i Allbrightsrapporten 2015 för att ha både jämställd ledningsgrupp och styrelse och finns med i Allbrights Vita börslista. Allbright är en stif-

Fördelning män och kvinnor





Sicklaön 358:1 Nacka, där Hemfosa har sitt huvudkontor

telse som arbetar för fler kvinnor på ledande positioner och mer diversifierade ledningsgrupper och styrelser.

Vidare arbetar Hemfosa aktivt enligt sin medarbetarpolicy för att eliminera alla former av diskriminerande behandling av medarbetare. Hemfosa har också implementerat en process som uppmuntrar medarbetare att kunna uppmärksamma eventuella oegentligheter, oetisk eller olaglig verksamhet för att ytterligare stärka en sund styrstruktur i organisationen.

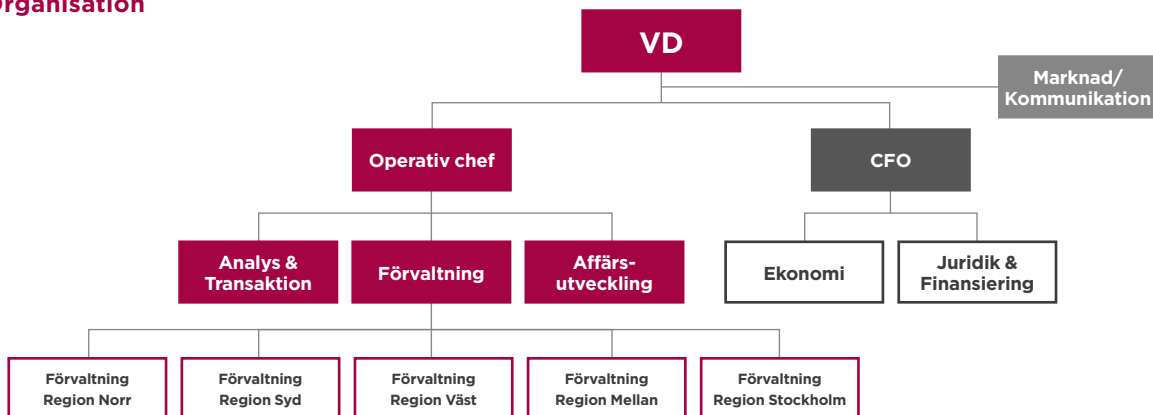
MEDARBETARE

För att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera

på en liten och snabbfotad organisation med de mest centrala funktionerna internt. Övriga mer standardiserade funktioner hanteras av erkänt duktiga leverantörer av tjänster.

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Hemfosa till 57 personer fördelade på nio förvaltningskontor i fem regioner och ett huvudkontor. Däribland 21 anställda från Corallens och Hemsös förvaltningsorganisationer som övergick till Hemfosa i samband med förvärv i slutet av 2014.

Organisation



Hemfosas fastighetsbestånd

Samhällsfastigheter i fokus

Hemfosas fastighetsbestånd består av fyra segment där Samhällsfastigheter är det största med cirka hälften av fastighetsvärdet medan Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter utgör resterande 50 procent.

ETT BALANSERAT FASTIGHETSBESTÅND

Den geografiska tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsbestånd ligger i södra och mellersta Sverige. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet.

Fastighetsbeståndet domineras av kontorsfastigheter för såväl samhällsverksamheter som privata företag, och saknar i princip inslag av handelsfastigheter och bostäder. Inom segmentet Samhällsfastigheter är det väsentligaste fastighetskategorierna skola, vård och omsorg samt rättsväsende och myndigheter. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom segmentet Samhällsfastigheter, som generellt bidrar med stabila kassaflöden och längre hyresavtal.

”Hemfosa känns fortfarande som ett litet bolag där alla känner varandra, det gör det enklare att få saker gjorda snabbt.”

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag, myndigheter och samhällsverksamheter som hyresgäster, med Polismyndigheten, Härnösands Kommun och Domstolsverket som de tre största hyresgästerna. Vid årets slut hade Hemfosa cirka 3 746 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 5,1 år.

De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2014 till 28,7 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 6,7 år. Hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2014 till 2 520 mkr.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Hemfosas största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och avfallshantering. Hemfosa arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att både minska bolagets kostnader och begränsa den

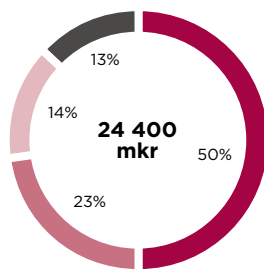


Samuel 2 Västerås

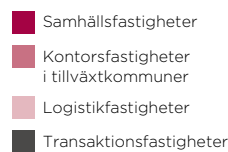
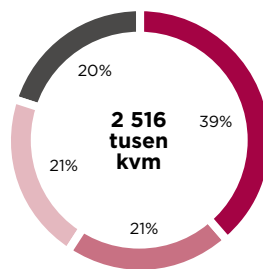
påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön. Exempelvis följs energiförbrukningen upp kontinuerligt och utvärderas i syfte att identifiera var det finns förbättringspotential. Underhållskostnader är en annan kategori av fastighetskostnader som belastar Hemfosas verksamhet. För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll.

”Det hände mycket 2014 – vi ökade fastighetsbeståndet med 50 procent under året.”

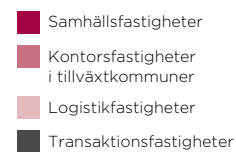
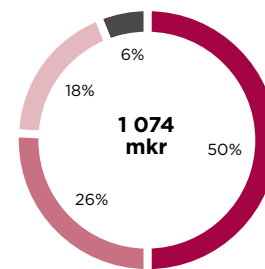
Fastighetsvärde per segment



Uthyrningsbar yta per segment



Driftnetto per segment



Fastighetsinformation, 31 december 2014

Per segment	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	977	1 198	96,2	6,4	12 143	165
Kontorsfastigheter	527	620	81,9	3,8	5 628	63
Logistikfastigheter	522	310	91,4	7,1	3 518	31
Transaktionsfastigheter	491	392	87,4	3,1	3 111	94
Totalt	2 516	2 520	90,7	5,4	24 400	353

Per region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	416	433	92,0	7,0	3 945	84
Mellan	617	601	92,9	4,8	5 840	78
Stockholm	481	626	91,2	5,2	6 652	57
Syd	664	514	90,4	4,6	4 804	96
Väst	337	345	84,7	5,9	3 159	38
Totalt	2 516	2 520	90,7	5,4	24 400	353

* Exklusive garage

INVESTERINGAR

Hemfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten, exempelvis hyresgästpassningar och projektutveckling av om- och tillbyggnader. Dessa investeringar sker för att möta hyresgästernas förändrade behov över tid och samtidigt förbättra kassaflödet och därigenom öka fastighetsbeståndets värde. I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes under 2014 investeringar om totalt 484 mkr, varav 115 mkr avsåg hyresgästpassningar, 177 mkr avsåg renoveringar och 192 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

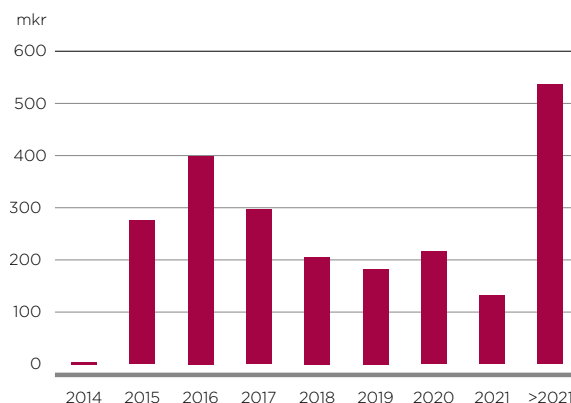
TOMTRÄTTER

Hemfosa innehar 14 fastigheter med tomträtt. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavaren äger således inte marken, utan endast på marken uppförda byggnader.

FASTIGHETSÄGANDE VIA JOINT VENTURES

Hemfosa hade per den 31 december 2014 tre joint venturebolag; Söderport Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB och Culmen Strängnäs II AB. Hemfosas fastighetsägande joint ventures ägde per den 31 december 2014 tillsammans 48 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 2,5 mdkr. Se vidare avsnittet ”Joint Ventures” sid 29.

Kontraktsförfallostruktur per den 31 december 2014



Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 december 2014

Verksamhet	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	135	6,0	44	3,9
Härnösands Kommun	100	4,4	68	12,8
Domstolsverket	99	4,4	22	6,1
TeliaSonera Koncernen	86	3,8	57	3,2
Haninge Kommun	49	2,2	28	10,5
Mittuniversitetet	42	1,9	14	8,2
Försäkringskassan	37	1,6	15	3,0
DSV Koncernen	36	1,6	7	9,3
AcadeMedia	31	1,4	11	8,0
Arbetsförmedlingen	30	1,3	29	2,3
Totalt	645	28,6	295	6,7



Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är det fastighetssegment som Hemfosa prioriterar och har för avsikt att fortsätta växa inom. Detta fastighetssegment präglas generellt av stabila hyresgäster, längre hyresavtal och god avkastning.

Värdet av Hemfosas fastighetsbestånd utgörs till cirka hälften av samhällsfastigheter som inrymmer olika former av skattefinansierad verksamhet med stat och kommun som hyresgäster, såsom skolor, förskoleverksamhet, vård och omsorgsboenden eller rättsväsende och myndigheter. Hemfosas definition av samhällsfastigheter är fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet.

MARKNAD

Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter sålts av kommuner och landsting till privata fastighets-

ägare. Kommuner och landsting äger fortfarande större delen av alla samhällsfastigheter i Sverige men Hemfosa är idag en av de större privata ägarna i landet och det enda noterade fastighetsbolaget med denna inriktning.

Hyresnivåerna inom samhällsfastigheter är generellt stabila och har under de senaste åren utvecklats positivt. Samtidigt är uthyrningsgraden högre relativt sett till andra fastighetssegment. Detta beror bland annat på att hyreskontrakten i regel är längre och att hyresgästerna ofta hyr hela fastigheterna. Samhällsfastigheter genererar därmed en stabil intjäning för Hemfosa och minskar risken i fastighetsportföljen.



Bremen 3 Stockholm



Övre bilden: Slottsträdgården 2 Västerås



Nedre bilden: Nannylund 1 Eksjö

Utbudet av samhällsfastigheter styrs främst av befolkningstillväxt och demografisk fördelning men även regler och krav har viss påverkan eftersom exempelvis ändrade arbetsmiljökrav kan leda till ombyggnation och nyproduktion.

HEMFOSAS SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosa äger samhällsfastigheter på ett flertal orter i landet, med tyngdpunkt på Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, Västerås, Karlstad och Sundsvall/Härnösand. I början av 2015 tog Hemfosa ett första steg in i Norge och förvärvade ett antal samhällsfastigheter i Osloregionen.

Den genomsnittliga kontraktslängden för Hemfosas samhällsfastigheter uppgick per den 31 december 2014 till 6,4 år.

UTVECKLING 2014

Samhällsfastigheter bidrar med cirka hälften av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 31 december 2014 totalt 165 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 977 tusen kvadratmeter. Under året förvärvades totalt 83 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,1 mdkr och en uthyrningsbar yta om 402 tusen kvadratmeter.

Uthyrningsgraden för segmentet som helhet utvecklades positivt under året, från 92,0 procent till 96,2 procent vid slutet av året. Direktavkastningen för Samhällsfastigheter uppgick till 6,3 procent.

Uthyrningsarbetet innefattade flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Ett flertal projekt fortlöpte avseende ombyggnad och nybyggnad åt bland annat Polismyndigheten och Domstolsverket.

Samhällsfastigheter per den 31 december 2014

Nyckeltal

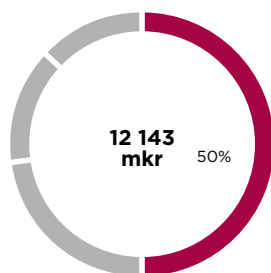
	2014	2013
Antal fastigheter	165	85
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	977	632
Fastighetsvärde, mkr	12 143	7 679
Hyresvärde, mkr	1 198	840
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	92,0
Hyreskontraktens löptid, år	6,4	5,2
Direktavkastning, %	6,3	6,7

¹ Exklusive garage

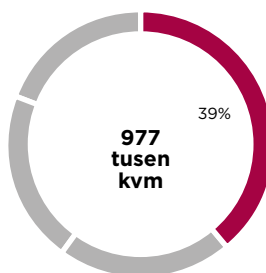
Största hyresgäster

	Summa av hyresintäkter, mkr	Andel av segmentets totala hyresintäkter, %	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	130	11,5	4,0
Härnösands Kommun	100	8,8	12,8
Domstolsverket	95	8,4	6,4
Haninge Kommun	47	4,1	10,9
Mittuniversitetet	42	3,7	8,2

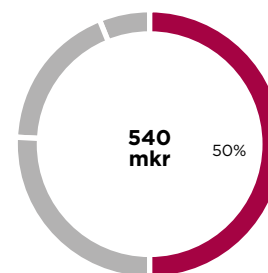
Fastighetsvärde



Uthyrningsbar yta



Driftnetto



Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

Hemfosas kontorsfastigheter är centralt belägna främst i tillväxtkommuner. Utöver de tre regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne återfinns kontorsfastigheterna i städer såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå, vilka alla är kommuner med god befolkningstillväxt.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner är Hemfosas näst största segment och utgjorde 23 procent av fastighetsvärdet vid årets slut. Med tillväxtkommuner avser Hemfosa kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt.

MARKNAD

I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är hyresgästerna mindre flyttbenägna då utbudet av lokaler vanligtvis är mindre. Detta bidrar till en stabil

utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler samt mindre volatila hyresnivåer över tiden. Kontorshyresgästerna i tillväxtkommuner utgörs till största delen av tjänsteföretag där en normal kontraktslängd sträcker sig över tre år. Vid större ombyggnationer samt vid nyproduktion är kontraktstiden längre, vanligen mellan fem till tio år. I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i de bästa geografiska lägena en hög uthyrningsgrad. Detta beror bland annat på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa lägen varit begränsad de senaste åren.



Vänstra övre bilden: **Sågen 2** Västerås

Högra övre bilden: **Kungsängen 12** Västerås

Nedre bilden: **Formen 1** Umeå

På senare tid har större krav från hyresgästernas sida börjat ställas på lokalernas effektivitet och flexibilitet. Öppna planlösningar är idag den vanligaste utformningen av kontorslokaler. En ökad efterfrågan ses också på miljöklassade byggnader.

HEMFOSAS KONTORSFASTIGHETER

Hemfosas fastigheter i dessa städer är ofta belägna centralt och i många fall i anslutning till stadens centrum. Dessa kontorsfastigheter kännetecknas av långsiktiga hyresgäster vilket resulterar i stabila hyresintäkter. Hemfosa ser också goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet vidare och öka uthyrningsgraden.

Fastigheter av god kvalitet i centrala lägen är i regel mycket omsättningsbara, då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva dessa fastigheter.

UTVECKLING 2014

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 31 december 2014 totalt 63 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 527 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 81,9 procent. Det är främst tre fastigheter, med en sammanlagd yta om 132 tusen kvadratmeter och en uthyrningsgrad på 63,4 procent, som förklarar den låga uthyrningsgraden. Övriga fastigheter inom segmentet har en uthyrningsgrad på 87,4 procent. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,6 procent.

Uthyrningsarbetet under kvartalet innefattade omförhandlade hyreskontrakt tillsammans med genomförda hyresgästanpassningar. Under året förvärvades 19 kontorsfastigheter till ett underliggande värde av 819 mkr och en uthyrningsbar yta om 98 tusen kvadratmeter.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner per den 31 december 2014

Nyckeltal

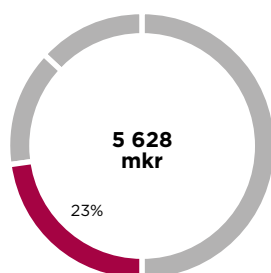
	2014	2013
Antal fastigheter	63	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	527	431
Fastighetsvärde, mkr	5 628	4 708
Hyresvärde, mkr	620	513
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81,9	83,8
Hyreskontraktens löptid, år	3,8	3,5
Direktavkastning, %	5,6	5,7

¹ Exklusive garage

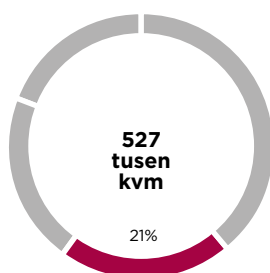
Största hyresgäster

	Summa av hyresintäkter, mkr	Andel av segmentets totala hyresintäkter, %	Genomsnittlig återstående löptid, år
TeliaSonera Koncernen	83	16,6	3,2
SKF	29	5,9	4,0
Bombardier	18	3,6	7,5
Vattenfall	16	3,3	5,2
Västra Götaland Läns Landsting	16	3,3	1,8

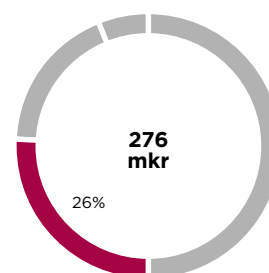
Fastighetsvärde



Uthyrningsbar yta



Driftnetto



Logistikfastigheter

Hemfosas logistikfastigheter är fastigheter bebyggda med terminaler eller lagerutrymmen för varuhantering, omlastning och distribution till hyresgästernas kunder eller samarbetspartners. Fastigheterna är attraktivt belägna i närheten av de stora Europavägarna och viktiga transportknutpunkter runt om i landet, såsom Storgöteborg, Malmöregionen, Eskilstuna/Strängnäs och Växjö.

Logistikfastigheter utgjorde 14 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde vid årets slut. Logistikfastigheter definieras enligt Hemfosa huvudsakligen som en fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution till kund.

MARKNAD

Logistikfastigheter utgör en länk i flödet av varor och delas huvudsakligen in i tre olika fastighetstyper: centrallager, terminaler och distributionslager.

- Centrallager – Lagerhantering av varor för distribution till terminaler och distributionslager
- Terminal – Omlastningslager
- Distributionslager – Lokalt lager för distribution till slutkund

Moderna logistikfastigheter är optimerade för att bedriva logistikverksamhet och skiljer sig från äldre logistikfastigheter bland annat genom att de besitter en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt att det finns flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon.

Logistiksektorn är starkt kopplad till den privata och offentliga konsumtionen såväl som till utrikeshandeln eftersom dessa faktorer har en stor inverkan på transportvolymen i Sverige. Attraktiva logistiklägen uppstår i områden belägna nära demografiska knutpunkter med god infrastruktur. Segmentet bedöms komma att utvecklas positivt i goda logistiklägen och det geografiska läget förväntas få ännu större betydelse



Övre bilden: **Örja 1:21** Landskrona

Nedre bilden: **Plåtslagaren 1** Vimmerby

framöver. Efterfrågan på logistik tjänster och omlastningspunkter bedöms också öka på grund av en ökande internethandel.

HEMFOSAS LOGISTIKFASTIGHETER

Bland Hemfosas logistikfastigheter återfinns en övervägande andel moderna logistikbyggnader byggda med stor flexibilitet i användningen, attraktivt belägna vid de största logistikklustren i Sverige. Hyresgästerna är både svenska och internationella företag.

Inom segmentet Logistikfastigheter tecknar Hemfosa i många fall så kallade triple net-avtal med hyresgästerna. Det är en typ av hyresavtal där hyresgästen, förutom hyra, betalar samtliga kostnader som är associerade med fastigheten. Dessa inkluderar drifts- och fastighetskostnader, fastighetsskötsel och fastighetsskatt med mera. Andelen hyresavtal inom segmentet tecknade som triple net-avtal uppgick vid årets slut till cirka 79 procent av hyresintäkterna.

Logistikportföljer är för närvarande mycket attraktiva på fastighetsmarknaden, och det är ett stort antal

aktörer som kontinuerligt kontaktar Hemfosa och visar intresse för att förvärva logistikfastigheter.

UTVECKLING 2014

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 31 december 2014 totalt 31 fastigheter, varav cirka hälften ligger i södra Sverige, resterande fastigheter är geografiskt fördelade i Mellansverige, i västra Sverige och i Stockholmsområdet. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 522 tusen kvadratmeter och uthyrningsgraden uppgick till 91,4 procent. Direktavkastningen på Logistikfastigheter uppgick till totalt 6,8 procent. Under året förvärvades 8 logistikfastigheter till ett underliggande värde av 762 mkr och en uthyrningsbar yta om 108 tusen kvadratmeter.

I februari 2015 slutförde Hemfosa en försäljning av nio logistikfastigheter till ett värde om cirka 900 mkr. Fastigheterna finns på åtta orter i södra, västra och mellersta Sverige med totalt cirka 116 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Logistikfastigheter per den 31 december 2014

Nyckeltal

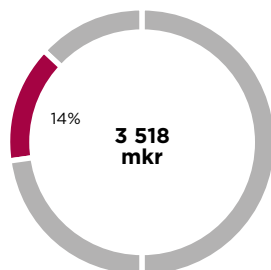
	2014	2013
Antal fastigheter	31	23
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	522	407
Fastighetsvärde, mkr	3 518	2 677
Hyresvärde, mkr	310	235
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	94,1
Hyreskontraktens löptid, år	7,1	7,5
Direktavkastning, %	6,8	7,1

¹ Exklusive garage

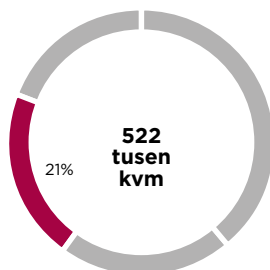
Största hyresgäster

	Summa av hyresintäkter, mkr	Andel av segmentets totala hyresintäkter, %	Genomsnittlig återstående löptid, år
Förlagssystem JAL AB	25	8,8	11,3
Skan Log	24	8,4	6,3
V-Tab (Stampen)	21	7,5	16,9
DSV Koncernen	18	7,0	13,0
RPG Logistics AB	16	5,5	7,7

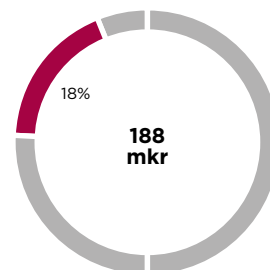
Fastighetsvärde



Uthyrningsbar yta



Driftnetto



Transaktionsfastigheter

Genom förvärv och försäljningar skapas möjligheter för Hemfosa att göra opportunistiska affärer som ger potential till ökad avkastning, samtidigt som bolaget genom förvärv av till exempel större portföljer kan växa inom sitt prioriterade segment Samhällsfastigheter.

Transaktionsfastigheter utgjorde 13 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde vid årets slut. I segmentet ingår fastigheter från de övriga segmenten som är udda vad avser geografi och/eller kategori.

Hemfosa utvärderar och omstrukturerar kontinuerligt sitt totala fastighetsbestånd för att bedöma om det finns fastigheter som bör säljas. Transaktionsverksamheten skapar även en närhet till marknaden som Hemfosa har nytta av i utvecklingen av den övriga portföljen och för tillväxten inom det prioriterade segmentet Samhällsfastigheter. Till exempel kan Hemfosa genomföra förvärv av större fastighetsportföljer där samhällsfastigheterna behålls medan vissa fastigheter benämns som transaktionsfastigheter och säljs vidare enskilt eller i mindre portföljer när det uppstår tillfälle på marknaden.

Fastighetstransaktioner är något av en ryggrad i Hemfosas verksamhet. Det finns i organisationen en

stor samlad kunskap och erfarenhet från transaktionsintensiva verksamheter som borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

UTVECKLING 2014

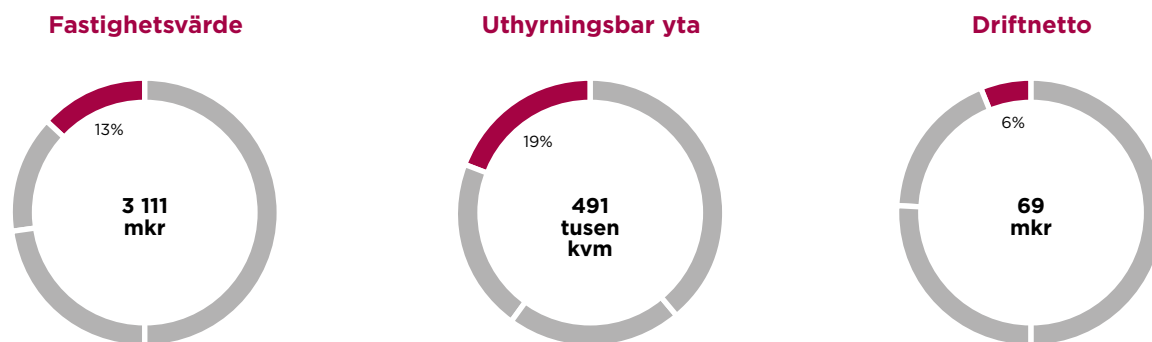
Förvärv av några större fastighetsportföljer under det fjärde kvartalet har inneburit att antalet fastigheter inom segmentet ökat. Per den 31 december 2014 ingick 94 fastigheter i segmentet Transaktionsfastigheter, främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Uthyrningsgraden uppgick till 87,4 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 491 tusen kvadratmeter. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,3 procent.

Transaktionsfastigheter per den 31 december 2014

Nyckeltal

	2014	2013
Antal fastigheter	94	42
Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	491	243
Fastighetsvärde, mkr	3 111	1 221
Hyresvärde, mkr	392	166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,4	84,6
Hyreskontraktens löptid, år	3,1	3,1
Direktavkastning, %	5,3	6,1

¹ Exklusive garage



Joint ventures

Hemfosa var vid årets slut delägare i tre joint ventures. I samtliga bolag är Hemfosas ägarandel 50 procent med ytterligare endast en ägare. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor beslutanderätt. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i sin rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Per den 31 december 2014 ägde Söderport fastigheter för cirka 5,0 mdkr med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Söderport förvärvade under årets första kvartal fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 mdkr från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet omfattade tolv fastigheter om sammanlagt 300 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och 900 tusen kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda nära centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Därutöver förvärvades fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total yta om sju tusen kvadratmeter.

Under 2014 fullföljde Söderport planen att sälja ut resterande fastigheter i Bilprovningsförvärvet lokaliserade utanför Storstockholm. Transaktionen omfattade ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Under året avyttrade Söderport även ett bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr.

Söderport träffade under det fjärde kvartalet avtal om en revolverande kreditfacilitet om 3 000 mkr och med en löptid till den 15 april 2020. Existerande krediter kommer att refinansieras med 2 100 mkr av kreditfaciliteten. Resterande del av faciliteten ska-

par förutsättningar för förvärv av fastigheter. Vidare minskar den finansiella risken då kapitalbindningen för 65 procent av Söderports räntebärande skulder förlängs från ett år till drygt fem år.

Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för 2014 till 198 mkr (125) varav 98 mkr (46) avser förvaltningsresultat, 282 mkr (21) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, 113 mkr (65) värdeförändringar på finansiella instrument samt -70 mkr (-7) som avser övriga poster, inklusive uppskjuten skatt.

ÖVRIGA JOINT VENTURES

Hemfosa har ägarandel i ytterligare två joint ventures. Gästgivaregatan Holding AB ägs tillsammans med Skanskakoncernen och är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Culmen Strängnäs II AB, hälftenägt tillsammans med Culmen AB, är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter i Strängnäs.

I slutet av 2014 förvärvade Hemfosa 100 procent av det tidigare hälftenägda bolaget Kronfastigheter Holding AB, vilket innebär att innehavet övergår från att tidigare varit ett joint ventures till att vara ett helägt dotterbolag som konsolideras.

Mkr	Söderport Holding AB		Kronfastigheter Holding AB		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs		Totalt	
	2014	2013	2014 ¹	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kapitalandel, 31 december	574	390	-	31	23	21	12	13	609	455
Ägarandel %, 31 december	50	50	-	50	50	50	50	50		
Resultatandel, januari-december	198	125	40	-	2	2	-1	-3	239	124
<i>Varav:</i>										
Förvaltningsresultat	98	46	28	-	2	2	-1	-3	127	45
Värdeförändring fastigheter	282	21	19	-	-	-	-	-	301	21
Värdeförändring finansiella instrument	-113	65	-	-	-	-	-	-	-113	65
Uppskjuten skatt	-54	-12	-7	-	-	-	-	-	-61	-12
Övrigt	-16	5	-	-	-	-	-	-	-16	5

¹ Resterande 50 procent av aktierna förvärvades den 22 december 2014. Per 31 december 2014 är Kronfastigheter Holding AB ett helägt dotterbolag.

Finansiering och riskhantering

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv verksamhet och likt många andra fastighetsbolag är Hemfosa beroende av såväl eget kapital som externa lån för att kunna bibehålla och utveckla sitt fastighetsägande och kunna optimera sin fastighetsverksamhet. Under 2014 stärkte Hemfosa sin finansiella ställning och tillgång till kapital framför allt genom refinansiering och nyemission av stamaktier i samband med notering på Nasdaq Stockholm, utgivandet av en obligation samt nyemission av preferensaktier.

Hemfosas verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, där huvuddelen utgörs av räntebärande skulder i form av skulder till kreditinstitut samt ett obligationslån. Det egna kapitalet utgör cirka 34 procent av finansieringen medan räntebärande skulder motsvarar 61 procent och övriga skulder utgör 5 procent.

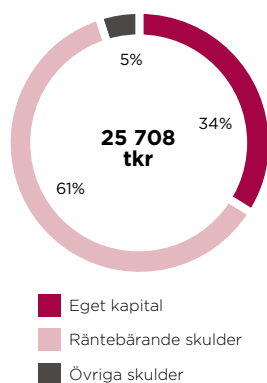
EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2014 till 8 701 mkr, vilket innebär en ökning med 6 332 mkr under året. I mars 2014 genomförde Hemfosa en kvittningsemission av ett aktieägarlån om 2 970 mkr i samband med noteringen av bolaget på Nasdaq Stockholm. Då skedde även en nyemission av stamaktier om 809 mkr efter emissionskostnader. I november 2014 genomfördes en nyemission av preferensaktier om 1 591 mkr efter emissionskostnader. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 607 mkr per den 31 december 2014.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2014 till 15 760 mkr varav 14 534 mkr avsåg lån från kreditinstitut, 1 190 mkr obligationslån, 33 mkr säljarreverser och 3 mkr avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr, varav 633 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 150 mkr varav 18 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Alla lån är upptagna i svenska kronor. Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 64,6 procent av fastighetsportföljens redovisade värde.

Kapitalstruktur



Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2014

	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	13 913	-6 654	-1 056	6 202	39
1-2 år	0	2 995	0	2 995	19
2-3 år	1 830	0	384	2 214	14
3-4 år	0	2 660	672	3 332	21
4-5 år	18	1 000	0	1 018	6
>5 år	0	0	0	0	0
Summa	15 760	0	0	15 760	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntecappar med en total volym om 7 710 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2014

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne-ränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa, mkr
2015	243	2	338	36	374
2016	3 743	24	305	33	338
2017	6 540	42	198	28	226
2018	5 198	33	91	25	116
2019	18	0	2	5	6
2020	19	0	8	0	8
Totalt	15 761	100			

¹ Per 31 december 2014 har samtliga ränteswappar ett negativt värde. Angiven nettoränta i tabellen är därmed hänförlig till swappar med negativt värde.

Förändring under 2014

Under året 2014 upptogs nya lån på totalt 7 195 mkr. Utav dessa avser 4 629 mkr förvärv av fastigheter, 1 200 mkr avser obligationslån, 1 166 mkr avser förvärv av tidigare joint ventures, 182 mkr avser refinansiering av befintliga lån samt 18 mkr avser nyttjande av befintliga kreditfaciliteter. Total amortering av räntebärande skulder 2014 var 1 611 mkr, varav 768 mkr avser amortering vid försäljning av fastigheter, 120 mkr avser amortering av säljarreverser, 580 mkr avser amortering av nyttjade kreditfaciliteter och 143 mkr avser amortering av upptagna lån. Nettoförändringen under 2014 av räntebärande skulder är en ökning med 5 584 mkr.

Obligationslån

Ett icke säkerställt obligationslån om 1 200 mkr emitterades under våren 2014. Efter transaktionskostnader tillfördes 1 188 mkr till bolaget. Obligationen, som är noterad på Nasdaq Stockholm, har en löptid om tre år. Av det totala obligationslånet löper 1 100 mkr med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,25 procent och 100 mkr med en fast ränta om 3,38 procent.

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick vid årets utgång till 1,9 år respektive 2,8 år. Genomsnittlig ränta per 31 december 2014 uppgick till 2,37 procent.

Räntederivat och räntecappar

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat och räntecappar. Totalt fanns det per den 31 december 2014 ingångna ränteswappar om 6 654 mkr och räntecappar om 1 056 mkr vilket innebär att, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, 60,7 procent av låneportföljen är räntesäkrad. Räntecapparna fungerar som ett räntetak där Hemfosa betalar rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Om den rörliga räntan i marknaden blir högre än denna betalar Hemfosa ränta motsvarande enbart den i förväg bestämda räntesatsen. Räntetaket för de räntecappar som ingåtts uppgår till 1,5 procent. En marknadsmässig premium för att ingå avtal om räntecap har erlagts. Det verkliga värdet på räntecapparna uppgick den 31 december 2014 till 3 mkr.

Finanspolicy

De övergripande målen för finansverksamheten inom Hemfosa är:

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

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknads bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen.

I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månaders period
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej under stiga 1,5 år

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2014 om totalt 105 mkr. Under 2014 genomfördes två omstruktureringar av derivatportföljen. Vid den första omstruktureringen löstes Hemfosas samtliga ränteswappar till en volym av 7 979 mkr och nya ränteswappar till en volym av 6 579 mkr ingicks. Vid den andra omstruktureringen löstes ränteswappar till en volym av 2 682 mkr och nya ränteswappar till en volym av 2 082 mkr ingicks. Total lösenkostnad för båda omstruktureringarna var 284 mkr. I december ingicks nya ränteswappar om 675 mkr och även räntecappar om 1 056 mkr. Vid utgången av 2014 hade Hemfosa en volym av finansiella instrument uppgående till totalt 7 710 mkr.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

Verksamhet och organisation

Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta effektivt och snabbfotat, vilket kan medföra ett visst beroende av enskilda medarbetare. Samtidigt är Hemfosas framtida utveckling i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. För att minska detta beroende har organisationen stärkts under

de senaste åren, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Bolaget har också tagit fram dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor.

Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Under 2013 genomfördes en oberoende och omfattande kartläggning av koncernens väsentliga processer och de interna kontrollmomenten i processerna vilket medfört att den operationella risken minskat. Resultatet av kartläggningen och de föreslagna förbättringsområdena är samtliga implementerade i den dagliga verksamheten. Under 2014 har ett fortsatt arbete med att utveckla interna processer och arbetssätt fortgått.

Vidare har Hemfosa implementerat en process som uppmuntrar medarbetare att kunna uppmärksamma eventuella oegentligheter, oetisk eller olaglig verksamhet för att ytterligare stärka en sund styrstruktur i organisationen.

Finansiering

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat. För mer information om räntederivat se sidorna 31–32.

Känslighetsanalys

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

Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2014

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	0	0	0
1-2 år	2 995	0,45	-9
2-3 år	0	0	0
3-4 år	2 660	1,10	-63
4-5 år	1 000	1,26	-32
>5 år	0	0	0
Summa	6 654	0,83	-105

Känslighetsanalys, 31 december 2014

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+/-22
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		89%
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+/-22
Fastighetskostnader	+/-1	+/-7
Driftnetto	+/-5	+/-77
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+/-61
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-158
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-209

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal



TING
VALLA

4

Örnen

Stam- och preferensaktie

Hemfosa som investering

Hemfosas stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Aktien ingår i sektorindexet för fastighetsbolag. Preferensaktien noterades den 12 december 2014 på Nasdaq Stockholm. Hemfosas totala börsvärde uppgick vid årets slut till 12 516 mkr, baserat på stamaktien och preferensaktien.

Hemfosa har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde samt olika rätt till bolagets tillgångar och vinst.

Styrelsen avser att till årsstämman föreslå en uppdelning (split) av bolagets aktier med 2:1. Anledningen är att möjliggöra ökad likviditet och omsättning i aktien.

STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2014 till 165,00 kronor. Det innebär en kursökning sedan noteringen den 21 mars med 69 procent. Under samma period steg Nasdaq Stockholm med 9,0 procent mätt som All Share-index medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 22,2 procent. Totalt omsattes 68 225 963 av Hemfosas stamaktier till ett värde av 7 845 212 639 kronor under perioden 21 mars–30 december 2014. Varje handelsdag omsattes i snitt 351 680 stamaktier och gjordes i snitt 600 avslut.

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

PREFERENSAKTIEN

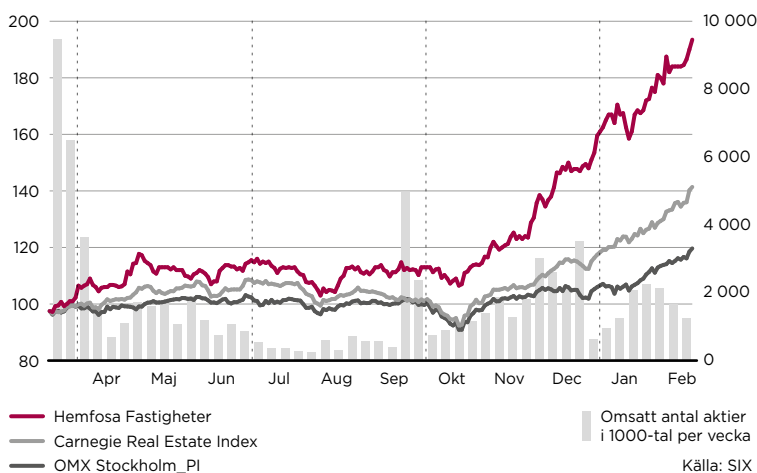
För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2014 till 334,50 kronor. Det innebär en kursuppgång med 2 procent under den korta perioden från noteringen den 12 december fram till årets slut. En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Hemfosas preferensaktie handlas under kortnamnet "HEMF PREF".

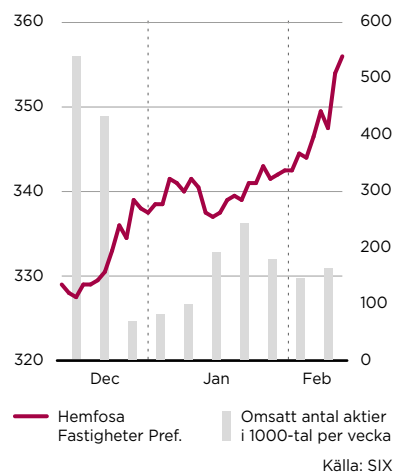
UTDELNING

Hemfosas utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 580 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2014, att årsstämman beslutar om

Stamaktie



Preferensaktie



utdelning till ägarna av stamaktier med 6,00 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,50 kronor per stamaktie (före föreslagen uppdelning av aktier). Om stämman beslutar om uppdelning av aktier 2:1 kommer utdelningen motsvara 3,00 kronor per stamaktie med utdelning kvartalsvis om 0,75 kr per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 11 maj, 10 juli, 10 oktober 2015 samt 10 januari 2016.

Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 20,00 kronor per preferensaktie (före föreslagen uppdelning av aktier). Om stämman beslutar om uppdelning av aktier 2:1 kommer utdelningen motsvara 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie.

Föreslagna avstämningsdagar för utdelning till ägarna av preferensaktier är 10 juli och 10 oktober 2015, 10 januari och 10 april 2016. Föreslagen utdelning motsvarar 70 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2014.

ÄGARINFORMATION

Per den 31 december 2014 hade Hemfosa 16 462 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 71,8 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 28,2 procent av aktierna. De fem största ägarna kontrollerade tillsammans 31,19 procent av aktiekapitalet och 33,12 procent av rösterna. Styrelse och ledning innehade 6,70 procent av aktiekapitalet och 7,10 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 31 december 2014

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	6 538 383	-	9,25	9,87
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 216 063	-	5,96	6,37
Swedbank Roburs fonder	3 954 914	150 000	5,80	6,00
Lannebo Fonder	3 771 932	-	5,33	5,70
Kåpan Pensioner	3 431 781	-	4,85	5,18
AMF Försäkring och Fonder	2 056 996	-	2,91	3,11
Ikano Invest	1 667 286	-	2,36	2,52
Nordea Investment Funds	1 355 005	-	1,92	2,05
Styrelse och ledning	4 694 452	61 400	6,70	7,10
Övriga	34 033 292	4 788 600	54,9	52,1
Summa	65 720 104	5 000 000	100,0	100,0

Ägarförteckning, fördelning i storleksklasser per den 30 december 2014

Innehav	Antal aktieägare		Innehav, %	Röster, %
	Innehav, %	Röster, %		
1-500	13 289	3,11	2,12	
501-1 000	1 441	1,51	1,18	
1 001-5 000	1 284	3,96	2,89	
5 001-10 000	147	1,51	1,38	
10 001-15 000	47	0,83	0,71	
15 001-20 000	36	0,87	0,80	
20 001-	219	88,00	90,92	
Summa	16 462	100,00	100,00	

Källa: Euroclear

Aktiekapitalets utveckling

	Datum	Aktier	Kvotvärde	Aktiekapital, mkr
Nyemission, stamaktier	jan -13	50 000	1	0
Nyemission, stamaktier	jun -13	22 207 103	1	22
Nyemission, stamaktier	jun -13	2 792 897	1	3
Nedsättning, stamaktier	jun -13	-50 000	1	0
Kvittningsemision, stamaktier	mar -14	30 937 495	1	31
Nyemission, stamaktier	mar -14	9 782 608	1	10
Nyemission, preferensaktier	dec -14	5 000 000	1	5
Summa		70 720 104		71

Aktierelaterade nyckeltal se sidan 48



Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport utgör en del av Hemfosas formella och reviderade årsredovisning.

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

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning, Koden, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Enligt Koden gäller att kodanpassning ska vara fullt genomförd senast i samband med den första årsstämman som hålls året efter börsnoteringen, vilket i Hemfosas fall är årsstämman 2015 vilken ska hållas den 7 maj 2015. Koden bygger på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelser redovisas. Hemfosa följer för närvarande Koden utan några avvikelser.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 12 och 13.

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp vid årsstämman, om begäran har kommit in till styrelsen senast sju veckor före årsstämman. Alla aktieägare har rätt att på stämman ställa frågor till bolaget om de ärenden som tas upp på stämman och bolagets och koncernens ekonomiska situation. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Årsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisor samt beslutar om regler för valberedningen, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till VD och den övriga koncernledningen. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet utom i de fall där aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna, till exempel vid beslut om ändring av bolagsordningen. Beslut som fattas på bolagsstämman, och som inte är av mindre betydelse, kommer att offentliggöras efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman kommer att publiceras på bolagets webbplats.

Extra bolagsstämma i Hemfosa Fastigheter den 5 februari 2014

Den 5 februari 2014 hölls en extra stämma i Hemfosa Fastigheter. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var samtliga aktier och röster i bolaget representerade.

På den extra stämman beslutades att ge styrelsen bemyndigande att vid ett eller flera tillfällen för tiden intill nästa årsstämma, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av aktier inför eller i samband med en börsnotering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. På den extra stämman valdes även KPMG, som revisionsbolag, som revisor samt antogs regler för valberedningens sammansättning och arbete samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Årsstämma i Hemfosa Fastigheter den 4 mars 2014

Den 4 mars 2014 hölls årsstämma i Hemfosa Fastigheter. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var samtliga aktier och röster i bolaget representerade.

På årsstämman fastställdes årsredovisningen för 2013. Ingen utdelning föreslogs.

Vid årsstämman omvaldes Bengt Kjell, Jens Engwall, Magnus Eriksson, Anneli Lindblom, Daniel Skoghäll, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi till styrelseledamöter. Som revisor omvaldes KPMG AB som revisionsbolag.

Det beslutades även om arvode för styrelseledamöterna i enlighet med vad som framgår under avsnittet ”Styrelsearvode”, på sid 40, samt att arvode ska utgå till revisorn enligt av Bolaget godkänd räkning. På årsstämman togs på nytt samma beslut, oförändrade, som togs på den extra bolagsstämman den 5 februari 2014.

Extra bolagsstämma i Hemfosa Fastigheter den 20 mars 2014

Den 20 mars 2014 hölls en extra stämma i Hemfosa Fastigheter. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var 21 500 000 aktier representerade, vilket motsvarade cirka 86 procent av bolagets 25 000 000 aktier och röster.

På den extra bolagsstämman beslutades först om minskning av aktiekapitalet med 199 597 kronor genom indragning av 199 597 aktier och sedan om nyemission av 199 597 aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Beslutet innebar en omfördelning av aktier och var relaterat till ägarnas försäljning av aktier som skedde i samband med börsintroduktionen.

Extra bolagsstämma i Hemfosa Fastigheter den 12 november 2014

Den 12 november 2014 hölls en extra stämma i Hemfosa Fastigheter. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var 31 404 663 aktier, motsvarande lika många röster, representerade vilka motsvarade cirka 47,8 procent av samtliga aktier och röster i bolaget.

På den extra bolagsstämman beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, med eller utan avvikelse

från aktieägares företrädesrätt, besluta om nyemission av sammanlagt högst 5 000 000 preferensaktier. Vidare beslutade stämman att utdelning på samtliga nya preferensaktier ska lämnas kvartalsvis med 5 kronor, dock högst 10 kronor, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken i enlighet med bestämmelserna i bolagets bolagsordning. Avstämningssdagar för de kvartalsvisa utdelningarna för tiden fram till årsstämman 2015 bestämdes till den 20 januari 2015 och den 20 april 2015.

Bolagsstämman beslutade också om att anta en ny bolagsordning med syfte att möjliggöra emissionen av preferensaktier samt utdelning på dessa, se vidare avsnittet ”Bolagsordningen”.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2014 till 70 720 104 fördelade på två aktieslag, 65 720 104 stamaktier och 5 000 000 preferensaktier. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 20 kr per aktie och år men har ingen ytterligare rätt till Bolagets tillgångar. Preferensaktierna är begränsade i fråga om hur många röster varje preferensaktie ger, nämligen 1/10 rösträtt per preferensaktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 70 720 104 kr och kvotvärdet per aktie uppgick till 1 krona.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2014 till 16 462. Bolagets fem största aktieägare den 31 december 2014 återfinns i tabellen nedan.

BOLAGSORDNINGEN

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

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	6 538 383	-	9,25	9,87
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 216 063	-	5,96	6,37
Swedbank Roburs fonder	3 954 914	150 000	5,80	6,00
Lannebo Fonder	3 771 932	-	5,33	5,70
Kåpan Pensioner	3 431 781	-	4,85	5,18

VALBEREDNING

Bolag som följer Kodens ska enligt denna ha en valberedning och bolagsstämman fattar beslut om förfarande för hur valberedningens ledamöter utses samt riktlinjer för valberedningens arbete med att ta fram förslag till kommande årsstämma. Valberedningen ska enligt Kodens ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

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

Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Förslag ska skickas till valberedningens ordförande. Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman. En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning publiceras på bolagets webbplats i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2015 har bestått av:

- Mats Andersson (Fjärde AP-fonden),
- Christer Wachtmeister (Kåpan Pensioner),
- Ramsay Brufer¹ (Alecta Pensionsförsäkring),
- Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) samt
- Bengt Kjell (styrelseordförande).

Styrelse

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Jens Engwall, Magnus Eriksson, Anneli

Lindblom, Daniel Skoghäll, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi till styrelseledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen, utbildning och aktieinnehav i bolaget med mera, se sidorna 44–45 i årsredovisningen.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policier, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, miljöpolicy samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och regler, och när behov annars föreligger. Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då sex av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. VD Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Samtliga ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsen ska minst en gång per år, utan att VD och den övriga koncernledningen är närvarande, träffa bolagets revisor vilket normalt sker vid styrelsemötet som behandlar bokslutskommunikén.

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsens arbete under 2014

Bolagets styrelse har haft 27 möten under 2014, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter, bland annat: VD:s genomgång av verksamheten, köp, försäljningar och investeringar och finansiell rapportering. Styrelsen har under 2014 fattat beslut om flera större förvärv, försäljningar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen beslutade dessutom om börsnotering av bolaget, utgivande av ett obligationslån samt införande och utgivande av preferensaktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

¹ Den 20 februari 2015 meddelade Ramsay Brufer att han utträdde som ledamot av valberedningen till följd av att Alecta Pensionsförsäkring avyttrat sitt aktieinnehav i bolaget. Då valberedningen vid denna tidpunkt i allt väsentligt avslutat sitt arbete inför årsstämman 2015 utsågs inte någon ny ledamot av valberedningen.

Styrelsens sammansättning

Bolagsstämmovalda ¹	Invald år ²	Totalt årligt arvode, kronor ³	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Närvaro Styrelsemöten	Närvaro Revisionsutskott ⁴	Närvaro Ersättningsutskott
Ordförande							
Bengt Kjell	2009	350 000	Ja	Ja	26/27	1/2	2/2
Ledamöter							
Jens Engwall, VD	2009	-	Ja	Nej	27/27		
Magnus Eriksson	2011	175 000	Ja	Ja	27/27		2/2
Anneli Lindblom	2013	225 000	Ja	Ja	27/27	6/6	
Daniel Skoghäll	2009	175 000	Ja	Ja	27/27		
Caroline Sundewall	2013	205 000	Ja	Ja	26/27	5/6	
Ulrika Valassi	2013	205 000	Ja	Ja	27/27	4/4	

1 Utbildning, övriga uppdrag och aktieinnehav i bolaget m.m. av nuvarande styrelse framgår på sidorna 44–45 i årsredovisningen.

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

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

4 Fram till den 4 mars 2014 bestod revisionsutskottet av ledamöterna Bengt Kjell, Anneli Lindblom och Caroline Sundewall, därefter av Anneli Lindblom, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi.

Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utser vilka ledamöter som ska ingå i utskotten.

Revisionsutskott

I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen utsett ett revisionsutskott vilket bereder ärenden för beslut i styrelsen. Utskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Ulrika Valassi vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Under 2014 har revisionsutskottet haft sex möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incita-

mentsprogram samt huvudsakliga villkor för icke-monetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande) och Magnus Eriksson.

Under 2014 har ersättningsutskottet haft två möten.

Styrelsearvode

Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 350 000 kronor till styrelseordföranden och 175 000 kronor till var och en av de övriga styrelseledamöterna som inte är anställda i bolaget. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden i revisionsutskottet och med 30 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan bolaget och styrelseledamöten kan bolaget medge att styrelsearvodet faktureras genom ett av styrelseledamöten helägt bolag.

Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktör

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. För information om VD och dennes uppdrag utanför koncernen, utbildning och aktieinnehav i bolaget med mera se sid 44 i årsredovisningen.

Koncernledning

VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Denna består, förutom av Jens Engwall (VD), av sex personer: Karin Osslind (CFO), Lars Thagesson (operativ chef), Karim Sahibzada (chef Juridik och finansiering), Mikael Weiland (chef Affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef) och Stina Lindh Hök (transaktionschef). För information om de enskilda medlemmarna i koncernledningen se sid 46 i årsredovisningen.

Koncernledningen träffas regelbundet månatligen och vid behov.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 4 mars 2014 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammanlagt maximalt uppgå till 3 mkr för hela gruppen av ledande befattningshavare i koncernen.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämman. Ledande befattningshavares ickemonetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITPI-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammanlagt inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD, CFO, COO och övriga medlemmar av koncernledningen. Beträffande rätt och möjlighet till rörlig ersättning exkluderas dock VD, CFO och COO.

Styrelsen ska äga rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2014 har ersättning till VD och vissa övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskaphandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. Revisorn utses av årsstämman för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. På årsstämman den 4 mars 2014 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2015. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson.

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

Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2014 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även börsnoteringsrelaterade frågor samt frågor relaterade till emission av obligation samt emission av preferensaktier. Sådana tjänster har alltid

och endast tillhandahållits i den utsträckning som det är förenligt med reglerna och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet. Redovisning av arvode till revisorn inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 6.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions ("COSO") ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

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

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigerar fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom till exempel uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiafdelningen.

Information och kommunikation

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Koncernledningen erhåller såväl veckovis som månatligen viss finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av revisorn avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt.

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

Uppföljning

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

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Sedan en tid innan bolaget börsnoterades den 21 mars 2014 tillämpar Hemfosa Koden. Koden bygger som nämnts på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. Enligt Koden gäller att kodanpassning ska vara fullt genomförd senast i samband med den första årsstämman som hålls året efter börsnoteringen vilket i Hemfosas fall är årsstämman 2015 vilken ska hållas den 7 maj 2015. Hemfosa följer för närvarande Koden utan några avvikelser.

Styrelse och revisor

Bengt Kjell, f 1954

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Ordförande i Skånska Byggvaror AB och Expandum Invest AB samt vice styrelseordförande i Indutrade AB. Styrelseledamot i ICA Gruppen AB, Pandox AB, Swegon AB och Plastal Industri AB.

Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 048 000 stamaktier och 20 000 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Jens Engwall, f 1956

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

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Nordic Service Partners Holding AB, Chengde Intressenter AB och Hemfosa Gård AB med flera.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 1 426 138 stamaktier och 16 000 preferensaktier.

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

Från vänster: Caroline Sundewall, Daniel Skoghäll, Bengt Kjell, Anneli Linblom, Jens Engwall, Ulrika Valassi, Magnus Eriksson



Magnus Eriksson, f 1959

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2010.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet samt diplomutbildning för finansanalytiker (CEFA), Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Vice VD för Fjärde AP-fonden. Styrelseledamot i Rikshem Intressenter Holding AB och Vasakronan AB (publ) samt uppdrag inom Rikshemkoncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 41 400 stamaktier och 10 300 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Anneli Lindblom, f 1967

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

Utbildning: Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.

Övriga uppdrag: CFO för Acando AB (publ), styrelseordförande och VD för NoCIDs AB samt uppdrag inom Acando-koncernen.

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

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Daniel Skoghäll, f 1962

Styrelseledamot i bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola, Göteborg.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen, styrelseordförande för Föreningen Erikshjälpen Second Hand.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): –

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Caroline Sundewall, f 1958

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Cloetta AB (publ). Styrelseledamot och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, Lifco AB, Cramo Oyj och Södra Skogsägarna ekonomisk förening. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 500 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

Ulrika Valassi, f 1967

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot, delägare och VD för au management AB, delägare i Network Office i Stockholm AB samt styrelseledamot i A bit of Sweden AB.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 000 stamaktier och 300 preferensaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

REVISOR**Mattias Johansson**, f 1973

Revisor i koncernen sedan 2009. Auktoriserad revisor och delägare hos KPMG.

Övriga revisorsuppdrag är bland annat:

Avega Group AB, eWork Scandinavia AB, Walleniusrederierna AB, Profi AB, Ancore Fastigheter AB
Inget aktieinnehav i Hemfosa Fastigheter AB (publ) den 31 december 2014.

Uppgifter per den 19 mars 2015.

Ledning

Jens Engwall, f 1956
VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" sidan 44.

Karin Osslind, f 1955
CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 144 012 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

Karim Sahibzada, f 1971
Chef Juridik och finansiering

Utbildning: Juris kandidatexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 121 910 stamaktier.

Lars Thagesson, f 1959
Operativ chef

Utbildning: Grundskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD för Trenäs Förvaltning AB samt styrelseledamot i Cross Invest S.L.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 918 450 stamaktier och 12 000 preferensaktier.

Mikael Weiland, f 1958
Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Emendare AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 720 860 stamaktier.

Annika Ekström, f 1965
Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 9 761 stamaktier.

Stina Lindh Hök, f 1973
Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 921 stamaktier.

Uppgifter per den 19 mars 2015.

Från vänster: Lars Thagesson, Jens Engwall, Annika Ekström, Stina Lindh Hök, Karim Sahibzada, Mikael Weiland, Karin Osslind



Flerårsöversikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

1 jan-31 dec	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter	1 612	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader och -administration	-538	-537	-587	-473
Driftnetto	1 074	1 047	986	784
Central administration	-74	-79	-83	-62
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	62	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	239	125	62	-104
Finansiella intäkter och kostnader	-480	-770	-800	-556
Förvaltningsresultat	821	323	186	102
Värdeförändring på fastigheter	487	-214	946	953
Värdeförändring på finansiella instrument	-277	23	-23	-142
Aktuell skatt	-2	-	0	-4
Uppskjuten skatt	-67	99	-187	-243
Årets resultat	962	231	923	667
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	962	231	923	667
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	17,31	7,40	36,88	27,70

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2014	2013	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	24 400	16 284	16 019	15 082
Andelar i intresseföretag och joint ventures	609	455	282	100
Derivat	-	6	-	-
Övriga anläggningstillgångar	10	36	48	294
Kortfristiga fordringar	94	66	125	131
Likvida medel	594	284	242	298
Summa tillgångar	25 707	17 131	16 716	15 905
Eget kapital	8 701	2 369	2 176	1 254
Räntebärande skulder	15 760	13 660	13 339	13 483
Derivat	102	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	423	430	527	413
Övriga skulder	721	544	539	643
Summa eget kapital och skulder	25 707	17 121	16 716	15 905

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Avkastning på eget kapital, %	12,6	13,6	53,8	75,6
Soliditet, %	33,7	13,8	13,0	7,9
Belåningsgrad fastigheter, %	64,6	83,9	83,3	89,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	5,8	6,1	10,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,3	1,2	1,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2014	2013	2012	2011
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	14,71	12,92	7,44	4,24
Resultat efter skatt, kronor per aktie	17,31	7,40	36,92	27,73
Eget kapital, kronor per aktie	107,67	94,76	87,04	50,16
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie	119,96	116,40	113,52	71,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	11,18	10,44	2,80	44,28
Utdelning, kronor per aktie	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 977	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	25 000	25 000

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2014	2013	2012	2011
Resultat efter skatt, kronor per aktie	2,50	-	-	-
Eget kapital, kronor per aktie	325,00	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	2,50	-	-	-
Utdelning, kronor per aktie	2,50	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	370	-	-	-
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	5 000	-	-	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Antal fastigheter vid periodens utgång	353	195	204	279
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	2 520	1 738	1 764	1 426
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 516	1 713	1 720	1 506
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	24 400	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 699	9 556	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	90,0	89,0	91,0
Överskottsgrad, %	66,6	66,1	63,0	62,0
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,3	6,5



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa"), med postadress Box 2020, 131 02 Nacka och org.nr. 556917-4377, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år. De finansiella rapporterna är presenterade i miljoner kronor (mkr), vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

VERKSAMHETEN

Hemfosas affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden.

Hemfosas fastighetsbestånd delas in i fyra segment

- Samhällsfastigheter som avser fastigheter där minst 70 procent av hyresvärdet är hänförligt till hyresgäster som är direkt eller indirekt skattefinansierade.
- Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner som avser centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter.
- Logistikfastigheter som huvudsakligen avser moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter.
- Transaktionsfastigheter som avser fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

Fastighetsbeståndet har sin geografiska tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige med omkring 60 procent av fastighetsvärdet i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade 353 fastigheter (195) per den 31 december 2014. Den sammanlagda uthyrbara ytan var 2 516 tusen kvadratmeter (1 713) med ett hyresvärde om 2 250 mkr (1 755). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 90,7 procent (89,8). Fastigheterna hade ett sammanlagt redovisat värde om 24,4 mdkr (16,3). I balansräkningen redovisas fastigheterna till ett fastighetsvärde efter avdrag för förvärvat uppskjuten skatt till 24,4 mdkr (16,3).

ORGANISATION

Förvaltning

Hemfosa är organiserad i fem regioner. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har egna förvaltare i samtliga regioner.

Medarbetare

Per den 31 december 2014 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 57 personer (32). Antalet anställda ökade med 21 personer i samband med Hemfosas förvärv av två stora fastighetsportföljer från Corallen och Hemsö. Från och med december 2014 har Hemfosa kontor på tio orter i Sverige, från Härnösand i norr till Kristianstad i söder, varav huvudkontoret finns i Nacka. I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organisationstruktur i vilken de för bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner hanteras av erkänt duktiga tjänsteleverantörer.

Koncerngemensamma funktioner

Hemfosas koncerngemensamma funktioner utgörs av Förvaltning, Transaktion och Analys, Affärsutveckling, Ekonomi, Juridik och Finansiering samt Marknad/Kommunikation.

Koncernledning

Hemfosas koncernledning, som har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner, består av sju personer; VD, CFO, operativ chef, fastighetschef, transaktionschef, chef Juridik och finansiering samt chef Affärsutveckling. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, resultatuppföljning samt personal och IR-frågor. För mer information om koncernledningen se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor" i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–46.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag och bolagsordningen. Bolagsstyrningen syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen

mellan ledningen och styrelsen, men även inom bolaget, är tydlig vilket resulterar i att beslut kan fattas effektivt och som möjliggör för Hemfosa att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

Koncernens system för intern kontroll och riskhantering finns beskrivet i avsnittet Intern kontroll över finansiella rapporter på sid 42. Hela bolagsstyrningsrapporten finns i årsredovisningen på sidorna 37–46.

Riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning kan utgå i form av fast och en rörlig del. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Styrelsens förslag till riktlinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riktlinjer.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiella risker och riskhantering beskrivs i not 20.

Förändringar i värdet på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde är centralt för risknivån i ett fastighetsbolag. Hemfosas strategi för att hantera denna risk är att investera i fastigheter med stabila kassafföden. Långsiktiga hyresgäster och lokaler i attraktiva lägen skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Kontraktspportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktspportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten är att erhålla ett stabilt kassafflöde.

Finansiella risker

Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiering till goda villkor är en förutsättning för handlingsfrihet. Koncernens stabila struktur, kvaliteten på fastighetsinnehavet, den höga uthyrningsgraden samt beståndets diversifiering och bra geogra-

fiska lägen ger sammantaget Hemfosa möjlighet att låna kostnadseffektivt. Hemfosa strävar efter att över tiden optimera sammansättningen av finansieringsformer för att så långt som möjligt maximera kostnadseffektiviteten i finansieringen. För att minska risken för ökade räntekostnader i samband med stigande marknadsränta har Hemfosa valt att använda ränteswappar och räntecappar. Utförligare information återfinns i not 20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

- I mars genomfördes en ägarspridning genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Det totala värdet av erbjudandet uppgick till cirka 3,6 mdkr och Hemfosa tillfördes totalt 809 mkr efter emissionskostnader. Bolagets aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 21 mars 2014. I april emitterades obligationslån om totalt 1,2 mdkr, vilka noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2014. I december gjordes en nyemission av 5 000 000 preferensaktier, vilket tillförde bolaget 1 591 mkr efter emissionskostnader. Preferensaktien noterades på Nasdaq Stockholm den 12 december 2014.
- Finansieringsmässigt genomfördes en total omstrukturering av derivatportföljen i juni, då hela den befintliga derivatportföljen löstes och nya ränteswappar upptogs. I slutet av året löstes ytterligare derivat samtidigt som nya ränteswappar och räntecappar tecknades, se vidare not 20.
- Under året har förvaltningsfastigheter förvärvats för totalt 8,6 mdkr. Förvärven omfattar samhälls-, kontors- och logistikfastigheter. De två största förvärven avser en affär med Corallen om 2,0 mdkr i fastighetsvärde och en affär med Hemsö om 3,3 mdkr i fastighetsvärde.
- I december förvärvades resterande 50 procent av Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, som äger ett fastighetsbestånd om 26 kommersiella fastigheter. Portföljen innehåller såväl samhällsfastigheter som kontor och logistiklokaler i södra och mellersta Sverige med ett totalt marknadsvärde om cirka 1,3 mdkr.

KOMMENTARER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA FÖR ÅRET

Resultat

Under året växte fastighetsportföljen successivt från 16,3 mdkr till 24,4 mdkr. Antalet fastigheter ökade från 195 till 353. De största förvärven genomfördes i slutet av 2014, vilket gör att förvärven inte bidragit väsentligt till driftnettot under året.

Förvaltningsresultatet uppgick till 821 mkr (323). Det högre resultatet jämfört med föregående år beror främst på högre resultat från Hemfosas andelar i Söderport Holding samt minskade finansiella kostnader.

Övriga rörelseintäkter utgörs främst av ersättning om 20 mkr från en säljare för fel som förelåg i en fastighet vid tidpunkten för Hemfosas tillträde samt en ersättning om 26 mkr från en hyresgäst för förtida lösen av hyreskontrakt.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -480 mkr (-770). Den lägre kostnaden, jämfört med föregående år, förklaras av en lägre snittränta på låneportföljen samt att räntebärande aktieägarlån konverterades till eget kapital under det första kvartalet 2014.

Värdeförändringar på Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick till 487 mkr (-214), varav 147 mkr (-21) avser realiserade värdeförändringar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -277 mkr (23), varav -75 mkr (-) avser realiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att ränteswappar avslutades i juni och december 2014. Ränteswappar som fanns per den 31 december 2014 hade ett negativt verkligt värde om 105 mkr (-112). Under året ingick Hemfosa avtal om räntecappar.

Bolaget redovisade en aktuell skattekostnad om -2 mkr (-) och en uppskjuten skattekostnad på -67 mkr (99). Av total uppskjuten skatt är -126 mkr hänförlig till förvaltningsfastigheter, 61 mkr hänförlig till skattemässiga underskott samt -1 mkr hänförlig till finansiella instrument.

Hemfosa förvärvade under det fjärde kvartalet ett bolag med skattemässiga underskottsavdrag uppgående till totalt 1,3 mdkr, av vilka 126 mkr avser underskott hänförliga till 2014 års räkenskapsår. De skattemässiga underskotten kommer framledes, efter det att den femåriga koncernbidragssparren upphört, kunna utnyttjas av andra bolag inom Hemfosakoncernen mot framtida överskott. Underskotten kommer att värderas som tillgång i den takt de blir tillgängliga för utnyttjande.

Totala skattemässiga underskott uppgick per den 31 december 2014 till 1 912 mkr. Av dessa underskott har bolaget bedömt att 1 090 mkr kommer att kunna användas i verksamheten under kommande räkenskapsår, varför dessa underskott är värderade som en tillgång per den 31 december 2014.

Fastigheternas värde

Hemfosas helägda fastighetsportfölj hade ett värde om 24,4 mdkr (16,2) den 31 december 2014. Fastighetsinnehavet har resulterat i en orealiserad värdeförändring på 340 mkr (-193) under 2014. Hemfosas samtliga fastigheter värderas varje kvartal av en extern värderingsbyrå.

Den externa värderingen används som en kvalitets-säkring mot Hemfosas interna värderingen. Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet. För en mer detaljerad beskrivning av Hemfosas värderingsmetod, se not 11.

Andelar i joint ventures

Hemfosa har andelar i fastighetsförvaltande joint ventures. Dessa ägs till 50 procent av Hemfosa. Det finns endast en till delägare i bolagen. Det största innehavet är andelarna i Söderport Holding AB, som förvaltar en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka 5,0 mdkr. I december 2014 förvärvade Hemfosa resterande 50 procent av Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, vilket medförde att Hemfosas helägda fastighetsportfölj ökade med cirka 1,3 mdkr i värde. Se vidare not 13.

Eget kapital

Under 2014 genomförde Hemfosa en kvittningsemission av ett aktieägarlån om 2 970 mkr, en nyemission av stamaktier om 809 mkr efter emissionskostnader samt en nyemission av preferensaktier om 1 591 mkr efter emissionskostnader. Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2014 till 8 701 mkr (2 369), vilket motsvarar 107,67 kronor (94,76) per stamaktie och 325,00 kronor (-) per preferensaktie. Soliditeten uppgick till 33,7 procent (13,8).

Hemfosa har två aktieslag, stamaktier och preferensaktier, som är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. För lista över de största aktieägarna i Hemfosa hänvisas till avsnittet Stam- och preferensaktie på sidorna 34-35 i årsredovisningen.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Aktier	Aktiekapital, mkr
Bildande, stamaktier	jan -13	50 000	0
Nyemission, stamaktier	jun -13	22 207 103	22
Nyemission, stamaktier	jun -13	2 792 897	3
Nedsättning, stamaktier	jun -13	-50 000	0
Kvittningsemission, stamaktier	mar -14	30 937 495	31
Nyemission, stamaktier	mar -14	9 782 608	10
Nyemission, preferensaktier	dec -14	5 000 000	5
Summa		70 720 104	71

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 70 720 104 (25 000 000) kronor fördelat på 65 720 104 (25 000 000) stamaktier och 5 000 000 (-) preferensaktier med ett kvotvärde om 1 krona (1). Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna ger rätt till utdelning

om 20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare uppgick på balansdagen till 16 462.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 15 760 mkr (13 660) per den 31 december 2014. Ränteswappar och räntecappar har tecknats för att begränsa påverkan av ökad marknadsränta. Dessa värderas till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i Årets resultat. Värdeförändringen på derivaten uppgick till -277 mkr (23) under 2014. Se vidare not 17.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 627 mkr (261), vilket motsvarade 11,18 kronor per stamaktie (10,44). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 499 mkr (-503), varav investeringar i befintliga fastigheter -484 mkr (-667), förvärv av dotterbolag och fastigheter -2 411 mkr (-65), avyttring av dotterbolag och fastigheter 364 mkr (323), utdelning från joint ventures om 63 mkr (-) samt förändring i finansiella tillgångar om -31 mkr (-74).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 2 182 mkr (284). I samband med att bolagets aktie noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014 tillfördes Hemfosa 809 mkr. Obligationslån har upptagits om 1 200 mkr, som efter emissionskostnader tillförde bolaget 1 188 mkr. Under det fjärde kvartalet gjordes en emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 1 591 mkr efter emissionskostnader. Tillskottet av kapital har, förutom att förvärva fastigheter, använts till att amortera på befintliga lån samt förstärka likviditeten. Under året löstes befintliga ränteswappar, till ett lösenbelopp om -284 mkr. Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag uppgick upptagna lån till 2 119 mkr och amorteringar till -2 055 mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel med 310 mkr (42) under året.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisar för 2014 ett resultat efter skatt på 707 mkr (-3). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under året till 58 mkr (8). Moderbolaget hade per 31 december 2014 ett eget kapital om 8 607 mkr (2 530), varav bundet eget kapital uppgick till 71 mkr (25).

Per den 31 december 2014 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (-). Koncerninterna skulder uppgick till 219 mkr (235) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 126 mkr (3 635).

Hemfosa Fastigheter AB nyttjade i december 2014 en option att förvärva resterande 50 procent av aktierna i Kronfastigheter Holding AB, vilket gör att Kronfastigheter nu är ett helägt dotterbolag. I slutet av 2014 förvärvades ett bolag, Hemfosa Norden AB, som blev nytt moderbolag till Hemfosa Sverige AB.

MILJÖARBETE

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Bolaget följer riktlinjerna för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Miljöpolicyn inom Hemfosa anger att organisationen ska arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler. Bolaget ska känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder och sträva åt att öka kompetensen och medvetenheten inom miljö och hållbarhet. Hemfosa ska ta fram långsiktigt hållbara lösningar och genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion samt ställa miljö- och hållbarhetskrav på leverantörer. Tillsammans med hyresgästerna ska bolaget arbeta för en god inomhusmiljö.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Hemfosa tecknade i december 2014 ett villkorat avtal om försäljning av nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, västra och mellersta Sverige med totalt cirka 116 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och ett värde om cirka 900 mkr. Affären fullföljdes i februari 2015. I samband med försäljningen amorterades 442 mkr på befintliga lån.
- Checkkrediterna har utökats med 100 mkr i januari 2015 samt med 75 mkr i februari 2015 och omfattar nu totalt 325 mkr.
- Hemfosa tecknade i januari 2015 avtal om förvärv av sex samhällsfastigheter i Osloregionen. De förvärvade fastigheterna är belägna i kommunerna Skedsmo, Moss och Fredrikstad i den östra delen av Osloregionen och har ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 63 tusen kvadratmeter. Hyresgästerna är till 100 procent statliga verksamheter med högskola, rättsväsende och polismyndighet som största hyresgäster. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten är 9,7 år. Vidare tecknade Hemfosa i februari 2015 avtal om förvärv av ytterligare två samhällsfastigheter i Oslo till ett underliggande

fastighetsvärde om motsvarande 1,5 mdkr och en uthyrningsbar yta om cirka 50 tusen kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga myndigheter. Återstående löptid på hyresavtalen uppgår till 8,2 år respektive 13,7 år.

- I inledningen av 2015 förvärvade Hemfosa samhällsfastigheter i bland annat Västra Götaland med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster och verksamheter såsom vård, skola och äldreboenden. Förvärven hade ett totalt underliggande fastighetsvärde om 0,4 mdkr.
- Hemfosa investerar i två samhällsfastigheter i västra Stockholm där förskola och skola kommer att uppföras för hyresgästen, som tecknat 15-åriga hyresavtal. Fastigheterna omfattar en totalyta om cirka fem tusen kvm. Tillträde sker när fastigheterna är slutbesiktade och hyresgästen har flyttat in, beräknat till juli 2015.
- Vidare investerar Hemfosa i en logistikfastighet i Västra Götaland som omfattar en totalyta om cirka 13 tusen kvm efter tillbyggnad. Ett 25-årigt hyresavtal är tecknat med hyresgästen. Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2015.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2015 fortsätta att utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Hemfosa kommer fortsätta att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden och ser möjligheter till både förvärv och avyttringar av fastigheter.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Fritt eget kapital 31 december 2014

Överkursfond	7 832 652 745
Balanserat resultat	-3 263 795
Årets resultat	706 376 870
Summa fritt eget kapital	8 535 765 820

Vinstutdelning på preferensaktier beslutad vid tidigare bolagsstämma som förfaller till betalning före årsstämman	-50 000 000
Till årsstämman förfogande stående medel	8 485 765 820

Till stamaktieägarna utdelas 6,00 kronor per stamaktie	394 320 624
Till preferensaktieägarna utdelas 20,00 kronor per preferensaktie	100 000 000
Balanseras i ny räkning	7 991 445 196
Summa	8 485 765 820

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

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med anledning av styrelsens för Hemfosa Fastigheter AB (publ), org. nr. 556917-4377, förslag om vinstutdelning på bolagets stamaktier och preferensaktier för räkenskapsåret 2014 får styrelsen härmed lämna följande motiverade yttrande i enlighet med 18 kap. 4 § aktiebolagslagen.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till stamaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 6,00 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,50 kronor per stamaktie. Efter genomförd uppdelning av bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att varje stamaktie berättigar till en utdelning om totalt 3,00 kronor med utbetalning kvartalsvis om 0,75 kronor. Som avstämningsdagar för utdelningen på stamaktier föreslår styrelsen den 11 maj 2015, 10 juli 2015, 10 oktober 2015 och 10 januari 2016. För det fall sådana dagar inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till preferensaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 20,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 5,00 kronor per preferensaktie. Efter genomförd uppdelning av

bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att varje preferensaktie berättigar till en utdelning om totalt 10,00 kronor med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen den 10 juli 2015, 10 oktober 2015, 10 januari 2016 och 10 april 2016. För det fall sådana dagar inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje vardagen efter respektive avstämningsdag.

De föreslagna avstämningsdagarna för utdelning är villkorade av att årsstämman beslutar om ändring av bolagsordningen i enlighet med styrelsens förslag till beslut under punkt 13 B) i kallelsen till årsstämman. Om villkoret inte uppfylls ska avstämningsdagarna för utdelning på stamaktierna vara den 11 maj 2015, 20 juli 2015, 20 oktober 2015 och 20 januari 2016 samt på preferensaktierna vara den 20 juli 2015, 20 oktober 2015, 20 januari 2016 och 20 april 2016.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman beslutar att de nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigande som beslutas om på årsstämman ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier uppgå till högst 100 000 000 kronor.¹

Den föreslagna utdelningen utgör cirka 5,7 procent av moderbolagets eget kapital och 5,7 procent av koncernens eget kapital per den 31 december 2014. Om det bemyndigande att emittera preferensaktier som föreslås årsstämman utnyttjas maximalt kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 6,9 procent av moderbolagets eget kapital och högst 6,8 procent av koncernens eget kapital per den 31 december 2014.²

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernbolagen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i aktuell bransch eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Härutöver har inte några händelser inträffat som negativt påverkar bolagets förmåga att göra värdeöverföringar till aktieägarna. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom aktuell bransch.

Moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning

Moderbolagets och koncernens ekonomiska situation per den 31 december 2014 framgår av den senast avgivna årsredovisningen. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel uppgår till 8 485 765 820,00 kronor och bolagets soliditet uppgår till 85,1 procent samt koncernens soliditet till 33,7 procent. Bolaget har, inklusive avtalade kreditamar, tillgång till betydande likvida medel. Orealiserade vinster utgör en marginell andel av bolagets och koncernens eget kapital.

Bolagets och koncernens finansiella ställning är stark. Den föreslagna värdeöverföringen (vinstutdelningen) äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga.

Värdeöverföringen påverkar inte bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria föreliggande och förutsedda betalningsförpliktelser. Bolagets och koncernens likviditetsprognoser innefattar beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget och koncernen kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget och koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisats i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna värdeöverföringen.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker, inklusive effekter av det allmän-ekonomiska läget, ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka i mars 2015
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

¹ Baserat på att sådana nyemitterade preferensaktier erhåller full utdelning, d.v.s. 20,00 kronor för varje preferensaktie, före föreslagen uppdelning av aktier.

² Vid samma antaganden som enligt fotnoten ovan.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2014	1 jan - 31 dec 2013
Hysesintäkter	3	1 612	1 584
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7	-306	-298
Underhållskostnader		-104	-110
Fastighetsskatt		-67	-68
Fastighetsadministration		-61	-61
Driftnetto	2,5,6	1 074	1 047
Central administration	5,6,7	-74	-79
Övriga rörelseintäkter	4	62	0
Andel i joint ventures resultat	13	239	125
Finansiella intäkter	8	10	9
Finansiella kostnader	8	-490	-779
Förvaltningsresultat		821	323
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	147	-21
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	340	-193
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade		-75	-
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		-202	23
Resultat före skatt		1 031	132
Aktuell skatt	9	-2	-
Uppskjuten skatt	9	-67	99
Årets resultat		962	231
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		962	231
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		964	231
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	0
Årets resultat		962	231
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	10	17,31	7,40

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	24 400	16 284
Materiella anläggningstillgångar	12	2	1
Andelar i joint ventures	13	609	455
Övriga långfristiga fordringar		-	26
Derivat	19,20	3	6
Övriga finansiella tillgångar		6	-
Summa anläggningstillgångar		25 019	16 772
Hysesfordringar	14	20	26
Kortfristiga fordringar	15	74	39
Likvida medel	16	594	284
Summa omsättningstillgångar		688	349
SUMMA TILLGÅNGAR		25 707	17 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		71	25
Övrigt tillskjutet kapital		5 549	225
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 069	2 118
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		8 689	2 368
Innehav utan bestämmande inflytande		12	1
Summa eget kapital		8 701	2 369
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	15 531	11 829
Övriga långfristiga skulder		1	-
Derivat	19,20	105	114
Uppskjutna skatteskulder	18	423	430
Summa långfristiga skulder		16 060	12 373
Kortfristiga räntebärande skulder	17	229	1 831
Derivat	19,20	-	4
Övriga kortfristiga skulder	21	717	544
Summa kortfristiga skulder		946	2 379
Summa skulder		17 007	14 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 707	17 121

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 22

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Mkr						
Ingående eget kapital 2013-01-01	10	240	1 926	2 176		2 176
Årets totalresultat						
Årets resultat 2013	-	-	231	231	0	231
Årets totalresultat			231	231		231
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemission	15	-15	-	0		0
Utdelning till preferensaktieägare i samband med konvertering till stamaktier	-	-	-47	-47		-47
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8	8	1	9
Summa transaktioner med koncernens ägare	15	-15	-39	-39		-38
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Justering minoritetsandel			-13	-13	13	0
Årets totalresultat						
Årets resultat 2014	-	-	964	964	-2	962
Årets totalresultat	-	-	964	964	-2	962
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nedsättning av aktiekapital	0	-	0	0	-	0
Kvittningsemission, stamaktier	31	2 939	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 ¹	-	809	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 ²	-	1 591	-	1 591 ³
Summa transaktioner med koncernens ägare	46	5 324	0	5 370	0	5 370
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	5 549	3 069	8 689	12	8 701

1) I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 100 mkr, samt skatt om 22 mkr.

2) Preferenskapitalet utgör 325,00 kronor per preferensaktie, totalt 1 625 mkr.

3) I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 34 mkr, samt skatt 7 mkr.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2014	1 jan - 31 dec 2013
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		821	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-239	-130
Betald inkomstskatt		-1	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		581	196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		91	60
Förändringar av rörelseskulder		-45	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		627	261
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-25	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		60	21
Investeringar i befintliga fastigheter		-485	-667
Förvärv av finansiella tillgångar		19	-26
Lämnade aktieägartillskott		-49	-48
Erhållen utdelning från joint ventures		63	-
Indirekta fastighetsförvärv via dotterbolag		-2 386	-65
Indirekta fastighetsavyttringar via dotterbolag		304	282
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 499	-503
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		2 434	-
Emission av obligationslån		1 188	-
Erhållna aktieägartillskott		0	9
Upptagna lån		904	412
Amortering av låneskulder		-2 055	-90
Lösen av befintliga swapavtal		-289	-
Utbetald utdelning		0	-47
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 182	284
Årets kassaflöde		310	42
Likvida medel vid årets början		284	242
Likvida medel vid årets slut	16	594	284

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2014	2 jan - 31 dec 2013
Nettoomsättning		58	14
Övriga externa kostnader	6	-38	-8
Personalkostnader	5	-27	-12
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	23	-7	-6
Resultat från andelar i koncernföretag	8	570	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	354	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-135	-157
Resultat före bokslutsdispositioner		782	-3
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-75	-
Resultat före skatt		707	-
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt		-	-
Årets resultat		707	-3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2014	2 jan - 31 dec 2013
Årets resultat		707	-3
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		707	-3

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	13	-	31
Aktier i koncernföretag	26	2 661	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		5 050	3 489
Övriga långfristiga fordringar		-	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 711	6 079
Summa anläggningstillgångar		7 711	6 079
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		2 076	146
Övriga kortfristiga fordringar		15	2
Kassa, bank		313	15
Summa omsättningstillgångar		2 404	163
Summa tillgångar		10 115	6 242
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	71	25
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		7 829	2 508
Årets totalresultat		707	-3
Eget kapital		8 607	2 530
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	1 200	3 470
Långfristiga skulder till koncernföretag		75	-
Summa långfristiga skulder		1 275	3 470
Kortfristiga räntebärande skulder		18	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag		144	235
Övriga kortfristiga skulder		70	7
Summa kortfristiga skulder		232	242
Summa skulder		1 507	3 712
Summa eget kapital och skulder		10 115	6 242
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget			
Ställda säkerheter	22	283	2 533
Ansvarsförbindelser	22	11 356	5 811

Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
Inbetalt aktiekapital 2013-01-02	0	-	-	0
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	-3	-3
Årets totalresultat	-	-	-3	-3
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	25	2 508	-	2 533
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0
Summa transaktioner med bolagets ägare	25	2 508	-	2 533
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	2 508	-3	2 530
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	2 508	-3	2 530
Årets totalresultat				
Årets resultat	-	-	707	707
Årets totalresultat	-	-	707	707
Transaktioner med bolagets ägare				
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0
Kvittningsemission, stamaktier	31	2 939	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586	-	1 591
Transaktioner med bolagets ägare	46	5 324	0	5 370
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	7 832	704	8 607

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2014	2 jan - 31 dec 2013
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		782	-3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-570	0
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		212	-3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-12	-173
Förändring av rörelseskulder		63	242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		264	66
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-71	-2 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71	-2 564
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	25
Nyemission		2 434	2 508
Nyupptagna lån		1 206	3 470
Utlåning till koncernföretag		-3 506	-3 489
Lösen ränteswappar		-29	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		105	2 514
Årets kassaflöde	24	298	15
Likvida medel vid årets början		15	0
Likvida medel vid årets slut		313	15

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 23 mars 2015. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2015.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av räntederivatinstrument.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 25.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2014.

De nya redovisningsstandarderna IFRS 10 och IFRS 11 har inte lett till någon påverkan på belopp eller skillnad i klassificering.

IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag, innebär utökade upplýsingar i årsredovisningen, främst i not 13 Andelar i Joint Ventures.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRIC 21 Avgifter, innehåller regler om hur olika former av avgifter som myndigheter påför företag och vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldredovisning. Uttalandet ska tillämpas från och med 2015 och innebär att skuld för fastighetsskatt ska redovisas i sin helhet redan den 1 januari varje år. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året.

IFRS 9 Finansiella instrument, ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder samt säkringsredovisning. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU och får därmed inte heller för tidigt tillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2017 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Hemfosa. Bestämmande inflytande föreligger om Hemfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (s.k. asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3.

I Hemfosa-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det finns förvaltningsorganisation redovisas som ett rörelseförvärv.

Ingen uppskjuten skatt redovisas vid ett tillgångsförvärv utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstillsfallet, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten kommer därefter att påverka vid omvärderingar på så sätt att avdrag sker från det nya verkliga värdet (vid omvärderingstillfallet) med den initialt fråndragna uppskjutna skatten.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som eget kapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

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

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

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

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

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

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel

i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Intäkter

Intäkter är det bruttoinflöde av ekonomiska fördelar som uppstår i ett företags ordinarie verksamhet under en period och som ökar företagets egna kapital, med undantag för ökning som beror på tillskott från ägarna.

Intäkter ska värderas till det verkliga värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyresintäkter

Nettoomsättning omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Resultat från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade". Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. vid bedömnin av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas på en separat rad efter förvaltningsresultatet.

Övriga rörelseintäkter

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

Leasing

Tillgångar som hyrs enligt operationell leasing redovisas som regel inte som tillgång i rapport över finansiell ställning. Operationella leasingavtal ger inte heller upphov till en skuld.

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal. Se Hyresintäkter ovan.

Hemfosa har för närvarande leasingavtal för tjänstebilar. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedöms ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal.

I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Hemfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande bokslut beräknas uppskjuten skatt baserat på den temporära skillnaden mellan förvaltningsfastighetens verkliga värde och dess skattemässiga värde. Dock beräknas inte uppskjuten skatt på skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten och fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från

Rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i Rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i Rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från Rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från Rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i Rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna klassificeras i kategorin låne- och kundfordringar. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Då hyres- och kundfordringarnas löptid är kort, redovisas de till nominellt belopp. Hyres- och kundfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder

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

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat. Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. Derivat redovisas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

En materiell anläggningstillgång redovisas i Rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla företaget och att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I Hemfosa utgörs posten främst av inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur Rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Inventarier	5-10 år
-------------	---------

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t.ex. utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

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

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av materiella tillgångar samt andelar i joint ventures

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan).

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderas om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

En prövning av värdet av förfallna oreglerade fordringar ska löpande göras. Så länge förlusten ej är konstaterad ska fordran och reserveringen bruttoredovisas i räkenskaperna. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av förluster på liknande fordringar. Hyres- och kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

När förlusten är konstaterad ska fordran skrivas bort. Bevakning av bortskrivna fordringar kan bli aktuella t.ex. innan en konkurs är avslutad. Kostnaden för hyres- och kundförluster ska i resultaträkningen påverka driftnettot.

Eget kapital

Preferensaktier

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per stamaktie

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

Ersättningar till anställda*Avgiftsbestämda pensionsplaner*

I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställd som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

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

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i Rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag och joint ventures redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och joint ventures.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Finansiella instrument

Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IAS 39 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

Rörelsesegmentrapportering

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Låneutgifter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterbolag eller lämnar till dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglerna åtagandet.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

De segment som företagsledningen följer upp verksamheten efter är Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter samt Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter där minst 70 procent av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med verksamhet som, direkt eller indirekt, finansieras av skattemedel. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i större tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid

attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter som är udda vad avser geografi och/eller kategori.

Operativt utfall presenteras för koncernens segment, vilket harmoniserar med koncernens interna rapporteringssystem.

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

Koncernen	Samhällsfastigheter		Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner		Logistikfastigheter		Transaktionsfastigheter		Koncerngemensamt och elimineringar		Summa konsoliderat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Mkr												
Hyresintäkter	806	785	443	436	221	216	143	148	-	0	1 613	1 584
Fastighetskostnader												
Driftskostnader	-159	-156	-86	-86	-18	-15	-43	-41	-	-	-306	-298
Underhållskostnader	-53	-54	-31	-35	-4	-9	-16	-13	-	1	-104	-110
Fastighetsskatt	-26	-27	-29	-29	-5	-4	-7	-8	-	-	-67	-68
Fastighetsadministration	-28	-28	-19	-19	-6	-7	-9	-6	-	-	-62	-61
Driftnetto	540	520	278	267	188	181	68	80	-	1	1 074	1 047
Central administration											-74	-79
Övriga rörelseintäkter											62	0
Andel i joint ventures resultat											239	125
Finansiella intäkter och kostnader											-480	-770
Förvaltningsresultat											821	323
Värdeförändring på fastigheter, realiserade											147	-21
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade											340	-193
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade											-75	-
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade											-202	23
Resultat före skatt											1 031	132
Förvaltningsfastigheter, värde 31 dec	12 124	7 679	5 647	4 708	3 518	2 677	3 110	1 221	-	-	24 400	16 284
Investeringar i befintligt bestånd, helår	271	402	169	232	4	13	31	20	-	-	475	667

NOT 3 OPERATIONELL LEASING

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen

2014

Mkr Förfalloår	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2015	1 810	282	276	12
2016	626	380	399	18
2017	493	272	297	13
2018	240	186	206	9
2019	113	161	183	8
>2019	313	901	884	39
Summa	3 595	2 182	2 245	100

Koncernen

2013

Mkr Förfalloår	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2014	1 063	98	143	9
2015	457	245	245	16
2016	352	266	306	20
2017	252	216	263	17
2018	56	81	95	6
>2018	152	573	508	33
Summa	2 332	1 480	1 561	100

Koncernen

Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2014	2013
Inom ett år	2 166	1 520
Mellan ett och fem år	5 490	5 169
Längre än fem år	3 982	1 764

Hemfosas kostnader som leasetagare uppgår till totalt 4,5 mkr (5,8) och avser främst tomrättsavgifter.

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

Mkr	2014	2013
Skadestånd	46	-
Övriga intäkter	16	0
Summa övriga rörelseintäkter	62	0

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

Mkr	2014	2013
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	14	10
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2
Sociala avgifter	5	4
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	3	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	1	0
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	19	13
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2
Sociala avgifter	6	5
Summa kostnader för ersättning till anställda	48	36

Medelantalet anställda

Koncernen	2014		2013	
	Antal personer	Andel män	Antal personer	Andel män
Medelantal anställda i Sverige	35	48%	32	47%

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 57 personer, varav 21 personer övergick till Hemfosa i samband med förvärv i slutet av 2014.

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till sju av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2014 uppgick arvoden till 1,5 mkr och för 2013 till 0,4 mkr exklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid om 18 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Övriga ledande befattningshavare har en uppsägningstid om 12 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Inga avgångsvederlag är avtalade.

Könsfördelning i företagsledningen

Koncernen	2014		2013	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%	7	43%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensions- kostnad		Aktierelaterad ersättning		Övrig ersättning		Summa	
	2 jan-31 dec		2 jan-31 dec		2 jan-31 dec		2 jan-31 dec		2 jan-31 dec		2 jan-31 dec	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Styrelsens ordförande												
Bengt Kjell												
Ersättning från moderbolaget	402	85	-	-	-	-	-	-	-	-	402	85
Ersättning från dotterföretag	-	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85
Styrelseledamot												
Mats Israelsson												
Ersättning från moderbolaget	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Ersättning från dotterföretag	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
Styrelseledamot												
Sören Ferin												
Ersättning från moderbolaget	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Ersättning från dotterföretag	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
Styrelseledamot												
Jonas Nyrén												
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	-	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
Styrelseledamot												
Anneli Lindblom												
Ersättning från moderbolaget	278	14	-	-	-	-	-	-	-	-	278	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot												
Caroline Sundewall												
Ersättning från moderbolaget	258	14	-	-	-	-	-	-	-	-	258	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot												
Ulrika Valassi												
Ersättning från moderbolaget	258	14	-	-	-	-	-	-	-	-	258	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot												
Magnus Eriksson												
Ersättning från moderbolaget	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot												
Daniel Skoghäll												
Ersättning från moderbolaget	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172	-
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör												
Jens Engwall												
Ersättning från moderbolaget	3 121	1 083	-	-	737	271	-	-	182	55	4 040	1 409
Ersättning från dotterföretag	-	1 043	-	-	-	251	-	-	-	54	-	1 348
Andra ledande befattningshavare (6 personer)												
Ersättning från moderbolaget	7 728	3 232	1 054	-	1 619	948	-	-	540	214	10 941	4 394
Ersättning från dotterföretag	1 357	3 546	476	-	324	801	-	-	95	206	2 252	4 553
Summa												
Ersättning från moderbolaget	12 389	4 512	1 054	-	2 356	1 219	-	-	722	269	16 521	6 000
Ersättning från dotterföretag	1 357	4 756	476	-	324	1 052	-	-	95	260	2 252	6 098

Moderbolaget

Mkr	2 jan-31 dec	
	2014	2013
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	12	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	1
Sociala avgifter	4	2
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	3	1
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	0
Sociala avgifter	1	0
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	6	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	0
Sociala avgifter	2	1
Summa kostnader för ersättning till anställda	27	12

Medelantalet anställda

Mkr	2014		2 jan-31 dec 2013	
	Antal personer	Andel män	Antal personer	Andel män
Medelantal anställda	16	25%	7	29%

Könsfördelning i företagsledningen

Mkr	2014		2 jan-31 dec 2013	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%	7	43%

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER**Koncernen**

Mkr	2014	2013
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	5	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	2	1
Skatterådgivning	2	2
Andra uppdrag	6	4
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	15	12

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget

Mkr	2 jan-31 dec	
	2014	2013
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	4	4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	2	1
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	3	1
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	10	7

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG**Koncernen**

Mkr	2014	2013
Driftskostnader ¹⁾	306	298
Underhållskostnader	104	110
Fastighetsskatt	67	68
Avskrivningar	0	3
Övriga externa kostnader	86	101
Personalkostnader	49	36
Summa rörelsens kostnader	612	616

1) I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**Koncernen**

Mkr	2014	2013
Ränteintäkter	7	3
Ränteintäkter joint ventures	2	-
Övriga finansiella intäkter	1	6
Finansiella intäkter	10	9
Räntekostnader ¹⁾	-391	-436
Räntekostnader på aktieägarlån	-60	-312
Övriga finansiella kostnader	-39	-31
Finansiella kostnader	-490	-779
Netto	-480	-770

1) Av koncernens räntekostnader avser 358 mkr (392) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolaget

Mkr	2 jan-31 dec	
	2014	2013
Utdelning från dotterföretag	2 647	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-2 077	-
Resultat från andelar i koncernföretag	570	-
Ränteintäkter	2	-
Ränteintäkter från koncernföretag	352	160
Övriga finansiella intäkter	0	0
Finansiella intäkter	354	160
Räntekostnader kreditinstitut	-60	-
Räntekostnader på aktieägarlån	-60	-157
Räntekostnader till koncernföretag	-2	-
Övriga finansiella kostnader	-13	0
Finansiella kostnader	-135	-157
Summa finansiella intäkter och kostnader	789	3

NOT 9 INKOMSTSKATTER

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 22,0%. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt	2014	2013	
Resultat före skatt	1 031	132	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-227 -22,0%	-29
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2%	-2 -	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	- 1,5%	2
Resultat från andelar i joint ventures	5,1%	53 20,5%	27
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	5,5%	57 75,8%	100
Återläggning uppskjuten skatt vid fastighetsförsäljningar	0,3%	3 -	-
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	4,4%	45 -	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-1 -	-
Övrigt	0,3%	3 -0,8%	-1
Redovisad effektiv skatt	-6,7%	-69 75,0%	99

Skatt på kostnader som redovisats direkt i eget kapital uppgår till 29 mkr och är hänförligt till emissionskostnader.

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2014	2013	
Resultat före skatt	707	-3	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-156 -22,0%	1
Ej avdragsgilla kostnader	-64,7%	-457	-
Ej skattepliktiga intäkter	82,4%	582 -	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	4,3%	30 -	-
Övrigt	-	- 22,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0 0,0%	0

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 964 mkr (231).

I december 2014 fastställdes utdelning till preferensaktieägare om 50 mkr, vilket motsvarar 10,00 kronor per aktie. En viktad andel av utdelningen, 13 mkr, har minskat årets resultat hänförligt till bolagets ägare.

Under 2013, i samband med konvertering av preferensaktier till stamaktier i dotterbolaget Hemfosa Tetis AB, lämnades en utdelning till preferensaktieägare om 47 mkr.

Koncernen

	2014	2013
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	964	231
Utdelning på preferensaktier, mkr	-13	-47
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	951	184
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljoners	55	25
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	17,31	7,40

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

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter

Koncernen	Total		Samhällsfastigheter		Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner		Logistikfastigheter		Transaktionsfastigheter	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Verkligt värde vid årets början	16 394	16 129	7 745	7 309	4 712	4 752	2 711	2 630	1 226	1 438
Justering mellan segment	-	-	-120	-	-	-	-	-	120	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	8 656	65	5 138	-	819	-	762	65	1 937	-
Investeringar i befintligt bestånd	484	667	280	409	169	226	4	13	31	19
Omklassificering från byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter	-	46	-	30	-	9	-	4	-	3
Avyttring förvaltningsfastigheter	-1 303	-299	-1 120	-23	-39	-76	-	0	-145	-201
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	147	-21	127	2	-1	7	-	0	22	-30
Orealiserad värdeförändring	340	-193	261	17	11	-206	86	-1	-18	-3
Verkligt värde vid årets slut	24 718	16 394	12 311	7 745	5 671	4 712	3 563	2 711	3 173	1 226
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden	-318	-110								
Redovisade fastighetsvärden	24 400	16 284								

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen	2014	2013
Mkr		
Hyresintäkter	1 612	1 584
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-431	-473
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-46	-2

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt

kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahöll det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (fem år eller längre) analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad.

Värderingen utgår från nuvarande intjäningsförmåga. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationssantagandet är noll procent under 2015 och två procent årligen därefter. Kostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylantaganden per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹⁾		Direktavkastning		Intervall direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Samhällsfastigheter	12 124	7 679	781	514	6,4%	6,8%	4,3%-10,0%	4,0%-10,0%	4,5%-12,2%	6,0%-12,0%
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	5 647	4 709	311	268	5,5%	5,7%	5,8%-8,5%	5,8%-8,7%	7,9%-10,7%	7,9%-10,9%
Logistikfastigheter	3 519	2 676	234	189	6,6%	6,7%	6,3%-9,3%	6,7%-9,3%	6,5%-11,1%	8,8%-11,4%
Transaktionsfastigheter	3 110	1 220	206	74	6,6%	6,5%	4,9%-10,0%	6,2%-10,0%	6,6%-12,2%	8,3%-12,2%
Summa	24 400	16 284	1 531	1 045	6,3%	6,4%	6,9%	7,2%	8,0%	9,0%

1) Enligt intjäningsförmågan

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

Mkr		2014	2013
Förändring driftnetto	+/-5,0%	+/-957	+/-582
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	+/-355	+/-226
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	+/-120	+/-72
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	+/-305	+/-181

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter

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

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

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**Koncernen**

Mkr	Inventarier		Byggnadsinventarier	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	4	4	-	101
Övriga förvärv	1	0	-	2
Omklassificeringar	-	0	-	-103
Utgående balans anskaffningsvärde	5	4	-	0
Avskrivningar				
Ingående balans	-3	-3	-	-54
Omklassificeringar		0	-	57
Årets avskrivningar	0	0	-	-3
Utgående balans ackumulerade avskrivningar	-3	-3	-	0
Redovisade värden	2	1	-	0

NOT 13 ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. I december 2014 förvärvade Hemfosa resterande 50 procent av aktierna i Hemfosa Kronfastigheter Holding. Förvärvet klassificerades som ett tillgångsförvärv. Per den 31 december 2014 hade Hemfosa indirekt fastighetsägande i tre (fyra) joint ventures. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 december 2014 tillsammans 47 (75) fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om 2 514 mkr (2 203) mkr.

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	455	282
Förvärv av joint ventures	-	0
Förvärv av resterande del av Hemfosa Kronfastigheter	-71	0
Erhållen utdelning	-63	-
Andel i joint ventures resultat	239	125
Aktieägartillskott	49	48
Andelar i joint ventures	609	455

Joint ventures	Org.nr.	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2014-12-31	2013-12-31
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	-	31
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	574	390
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	23	21
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	12	13
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				609	455

Fastighetsbestånd	Söderport Holding AB		Kronfastigheter Holding AB	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Mkr				
Antal fastigheter	45	44	-	28
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	614	366	-	142
Hemfosas andel av utvald finansiell information				
Ägarandel, %	50	50	-	50
Hysesintäkt, mkr	225	170	-	75
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 514	1 475	-	643
Räntebärande lån, mkr	1 592	1 005	-	590
Uppskjuten skattefordran (-) eller skatteskuld, mkr	51	-6	10	-
Verkligt värde räntederivat, negativt värde, mkr	233	120	-	-
Eget kapital, mkr	570	371	-	34
Årets totalresultat, mkr	213	119	-	0

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 50 mkr (500).

Moderbolaget

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	31	-
Förvärv/avyttring av joint ventures	-31	31
Andelar i joint ventures	0	31

Joint venture	Org.nr.	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2014-12-31	2013-12-31
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	-	31

NOT 14 HYRESFORDRINGAR

Koncernen

Förfallostruktur för Hemfosas hyresfordringar framgår av not 20 Finansiella risker och riskhantering.

NOT 15 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	18
Fordringar på joint ventures	2	-
Kortfristiga fordringar	42	21
Summa kortfristiga fordringar	74	39

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	594	284

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2014 till 15 760 mkr (13 660), varav 14 534 mkr (10 030) lån från kreditinstitut, 1 190 mkr (-) avser obligationslån, 33 mkr (156) avser säljarreverser, 3 mkr (4) avser övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr, varav 633 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 150 mkr varav 18 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från aktieägare	-	3 470
Lån från kreditinstitut	14 572	10 083
Obligationslån	1 200	-
Säljarreverser	33	156
Checkräkningskredit	18	-
Övriga skulder	3	4
Summa räntebärande skulder	15 827	13 713
Varav kortfristiga räntebärande skulder	229	1 831
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-67	-53
Summa räntebärande skulder	15 760	13 660

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare, motsvarar 64,6 procent (62,6) av fastighetsportföljens redovisade värde i balansräkningen. Den genomsnittliga återstående räntebindningen, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,9 år (2,5) respektive 2,8 år (3,0) vid periodens utgång.

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag emedan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till koncernens resultat och finansiella ställning. För det fall budplikt skulle inträda på Hemfosas aktier eller att Hemfosa skulle avnoteras från Nasdaq Stockholm har Hemfosas kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av kreditavtalen och i yttersta fall förtida återbetalning av lånen.

Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2014 och 2013.

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Belåningsgrad ¹⁾	64,6%	62,6%
Återstående räntebindningstid ¹⁾	1,9 år	2,5 år
Återstående löptid lån	2,7 år	3,0 år

1) I belåningsgraden för 2013 har aktieägarlån om 3 470 mkr exkluderats. Lånet, som löstes genom en kvittningsemission i mars 2014, löpte med en ränta om 9 procent per år. Räntebindningstiden beaktar ingångna derivatavtal.

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATTESKULD/ FORDRAN

Med uppskjuten skatt avses framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning. Hemfosa redovisar uppskjutna skatteskulder om totalt 423 mkr (430).

Hemfosas totala skattemässiga underskott uppgick per den 31 december 2014 till 1 912 mkr (545). Av dessa underskott har bolaget bedömt att 1 091 mkr (545) kan användas i verksamheten under kommande fem räkenskapsår. Underskott om cirka 1 200 mkr är hänförliga till under året förvärvade bolag. Dessa underskott kommer att vara koncernbidragsspärrade till och med taxeringsår 2020.

Hemfosa innehar räntederivat för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering. Uppskjuten skatt på värdetändringar påverkar resultatet och uppskjutna skattefordringar.

Temporära skillnader i fastigheterna avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde i Rapport över finansiell ställning och dess skattemässiga värde. Den uppskjutna skatteskulden hänförlig till dessa temporära skillnader motsvarar den skatt som skulle belasta resultatet om den totala fastighetsportföljen skulle avyttras per balansdagen.

Uppskjuten skattefordran	2014	2013
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	120	-
Årets förändring enligt resultaträkningen	57	120
Förvärvade och avyttrade tillgångar	63	-
Vid årets utgång	240	120

Derivat

Vid årets ingång	25	30
Årets förändring enligt resultaträkningen	-1	-5
Vid årets utgång	24	25

Uppskjuten skatteskuld

Skillnad mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värde

Vid årets ingång	-575	-559
Årets förändring i temporära skillnader enligt resultaträkningen	-123	-16
Förvärvade och avyttrade tillgångar	12	-
Vid årets utgång	-686	-575

Total uppskjuten skatteskuld

Vid årets ingång	-430	-529
Årets förändring enligt resultaträkningen	-67	99
Förvärvade och avyttrade tillgångar	75	0

Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning	-422	-430
---	-------------	-------------

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER - KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via Rapport över resultat		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder		Summa redovisat värde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Mkr								
Hyses- och kundfordringar	-	-	20	26	-	-	20	26
Derivat	3	6	-	-	-	-	3	6
Likvida medel	-	-	594	284	-	-	594	284
Summa	3	6	614	310	-	-	616	316
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	15 531	11 829	15 531	11 829
Långfristiga derivat	105	114	-	-	-	-	105	114
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	229	1 831	229	1 831
Kortfristiga derivat	-	4	-	-	-	-	-	4
Leverantörsskulder	-	-	-	-	161	105	161	105
Summa	105	118	-	-	15 921	13 765	16 026	13 883

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa använder räntederivat och räntetak (cappar) för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivaten till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i årets resultat.

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

Räntederivaten har värderats till ett verkligt värde som motsvarar marknadsvärderingen hämtad från det oberoende finanssystemet Bloomberg. Bloomberg använder en vedertagen värderingsmetodik för enkla ränte-swappar där ett bolag

betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta eller vice versa, vilket är relevant för Hemfosas vidkommande. Värderingen sker på mittkurser av faktiskt handlade kontrakt, liknande Hemfosas finansiella instrument, på olika officiella handelsplatser och kurserna innefattar därmed priser från flera räntemäklare och med olika risk- och likviditetspremier.

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

Kvittning av finansiella instrument

Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för nettning per 2014-12-31 respektive 2013-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

Mkr	2014-12-31		2013-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	3	105	6	118
Belopp som omfattas av nettning	-3	-3	-6	-6
Belopp efter nettning	0	102	0	112

NOT 20 FINANSIELLA RISKER OCH RISK-HANTERING

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. All finansiell risk hanteras, rapporteras och analyseras av Hemfosas finansavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa risker. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansieringsverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarfördelningen och administrativa regler. Avsteg från Hemfosas finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för Hemfosas finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av Hemfosas samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

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

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid finansieringar där finansieringen utgör en del av affärssuppörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärssuppörelsen.

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde).
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare.
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en 12-månadersperiod.
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Räntebindning uppdelat per instrument 2014-12-31

Räntebindning					
Förfallostruktur	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	13 913	-6 654	-1 056	6 202	39
1-2 år	0	2 995	0	2 995	19
2-3 år	1 830	0	384	2 214	14
3-4 år	0	2 660	672	3 332	21
4-5 år	18	1 000	0	1 018	6
>5 år	0	0	0	0	0
Summa	15 760	0	0	15 760	100

Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 2,37 procent (4,48) per 2014-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 6 654 mkr (9 079) har beaktats med avtalade räntenivåer

Uppföljning av de finansiella målen sker löpande med rapportering till styrelse inför avlämnandet av bolagets delårsrapport.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsriskerna i tre slag; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. För Hemfosa är det ränterisken som är väsentlig.

Ränterisk

Den marknadsrisk som främst påverkar Hemfosa är ränterisk. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa ränterisken, d.v.s. att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränteswappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot rörlig marknadsränta, men även räntecappar.

Räntecapparna fungerar som ett räntetak där Hemfosa betalar rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Räntetaket för de räntecappar som ingåtts uppgår till 1,5 procent.

Känslighetsanalys per den 31 december 2014

	Förändring	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1%	+/-61
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1%	+/-158
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-209

1) Med hänsyn till derivatavtal

2) Utan hänsyn till derivatavtal

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument.

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

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

Räntebindning uppdelat per instrument 2013-12-31

Förfallostruktur	Räntebindning				
	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	10 016	-7 979	-	2 036	20
1-2 år	136	1 300	-	1 436	14
2-3 år	0	3 995	-	3 995	39
3-4 år	0	700	-	700	7
4-5 år	9	1 985	-	1 994	20
>5 år	29	-	-	29	0
Summa	10 190			10 190	100

Räntebindning ränteswappar 2014-12-31

År	Volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
2015	0	0	0	0
2016	2 995	45	0,45	-9
2017	0	0	0	0
2018	2 660	40	1,10	-63
2019	1 000	15	1,26	-32
2020	0	0	0	0
Totalt	6 654	100	0,83	-105

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

Räntebindning ränteswappar 2013-12-31

År	Volym, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Marknadsvärde, mkr
2014	1 100	12	3,34	-4
2015	1 300	14	2,53	-33
2016	3 995	44	2,02	-61
2017	700	8	1,54	6
2018	1 985	22	2,33	-21
2019	0	0	0	0
Totalt	9 079	100	2,28	-112

Förfallostruktur finansiella skulder 2014-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2015	243	2	338	36	374	0	374
2016	3 743	24	305	33	338	0	338
2017	6 540	42	198	28	226	0	226
2018	5 198	33	91	25	116	0	116
>2019	36	0	9	5	14	0	14
Totalt	15 760	100	941	127	1 068	0	1 068

Förfallostruktur finansiella skulder 2013-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2014	1 660	16	334	78	411	3	414
2015	136	1	298	75	373	3	375
2016	4 585	45	231	49	280	3	282
2017	61	1	136	24	161	2	163
>2018	3 748	36	93	20	112	0	112
Totalt	10 190	100	1 092	245	1 337	10	1 347

Refinansieringsrisk

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

Hemfosa jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bl.a. anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under 2014 har refinansieringar om cirka 3,1 mdkr (8,5) vidtagits. Hemfosas belåningsgrad per den 31 december 2014 uppgick till 64,6 procent (62,6).

Kapitalbindning 2014-12-31

Mkr	Förfall nominellt belopp, lån	Andel, %
Förfallotid		
2015	243	2
2016	3 743	24
2017	6 540	42
2018	5 198	33
>2019	36	0
Totalt	15 760	100

Kapitalbindning 2013-12-31

Mkr	Förfall nominellt belopp, lån	Andel, %
Förfallotid		
2014	1 660	16
2015	136	1
2016	4 585	45
2017	61	1
2018	3 702	36
2019-	46	0
Totalt	10 190	100

Kreditrisk

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

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

Tabell Förfallostruktur hyresfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	0	2
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	12	16
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	1	4
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	7	4
Totalt	20	26

I enlighet med koncernens finanspolicy är motparterna i samtliga finansiella transaktioner, inklusive placeringar på bankkonton, banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's) för svenska banker och minst A- (S&P) eller Aa3 (Moody's) för utländska banker.

Hyresförluster och vakanser

Hemfosa har en stabil och väldiversifierad fastighetsportfölj med fokus på större eller mellanstora städer och tillväxtkommuner där det finns ett etablerat näringsliv med efterfrågan på lokaler.

Kontraktportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster är cirka 50 procent vilket gör att riskerna för hyresförluster begränsas. Dessa hyresgäster kännetecknas av att vara mindre flyttningsbenägna vilket ger kontraktportföljen en låg hyresgästomsättning. Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden.

De tio största hyresgästerna står för en tredjedel av hyresintäkterna och har differentierade uppsägningstider vilket gör Hemfosa mindre utsatt vid uppsägning för avflytt från någon av dem. Den genomsnittliga återstående löptiden för Hemfosas alla hyresavtal är 5,1 år och förändringar av marknadshyrorna ger kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna förutom vid nyuthyrning. Omförhandling av hyresavtalen sker löpande.

Hyreskontrakt med löptid på längre än tre år är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI).

Kapitalhantering

I bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde) och bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 1,5. Vid beräkning av belåningsgrad räknas aktieägarlånen som eget kapital.

Belåningsgraden för 2014 är 64,6 procent (62,6) och har ökat jämfört med föregående år. Anledningen till ökningen beror främst på att ett större förvärv om 6,4 mdkr som genomfördes i slutet av 2014 finansierades med en högre andel externt kapital.

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

Under året har ingen förändring skett i dotterbolagens kapitalhantering, förutom de covenant som anges i not 17.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**Koncernen**

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna finansiella kostnader	59	25
Förutbetalda hyresintäkter	279	332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103	28
Leverantörskulder	161	105
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	116	54
Summa	717	544

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Som ställd säkerhet för externa skulder förekommer pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser. Värderingen av ställda säkerheter framgår i nedan tabell.

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 684	14 750
Andelar i koncernföretag	2 755	2 372
Summa ställda säkerheter	22 439	17 122
Eventualförpliktelser		
Borgensättaganden för skulder i joint ventures	258	600
Summa eventualförpliktelser	258	600

Moderbolaget

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	283	2 533
Summa ställda säkerheter	283	2 533
Eventualförpliktelser		
Borgensättagande för skulder i koncernföretag	11 356	5 311
Borgensättagande för skulder i joint ventures	-	500
Summa eventualförpliktelser	11 356	5 811

NOT 23 NÄRSTÅENDE

Sammanställning över närståendetransaktioner

I Hemfosa fanns till och med i mars 2014 lån från de institutionella aktieägarna. Lånen uppgick till 3 470 mkr per 2013-12-31. Årets resultat belastades med cirka 60 mkr (312), vilket motsvarar 9 procent ränta på lånebeloppet.

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

Koncernen

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 13. Koncernen hade, per 2014-12-31, inga fordringar hos eller skulder till joint ventures. Detsamma gällde per 2013-12-31.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under året till 58 mkr (14). Inga övriga inköpt har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

NOT 24 SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivningar på inventarier	0	-
Resultatandel joint ventures	-239	-125
Övrigt	-	-5
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-239	-130

Betalda och erhållna räntor

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Erhållna räntor	8	3
Erlagda räntor	-473	-700

Under året har Hemfosa förvärvat bolag till ett värde om 4,4 mdkr. Samtidigt övertog Hemfosa fordringar som kvittades mot skuld för köpeskilling vilket gjorde att kassaflödet endast påverkats med -0,1 mkr.

Moderbolaget

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivning på inventarier	0	0
Utdelning från dotterbolag	570	0
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	570	0

NOT 25 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde-metoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighets-specifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende välrenommerade externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Hemfosa att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Skatt

Hemfosa förfogar över skattemässiga förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Hemfosa bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna nyttjas mot framtida vinster.

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

Klassificering av förvärv

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

NOT 26 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid periodens början	2 533	-
Förvärv	4 424	2 533
Omklassificeringar	31	-
Avyttringar	-2 250	-
Nedskrivning	-2 077	-
Redovisat värde vid årets slut	2 661	2 533

Innehav i dotterföretag

Hemfosa Fastigheter ABs direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan.

Direktägda dotterföretag	Bokfört värde 2014-12-31, mkr	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Norden AB	2 312	556710-6892	Stockholm	5 000 000	100
Hemfosa Tetis AB	283	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	66	556950-1736	Nacka	50 000	100

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Bocksten AB	556756-3662	Stockholm	1 000	100,00
Bråtabergens Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100,00
Brämön 4 Logistikfastigheter AB	556796-5891	Stockholm	1 000	100,00
D Älgskytten 4 Fastighets AB	556606-3888	Stockholm	100	100,00
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100,00
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100,00
Fastighetsbolaget Götaholm nr 1 Kommanditbolag	957200-7681	Nacka	n/a	100,00
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100,00
Färsna Skola AB	556885-1199	Stockholm	1 000	100,00
Gävle Hälsofastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100,00
Görban AB	556716-2127	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Alexander 2 AB	556987-6799	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Alexander AB	556987-3937	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Almby 13.772 HoldCo AB	556981-8817	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Bagaren Fastighets AB	556738-6270	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Bataljonsgatan Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	2 000	100,00
Hemfosa Björsjö Fastighets AB	556928-0505	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Blackeberg AB	556822-2516	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Borås Sexdalern 1 Teti Fastighets AB	556877-5216	Stockholm	500	100,00

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Borås Teti AB	556866-8106	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Borås Åkermyntan 5 Teti Fastighets AB	556877-5224	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Bremen 3 Fastighets AB	556761-8953	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100	100,00
Hemfosa Bykvarn AB	556974-7792	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Centrum 18:1 AB	556670-3491	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Centrum Fastighets AB	556803-3533	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Danmarks-Säby 6:11 HoldCo AB	556983-3709	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Dynamon 5 AB	556949-0716	Nacka	50 000	100,00
Hemfosa Ekebybruk Fastighets AB	556803-3517	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Enköping AB	556670-3509	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Eskilstuna Viljan 2 Teti Fastighets AB	556855-6657	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Falun Fastighets AB	556983-3642	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Filipstad Trasten 12 Teti Fastighets AB	556878-2527	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Fornminnet 6 AB	556822-4991	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Fyrislund Fastighets AB	556803-3541	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Garvaren 5 AB	556949-0732	Nacka	50 000	100,00
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gillet Fastighets AB	556881-0583	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gästrike AB	556663-1676	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gävle Muréngatan AB	556929-8440	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gävle Norr 12:5 Teti Fastighets AB	556855-6566	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Gävle Näringen 4:3 Teti Fastighets AB	556855-6533	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Görväln 2 AB	556616-0114	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti Fastighets AB	556878-2451	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti Fastighets AB	556878-2501	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hagfors 1 Teti Fastighets AB	556878-2410	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hagfors Teti AB	556866-3933	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hanba AB	556968-9259	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hisingen 32 AB	556974-7883	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Huddinge AB	556936-1180	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hudiksvall Grottan 7 Teti Fastighets AB	556855-6541	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Hudiksvall Teti AB	556866-3792	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Härbärgen AB	556970-6095	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Härryda Baggatomen 6:1 Teti Fastighets AB	556877-5265	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Härryda KB	969616-1224	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Kiruna Fastighets AB	556937-3896	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vilande I AB	556937-3748	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Västra Götalandsregionen Fastighets AB	556937-3649	Stockholm	500	100,00
Hemfosa i Göteborg Fastighets AB	556802-5851	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa i Norrland AB	556974-7776	Stockholm	500	100,00
Hemfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Stockholm	80 000	100,00
Hemfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100,00

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Karlskrona AB	556818-4658	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Karlskrona Fastighets AB	556817-1416	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Karlstad Örnen 4 AB	556820-8333	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Karolinen Fastigheter AB	556669-8394	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Kilbäcksgatan 7 AB	556549-9620	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Kortedala Teti AB	556866-8270	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Kristianstad AB	556608-9339	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100,00
Hemfosa Kronfastigheter Gävle Norr KB	969668-4787	Gävle	100	100,00
Hemfosa Kryss 8 Teti AB	556866-3800	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Kryss 8 Teti Fastighets AB	556878-2394	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Kungsgatan 2-8 AB	556519-3108	Nacka	21 000	100,00
Hemfosa Kungälv Skruven 3 Teti Fastighets AB	556877-5133	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Kungälv Försäljaren 9 Teti Fastighets AB	556877-5232	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Lagunen Fastigheter AB	556176-1874	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Linnea Fastighets AB	556974-7875	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Litografen AB	556578-3262	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa LND Fastighets AB	556827-3493	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Lyrestads Klockarbol Fastighets AB	556986-3201	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Magasinet 7 KB	969688-0013	Stockholm	100	100,00
Hemfosa Malmen Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Malmö Skjutsstallslyckan 22 Teti Fastighets AB	556855-1120	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Malmö Teti AB	556866-2927	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Marieberg 5 KB	969684-6915	Stockholm	100	100,00
Hemfosa Mark Mekanikern 1 Teti Fastighets AB	556877-5273	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mattläggaren 1 AB	556743-8022	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF Haninge AB	556688-0232	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF Norrköping AB	556688-0216	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF O AB	556688-0281	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF PD AB	556688-0265	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF SK AB	556688-0273	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa MF Sollentuna AB	556688-0257	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Mimer 7 AB	556661-5125	Nacka	400	100,00
Hemfosa Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Märsta 24:4 AB	556661-9671	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Mölndal Anisen 2 Teti Fastighets AB	556878-2485	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mölndal Gasmätaren 2 Teti Fastighets AB	556878-2493	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mölndal Gastuben 4 Teti Fastighets AB	556878-2519	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mölndal Snödroppen 2 Teti Fastighets AB	556878-2543	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Mölndal Tulpanen 3 Teti Fastighets AB	556878-2550	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Najaden AB	556822-0759	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Nord AB	556971-2945	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Nordvästra Uppsala AB	556974-7768	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Norrmalm 4:6 AB	556653-2247	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Nyby Fastigheter AB	556974-7941	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Nynäshamn AB	556920-3168	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Orkestern 2 AB	556571-2105	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Partille Teti AB	556866-8304	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Repslagaren 10 AB	556949-0742	Nacka	50 000	100,00
Hemfosa Residens AB	556818-4484	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Riverhook Holdco AB	556959-1372	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Rosefinken 2 AB	556902-7898	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Rådanvägen AB	556974-7909	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Signalisten i Västerås HoldCo AB	556983-3931	Stockholm	500	100,00

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Sigtuna Rosersberg 11:37 Teti Fastighets AB	556878-2436	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Sigtuna Teti AB	556866-8338	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Sikhjälma AB	556858-1267	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Skolfastigheter AB	556819-2891	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Skövde 17 AB	556971-2937	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Smålandsfastigheter Fastighets AB	556713-1866	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Solbacken Teti AB	556866-8320	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100 000	100,00
Hemfosa Strängnäs Holding AB	556736-5365	Stockholm	100 000	100,00
Hemfosa Strängnäs I AB	556706-3382	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Sundsvall Pan 5 AB	556971-2960	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Svalöv Möllarp 3:2 Teti Fastighets AB	556845-8730	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100,00
Hemfosa Sägklingen 10 AB	556906-5757	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Söder 18:19 AB	556545-7024	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Söderbymalm AB	556822-0742	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Södertälje AB	556676-6514	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Södertälje Enen 8 Teti Fastighets AB	556878-2386	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Sörby Urfjäll 29:1 AB	556627-4162	Nacka	100 000	100,00
Hemfosa Takläggaren Fastighets AB	556625-5658	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Tallrotsgatan AB	556974-7958	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Tjockö I AB	556006-7976	Nacka	600	100,00
Hemfosa Tordyveln 1 AB	556974-7891	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Torlunda 1.278 Kommanditbolag	916624-6232	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Trappan 08 AB	556974-7933	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Trollhättan Teti Fastighets AB	556877-5240	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Tunnan i Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Uddevalla Bastionen 28 Teti Fastighets AB	556878-2600	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Uddevalla Hvitfeldt 22 Teti Fastighets AB	556878-2469	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Uddevalla Teti AB	556862-9884	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Udevalla Solbacken 10 Teti Fastighets AB	556878-2618	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Ullervad Fastighets AB	556974-7925	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Upplands Väsby Törnby 2:2 Teti Fastighets AB	556878-2402	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Vaggeryd Holding AB	556870-6070	Stockholm	50 000	100,00
Hemfosa Valhalla 1:6 HoldCo AB	556983-3626	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vallentuna-Mörby 1:118 KB	969601-2633	Stockholm	100	100,00
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Vindruvan 22 Fastighets AB	556911-2872	Stockholm	500	100,00
Hemfosa VMO Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vonco Fastighets AB	556761-9043	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa VXJ Fastighets 2 AB	556942-6504	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Vänersborg KB	916848-9087	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	500	100,00

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Väst AB	556987-3853	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Västberga Gård 2 AB	556604-0100	Nacka	1 000	100,00
Hemfosa Västernorrland AB	556974-7966	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Västerås 1 AB	556676-6464	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Västerås 2 AB	556676-6449	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Västthagen Holdco AB	556959-1380	Stockholm	1 000	100,00
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Växjö Cityfastighet AB	556868-6710	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100,00
Hemfosa Åkermyntan Teti AB	556866-8114	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Årsta AB	556822-2508	Stockholm	500	100,00
Hemfosa ÖK 4:7 AB	556970-6087	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Öst AB	556990-6547	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Österåker AB	556818-4682	Stockholm	500	100,00
Hemfosa Österåker Husby Teti Fastighets AB	556878-2428	Stockholm	500	100,00
HF Almby 13.772 PropCo AB	556971-7209	Stockholm	50 000	100,00
HF Björnsjö 42.1 AB	556776-5895	Stockholm	1 000	100,00
HF Danmarks-Säby 6:11 PropCo AB	556865-9899	Stockholm	1 000	100,00
HF Falun PropCo AB	556769-8559	Stockholm	1 000	100,00
HF Finspång Fastigheter AB	556986-3177	Stockholm	50 000	100,00
HF Gamla Uppsala 94:6 Fastighets AB	556798-0148	Stockholm	1 000	100,00
HF Hisingen 32 Fastighets AB	556855-6830	Stockholm	500	100,00
HF Kungsängsilija Fastighets AB	556865-3215	Stockholm	500	100,00
HF Lötén 6:6 Fastighets AB	556803-0356	Stockholm	1 000	100,00
HF Marschen 1 Fastighets AB	556986-3227	Stockholm	50 000	100,00
HF Missionen PropCo AB	556971-7233	Stockholm	50 000	100,00
HF Nannylund Fastighets AB	556709-9204	Stockholm	1 000	100,00
HF Norrlandshus Fastigheter AB	556744-8146	Stockholm	1 000	100,00
HF Regulatorvägen Fastighets AB	556863-0775	Stockholm	500	100,00
HF Roten 6 Fastighets AB	556986-3235	Stockholm	50 000	100,00
HF Roten 9 och Sköle 17 Fastigheter AB	556986-3045	Stockholm	50 000	100,00
HF Signalisten PropCo AB	556978-3599	Stockholm	1 000	100,00
HF Tordyveln 1 Fastighets AB	556986-3219	Stockholm	50 000	100,00
HF Trappan 08 AB	556746-9845	Stockholm	1 000	100,00
HF Ullervad 14:19 Fastighets AB	556986-3185	Stockholm	50 000	100,00
HF Valhall 1.6 Eskilstuna PropCo AB	556799-7928	Stockholm	100	100,00
HF Växjölokaler Fastighets AB	556720-5629	Stockholm	1 000	100,00
Project Coast Luleå Handelsbolag	969687-0253	Västerås	n/a	100,00
Project Coast Skellefteå Handelsbolag	969687-0287	Skellefteå	n/a	100,00
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	n/a	100,00
Project Coast Umeå Handelsbolag	969687-0246	Västerås	n/a	100,00
Ribby Ångar Bostads AB	556887-6881	Nacka	500	100,00
Ribby Ångar Dotter 1 AB	556919-5000	Stockholm	500	100,00
Ribby Ångar Dotter 2 AB	556989-3562	Stockholm	500	100,00
Ribby Ångar Dotter 3 AB	556989-3612	Stockholm	500	100,00
Ribby Ångar Entreprenad AB	556921-3696	Stockholm	500	90,00
Samuel 2 Västerås AB	556720-6346	Stockholm	2 000	100,00
Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Stockholm	1 000	100,00
Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Stockholm	1 000	100,00
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100,00
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100,00
Tyresö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100,00
Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100,00
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100,00
Väsby Hus Fastighets AB	556814-7952	Stockholm	500	100,00
Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Stockholm	1 000	100,00
Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Stockholm	1 000	100,00

NOT 27 EGET KAPITAL

Moderbolaget

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Aktier, antal	Kvotvärde, kronor	Överkurs- belopp, mkr	Aktie- kapital, mkr
Inbetalt aktiekapital	januari -13	50 000	1	0	0
Nyemission, stamaktier	juni -13	22 207 103	1	2 228	22
Nyemission, stamaktier	juni -13	2 792 897	1	280	3
Nedsättning, stamaktier	juni -13	-50 000	1	0	0
Kvittningsemission, stamaktier	mars -14	30 937 495	1	2 939	31
Nyemission, stamaktier	mars -14	9 782 608	1	799	10
Nyemission, preferensaktier	december -14	5 000 000	1	1 586	5
Summa		70 720 104		7 832	71

NOT 28 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Moderbolaget

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Mellan ett och fem år	1 275	3 470
Senare än om fem år	-	-

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

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

Nacka den 23 mars 2015
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org.nr. 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Daniel Skoghäll
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37–46 samt 50–89.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för år 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 37–46 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 mars 2015

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital under året.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i relation till fastigheternas redovisade värde i rapport över finansiell ställning.

Direktavkastning

Årets driftnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under året.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i relation till antal stamaktier vid årets utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 325 kr per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

IAS

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

IFRS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

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

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

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

Räntecap

Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med en räntecap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång.

Totalavkastning

Årets driftnetto, justerat för fastigheternas innehavstid, inklusive värdeförändringar i fastigheterna i relation till redovisat värde på fastigheterna.

Tomträttsavgäld

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

Tomträtt

Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

Fastighetsförteckning

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hoppet 6	Rättsväsende	Solgatan 1	Alingsås	1957	1978	7 354	
Tigern 4	Rättsväsende	Oscarsgatan 6	Alingsås	1899	1958	1 763	
Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 581	
Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6B	Boden	1930	1939	7 953	
Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
Boken 12	Kontor	Björkvägen 2	Eksjö	1958	1960	2 350	
Nannylund 1	Rättsväsende	Mosstegsgatan 2	Eksjö	2009	2009	6 222	
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
Vippan 14	Rättsväsende	Nygatan 4	Eskilstuna	1958	1958	8 551	
Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 6	Filipstad	1985	1985	2 528	
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	-	1 991	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorpsvägen 13	Finspång	1972	-	2 880	
Östermalm 1:12	Omsorg	Södra Storängsvägen 50	Finspång	1950, 1960, 1994	-	8 510	
Tegelbruket 3	Omsorg	Östermalmsvägen 55	Finspång	2003	-	3 275	
Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
Beckasinen 11	Kontor	Kvarngatan 3	Gällivare	1983	1983	3 548	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	1983, 1994	-	3 391	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	2009	-	1 986	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
Sätra 108:23	Skola	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	498	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 500	T
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 759	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1999	-	12 364	
Ribby 1:478	Bostad	Ribby Allé 13A	Haninge	2014	2014	8 758	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014		3 819	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	1975	1975	6 226	
Grottan 7	Kontor	Kullgatan 5	Hudiksvall	1978	-	7 816	
Domaren 9	Kontor	Fjällvägen 15A	Härjedalen	1879	1929	845	
Akvilejan 4	Skola	Brännvägen 29	Härnösand	1972	-	1 339	
Åland 22:1	Skola	Åland 650	Härnösand	1989	-	3 463	
Bondsjö 2:312	Skola	Slättervägen 3	Härnösand	1954	-	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	1976	-	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	1989	-	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	1966	-	3 671	
Fastlandet 2:84	Omsorg	Hospitalsgatan 12	Härnösand	1845, 1862, 1950, 1971, 1980, 1988	1980	12 367	
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	-	1 575	
Geresta 1	Skola	Rosenbäckssallen 39	Härnösand	1998	-	10 392	
Häcken 13	Omsorg	Källvägen 10	Härnösand	1996	-	787	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	-	884	
Hörnan 2	Skola	Sehlstedtsvägen 1	Härnösand	1985	-	753	
Inspektorn 11	Skola	Brunnshusgatan 18	Härnösand	1903	-	24 087	
Läraren 1	Skola	Kastellgatan 35	Härnösand	1955	-	3 953	
Ön 2:63	Omsorg	Rosenbäckssallen 15 A	Härnösand	1929, 1963	1979	5 141	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	-	238	

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Oxen 1	Skola	Sköldgatan 1	Härnösand	1968	-	805	
Prylen 1	Skola	Skolgränd 2	Härnösand	1968	-	829	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	1959	1966	2 821	
Sågen 10	Omsorg	Kiörningsgatan 20	Härnösand	1955	-	755	
Solen 15	Skola	Södra Vägen 22	Härnösand	1895	-	10 869	
Stenhammar 1:223	Skola	Tjadervägen 114	Härnösand	1994	-	1 139	
Stenhammar 1:224	Skola	Koltrastvägen 171	Härnösand	1981	-	242	
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	-	798	
Vangsta 1:102	Skola	Trumpetgatan 50	Härnösand	1976	-	830	
Västansjö 1:41	Skola	Folketshusv. 7	Härnösand	1963	-	327	
Västansjö 1:86	Skola	Folketshusvägen 9	Härnösand	1971	-	3 742	
Venus 7	Omsorg	Lönegrensgatan 2 & 8 Vårstagatan 9, Vårstagatan 7	Härnösand	1950	1955	2 055	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	1955	1955	2 904	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1962	5 452	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1971	6 535	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	1919	-	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1929	7 119	
Åland 1:91	Omsorg	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	1948	-	2 765	
Brunne 12:21	Omsorg	Brunne 157	Härnösand	1993	-	2 923	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	-	5 971	
Högsjö-Dal 2:90	Omsorg	Hälledalsvägen 53	Härnösand	1970	-	3 510	
Kattastrand 3:2	Vård	Solumsvägen 6	Härnösand	1961	1970	565	
Ön 2:58	Omsorg	Volontärvägen 39	Härnösand	1992	-	5 727	
Skolan 1	Omsorg	Norra Ringvägen 23	Härnösand	1947	1966	7 291	
Sländan 12	Omsorg	Brännnavägen 67	Härnösand	1970	-	5 634	
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kvarnbacken 2	Härnösand	1988, 1992	-	7 237	
Kullbäckstorp 2:470	Mark	Kvarnbacken 2	Härnösand	-	-	0	
Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
Bakareboda 1:162	Omsorg	Servicevägen 1	Karlskrona	1970, 2006	-	2 125	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	1940, 1973, 1995	1973	30 876	
Bryggaren 12	Kontor	Växnäsgränd 5A	Karlstad	1955	1967	12 144	
Karolinen 2	Kontor	Växnäsgränd 10	Karlstad	1978	1978	47 372	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	5 618	
Örnen 4	Kontor	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 194	
Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
Stjärnebo 1	Vård	Danboms Väg 2A	Kinda	1953	-	7 600	
Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2	Kiruna	1974	1974	5 598	
Fängelset 5	Rättsväsende	Götgatan 1	Kristianstad	1952	1952	5 777	
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	1955, 2013	-	6 001	
Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790	1981	25 972	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011	-	3 000	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	2 766	
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	1981	1981	5 748	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	-	5 338	
Von Conow 57	Kontor	Själbodgatan 6-8	Malmö	1984	1984	6 910	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötorpsvägen 2	Mariestad	1958	-	4 284	

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Tordyveln 1	Vård	Brätenvägen 4	Mariestad	1984	-	810	
Ullervad 14:19	Omsorg	Ullervadsvägen 4A	Mariestad	1963, 2011	-	7 315	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 979	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 515	
Biotiten 1	Förskola	Balders Båge 2	Norrtälje	2012	-	3 087	
Älgen 17	Omsorg	Höjdgatan 3	Nynäshamn	1993	-	1 137	
Vakten 1	Kontor	Södergatan 1	Nässjö	1985,1996, 2008	1985	2 634	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Brunnsgården 6	Kontor	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	1955	1 999	
Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1975	8 795	
Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
Skedom 21:1, 21:4	Kontor		Sollefteå	1957	-	2 500	
Tackan 9	Kontor	Bygdevägen 18	Sollentuna	1971, 2013	1979	5 926	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	1980	16 835	
Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
Norrmannen 11	Vård	Vinjegatan 8	Stockholm	1974	-	3 775	T
Bremen 3	Kontor	Tegeluddsvägen 1	Stockholm	1963, 2006	2006	21 168	
Görvån 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	-	3 618	T
Mimer 7	Skola	Hagagatan 23A	Stockholm	1967	1967	7 023	
Seminariet 6	Omsorg	Seminarievägen 10A	Strängnäs	1904	-	13 999	
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	-	-	26 416	
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1960	539	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	1986	1 420	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	-	-	6 296	
Nävern 1	Skola	-	Sundsvall	-	-	0	T
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	1959	-	3 000	
Roten 9	Omsorg	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	1993	1993	4 369	
Sköle 1:17	Omsorg	Skölevägen 15	Sundsvall	1984	-	6 006	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	1965	1967	7 995	
Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 40	Uddevalla	1950	-	6 980	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	1980	10 071	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	1990	1 790	
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	1934, 1996	-	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	1934, 1996	-	4 958	
Teatern 7	Omsorg	Ramplyusallén 20	Umeå	1934, 1996	-	5 765	
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1969, 1994	-	1 765	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	-	16 522	
Gamla Uppsala 94:6	Omsorg	Topeliusgatan 18	Uppsala	2011	-	5 677	
Hov 4:2, 5:2	Omsorg	Hov 57	Uppsala	1972, 2013	-	1 147	
Löten 6:6	Omsorg	Ferlingsgatan 31B	Uppsala	2011	-	1 568	
Övernäs 2:17	Omsorg	Övernäs 32	Uppsala	1954, 1980, 1990	-	1 600	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 677	
Niklasberg 15	Vård	Regementsgatan 19	Vänernborg	1979	-	305	
Niklasberg 2	Skola	Repslagarvägen 9	Vänernborg	1916, 1970, 2008, 2011	-	8 764	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänernborg	1929	1993	4 254	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1982	1982	1 986	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	1947	1991	9 750	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	1972	1972	16 034	
Rosenfinken 2	Kontor	Lövhagsgatan 2	Västerås	1973	-	1 598	T

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	2008	2008	7 141	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	-	-	0	
Signalisten 18	Lager	Signalistgatan 4	Västerås	2008	-	6 658	
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Västerås 1:199	Garage	-	Västerås	-	-	0	T
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971, 2000	1987	6 130	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	-	910	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Älvdalen	1988	1988	256	
Almby 13:772	Skola	Braxenvägen 3	Örebro	2012	-	2 476	
Missionen 2	Skola	Åstadalsvägen 4	Örebro	2010	-	2 861	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorosgatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1972	6 009	
Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 5	Österåker	1985	-	2 048	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	-	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	-	4 573	
Totalt 165 fastigheter						976 506	

KONTORSFASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Centrum 12:1	Butik	Källgatan 9	Enköping	1929	1947	587	
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964	1996	4 899	
Gamlestaden 2:5	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1910	1929	24 829	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 044	
Kanoten 1	Kontor	Kanikenänsbanken 10	Karlstad	1978	1978	2 915	
Härbärgen 1	Kontor	Östra Vallgatan 37A	Kristianstad	1950	1970	4 218	
Hovrätten 20	Kontor	Östra Storgatan 22	Kristianstad	1840-41	1929	2 031	
Karl X 1	Kontor	Cardellsgatan 8	Kristianstad	1905	1929	1 908	
Skruben 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 026	
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	1970	1970	7 728	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	1952	1952	7 562	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Ploggen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	1970	3 361	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	1981	1981	6 506	T
Byrådirektören 3	Kontor	Von Troils Väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	13 894	T
Gastuben 4	Kontor	Argongatan 2C	Mölnadal	1985	1985	2 388	
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1C	Mölnadal	1961	1993	25 939	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnadal	1960	1998	53 671	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 824	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986,	1989	3 931	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	1970	5 148	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	1975	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1965	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	1980	9 035	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979	1985	7 381	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1980	1 974	T
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	1989	10 440	
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	1886	1959	5 145	
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	1960	9 202	
Enen 8	Kontor	Nygatan 5	Södertälje	1937	1937	3 378	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	1986	7 513	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	1890	1935	10 195	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	1998	8 411	
Boländerna 10:1	Kontor	Säbygatan 5	Uppsala	1957	-	5 377	
Kungsängen 15:1	Kontor	Muningatan 3	Uppsala	1993	2003	24 519	

KONTORSFASTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1936	20 275	
Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	6 007	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	1920	1944	6 735	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1966	1972	30 928	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	1981	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	1966	7 824	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	1988	2 146	T
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	1972	4 321	
Plåtstagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967, 1988	1974	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	1982	2 160	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	1969	5 609	
Husby 4:23	Mark	Företagsallén 1	Österåker	-	-	0	
Husby 4:24	Mark	Företagsallén 6	Österåker	-	-	0	
Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 103	
Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	1 261	
Husby 4:28	Skola	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
Husby 4:32	Skola	Företagsallén 14B	Österåker	1992	1992	2 828	
Totalt 63 fastigheter						526 511	

LOGISTIKFASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Litografen 8	Lager	Sättargatan 1	Eskilstuna	1960	1961	30 333	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990, 2007	-	15 814	
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 2009	-	9 016	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	-	44 312	
Näringen 4:3	Lager	Strömsbrovägen 17	Gävle	1963	-	10 865	
Sörby Urfjäll 29:1	Lager	Utmarksvägen 4	Gävle	1971	1976	7 926	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981	1987	16 831	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	10 450	
Älgskytten 4	Lager	Industrigatan 14A	Jönköping	1983	1983	6 357	
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012	-	53 663	
Brämön 4	Lager	Bjurögatan 15	Malmö	1991	-	16 543	
Fornminnet 6	Lager	Stenåldersgatan 27	Malmö	1989	1989	4 710	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Märsta 24:4	Lager	Industrigatan 7	Sigtuna	1967	1967	8 995	
Rosersberg 11:37	Lager	Tallbacksgatan 13	Sigtuna	1980	1999	11 394	
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
Törnby 2:2	Lager	Jupitervägen 10	Upplands Väsby	1970	1970	19 463	
Danmarks-Säby 6:11	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2010, 2012	-	8 658	

LOGISTIKFASTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Årsta 64:2	Lager	Rapsgatan 8	Uppsala	1974	-	25 956	
Bildhuggaren 1	Lager	Storgatan 70	Vaggeryd	1990	1990	14 647	
Plåtslagaren 1	Lager	Ålåkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987	1987	18 370	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	1993	10 933	
Sjömärket 3	Industri	Annävågen 3	Växjö	1989	1989	9 495	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Totalt 31 fastigheter						521 506	

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Åkermyntan 5	Kontor	Rosendalsgatan 2	Borås	1976	1976	7 418	
Sexdalern 1	Kontor	Trandaredsgatan 200D	Borås	1967	1967	9 698	
Maskinen 6	Butik	Hultvägen 26	Eksjö	1979	1979	2 834	
Centrum 16:5	Butik	Källgatan 14	Enköping	1969	1969	2 026	
Centrum 18:1	Butik	Eriksgratan 24	Enköping	1971	1971	7 406	
Nålsögat 6	Butik	Tivoliallén 2	Eskilstuna	1996	1996	3 571	
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1960	2014	1 140	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 700	
Norr 22:3	Kontor	Drottninggatan 19	Gävle	1939	1979	4 130	
Norr 34:2	Bostad	Drottninggatan 26B	Gävle	1955	1955	3 532	
Norr 35:1	Kontor	Drottninggatan 28	Gävle	1952	1960	2 022	
Norr 35:4	Kontor	Kyrkogatan 29	Gävle	1929	1958	2 654	
Norr 36:1	Bostad	Drottninggatan 32	Gävle	1965	2002	2 563	
Flygfältet 1	Bostad	Skolgatan 2	Hagfors	1960	1961	2 391	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 187	
Ribby 1:480	Mark	-	Haninge	-	-	0	
Ribby 1:481	Mark	-	Haninge	-	-	0	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
Baggatomen 6:1	Hotell	Hotellvägen 1	Härreda	1937	1937	4 559	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Kofoten 1	Butik	Uranvägen 4	Karlskrona	1982	1982	6 847	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 692	
Träskon 6	Industri	Särlagatan 14	Kristianstad	1951	1981	1 028	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Gänget 14	Butik	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Skjutsstallslyckan 22	Lager	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
Garvaren 5	Butik	Kungsgatan 3G	Motala	1963	1963	10 042	
Repstagaren 10	Butik	Kungsgatan 16B	Motala	1965	1965	2 403	
Anisen 2	Industri	Johannefredsgatan 9	Mölnadal	1989	1991	5 500	
Gasmätaren 2	Lager	Argongatan 9	Mölnadal	1984	1992	14 183	
Bredmosstorpet 5	Rättsväsende	Jansasgatan 8	Sandviken	1977	1983	8 300	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	1984	5 326	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1968	9 320	
Puman 5	Kontor	Bangatan 11-19, Storgatan 22-26	Solna	1985	1985	4 097	
Magasinet 7	Lager	Varuvägen 15	Stockholm	1986	1986	6 546	T
Görväln 2	Industri	Bränningevägen 20	Stockholm	1963	1963	7 279	T
Tjockö 1	Industri	Fryksdalsbacken 40	Stockholm	1980	1980	11 491	T
Västberga Gård 2	Butik	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Möllarp 3:2	Lager	Stenhuggaregatan 34	Svalöv	1960	1980	6 294	

TRANSAKTIONSFASTIGHETER FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Sävsjö 12:4	Butik	Västra Järnvägsgatan 8	Sävsjö	1996	1996	1 793	
Isbrytaren 1	Lager	Hansavägen 8	Södertälje	1960	1976	17 577	
Kryssaren 8	Lager	Hansavägen 7	Södertälje	1960	1960	29 593	
Solen 7	Rättsväsende	Storgatan 17	Södertälje	1964	1964	10 214	
Backen 10	Butik	Verkstadsgatan 1	Tranås	1945	1988	3 397	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Hjulet 6	Industri	Kardanvägen 12B	Trollhättan	1980	1980	1 710	
Kuggghjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Gyldenlöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Bikupan 20	Restaurang	Annebergsvägen 1A	Varberg	2012	2012	450	
Brudabäck 6	Industri	Nydalavägen 2	Vetlanda	1978	1978	6 083	
Smeden 2, 10	Kontor	Volgsjövägen 25	Vilhelmina	1957	-	3 710	
Vik 1:36	Mark	-	Vingåker	-	-	0	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966	1966	4 915	
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957/1989	1982	12 457	
Bleckslagaren 1	Mark	Repslagarevägen 5A	Värnamo	-	-	0	T
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991	1991	1 806	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975, 1991	1987	2 561	
Drabanten 1	Butik	Nydalavägen 16	Värnamo	1940, 1986	1940	1 258	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992	1968	11 606	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907	-	200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	1974	5 213	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991	2008	11 154	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1982, 2001	1982	4 971	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990	1990	2 670	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	1970	5 248	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1961, 1990, 1979, 1975, 1979	1990	6 314	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003	2003	2 600	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1989	1991	3 133	
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989	1992	1 798	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929	1940	4 184	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	1990	5 197	
Rödspättan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973	1973	4 705	
Rödspättan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	1980	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982	1982	2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1976	1981	2 570	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	1991	9 067	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1982	1950	4 135	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo	-	-	0	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989	1989	1 990	
Vindruvan 22	Butik	Storgatsbacken 20	Värnamo	1950, 1982	1950	7 267	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1960	1970	4 001	
Yxan 4	Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975	2006	5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978, 1990	1983	1 477	
Fläkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Elefanten 3	Lager	Rådjursvägen 6	Växjö	1988	1990	2 318	
Postiljonen 2	Mark	-	Växjö	-	-	0	
Rimfrosten 1	Butik	Solängsvägen 2	Växjö	1972	1972	8 650	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1965, 1982, 1989, 2009	1965, 1970, 1982, 1989, 2009	24 010	
Totalt 94 fastigheter						491 185	

JOINT VENTURES

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB							
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968, 1998	1968	10 214	
Totalt 1 fastighet						10 214	
CULMEN STRÄNGNÄS II AB							
Seminariet 8	Övrigt	Regementsgatan 8	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Norrstacken 14	Övrigt	Hertig Karls väg 14	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Totalt 2 fastigheter						0	
SÖDERPORT HOLDING AB							
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990	1990	1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A-M	Botkyrka	1991	1991	55 922	
Sörred 8:6	Industri	Assar Gabrielssons väg m.fl.	Göteborg	-	-	71 804	
Sörred 8:10	Industri	Pressvägen	Göteborg	-	-	23 243	
Sörred 7:20	Industri	Assar Gabrielssons väg m.fl.	Göteborg	-	-	164 934	
Östergårde 31:1	Industri	Örnekulans väg 2	Göteborg	-	-	7 175	
Jordbromalm 6:23	Produktion	Dåntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	1991	7 125	
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 150	
Kulingen 3	Industri	Kulinggatan 2	Karlstad	1985	1985	7 373	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	
Kamelen 14	Rättsväsende	Storgatan 43A, Verkstadsgatan 4A	Malmö	1934	1934	13 510	
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrköping	2012	-	2 900	
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrköping	2009	2014	870	
Timmermannen 1	Logistik, lager och industri	Teknikervägen 2	Nynäshamn	1990	1990	541	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Nattskiftet 6	Logistik, lager och industri	Elektravägen 5	Stockholm	1951	1951	5 714	T
Arbetsbasen 2	Logistik, lager och industri	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	T
Dikesrenen 11	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 001	T
Vreten 24	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 6	Stockholm	1945, 1974	1974	1 870	T
Vreten 23	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 8	Stockholm	-	1984	1 590	T
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 31, 17, 19	Stockholm	1969	1969	8 842	T
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21-27, 25B-C, 27A-B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 588	T
Hällsättra 4	Logistik, lager och industri	Stensättravägen 9, 9A-B	Stockholm	1975	1985	13 753	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6-12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 065	T

JOINT VENTURES FORTS.

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4-16, Ostmästargränd 1-3	Stockholm	1983	1985	36 513	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11-13	Stockholm	1990	1990	10 237	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20-22	Stockholm	1991	1991	8 598	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1-5	Stockholm	1987,199	1990	14 929	T
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929,1994	1980	68 321	
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	T
Filmkameran 3	Logistik, lager och industri	Bilprovningen	Stockholm	1970	1970	3 261	T
Förrådet 5	Logistik, lager och industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970	1974	2 175	T
Stensättra 2	Logistik, lager och industri	Strömsättravägen 14	Stockholm	1970	1981	1 726	T
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg-Rissne	2002	2002	1 403	T
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21, Åkerivägen 2	Södertälje	1971	1971	4 154	
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	T
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Runö 7:109	Kontor och industri	Rallarvägen 7	Österåker	1986	1986	1 436	
Runö 7:124	Industri	Rallarvägen 9	Österåker	1990	1990	1 992	
Runö 7:111	Kontor	Rallarvägen 10	Österåker	1986	1990	1 435	
Runö 7:129	Kontor	Rallarvägen 39	Österåker	2004	2004	410	
Runö 7:133	Kontor	Rallarvägen 45	Österåker	1989	1989	1 845	
Totalt 56 fastigheter						603 448	

Information till aktieägare

Årsstämma

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 7 maj 2015 klockan 15.00 på Hotell Rival, Mariatorget 3, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 30 april 2015,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast torsdagen den 30 april 2015. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, "Årsstämma 2015", Box 191, 103 98 Stockholm eller per telefon 08-402 92 96. Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande antal biträden (dock högst två).

DELTAGANDE I STÄMMAN

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast tors-

dagen den 30 april 2015. Det innebär att aktieägaren i god tid före denna dag måste underrätta förvaltaren om detta.

Om deltagande sker genom ombud eller företrädare för juridiska personer bör fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar i god tid före stämman sändas till bolaget på ovanstående adress. Ett fullmaktsformulär finns att ladda ner från bolagets hemsida, www.hemfosa.se. Aktieägare kan inte på distans rösta eller på annat sätt delta vid årsstämman.

KALLELSE TILL STÄMMAN

Kallelse till stämman sker via annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt annonsering i Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på bolagets webbplats. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på bolaget webbplats under minst tre veckor före stämman.

Finansiell information

KALENDER

Delårsrapport januari – mars 2015	7 maj 2015
Årsstämma 2015	7 maj 2015
Delårsrapport januari – juni 2015	21 juli 2015
Delårsrapport januari – september 2015	6 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	19 februari 2016
Årsstämma 2016	19 april 2016

IR-KONTAKT

Jens Engwall
VD
Telefon 070-690 65 50
jens.engwall@hemfosa.se

Bengt Kjell
Styrelseordförande
Telefon 070-594 53 98

info@hemfosa.se



Hemfosa Fastigheter AB

Telefon 08-448 04 80

Besöksadress Hästholmvägen 28

Postadress Box 2020, 131 02 Nacka