



Hemfosa

FASTIGHETER

Årsredovisning 2015

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!

Läs mer om de konstverk som visas i årsredovisningen på sidorna 52-53.





Innehåll

- 2 Hemfosa i korthet
- 4 Kommentarer från VD

Verksamheten

- 6 Affärsmodell
- 8 Samhällsfastigheter
- 12 Förvaltning och förädling
- 16 Transaktioner
- 20 Hemfosas ansvar

Fastigheter

- 28 Fastighetsbeståndet
- 32 Sverige
- 33 Norge
- 34 Finland

- 36 Finansiering och riskhantering
- 40 Stam- och preferensaktie
- 42 Bolagsstyrningsrapport
- 48 Styrelse och revisor
- 50 Ledning

Finansiell information

- 54 Flerårsöversikt
- 55 Nyckeltal
- 56 Förvaltningsberättelse
- 62 Resultat och övrigt totalresultat koncernen
- 63 Finansiell ställning koncernen
- 64 Förändringar i eget kapital koncernen
- 65 Kassaflödesanalys koncernen
- 66 Resultaträkning moderbolaget
- 67 Balansräkning moderbolaget
- 68 Förändring i eget kapital moderbolaget
- 69 Kassaflödesanalys moderbolaget
- 70 Noter till de finansiella rapporterna
- 97 Revisionsberättelse
- 99 Ordlista
- 100 Fastighetsförteckning
- 113 Information till aktieägare

Hemfosas formella och reviderade årsredovisning omfattas av sidorna 42-47 och 56-96.

Hemfosa 2015

Från svenskt till nordiskt fastighetsbolag

Under 2015 utvecklades Hemfosa till en nordisk fastighetsaktör med ett ännu tydligare fokus på samhällsfastigheter. Samtidigt fortsatte det löpande arbetet med att utveckla fastighetsbeståndet och stärka organisationen för att möta behoven av en växande verksamhet.

32,6 mdkr

Fastighetsbestånd,
inkl. joint ventures

59%

Andel samhällsfastigheter av
det totala fastighetsvärdet,
exkl. joint ventures

4,2 mdkr

Förvärvade fastigheter
under året

NYCKELTAL

	2015	2014
Hysesintäkter, mkr	2 443	1 612
Förvaltningsresultat, mkr	1 363	821
Resultat efter skatt, mkr	2 339	1 124
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	16,86	10,13
Eget kapital per stamaktie, kr	60,06	55,63
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	76,63	74,49
<i>Förvaltningsfastigheter, verkligt värde, mdkr</i>		
- exklusive joint venture	29,6	24,7
- inklusive joint venture	32,6	27,2

ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under 2015 med 19 procent som ett resultat av främst ett kraftigt ökat bestånd av i synnerhet samhällsfastigheter med god avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma kreditvillkor.

1 367 mkr
31 december 2015

1 147 mkr
31 december 2014

Från 0 till
29,6 mdkr
på sju år

2009

Antal fastigheter: 13
Fastighetsvärde: 220 mkr
Hysesintäkter: 8 mkr

2010

Antal fastigheter: 164
Fastighetsvärde: 7,9 mdkr
Hysesintäkter: 529 mkr

2011

Antal fastigheter: 279
Fastighetsvärde: 15,1 mdkr
Hysesintäkter: 1 257 mkr

KVARTAL 1

Första stegen in i Norge

- Första förvärven i Norge motsvarande cirka 3 mdkr med bland annat högskola, myndigheter och rättsväsende som hyresgäster
- Förvärvar samhällsfastigheter till ett värde av 420 mkr och avyttrar transaktions-, kontors- och logistikfastigheter till ett värde om 140 mkr
- Investerar i bland annat samhällsfastigheter till ett värde om 230 mkr
- Avyttring av logistikfastigheter i Sverige till ett värde om 900 mkr



KVARTAL 2

Ytterligare renodling mot samhällsfastigheter

- Avtalar om uppförandet av specialistsjukhus vid Gardermoen i nytt joint venture om cirka 1 mdkr
- Förvärv av samhällsfastigheter i Norge till ett värde om 284 mkr
- Avyttrar bostadsfastighet samt två bostadsbyggrätter i Västerhaninge till ett värde om 315 mkr
- Aktiesplit i Hemfosa Fastigheter

KVARTAL 3

En starkare organisation

- Förstärker kompetensen i ledningsgruppen och övriga organisationen med flera nya medarbetare
- Aviserar att Stina Lindh Hök, nuvarande transaktionschef, vid årsskiftet övertar Lars Thagessons ansvarsområde avseende transaktioner då han övergick till en konsultroll. Ny finanschef tillträder
- Förvärvar skolfastighet i Karlstad med 20-årigt hyresavtal
- Genomför riktad preferensaktieemission



KVARTAL 4

Breddar verksamheten till Finland

- Första steget in på den finska marknaden genom förvärv av två samhällsfastigheter i Helsingfors för 0,5 mdkr
- Avtalar om investering om 200 mkr i ytterligare ett projekt i norska Gardermoen Hälso-campus genom joint venture
- Avtalar om förvärv av samhällsfastigheter i Norge till ett fastighetsvärde om 420 mkr - affären slutfördes i januari 2016
- Förvärvar 43 omsorgsfastigheter i Sverige till ett värde om 258 mkr
- Tecknar 20-årigt hyresavtal med Quality Hotel Winn i Haninge



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

Antal fastigheter: 195
Fastighetsvärde: 16,3 mdkr
Hyresintäkter: 1 584 mkr

Antal fastigheter: 353
Fastighetsvärde: 24,7 mdkr
Hyresintäkter: 1 612 mkr

Antal fastigheter: 411
Fastighetsvärde: 29,6 mdkr
Hyresintäkter: 2 443 mkr

Kommentar från VD

Ett händelserikt år



Mot bakgrund av ett händelserikt 2014 som präglades av Hemfosas börsnotering och ett stort antal transaktioner, hade man kanske väntat sig att 2015 skulle bli ett år då vi lutade oss tillbaka, men icke. Istället breddade vi verksamheten till två nya marknader samtidigt som vi genomförde förvärv för över 4 mdkr och investerade i omfattande nybyggnationsprojekt inom vårt prioriterade område samhällsfastigheter, som på sikt ska utgöra minst 75 procent av koncernens totala fastighetsvärde. Sammantaget var det ett starkt år på alla plan och 2016 har börjat i samma anda.

EN BRED NORDISK AKTÖR

I början av året tog vi de första stegen in i Norge; en marknad med många möjligheter som vi vill vara tidiga att fånga. Under året blev det förvärv av samhällsfastigheter i Osloregionen till ett sammanlagt värde om cirka 3 mdkr. I slutet av året kunde vi efter noggrann marknadsanalys genomföra vårt första förvärv i Finland, två samhällsfastigheter för cirka 0,5 mdkr i Helsingfors, följt av en lika stor affär efter årsskiftet. Vi ser den geografiska expansionen som ett strategiskt viktigt, och logiskt, steg vidare för Hemfosa. Både den finska och norska marknaden uppvisar tydliga likheter med den svenska huvudmarknaden vad gäller funktion såväl som

utveckling och Hemfosa ser god potential för en stor och specialiserad aktör inom samhällsfastigheter. För att skapa en effektiv förvaltning av det norska och finska fastighetsbeståndet etablerar vi förvaltningsorganisationer på plats samtidigt som vi integrerar förvärven och analyserar fler intressanta affärer i linje med vår strategiska inriktning på samhällsfastigheter och stabila kassaflöden; en inriktning som vi är ensamma om bland de noterade fastighetsbolagen.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Med utgångspunkten att fortsätta växa inom samhällsfastigheter har vi under året arbetat aktivt för att renod-

la beståndet mot detta område, både genom ett fokuserat förvärvsarbete och genom avyttringar av övriga fastigheter. Den rådande marknaden till trots har vi bevisat att vi kan genomföra transaktioner som är rätt för oss och jag tror att en viktig anledning till detta är vår position som erkänd och kunnig motpart inom samhällssektorn där köparen av en fastighet inte bara bedöms efter plånboken. Under det första kvartalet 2016 har vi tillträtt samhällsfastigheter till ett värde av 1,5 mdkr, däribland flera fullt uthyrda vård- och omsorgsfastigheter; ett växande område där vi ser att Hemfosa passar väl som fastighetsägare med sin långsiktighet och erfarenhet. Samtidigt har vi frånträtt övriga fastigheter till ett värde av 800 mkr. Sammantaget innebär det att samhällsfastigheternas andel av det totala fastighetsbeståndet ökar till 59 procent samtidigt som koncernens driftnetto ökar med 55 procent. Det är en trend som vi räknar vi med ska fortsätta. Genom fortsatt renodling av beståndet och fokuserade förvärv på våra tre marknader vill vi utöka samhällsfastigheternas andel av det totala fastighetsvärdet till minst 75 procent. Med det sagt är vi emellertid fortfarande öppna för andra typer av affärsmöjligheter som kan uppstå.

En intressant väg att växa inom samhällsfastigheter är genom projektutveckling där vi får möjlighet att utforma attraktiva fastigheter som möjliggör högre hyresintäkter och längre avtal. Dessutom kan vi säkerställa miljöcertifiering av fastigheterna med bland annat hög energieffektivitet, vilket är positivt för såväl driftskostnader som hållbarhetsaspekten; något allt fler hyresgäster efterfrågar. Under året startade vi vårt stora joint venture-projekt Gardermoen Campus i centralt läge nära Oslo. Projektet omfattar dels en investering i ett specialistsjukhus för hjärt- och lungvård dels ett hälsomedicinskt center med primärvård för invånare i fyra närliggande kommuner. Och vi ser goda möjligheter till fler intressanta projekt i detta expansiva område.

ETT STARKT BOLAG

Hemfosa har sedan start arbetat för att säkra successionen genom att bygga en organisation med duktiga medarbetare som kan och vill växa inom bolaget. Under året förstärktes koncernledningen genom att befordra flera medarbetare inom bolaget, dessutom förstärktes flera avdelningar i Sverige med nya personer liksom det nya teamet i Norge. Vid årsskiftet övertog Stina Lindh Hök huvudansvaret för transaktioner när Lars Thagesson

”Den rådande marknaden till trots har vi bevisat att vi kan genomföra transaktioner som är rätt för oss.”

avslutade sin anställning i Hemfosa för att övergå till en roll som extern rådgivare till bolaget med inriktning på våra större projekt i Norge och Finland. Att vi kan tillsätta nyckelpositioner i bolaget genom internrekryteringar ser vi som ett kvitto på att vårt aktiva arbete med att säkra den långsiktiga kompetensförsörjningen är framgångsrikt.

När vi summerar året kan vi redovisa en stark utveckling av förvaltningsresultatet; en ökning med 66 procent jämfört med 2014, och ett kassaflöde från den löpande verksamheten som steg från 627 mkr till 1 172 mkr. Vår affärsidé, där ledstjärnan är stabil och god intjäning, innebär att vi ska och kan ge våra ägare en hög utdelning och vår policy är att långsiktigt dela ut 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Styrelsens förslag till utdelning för 2015 om 4,20 kr per stamaktie är en ökning från förra året med 40 procent. Ambitionen är också att fortsätta med kvartalsvis utdelning, något som gynnar och uppskattas av våra aktieägare.

FOKUS FRAMÅT

Under 2016 ligger fokus på att undersöka intressanta affärsmöjligheter i framförallt Norge och Finland samtidigt som vi etablerar de nya förvaltningsorganisationerna och integrerar våra genomförda förvärv. Vår avsikt är att dessa marknader snart ska utvecklas till att utgöra en allt mer betydande del av verksamheten. Mot den bakgrunden föreslås stämman ta ställning till ett förslag om en företrädesemission om 1,8 mdkr under andra kvartalet med syfte att öka bolagets förvärvsutrymme och göra oss bättre rustade för intressanta affärsmöjligheter framöver. Det saknas inte attraktiva erbjudanden för en bred nordisk aktör med vår unika position inom samhällsfastigheter.

Jens Engwall
VD

Affärsmodell

Kombinerar förvaltning och transaktioner

Hemfosa Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som förenar långsiktig förvaltning och utveckling av framförallt samhällsfastigheter med förvärv och försäljning av fastigheter. På sju år har bolaget skapat ett omfattande och balanserat fastighetsbestånd med stabil och hög avkastning. Under 2015 har fokusering varit på att renodla beståndet mot samhällsfastigheter och öka värdet på de befintliga fastigheterna genom olika hyresgästanpassningar. Dessutom har Hemfosa etablerat sig i Norge och Finland. Mot bakgrund av denna utveckling har bolaget valt en ny segmentsindelning baserad på de olika marknaderna.



Missionen 2 Örebro

BAKGRUND

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 högvastande fastighetsverksamhet. Grundarna

”Där det uppstår intressanta affärsmöjligheter på marknaden ska vi vara med. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.”

såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som under en tid präglade marknaden, både nationellt och globalt. Hemfosa har sedan dess etablerat en snabbfotad organisation och byggt upp ett balanserat fastighetsbestånd i Sverige, samt under 2015 etablerat sig även i Norge och Finland. Hemfosas stamaktie är sedan mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm och preferensaktien noterades i december 2014.

POSITIONERING

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag med nordisk inriktning och fokus på samhällsfastigheter. Därutöver äger bolaget en mindre andel med främst kontors- samt logistik- och lagerfastigheter. Hemfosa är idag det enda börsnoterade bolaget i Sverige med inriktning mot samhällsfastigheter. Genom att förena långsiktig förvaltning och förädling med ett framgångsrikt transaktionsarbete har Hemfosa skapat stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna alltsedan starten för sju år sedan.

Affärsidé

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

Finansiella mål

- Hemfosa ska leverera högst avkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.

Utdelningspolicy

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

Strategi

Hemfosa ska skapa långsiktig hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

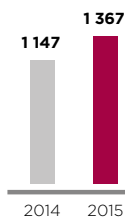
- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- utveckla långsiktiga relationer med statliga myndigheter, landsting och kommuner samt privata operatörer av samhällsfastigheter
- utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet

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

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

Intjäningsförmåga

Hemfosas beräknade intjäningsförmåga ökade under året från 1 147 mkr den 31 december 2014 till 1 367 mkr den 31 december 2015. Bakom ökningen ligger ett ökat fastighetsbestånd med stabil avkastning, stärkt finansiell ställning och gynnsamma finansieringsvillkor.



Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras för att illustrera Hemfosas beräknade intjäningsförmåga vid en given tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner.

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2015 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2016.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till balansdagens valutakurs.

Koncernens intjäningsförmåga

mkr	31 december 2015
Hyresintäkter	2 516
Fastighetskostnader	-674
Fastighetsadministration	-76
Driftnetto	1 766
Centraladministration	-110
Andel i joint ventures resultat	126
Finansiella intäkter och kostnader	-415
Förvaltningsresultat	1 367

Samhällsfastigheter

Unik inriktning

Samhällsfastigheter är för Hemfosa den gemensamma benämningen på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierade verksamheter inom exempelvis skola, vård, omsorg och rättsväsende. Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största.



Akroken 1 Sundsvall

STABIL AVKASTNING I RELATION TILL RISK

Samhällsfastigheter är ett relativt nytt område för fastighetsinvesteringar som har skapats när stat, landsting och kommun sålt fastighetstillgångar för att i högre grad fokusera på sin kärnverksamhet såsom utbildning, rättsväsende, vård och omsorg. Dessa verksamheter bedrivs i offentlig regi eller via privatägda bolag, men har gemensamt att finansieringen delvis eller helt sker genom skattemedel. Hyresgästerna är därmed både stabila och kreditvärdiga, uthyrningsgraden är hög och möjligheten till långa avtal är stor.

Den generella kontraktslängden på hyresavtal är mellan fem och tio år men för nyproducerade fastigheter kan avtal tecknas med löptider på upp till 25 år. Detta är längre än för andra kommersiella fastigheter där vanlig avtalstid är tre till fem år. I vissa samhällsfastigheter ställs det högre krav på anpassning av lokalerna med anledning av den verksamhet som bedrivs, till exempel vad gäller säkerheten i polishus, utformningen av en vårdinrättning eller planlösningen i en skola. En större specialanpassning följs i regel av att nya hyresavtal tecknas med högre hyresnivåer och längre avtalstider.

EN MARKNAD UNDER UTVECKLING

De största ägarna av samhällsfastigheter i Sverige är den offentliga sektorn med en andel på cirka 70 procent av marknaden, sett till den totala fastighetsytan, medan resterande cirka 30 procent ägs av privata aktörer, enligt en grov uppskattning av Fastighetsvärlden. Under senare år har ett stort antal samhällsfastigheter i Sverige avyttrats till privata fastighetsbolag såsom Hemfosa, Hemsö, Stenvalvet och Rikshem, både från landsting och kommun men även från privatpersoner. Samma mönster kännetecknar den norska och finska marknaden för samhällsfastigheter även om utvecklingen inte är lika långt gången. Bedömningen är att det även fortsättningsvis kommer att finnas en rörlighet på marknaden och goda möjligheter att göra attraktiva förvärv av samhällsfastigheter.

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. Det finns också ett uppdämt behov av renovering och modernisering av dessa lokaler där privata fastighetsägare kan ha resurser och incitament att möta dessa behov.

DEN NORDISKA MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosa är idag en av de största privata ägarna av samhällsfästigheter i Sverige och det enda börsnoterade bolaget som är inriktat på denna fästighetstyp. Den svenska marknaden för samhällsfästigheter är stark och kännetecknas av många köpare och goda finansieringsvillkor jämfört med andra typer av fästigheter. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärdiga och det är vanligt med långa hyresavtal, högre hyresnivåer och hög uthyrningsgrad, vilket delvis är en effekt av att fästigheterna i regel är mer specialanpassade än exempelvis vanliga kontorslokaler.

Transaktionsvolymen för samhällsfästigheter i Norden uppgick till drygt 22 mdkr under 2014 för att sedan minska kraftigt till endast drygt 8 mdkr under 2015 med färre strukturaffärer, bytesaffärer och portföljaffärer än tidigare år. Detta behöver inte vara av stor betydelse för utvecklingen inom samhällsfästigheter i sin helhet då liknande variationer även kan ses från år till år för andra typer av fästigheter såsom bostäder och handel.

Tre av fyra svenska kommuner säger att det är sannolikt att de kommer sälja delar av sitt fästighetsbestånd under de kommande fem åren. Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla det befintliga fästighetsbeståndet, nyproducera bostäder samt investera i viktig infrastruktur. Dessutom ställer sig många kommuner positiva till att privata aktörer tar hand om

en stor del av nyproduktionen av samhällsfästigheter. De allra flesta kommuner säger sig vara i stort behov av nya skolor och äldreboenden under de kommande åren, och delar av denna nyproduktion beräknas tillfalla den privata marknaden. Men även utanför Sverige kan det uppstå intressanta möjligheter på en marknad i förändring. Medan den svenska marknaden för samhällsfästigheter tog fart efter avregleringen för cirka tjugo år sedan, är privatiseringen av norska och finska samhällsfästigheter i sin linda och väntas följa den svenska utvecklingen med en växande andel privata fästighetsägare.

Hemfosas tydliga ambition är att fortsätta växa inom samhällsfästigheter framöver, i Sverige liksom i Norge och Finland, och bolaget har en möjlighetsorienterad och långsiktig hållning med goda förutsättningar att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår.

”Bedömningen är att det kommer fortsätta finnas möjligheter för privata aktörer att ta en allt större del av marknaden för samhällsfästigheter framöver.”

Marknadsuppgifter från Newsec.

Samhällsfästigheter

Fakta

- Hemfosa är den näst största privata fästighetsägaren av samhällsfästigheter efter Hemsö och det enda börsnoterade fästighetsbolaget med den inriktningen i Sverige.
- Samhällsfästigheter definieras enligt Hemfosa som fästigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresvärdet.

Fördelar

Hemfosa ser ett antal fördelar med samhällsfästigheter jämfört med andra typer av kommersiella fästigheter:

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

An aerial architectural rendering of the Gardermoen Campus. The image shows a complex of modern buildings with a mix of white, light wood, and dark grey facades. A central courtyard features a green roof and a paved plaza with people walking. The campus is surrounded by lush greenery, including trees and a small pond in the foreground. The sky is bright and clear.

Gardermoen Campus – Hemfosas största projekt



Gardermoen Campus är Hemfosas största utvecklingsprojekt och det första i sitt slag för bolaget sett till inriktning. Satsningen är helt i linje med Hemfosas strategi; att fokusera på samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad. I en första etapp uppförs ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center, och planen är att området på sikt ska utgöra en betydande kompetenspark inom hälsa och vård, där Hemfosa ser stora möjligheter att genomföra ytterligare projekt.

”Ett långsiktigt och välstrukturerat utvecklingsprojekt inom samhällssektorn med duktiga samarbetspartners.”

Under 2015 offentliggjorde Hemfosa investeringar om cirka 1,2 mdkr i utvecklingen av ett helt nytt hälsocampus vid Norges största flygplats, Gardermoen, nära Oslo. Projektet innefattar ett specialistsjukhus där verksamheterna från två befintliga hjärt- och lungsjukhus kommer att samlokaliseras respektive ett lokalmedicinskt center, ett så kallat Helsehus, med bland annat vård för invånare i fyra närliggande kommuner.

Det centrala läget gör det möjligt för specialistsjukhuset att attrahera kompetens och skapa tillgänglighet för patienter från andra orter i landet. Det första spadtaget togs under hösten 2015 och sjukhuset beräknas stå klart i januari 2018.

- Vi har arbetat länge med förberedelser för detta projekt som vi har stora förväntningar på. Vi får ett sjukhus för framtiden som kommer att vara tillgängligt för patienter från hela landet, säger Frode Jahren, Generalsekreteraren för Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL), föreningen som kommer att driva specialistsjukhuset.

En kraftfull aktör inom samhällsfastigheter

Planen är att campusområdet vid Gardermoen, med en markyta om totalt 260 tusen kvadratmeter, på sikt ska utgöra en betydande kompetenspark inom hälsa och vård och omfatta verksamheter inom forskning, utbildning, kontor, restauranger och service. Hemfosa äger 65 procent av projektet och investerar motsvarande cirka 1,2 mdkr av den beräknade totala projektkostnaden. I detta ingår även en investering i mark och infrastruktur för området. Bland annat inrättas på området en lokal energianläggning baserad på förnybar energi från grundvattnet, värmepumpar och avfall. Byggnaderna blir därmed självförsörjande på el med en mycket effektiv leverans av värme och kyla i energinivå med vad som väntas bli krav för alla byggnader från år 2020.

- Investeringen i ett nytt sjukhusprojekt vid Gardermoen innebär en unik möjlighet för oss att komma in i detta expansiva område och befästa Hemfosas position som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter på den norska marknaden, säger Jens Engwall, vd Hemfosa Fastigheter.

Flera möjliga projekt framöver

Hemfosa har tillsammans med fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm Eiendom AS bildat joint venturebolaget Gardermoen Campus Utvikling (GCU) genom vilket det har tecknats avtal om projektering och byggnation avseende både specialistsjukhuset och det lokalmedicinska centret som i dagsläget är fullt uthyrt till etablerade norska vårdaktörer. Redan vid projektstart för centret tecknades ett hyresavtal med Ullensaker kommun för vårdverksamhet till närliggande kommuner på drygt hälften av den totala projektytan i Helsehuset. Hyresavtalet löper över 30 år och innefattar drift och underhåll. Senare har hyresavtal tecknats även för övriga ytor i fastigheten. LHL har valt att förlägga sitt huvudkontor till Helsehuset. Övriga hyresgäster är PTØ, ett behandlingscenter för barn och unga med till exempel cerebral pares, samt Vitus Apotek.

- Kombinationen av LHLs position inom norsk sjukvård, Hemfosa med sin tyngd och erfarenhet av finansiering av samhällsfastigheter och vår egen bakgrund inom innovativ fastighets- och områdesutveckling är unik, säger VD Gunnar Bøyum i Aspelin Ramm.

I kommande etapper ser Hemfosa stora möjligheter att genomföra ytterligare projekt. Hemfosa äger genom bolaget GCU byggrätter om cirka 68 tusen kvadratmeter på campusområdet, varav cirka 21 tusen kvadratmeter återstår efter uppförandet av de båda aktuella fastigheterna. Därutöver finns möjligheter att förvärva ytterligare byggrätter.

Förvaltning och förädling

Värdeskapande genom långsiktig utveckling

I förvaltningsverksamheten skapar Hemfosa värde genom långsiktiga hyresgästrelationer och förädling av fastighetsbeståndet. Genom att vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder god service, hög kvalitet och utvecklingsmöjligheter säkerställer Hemfosa hög och stabil avkastning.



Gamlestadens 2:5 Göteborg

VÄRDESKAPANDE FÖRVALTNING

Hyresgästernas behov ändras över tiden. En viktig del i Hemfosas fastighetsförvaltning och förädling är att hitta effektiva och kreativa lösningar för att möta nya krav från hyresgästerna. 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

”Vår erfarenhet ger oss förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna, och därmed förmågan att hitta bra lösningar.”

kontorsrum till öppna kontorslandskap, eller när verksamheten växer och behöver större och anpassade lokaler. Hemfosa kan, tack vare sin storlek och lokala närvaro, erbjuda om- eller tillbyggnad alternativt flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet. En annan lösning är att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten eller i annat läge.

I en del fastigheter som förvärvas finns ett uppdämt behov av upprustning och modernisering. Hemfosa har goda möjligheter och tydliga incitament att genomföra dessa investeringar eftersom det medför hyresavtal med längre avtalstid och högre hyresnivåer. Det kan handla om att anpassa lokalerna i samband med inflyttning eller förlängning av hyreskontrakten. Men det kan också vara ett sätt att locka helt nya typer av hyresgäster till fastigheten. Ett exempel är fastigheten Söderbymalm 3:462 i Haninge där den tidigare detaljplanen tillät endast

kontor och hotellverksamhet. En ny detaljplan har tagits fram som gjort det möjligt att etablera samhällsverksamhet såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler. Genom att ta ett helhetsgrepp kring fastigheten har Hemfosa ökat både uthyrningsgraden och intjäningsförmågan.

SPECIALISERADE PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hyresgästerna inom samhällsfästigheter utgörs till stor del av skattefinansierade verksamheter såsom skolor, rättsväsende eller vård och omsorg; ofta med långa hyresavtal. Inom Hemfosa finns ett stort kunnande och lång erfarenhet av att arbeta med just samhällsverksamheter. Det finns förståelse för de särskilda krav och behov som ofta kännetecknar verksamheterna och därmed förmågan att hitta bra lösningar exempelvis vid utveckling av lokalerna. Ett exempel är tingsrätts lokaler i Alingsås, där Hemfosa renoverar, moderniserar och bygger ut de kulturhistoriska lokalerna. Utvecklingsprojektet genomfördes i samband med att Hemfosa tecknade ett nytt 15-årigt avtal med Domstolsverket, vars verksamhet ställer höga krav på såväl funktionalitet som säkerhet.

SNABBFOTAD OCH FLEXIBEL

Att vara en stabil och uppskattad hyresvärd innebär för Hemfosa att vara tillgänglig, tillhandahålla service på avtalad tid och säkerställa kvaliteten på underhåll och skötsel. Utgångspunkten är alltid att hyresgästerna ska

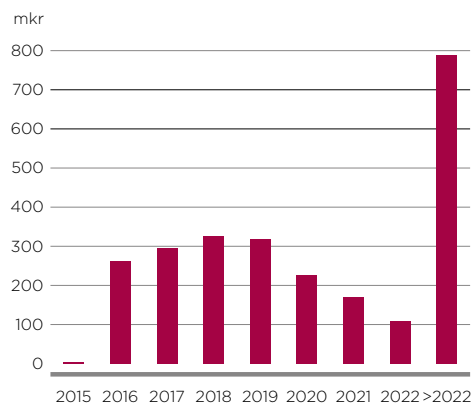
trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. Förvaltarna ska vara lätta att nå och hyresgästerna ska få snabba och tydliga besked. Hemfosas organisation är decentraliserad och snabbfotad med denna ambition i åtanke.

Arbetet med att hyra ut vakanta lokaler är centralt och Hemfosas egen förvaltningsorganisation arbetar aktivt med detta utifrån stor lokal marknadskännedom. Förvaltarna har även nära relationer med lokala mäklare och 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.

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag, myndigheter och samhällsverksamheter som hyresgäster, där Polismyndigheten, Härnösands kommun och Domstolsverket är de tre största. Vid årets slut hade Hemfosa cirka 3 736 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 5,9 år. De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick den 31 december 2015 till 27,7 procent och den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa var 8,0 år. Hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2015 till 2 768 mkr.

Kontraktsförfallstruktur per den 31 december 2015



Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 december 2015

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	145	5,8	46	6,6
Härnösands Kommun	103	4,1	79	12,7
Domstolsverket	100	4,0	25	6,6
TeliaSonera Koncernen	86	3,4	63	5,3
Haninge Kommun	50	2,0	29	10,6
Høgskolen i Oslo og Akershus	46	1,8	1	8,9
Mittuniversitetet	44	1,7	15	8,1
Försäkringskassan	41	1,6	18	4,6
NAV – Arbeids- og velferdsforvaltningen	40	1,6	1	8,7
DSV Koncernen	38	1,5	9	8,6
Totalt	694	27,7	286	8,0

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

INVESTERINGAR I BESTÅNDET

Hemfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten, exempelvis hyresgäst Anpassningar 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 2015 investeringar om totalt 535 mkr, varav 372 mkr avsåg hyresgäst Anpassningar, 91 mkr avsåg renoveringar och 72 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

Utveckling 2015

Det gångna årets förvaltningsarbete präglades framförallt av omförhandling och förlängning av ett flertal hyreskontrakt samt helt nya avtal med långsiktiga hyresgäster. Det här ser Hemfosa som ett betyg på att bolaget uppfattas som en lyhörd och kompetent hyresvärd som möter sina hyresgästers behov, vilket i sin tur möjliggör hyresavtal som genererar stabila långsiktiga kassaflöden.

Sverige

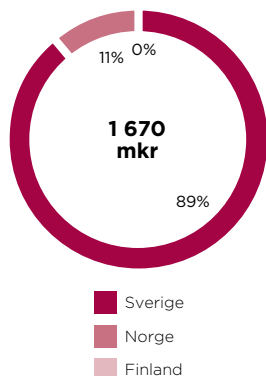
I Sverige är en tydlig trend att flera myndigheter och verk, framförallt i Stockholm, omlokaliseras från innerstaden till närförortslägen för att minska sina hyreskostnader. Andra samhällsverksamheter samlokaliseras verksamheter för effektivare lokalanvändning och minskade hyreskostnader. Sammantaget bidrar detta

till en ökad rörelse på hyresmarknaden, där Hemfosa har möjlighet att möta nya hyresgäster. Under året tecknade Hemfosa ett stort antal hyresavtal inom samhällsfastigheter varav några av de större var med Västra Götalandsregionen (Mölndal), Landstinget i Uppsala län (Uppsala) och Västra Mälardalens Kommunalförbund (Köping).

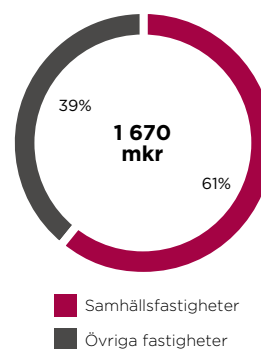
Norge och Finland

Vid årsskiftet hade Hemfosa förvärvat 21 fastigheter i Norge och två i Finland. Det gångna årets förvaltningsarbete utanför Sverige handlade därmed i första hand om att etablera de nya förvaltningsorganisationerna och möta nya hyresgäster. I takt med att tillträdena sker inleds i vissa fall också översyn och eventuell upprustning av lokalerna utifrån hyresgästernas behov.

Driftnetto per segment



Driftnetto per fastighetstyp





Najaden – Att gräva där man står

Nyréns arkitektkontor

Utvecklingen av fastigheten Söderbymalm i Haninge är ett utmärkt exempel på hur Hemfosa i nära dialog med hyresgästerna förädlar en fastighet på ett sätt som höjer uthyrningsgraden och ökar hyresintäkterna samtidigt som det bidrar till den långsiktiga utvecklingen av närområdet.

”Ett utmärkt exempel på hur vi ser potential, bygger långsiktiga relationer och genomför utvecklingsprojekt som resulterar i högre hyresintäkter och ett ökat fastighetsvärde.”

När Hemfosa år 2010 förvärvade kontorsfastigheten Söderbymalm 3:462 (Najaden) på Rudsjöterrassen i Haninge, var byggnaden i behov av upprustning och uthyrningsgraden var låg. Hemfosa såg då över detaljplanen för att utvärdera möjligheterna att etablera andra verksamheter än de befintliga i lokalerna. Man valde att ansöka om en ny detaljplan med nya byggrätter som skulle möjliggöra satsningar även på bostäder, vård och skola i lokalerna, vilket beviljades. Ombyggnation av hela fastighetsytan pågår för närvarande och omfattar bland annat modernisering och renovering av fasader, fönsterpartier och tekniska installationer. Arbetet beräknas vara slutfört i september 2016.

Långsiktig utveckling

I ett första steg tecknades ett nytt 20-årigt hyresavtal med en av de befintliga hyresgästerna, hotellkoncernen Winn Hotel Group. Hotellet ökade sina befintliga ytor med 1 440 kvadratmeter och tillsammans med Hemfosa utformades byggplanerna för hotellrum, lobby och restaurang med fokus på långsiktig utveckling av hotellets verksamhet. Målet var att skapa Haninges naturliga

mötesplats både för de redan verksamma i Haninge och för alla tillresande.

– Som långsiktig fastighetsägare deltar Hemfosa aktivt i utvecklingen av det nya Haninge och vi är mycket glada att tillsammans med vår hyresgäst utveckla ett helt nytt Choice Quality Hotel, säger Annika Ekström, fastighetschef på Hemfosa Fastigheter.

Självförsörjande på uppvärmning

Samtidigt som renoveringen av hotellet pågår för Hemfosa diskussioner med fler intressenter om möjligheter att etablera ytterligare verksamheter i fastigheten såsom äldreboenden och utbildning, vilket den nya detaljplanen möjliggör. Det kommer även att skapas ett flertal butikslokaler i gatuplanet. Dessutom utreder Hemfosa möjligheten att omhänderta överskottsvärmen från en av de befintliga verksamheterna i fastigheten Najaden. Med hjälp av ett borrhållslager och förädling kommer energin att räcka för uppvärmningen av tre av Hemfosas fastigheter i Haninge på totalt 100 tusen kvadratmeter.

Transaktioner

En bärande del av verksamheten

Hemfosa är vid sidan om förvaltning och förädling en aktiv aktör på transaktionsmarknaden. Förvärv och försäljning av fastigheter är en bärande del i bolagets affärsmodell 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.



Fastlandet 2:84 Härmösand

FÅNGA AFFÄRSMÖJLIGHETER

En av Hemfosas ursprungliga drivkrafter är att ta tillvara attraktiva affärsmöjligheter som uppstår på fastighetsmarknaden. Under de sju år som gått 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. Ett förvärv av en fastighetsportfölj kan till exempel genomföras för att i ett slag komma åt ett attraktivt större bestånd av samhällsfastigheter. En del av de fastigheter som kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj kan sedan säljas vidare. Hemfosa har stor 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 vid att upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i transaktionerna. När Hemfosa utvärderar ett möjligt förvärv är hyresgästen och den verksamhet som bedrivs i lokalerna viktig för bedömningen, särskilt i samhällsfastigheter med långa avtalstider, där en förutsättning för goda långsiktiga relationer är att hyresgästen bedriver seriös och hållbar verksamhet. Motsvarande krav ställs på Hemfosa i form av transparens, trygghet, funktion, säkerhet och hållbarhet. Vidare utvärderar Hemfosa hur lokalerna eller detaljplanen kan utvecklas vidare för att etablera andra typer av verksamheter i fastigheten.

”Transaktionsverksamheten är en bärande del i vår affärsmodell. Vi har stor kompetens, ett brett kontaktnät och resurser för att kunna agera snabbt och fånga de affärsmöjligheter som uppstår.”

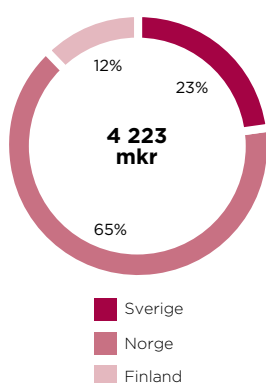
RENODLING AV FASTIGHETSBESTÄNDET

Utgångspunkten för transaktionsverksamheten är att kontinuerligt utvärdera och omstrukturera fastighetsbeståndet utifrån bolagets strategi för att skapa en hög och stabil avkastning. De senaste åren har detta inneburit att Hemfosa i allt högre grad inriktat sitt fastighetsinnehav mot samhällsfastigheter, både genom förvärv men även genom avyttring av oprioriterade fastigheter. I Sverige består fastighetsbeståndet till övervägande del av samhällsfastigheter men innefattar även övriga fastighetstyper såsom kontor och logistik- och lagerbyggnader. I Norge och Finland inriktar sig Hemfosa uteslutande på förvärv av samhällsfastigheter.

Utveckling 2015

Transaktionsmarknaderna i Sverige, Norge och Finland präglades under det gångna året av ett hett klimat med höga priser och många utländska köpare. Hemfosa genomförde förvärv i Sverige till ett sammanlagt värde av cirka 1 mdkr, varav 90,4 procent var samhällsfastigheter. Bolaget tog också steget in på de norska och finska marknaderna genom förvärv till ett värde av 3 mdkr i Norge respektive 0,5 mdkr i Finland. Hemfosa fortsätter under 2016 att undersöka möjliga affärer på de norska och finska marknaderna. Parallellt fortlöper arbetet med att utveckla det svenska fastighetsbeståndet och stärka positionen som specialist på samhällsfastigheter i Sverige, Hemfosas huvudmarknad.

Förvärv per segment



Sverige

I Sverige handlade Hemfosas transaktionsarbete under det gångna året framförallt om renodling av fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter. Bland annat förvärvade Hemfosa ett stort antal skol- och omsorgsfastigheter samtidigt som marknadsläget gynnade avyttring av övriga fastigheter såsom bostäder, logistikfastigheter och kontor. Sammantaget gjordes förvärv till ett värde av 1 mdkr och avyttringar till ett värde av 1,4 mdkr.

Den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt stark under 2015 och den totala volymen av fastighetstransaktioner uppgick till drygt 133 mdkr, vilket nästan var i nivå med rekordåret 2014. Kontorsfastigheter utgjorde en knapp tredjedel av transaktionerna, medan samhällsfastigheter endast stod för sex procent.

Den negativa reporäntan fortsätter att elda på en redan glödhet svensk fastighetsmarknad. Hyrestillväxt och en viss press nedåt på direktavkastningskraven förväntas driva totalavkastningen i city- och innerstadslägen i storstäderna, medan sjunkande direktavkastningskrav och vakanser driver avkastningen i mer sekundära lägen i storstäderna samt i tillväxtstäderna. Investerare och fastighetsägare letar i högre grad efter nyproduktions- och ombyggnadsprojekt som komplement till rena förvaltningsförvärv. Inhemska investerare fortsätter att dominera transaktionsmarknaden. Det finns dock ett tydligt ökande intresse från utländskt kapital.

Sverige

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	252	-
Kontor	-	95
Rättsväsende	-	-
Vård och omsorg	622	-
Övrigt	-	292
Övriga fastigheter		
Kontor	37	294
Logistik och lager	36	576
Övrigt	17	185
Sverige totalt	963	1 441

Marknadsuppgifter från Newsec.

Norge

I början av 2015 tog Hemfosa klivet till Norge genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloregionen till ett värde om cirka 3 mdkr. Därmed hade bolaget etablerat sig utanför Sverige och blivit en stor aktör inom samhällsfastigheter i Norge. Under året skedde ytterligare ett antal större förvärv, däribland tretton förskolor i Oslo och Sydnorge. Därutöver offentliggjorde Hemfosa att man genom ett joint venture investerar 1,2 mdkr i utvecklingen av ett helt nytt hälsocampus vid Gardermoen flygplats nära Oslo med byggnationen av ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center. Att Hemfosa valdes ut som samarbetspartner i detta stora projekt är ett tecken på att bolaget idag uppfattas som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter i Norge.

Priserna på den norska marknaden för samhällsfastigheter är liksom i Sverige höga med en ökande andel internationella köpare. Det gångna året, 2015, var ett extremt bra år på den norska fastighetsmarknaden den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 116 mdkr, vilket kan jämföras med det tidigare rekordåret 2014 då transaktionsvolymen var cirka 75 mdkr. Både inhemskt och utländskt kapital har strömmat in på den norska fastighetsmarknaden tack vare sökandet av högre avkastning och ökad riskspridning. Av de genomförda fastighetstransaktionerna 2015 skedde knappt hälften i Oslo.

Norge

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	1 124	-
Kontor	830	-
Rättsväsende	545	-
Vård och omsorg	249	-
Norge totalt	2 748	-

Marknadsuppgifter hämtade från Newsec.

Finland

I slutet av 2015 expanderade Hemfosa till Finland genom förvärvet av tomträtterna till två samhällsfastigheter i Helsingforsområdet till ett underliggande fastighetsvärde om 512 mkr. I den ena fastigheten bedriver Finlands Blodtjänst en nationell verksamhet med blodprodukter för den finska sjukvården. Den andra fastigheten hyrs av Haaga-Helia yrkeshögskola och inrymmer förutom en skolbyggnad även ett hotell som högskolan delvis driver. Strax efter årsskiftet genomförde Hemfosa nästa affär; tre samhällsfastigheter i Tammerfors, landets tredje största stad, respektive Brahestad strax söder om Uleåborg till ett värde om cirka 500 mkr. Bland hyresgästerna återfinns Tammerfors universitet, finska Skatteverket, Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kronofogdemyndigheten.

Priserna på den finska marknaden är något lägre än i Sverige, om än höga, och med större internationellt intresse på grund av att Finland ingår i eurozonen. Den ökade aktiviteten som präglade den finska fastighetsmarknaden under 2014 fortsatte att öka under 2015. Volymen för stora transaktioner kom upp i fem miljarder euro under 2015 och var i nivå med rekordåren 2006–2007, där drygt hälften av affärerna skedde i Helsingfors. Bristen på fastigheter att investera i på Europas viktigaste marknadsområden har drivit investerare att söka högre avkastning och riskspridning i de nordiska länderna.

Å andra sidan var inhemska investerare av pensionskapital passiva på köpsidan. Den ökade efterfrågan har påverkat priset på fastighetsmarknaden och avkastningen på de bäst belägna fastigheterna har sjunkit.

Hemfosa är en av få aktörer med inriktning mot samhällsfastigheter på den finska marknaden.

Finland

Fastighetstyp/Kategori	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter		
Skola	218	-
Kontor	294	-
Rättsväsende	-	-
Vård och omsorg	-	-
Finland totalt	512	-



Hemfosas ansvar

- att utvecklas hållbart

Hemfosa ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd som följer riktlinjerna för god bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Hemfosa Fastigheter ska skapa värden för sina hyresgäster, medarbetare, ägare och samarbetspartners och samtidigt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Utgångspunkten är långsiktiga affärsrelationer där bolaget tillsammans med sina partners skapar underlag för goda ekonomiska resultat, hänsynstagande till miljön och socialt ansvar.



Åland 22:1 Härnösand

En övervägande del av Hemfosas hyresgäster återfinns inom olika typer av samhällsverksamheter. Skolor och förskolor, vård- och omsorgsverksamheter, rättsväsende och andra myndigheter är verksamheter som ofta önskar fortsätta erbjuda sin service i samma lokaler och geografiska läge under längre tid. Detta innebär att det är viktigt för Hemfosa att erbjuda hyresgästerna långsiktighet, flexibilitet och möjligheter att kunna växa genom om- och tillbyggnation. Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare för samhällsverksamheter och en partner för dem att växa med, kan Hemfosa bidra till att skapa värde i samhället på de marknader bolaget är aktivt. En viktig del i den rollen är att vara kreativ i att utveckla nya lösningar för att möta hyresgästens behov som kan skifta över tid. Viktigt är också att ha en stabil finansiell ställning som möjliggör långsiktiga investeringar, även på orter utanför storstadsregionerna.

HEMFOSAS HÅLLBARHETSARBETE

Hemfosa har en uttalad ambition att successivt stärka sitt hållbarhetsarbete inom relevanta områden för bolaget. Under året har Hemfosa påbörjat ett mer systematiskt

arbete med hållbarhet. Ambitionen är att få hållbarhetsaspekter att bli en naturlig del i beslut och arbetssätt i alla delar av Hemfosas fastighetsförvaltning, projekt och bolagsutveckling. Det löpande arbetet med att hantera och utveckla hållbarhetsfrågor sker inom de områden av organisationen det berör. Uppförandekod och fastslagna policydokument utgör en grund för såväl affärsverksamheten vad gäller förvaltning, transaktioner, kommunikation och affärsetik som miljöarbete, arbetsmiljö och jämställdhet.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2015 har Hemfosa genomfört en så kallad väsentlighetsanalys genom att fastställa vilka frågor och områden som är viktigast för Hemfosa och de parter som bolaget interagerar med, Hemfosas intressenter. Syftet är att säkerställa att Hemfosa styr sitt hållbarhetsarbete i rätt riktning och fokuserar på de hållbarhetsområden där bolaget har väsentlig påverkan. Analysen skedde utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) ramverk. Hemfosas ambition är att utveckla sin hållbarhetsrapportering så att den på sikt sker enligt GRIs riktlinjer.

HEMFOSAS INTRESSETER

Hemfosa är i sin verksamhet en part i ett nätverk av olika intressenter som påverkar varandra och där välfungerande samverkan kan bidra till framgång för samtliga parter. Hemfosa har identifierat nedanstående intressentgrupper som viktigast för bolaget.

- Hyresgäster och kunder
- Medarbetare och externa förvaltare
- Långgivare
- Ägare, styrelse och analytiker
- Leverantörer och samarbetspartners

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

I väsentlighetsanalysen har Hemfosa gjort en bedömning av hållbarhetsområdenas relevans för Hemfosa. Det innebär en gradering av hur stor betydelse området har för Hemfosas förmåga att nå framgång respektive hur det påverkar företaget och om företaget i sin tur har möjlighet att påverka den specifika frågan. Parallellt har

det bedömts hur viktigt respektive hållbarhetsområde är för Hemfosas intressenters beslut och bedömningar av bolaget.

Utifrån en löpande dialog med intressenterna och interna bedömningar har Hemfosa valt att fokusera sitt hållbarhetsarbete inom ett antal prioriterade väsentliga områden inom kategorierna Ekonomiskt ansvar, Miljöansvar och Socialt ansvar.

Ekonomiskt ansvar

- Ekonomisk utveckling
- Värdeskapande i samhället

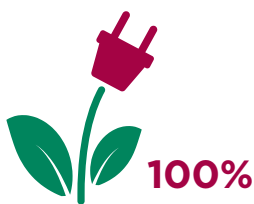
Miljöansvar

- Energiförbrukning

Socialt ansvar

- Hälsa och säkerhet
- Affärsetik och bolagsstyrning
- Kompetensutveckling och -försörjning

Händelser under 2015



100%

100 procent förnyelsebar energi

I januari 2015 övergick Hemfosa till att använda 100 procent förnyelsebar el i hela fastighetsbeståndet. Det sker genom ett avtal med elproducenten Vattenfall om leverans av el från vattenkraft till hela fastighetsbeståndet. Användning av förnyelsebar el är ett steg i att uppnå ökad hållbarhet i Hemfosas förvaltning.



Ledning
75% 25%

Styrelse
43% 57%

På AllBrights jämställdhetslista 2015

Hemfosa var ett av 27 bolag på den "Vita listan" som presenteras årligen av stiftelsen AllBright över svenska bolag med jämställda ledningsgrupper och styrelser. Hemfosa har 75 procent kvinnor i sin ledningsgrupp och i styrelsen är 43 procent kvinnor.



Hållbar energiproduktion i Gardermoen

Hemfosas joint venture Gardermoen Campus Utvikling (GCU) arbetar med att utveckla ett område i Gardermoen nära Oslo med bland annat ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center. För att försörja hela området med uppvärmning och kyla etablerar GCU en modern energianläggning i området, baserad på förnyelsebar energi från grundvatten, värmepumpar och avfall.

Ekonomiskt ansvar

Hemfosa ser förmågan att uthålligt generera ett positivt ekonomiskt resultat som basen för ett hållbart företag. Lönsamhet skapar förutsättningar för att agera långsiktigt och hållbart. Samtidigt kan en hållbar verksamhet bidra till bolagets lönsamhet. Hemfosas ekonomiska värdeskapande kommer även bolagets intressenter till del – hyresgäster, medarbetare, ägare, leverantörer, långivare och samhället.

Hemfosa har sedan starten för sju år sedan vuxit till ett stabilt och börsnoterat fastighetsbolag med god intjänning. Med en tydlig inriktning på samhällsfastigheter med stat och kommun som stora hyresgäster fokuserar Hemfosa på fastigheter med stadigt kassaflöde och begränsad risk. Hemfosa arbetar för att säkerställa en långsiktig stark ekonomisk utveckling genom att kontinuerligt utveckla kompetensen och affärsmässigheten i organisationen och genom att följa fastslagna riktlinjer

för finansiering, risk, intern kontroll och redovisning. Genom en god förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet kan Hemfosa öka dess värde över tid. För utdelning av det finansiella resultatet till aktieägarna har Hemfosa en policy som anger att långsiktigt ska 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet delas ut.

Hemfosas intjäningsförmåga, resultat, finansiell ställning och nyckeltal redovisas i denna årsredovisning, se innehållsförteckningen.

Miljöansvar

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 miljörisker 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.

Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energiförbrukning, avfallsgenerering, vattenförbrukning samt användning och förbrukning av material. Detta är områden som Hemfosa arbetar kontinuerligt med att utveckla i den löpande förvaltningen, dels i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning, dels för att hitta lösningar som är effektiva för användaren, men även ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv.

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 miljöanpassade lokaler, inte minst inom samhällsverksamheter. Hemfosa beaktar då alltid hållbarhetsaspekter vad gäller bland annat arbetsmiljö, avfallshantering och materialval.

I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. 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 miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

ENERGIFÖRBRUKNING

Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område för Hemfosa. 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 vattenel, vilket innebär att all el som används i fastigheterna kommer från vattenkraft. Som en del av denna specificerade elförsäljning ges en deklARATION i form av livscykelanalys med information om den totala miljöpåverkan genom utsläpp av växthusgaser, kväveoxider och svaveldioxid som för vattenel är ytterst begänsad och främst kommer från byggfasen av vattenkraftverken.

Ett initiativ för att bidra till en mer hållbar energi-produktion är det projekt som Hemfosas joint venture GCU arbetar med i Gardermoen Campus nära Oslo, där

bland annat ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center byggs. För att försörja fastigheterna i området med uppvärmning och kyla har arbetet påbörjats med att bygga en modern energianläggning baserad på förnyelsebar energi från grundvatten, värmepumpar och avfall. Med innovativa och effektiva energilösningar med den senaste tekniken är energianläggningen väl rustad att möta framtida hårdare energikrav.

HEMFOSAS MILJÖPOLICY

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet ska Hemfosa:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker 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 inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos sina medarbetare.

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 totalt åtta fastigheter som är miljöcertifierade. Under 2015 addera-

des en fastighet som certifierades enligt Green Building där ytterligare ett antal byggnader är under handläggning. En fastighet i beståndet är certifierad enligt den mer krävande certifieringen Miljöbyggnad medan en fastighet i beståndet är miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM. Hemfosa har som mål att under 2016 genomföra relevant miljöcertifiering av ytterligare tio 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, avfallshandling, markanvändning, påverkan på närmiljön, byggmaterial och föroreningar. Innovativa tekniska lösningar höjer betyget.

Socialt ansvar

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. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster.



Äkroken 1 Sundsvall

HÄLSA OCH SÄKERHET

Hemfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Hemfosas fastigheter erbjuder en miljö som är säker och hälsosam. Att säkerställa säkerheten i och kring byggnader är därför ett mycket viktigt område för Hemfosa, som i stora delar styrs av regelverk och lagar. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision. Att skapa och upprätthålla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna är något Hemfosa prioriterar högt och arbetar med att löpande utveckla.

I fastigheter kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa eller säkerhet. För

Hemfosa handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i sin förvaltning som motverkar uppkomsten av sådana problem. I det fall det till exempel skulle uppstå behov av sanering ska Hemfosa agera enligt gällande regler och lagar och på ett effektivt sätt åtgärda problemen. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas ska vara öppen och tät och Hemfosa ska arbeta för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

FÖRETAGSKULTUR OCH MEDARBETARE

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. Med stort eget ansvarstagande för genomförandet av arbetsuppgifter kan Hemfosa erbjuda möjlighet att i hög grad själv styra sin tid vilket kan vara av stort värde inte minst för att skapa en väl fungerande arbetssituation med balans mellan arbete och fritid.

Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av koncernledningens och medarbetarnas 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. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Hemfosa regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Hemfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

KOMPETENSFOKUS

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

Hemfosa har sedan starten arbetat aktivt med att säkerställa kompetensutvecklingen och -försörjningen i alla led i det snabbt växande bolaget, inte minst under det senaste året. En viktig del i detta är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Under året har flera medarbetare axlat nya ledande roller och tagit plats i bolagets ledningsgrupp, som exempel på detta förhållningssätt.

JÄMSTÄLLDHET OCH LIKABEHANDLING

För Hemfosa är jämställdhet och likabehandling helt förknippad med kompetensförsörjningen i bolaget, utöver att detta av såväl etiska som lagliga skäl är något som bolaget självklart ska upprätthålla. För att all kompetens inom organisationen ska tas tillvara på bästa sätt och för att medarbetarna ska kunna utvecklas krävs att varje individ bedöms strikt utifrån sina meriter. Även för att knyta de bästa medarbetarna till bolaget måste just kompetensen vara det avgörande. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte heller vara beroende av kön eller ursprung. Målet är att Hemfosas samtliga medarbetare ska känna att de verkar inom en

”För Hemfosa är det viktigt och självklart att erbjuda en säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika.”

säker, jämställd, utvecklande och produktiv arbetsmiljö där alla behandlas lika.

Hemfosa har idag en jämn fördelning mellan män och kvinnor inom flertalet verksamhetsområden. Av bolagets totalt 59 medarbetare utgör andelen kvinnor 42 procent medan det i ledningsgruppen är 75 procent kvinnor. I Hemfosas styrelse är tre av sju ledamöter kvinnor, motsvarande 43 procent. Hemfosa uppmärksammades i AllBrightrapporten 2015 för att ha både jämställd ledningsgrupp och styrelse och finns med på AllBrights Vita börslista. AllBright är en stiftelse som arbetar för fler kvinnor på ledande positioner och mer diversifierade ledningsgrupper och styrelser.

UPPFÖRANDEKOD OCH MEDARBETARPOLICY

Hemfosa har en uppförandekod som inkluderar riktlinjer för jämställdhetsarbetet inom bolaget och målsättningen är att detta arbete ska vara en naturlig del i verksamheten. Vidare arbetar Hemfosa aktivt enligt sin medarbetarpolicy för att eliminera alla former av diskriminerande behandling av medarbetare och främja en god affärsetik inom bolaget.

Hemfosa har implementerat en process som uppmuntrar medarbetare att kunna uppmärksamma eventuella oegentligheter, oetisk eller olaglig verksamhet och korruption för att ytterligare stärka en sund styrstruktur i organisationen. Hemfosa strävar efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang. Bolaget ser det också som naturligt och önskvärt att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen har kontakter eller gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar. I Hemfosas uppförandekod beskrivs den så kallade whistle-blower-funktion som finns i bolaget.



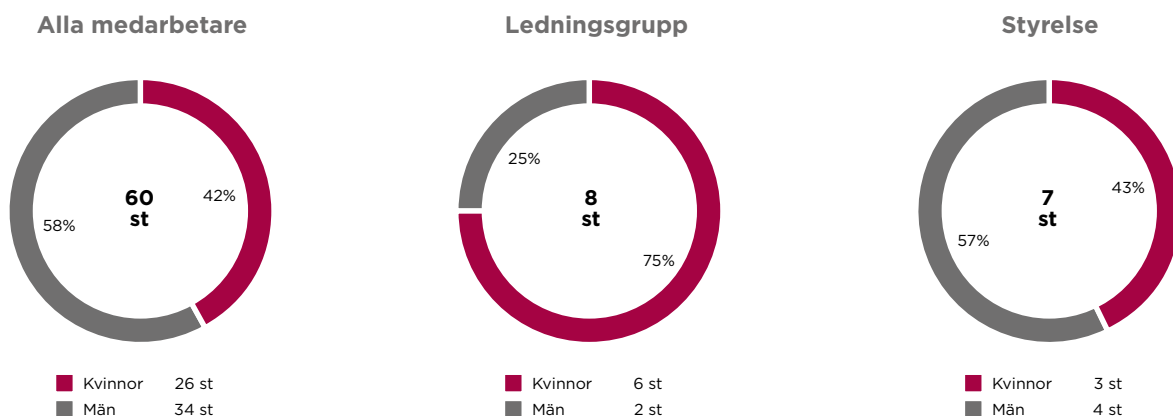
MEDARBETARE OCH ORGANISATION

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 59 personer, fördelade på nio förvaltningskontor i fem regioner och ett huvudkontor i Sverige samt ett kontor i Oslo. Under det tredje kvartalet 2015 genomförde Hemfosa vissa ledningsförändringar, bland annat förstärktes koncernledningen med finanschef Linda Eriksson och ekonomichef Ann-Sofie Lindroth samt Simon Venemyr Ottersland (adjungerad), COO för den

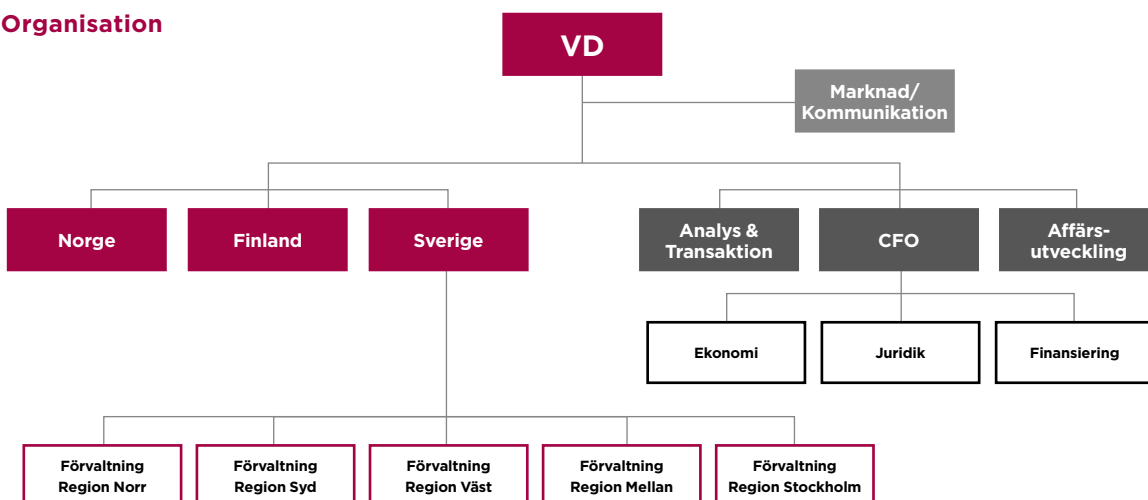
norska verksamheten. COO för Sverige, Lars Thagesson, övergick vid årets slut till en roll som konsult och arbetar exklusivt för Hemfosa. Hans tidigare ansvarsområden delas mellan Annika Ekström, fastighetschef och Stina Lindh Hök, transaktionschef. Karim Sahibzada avslutade sin tjänst som chefsjurist 31 december 2015 och har ersatts av Ylva Hult Palmryd, tidigare bolagsjurist i Hemfosa.

Under året har även en förvaltningsorganisation byggts upp i Norge för att hantera Hemfosas fastighetsbestånd i landet och ambitionen är att etablera en organisation även i Finland med anledning av de förvärv som Hemfosa genomfört där under vintern 2015/2016.

Fördelning män och kvinnor



Organisation





Hemfosas fastighetsbestånd

Under året har Hemfosa arbetat målmedvetet för att renodla fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter som nu står för 57 procent av hyresintäkterna i koncernen – och ambitionen är att andelen ska öka ytterligare. Under året etablerade Hemfosa en tydlig position som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter i Norge och i slutet av året genomfördes den första affären i Finland. Därmed betraktar sig Hemfosa numera som en nordisk aktör på marknaden för samhällsfastigheter och planen är att fortsätta växa dels på den svenska huvudmarknaden men även i Norge och Finland.

SEGMENT

Samhällsfastigheter utgör en allt större och mer prioriterad del av Hemfosas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av denna utveckling och det gångna årets expansion av bolagets verksamhet till Norge och Finland, vars bestånd uteslutande består av samhällsfastigheter, har Hemfosa valt en ny segmentsindelning baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand. Bedömningen är att den nya indelningen ger en tydligare översikt över resultatutvecklingen och Hemfosas fastighetsbestånd.

Sverige

Sverige är och kommer även fortsättningsvis att vara Hemfosas huvudmarknad. Det svenska fastighetsbeståndet är fortsatt blandat, om än med en tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot samhällsfastigheter, men beståndet kommer även framgent vara mer varierat än i övriga segment.

Den geografiska tyngdpunkten i detta segment finns i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, men även i tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed norrlandskusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet.

Norge

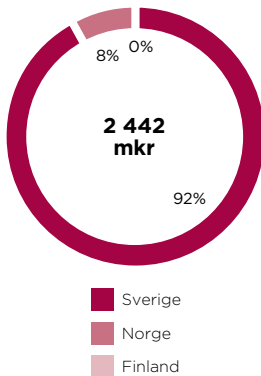
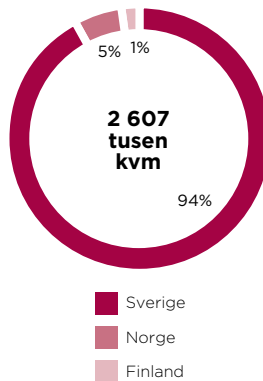
Hemfosa tog ett första steg in på den norska marknaden i början av 2015 och vid årets slut stod fastighetsbeståndet i Norge för tio procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Totalt ägde Hemfosa vid årsskiftet omkring 30 samhällsfastigheter med alltifrån kontor och rättsväsende till skola, vård och omsorg bland verksamheterna, där de största hyresgästerna var Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV – Arbeids- og Velferdsforvaltningen och Høgskolen i Østfold. Fastighetsbeståndet är fokuserat till Osloregionen.

Finland

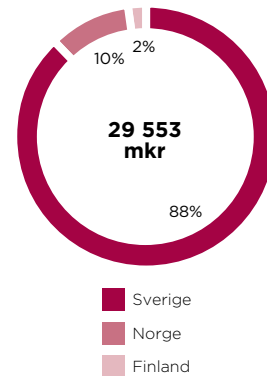
I december 2015 genomförde Hemfosa sin första affär i Finland, genom förvärvet av två samhällsfastigheter till ett värde av 500 mkr i Helsingfors.



Missionen 2 Örebro

Hyresintäkter per segment**Uthyrningsbar yta¹ per segment**

1 Exklusive garage

Fastighetsvärde per segment**TYPER AV FASTIGHETER OCH KATEGORIER**

Hemfosa delar in sitt fastighetsbestånd i fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter. Inom Samhällsfastigheter är de väsentligaste fastighetskategorierna kontor, skola, rättsväsende, vård och omsorg, medan Övriga fastigheter innefattar främst kontors-, logistik- och lagerfastigheter.

Samhällsfastigheter

Det norska och finska fastighetsbeståndet är mer renodlat än det svenska och består uteslutande av samhällsfastigheter. Det ger Hemfosa en unik position på dessa marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom samhällsfastigheter, som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstid. Hyreskontraktens återstående löptid var vid årsskiftet sju år, vilket var en ökning med mer än ett halvår jämfört med föregående år. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94,9 procent.

Hemfosas största hyresgäster är Polismyndigheten, Domstolsverket och Härnösands kommun. Med en åldrande befolkning i Sverige intresserar sig investerare i allt högre grad för samhällsfastigheter anpassade för äldreboenden, vård och omsorg. Hemfosa har under senare år satsat betydligt inom dessa kategorier. I februari förvärvades exempelvis 13 fastigheter varav merparten belägna i västra Sverige med stora hyresgäster och verk-

samheter inom just vård och äldreboenden. I november 2015 förvärvade Hemfosa vidare 43 omsorgsfastigheter i mellersta Sverige.

Lika avgörande som fastigheternas standard är hyresgästerna och den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Hemfosa lägger därför stor vikt vid denna analys inför ett förvärv. Kontraktstiderna för samhällsfastigheter är i regel långa vilket innebär stabila intäktsströmmar, men förutsätter långsiktiga relationer där Hemfosa möter hyresgästernas långsiktiga behov genom anpassning och renovering av lokalerna. I många av de fastigheter som Hemfosa förvärvat finns ett stort behov av modernisering och upprustning, vilket innebär en möjlighet att omförhandla hyresavtalen givet att man kan möta hyresgästernas långsiktiga behov och utveckla lokalerna i linje med deras önskemål.

Kontor

Denna kategori av fastigheter utgörs av kontorslokaler där hyresgästerna bedriver offentligt finansierad verksamhet, men där verksamheten inte ställer krav på specialanpassning av lokalerna vad gäller exempelvis säkerhet. Bland de största hyresgästerna återfinns Haninge Kommun, NAV – Arbeids- och Velferdsförvaltningen och Röda korset/Suomen Punainen Risti. Hyresintäkterna från kontorsfastigheterna utgör 18 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 31 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Skola

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade lokaler och utomhusytor. Bland de största hyresgästerna återfinns Härnösands Kommun, Høgskolen i Oslo og Akershus och Mittuniversitetet. Hyresintäkterna från skolfastigheterna utgör 18 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 31 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Rättsväsende

I kategorin rättsväsende är fastigheterna ofta specialanpassade utifrån särskilda krav på exempelvis säkerhet. Bland de största hyresgästerna återfinns Domstolsverket, Polismyndigheten och Romerike politidistrikt (Norske Politi- og lensmannsetaten). Hyresintäkterna från rättsväsendefastigheterna utgör 12 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 21 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Vård och omsorg

Verksamheterna inom kategorin vård och omsorg kan vara äldreboenden, vårdboenden, vårdcentraler, sjukhus och barnomsorg. Verksamheterna kräver ofta någon form av specialanpassning av lokalerna. Bland de största hyresgästerna återfinns Espira Barnehager AS, Härnösands Kommun och Strängnäs Kommun. Hyresintäkterna från vård- och omsorgsfastigheterna utgör 10 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 17 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

Övriga

Övriga samhällsfastigheter kan exempelvis vara mark, garage eller lager. Bland de största hyresgästerna återfinns bland annat Härnösands Kommun och Landstinget Västmanland.

Samhällsfastigheter

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	473	334	485	483	320	187	250	170	8	24	1 535	1 198
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	366	273	381	375	233	163	233	147	9	18	1 222	977
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 504	3 404	5 171	3 742	3 717	2 871	2 869	1 902	102	392	17 363	12 311
Antal fastigheter	55	47	42	46	38	27	103	38	6	7	244	165
Direktavkastning ² , %											6,1	6,3

1 Exklusive garage

2 Enligt intjäningsförmåga



Samuel 2 Västerås

Övriga fastigheter

Övriga fastigheter står för 43 procent av Hemfosas hyresintäkter och utgörs framförallt av kontor samt logistik- och lagerfastigheter. Dessutom finns en mindre del andra fastigheter såsom bostäder, hotell och handelsfastigheter. Hyreskontraktens återstående löptid var vid årsskiftet 4,4 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84,8 procent.

Kontor

Hemfosas kontorsfastigheter är centralt belägna i framförallt storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå.

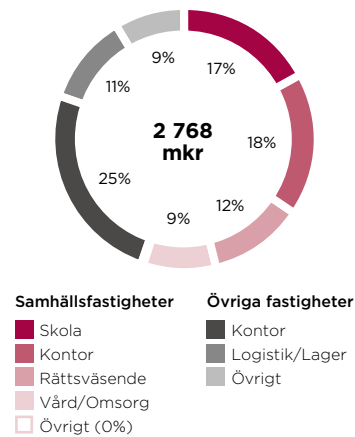
Kontorsfastigheter av god kvalitet i centrala lägen är i regel mycket omsättningsbara, då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva dessa fastigheter. I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är utbudet av lokaler vanligtvis mindre och hyresgästerna är därmed mindre flyttbenägna. Detta bidrar till en stabil utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler samt mindre volatila hyresnivåer över 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.

På senare tid har större krav börjat ställas på lokalernas effektivitet och flexibilitet från hyresgästernas sida. Öppna planlösningar är idag den vanligaste utformningen av kontorslokaler. En ökad efterfrågan ses också på miljöklassade byggnader. Hemfosa ser goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet vidare och öka uthyrningsgraden.

Övriga fastigheter

Hyresvärde per fastighetstyp



Logistik och lager

Logistikfastigheter är bebyggda med terminaler eller lagerutrymmen för varuhantering, omlastning och distribution. De är attraktivt belägna i närheten av de stora Europavägarna och viktiga transportknutpunkter främst i södra och mellersta Sverige.

Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Portföljer med logistikfastigheter har de senaste åren varit mycket attraktiva på fastighetsmarknaden, och det är ett stort antal aktörer som kontinuerligt kontaktar Hemfosa och visar intresse för att förvärva logistikfastigheter.

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	691	694	304	373	238	255	1 233	1 322
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	595	613	521	638	269	288	1 385	1 539
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 545	6 243	3 511	4 050	2 135	2 113	12 191	12 407
Antal fastigheter	73	77	35	44	59	67	167	188
Direktavkastning ² , %							5,8	6,0

¹ Exklusive garage

² Enligt intjäningsförmåga

Sverige

Sverige är Hemfosas huvudmarknad med 88 procent av koncernens fastighetsvärde och en tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter. De 388 fastigheterna är framförallt belägna i Stockholms- och Göteborgsregionerna, men även tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten.

Med utgångspunkten att fortsätta växa inom samhällsfastigheter arbetade Hemfosa under året aktivt för att renodla beståndet mot detta område och det starka marknadsklimatet främjade detta arbete. Bland de större förvärven kan nämnas 13 samhällsfastigheter i främst Västra Götaland med vård, skola och äldreboenden bland verksamheterna respektive 43 fullt uthyrda samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden; ett växande område där vi ser att Hemfosa passar väl som fastighetsägare med sin långsiktighet och erfarenhet inom samhällsfastigheter. Sammantaget ökade andelen hyresintäkter från samhällsfastigheter under året från 50 procent till 53 procent genom ett aktivt transaktionsarbete. De svenska hyreskontraktens återstående

löptid var vid årsskiftet 5,4 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,5 procent.

Avyttring av oprioriterade fastigheter skedde till ett sammantaget värde om 1,4 mdkr. I början av året avyttrades nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, västra och mellersta Sverige och i slutet av året avyttrades ytterligare fyra logistikfastigheter i Stockholm, Eskilstuna och Södertälje. Samtidigt investerade Hemfosa i en logistikfastighet i Västra Götaland som ska anpassas och byggas ut enligt överenskommelse med hyresgästen. Sammantaget uppgick det svenska beståndets värde vid årsskiftet till 26 mdkr och stod för 92 procent av koncernens hyresintäkter.

Sverige

Fastighetsyp/Kategori	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Antalet fastigheter
Samhällsfastigheter				
Skola	292	364	4 036	52
Kontor	333	403	3 977	39
Rättsväsende	207	277	3 109	34
Vård/omsorg	223	232	2 584	90
Övrigt	9	8	102	6
Övriga fastigheter				
Kontor	595	691	6 545	73
Logistik/lager	521	304	3 511	35
Övrigt	270	238	2 135	59
Sverige totalt	2 451	1 233	25 999	388

¹ Exklusive garage



Nannylund 1 Eksjö

Norge

I Norge har Hemfosa under året byggt upp ett bestånd om 21 fastigheter till ett värde av 3 mdkr, framförallt i Osloregionen och Sydnorge. Det norska beståndet stod vid årsskiftet för tio procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är belägna i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter.

Bland hyresgästerna återfinns bland annat skolor och förskolor, rättsväsende, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan och Skatteverket. Dessutom stärkte Hemfosa sin närvaro i Norge ytterligare, genom utveckling i ett joint venture, av ett nytt hälsocampus och byggnation av både ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center med centralt läge vid Gardermoen flygplats nära Oslo. Hemfosa investerar cirka 1,2 mdkr i projektet som genomförs tillsammans med fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm Eiendom AS. Byggnationen påbörjades under hösten och

hyresgästen Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) har tecknat ett 25-årigt hyresavtal avseende specialistsjukhuset med beräknat tillträde i januari 2018. Även det närliggande lokalmedicinska centret är fullt uthyrt. Sammantaget uppgick det norska beståndets värde vid årsskiftet till 3,0 mdkr och stod för 8 procent av koncernens hyresintäkter. De norska hyreskontraktens återstående löptid var vid årsskiftet 10,2 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent.

Norge

Fastighetstyp/Kategori	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Antalet fastigheter
Samhällsfastigheter				
Skola	56	91	1 249	2
Kontor	28	54	900	2
Rättsväsende	25	43	608	4
Vård/omsorg	10	18	285	13
Övrigt	-	-	-	-
Norge totalt	119	206	3 042	21

¹ Exklusive garage



Statens Park Tønnsberg, Norge

Finland

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerade sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Vid årets slut utgjorde fastighetsbeståndet i Finland två procent av Hemfosas fastighetsvärde.

I slutet av 2015 tog Hemfosa första steget in i Finland genom förvärvet av tomträtterna till två samhällsfastigheter i Helsingforsområdet till ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande cirka 0,5 mkr. Strax efter årsskiftet genomförde Hemfosa sin andra affär; tre samhällsfastigheter i Tammerfors, landets tredje största stad, respektive Brahestad strax söder om Uleåborg. Bland hyresgästerna återfinns Tammerfors universitet,

finska Skatteverket, Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kronofogdemyndigheten.

Det finska fastighetsbeståndet bestod vid årsskiftet av två fastigheter om 31 tusen kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 512 mkr. De finländska hyreskontraktens återstående löptid var vid årsskiftet 8,6 år medan den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent.

Finland

Fastighetstyp/Kategori	Uthyrningsbar yta, tusen kvm ¹	Hyresvärde, mkr	Verkligt värde, mkr	Antalet fastigheter
Samhälle				
Skola	18	18	218	1
Kontor	19	27	294	1
Rättsväsende	-	-	-	-
Vård/omsorg	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Finland totalt	37	45	512	2

¹ Exklusive garage



Kivihaantie 7 Helsingfors, Finland



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 för att kunna optimera sin fastighetsverksamhet. Under 2015 stärkte Hemfosa sin finansiella ställning och tillgång till kapital genom en riktad 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 60 procent och övriga skulder utgör 6 procent.

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 10 749 mkr (8 949), vilket motsvarar en soliditet på 34,2 procent (34,4). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 985 mkr (8 607) per den 31 december 2015.

Under året gjordes en riktad nyemission av 999 999 preferensaktier som tillförde Hemfosa 165 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 591). Årsstämman 2015 fattade beslut om en utdelning till stamaktieägarna med 394 mkr och till preferensaktieägarna med 100 mkr med kvartalsvis utbetalning. Då styrelsen utnyttjade sitt mandat att genomföra en riktad nyemission av nya preferensaktier tillkommer ytterligare utdelning om cirka 7 mkr. Vid årets utgång hade 399 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

Ändrad redovisningsprincip för förvaltningsfastigheter påverkade det egna kapitalet med totalt 375 mkr, se sid 70.

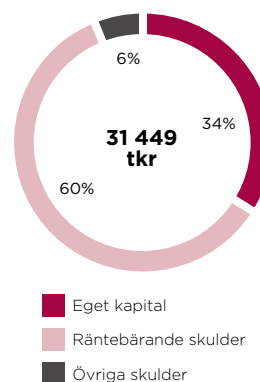
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2015 till 18 898 mkr (15 760) varav 17 672 mkr (14 534) avsåg lån från kreditinstitut, 1 194 mkr (1 190) obligationslån, 14 mkr (33) säljarreverser och 18 mkr (3)

avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300), varav 1 mkr (633) var utnyttjat vid årets slut. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr (150), vilka var utnyttjade per den 31 december 2015. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 63,9 procent (64,6) av fastighetsportföljens verkliga värde. Genomsnittlig ränta per den 31 december 2015 uppgick till 2,03 procent (2,37). STIBOR 3-månader har sedan 19 mars fram till årets slut varit negativ. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget.

Kapitalstruktur



Förändring under 2015

Under året upptogs nya lån på totalt 4 240 mkr. Utav dessa avser 3 680 mkr förvärv av fastigheter, 525 mkr avser refinansiering av befintliga lån samt 35 mkr avser projektfinansiering. Total amortering av räntebärande skulder 2015 var 1 101 mkr, varav 744 mkr avser amortering vid försäljning av fastigheter och 357 mkr avser amortering av upptagna lån. Nettoförändringen under 2015 av räntebärande skulder är en ökning med 3 138 mkr.

För lån som förfaller under 2016 bedömer Hemfosa att sannolikheten är hög för refinansiering till marknadsmässiga villkor.

Räntebindning

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid årets utgång till 1,3 år (1,9). Under januari 2016 har Hemfosa tagit upp räntetak om 201 mkr för krediten gällande förvärvet av samhällsfastigheter i Finland. Efter ingångna räntetak under januari 2016 uppgår återstående räntebindningstid till 1,4 år.

Ränteswap och räntetak

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används ränteswappar och räntetak. Hemfosa arbetar till största del med rörlig

ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Med hänsyn till ingångna ränteswappar och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 52,4 procent (60,8) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad.

Ingångna räntetaken och lösen av swappar har skett för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal.

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 systematiskt 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.

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 erbjuda finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)

- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv 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.

Samtidigt är Hemfosas framtida utveckling i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. För att minska detta beroende arbetar Hemfosa långsiktigt och strukturerat med kompetensförjning genom såväl nyrekryteringar som att skapa förutsättningar för medarbetare att utvecklas och befordras inom bolaget. Verksamheten baseras på dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor för att säkerställa kvalitet och kunskapsöverföring.

Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Hemfosa har genomfört 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. Arbetet med att utveckla interna processer och arbets sätt fortgår löpande. 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 vidare under Räntederivat och räntetak ovan.

Valuta

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland under 2015 är koncernen numera exponerat för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är ex-

Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2015

	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
<1 år	17 067	-4 655	-2 286	10 126	54
1-2 år	1 763	385	384	2 532	13
2-3 år	0	3 304	1 902	5 206	28
3-4 år	0	322	0	322	2
4-5 år	29	644	0	673	4
>5 år	39	0	0	39	0
Summa	18 898	0	0	18 898	100

¹ Tabellen visar det diskonterade värdet på krediterna, vilket avviker med ett oväsentligt belopp från det nominella värdet.

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 053 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2015

	Krediter, mkr	Andel, % ränta	Låne- ränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa, mkr
2016	1 569	8	318	50	369
2017	6 646	35	262	44	305
2018	6 492	34	184	35	219
2019	796	4	80	1	81
2020	3 286	17	23	0	23
2021-	109	1	49	0	49
Totalt	18 898	100	916	131	1 047

¹ Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2015

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknads- värde, mkr
<1 år	112	0,8	-6
1-2 år	385	0,1	-2
2-3 år	3 304	1,1	-86
3-4 år	322	0,5	-3
4-5 år	644	1,3	-6
>5 år	0	0	0
Totalt	5 767	1,0	-103

ponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot förändring av valutakurs. För närvarande har Hemfosa inte ingått några valutasäkringar men arbetar kontinuerligt med frågeställningen och det ska inte utslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys, 31 december 2015

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1	+/-25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		90,6%
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1	+/-25
Fastighetskostnader	+/-1	-/+8
Driftnetto	+/-5	+/-88
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/-	+/-113
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/-	+/-19
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	-74/+9
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	-/+189
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-154

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

HEMFOSAS SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosa äger samhällsfastigheter på ett flertal orter, med tyngdpunkten i Sverige på Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, Västerås, Karlstad och Sundsvall/ Härnösand samt i Oslo-regionen i Norge och i de största städerna i Finland.



Stam- och preferensaktie

Hemfosa som investering

Hemfosas stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie är sedan den 12 december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF". Hemfosas totala börsvärde uppgick vid årets slut till 14 065 mkr.

Hemfosa har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Skillnaden mellan aktieslagen består i olika röstvärde samt olika rätt till bolagets tillgångar och vinst. Årsstämman den 7 maj 2015 fattade beslut om en uppdelning av bolagets stamaktier varvid en befintlig stamaktie den 19 maj 2015 delades i två aktier av samma aktieslag (aktiesplit 2:1). Den 29 september 2015 fattade styrelsen beslut om att genomföra en riktad nyemission på totalt 999 999 nya preferensaktier till två institutionella investerare. Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 142 440 207, varav 131 440 208 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Hemfosas aktiekapital uppgick till 71 220 103,50 kronor.

STAMAKTIEN

För stamaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2015 till 94,25 kronor. Det innebär en kursökning under året om 17,9 procent. Under samma period steg NASDAQ Stockholm All-Share Index med 10,2 procent medan Carnegie Real Estate Index gick upp med 26,3 procent. Totalt omsattes 1 112 733 743 av Hemfosas stamaktier till ett värde av 10 217 059 896 kronor under 2015. Varje handelsdag omsattes i snitt 441 562 stamaktier och gjordes i snitt 833 avslut. Av handeln med

Hemfosas stamaktie skedde 86,7 procent på Nasdaq Stockholm, 11,9 procent på BATS Chi-X Europe och 1,4 procent på övriga handelsplatser.

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

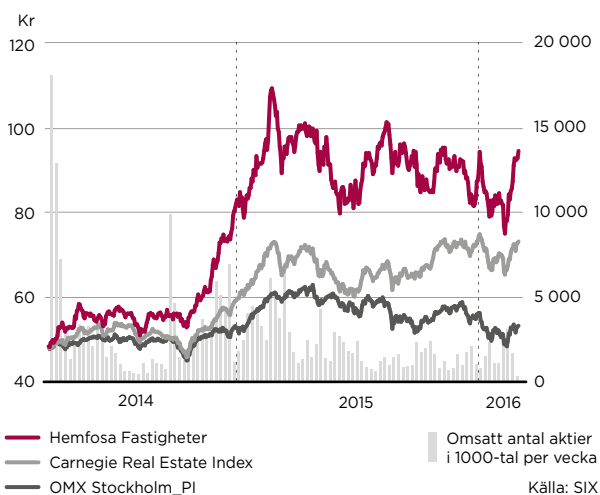
PREFERENSAKTIEN

För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 december 2015 till 152,50 kronor. Det innebär en kursminskning under året med 1,4 procent. En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 10 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Hemfosas preferensaktie handlas under kortnamnet "HEMF PREF".

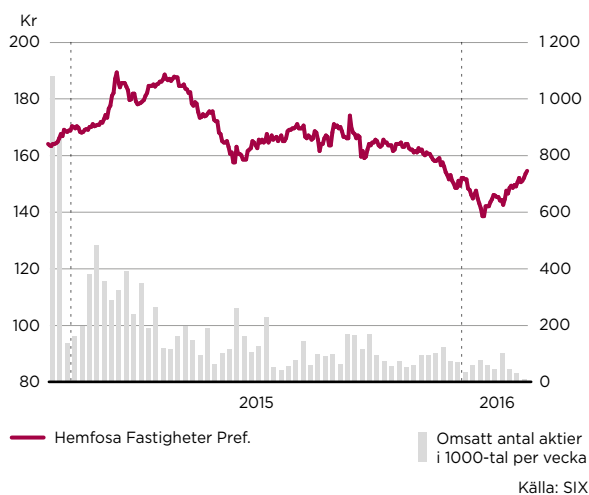
UTDELNING

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 utdelningsgrun-

Stamaktie



Preferensaktie



dande resultatet uppgick för året till 1 103 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2015, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,20 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 21 april, 10 juli och 10 oktober 2016 samt 10 januari 2017. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Föreslagna avstämningsdagar för utdelning till ägarna av preferensaktier är 10 juli och 10 oktober 2016, 10 januari och 10 april 2017. Föreslagen

utdelning motsvarar 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2015.

ÄGARINFORMATION

Per den 30 december 2015 hade Hemfosa 16 019 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69,4 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 30,6 procent av aktierna. De fem största ägarna kontrollerade tillsammans 30,9 procent av aktiekapitalet och 33,2 procent av rösterna. Styrelse och ledning innehade 6,3 procent av aktiekapitalet och 6,7 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 30 december 2015

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	9,30	10,00
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	11 497 055	-	8,10	8,70
AMF Försäkring och fonder	6 877 846	-	4,80	5,20
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	4,80	5,20
Lannebo Fonder	5 568 845	-	3,90	4,20
Swedbank Robur fonder	5 402 647	300 000	4,00	4,10
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	4 499 413	-	3,20	3,40
Ikano Invest AB	3 134 562	-	2,20	2,30
Styrelse och ledning	8 852 507	104 000	6,30	6,70
Övriga	65 525 605	10 595 999	53,40	50,20
Summa	131 440 208	10 999 999	100,00	100,00

Ägarförteckning, fördelning i storleksklasser per den 30 december 2015

Innehav	Antal aktieägare	Innehav, %	Röster, %
1-500	9 848	1,47	1,01
501-1 000	2 756	1,49	1,11
1 001-5 000	2 542	3,92	2,84
5 001-10 000	379	1,92	1,48
10 001-15 000	104	0,91	0,76
15 001-20 000	63	0,81	0,67
20 001-	327	89,47	92,14
Summa	16 019	100,00	100,00

Källa: Euroclear

Aktiekapitalets utveckling

	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Förändring i aktiekapital, mkr
Nyemission, stamaktier	jan -13	50 000		0
Nyemission, stamaktier	jun -13	22 207 103		22
Nyemission, stamaktier	jun -13	2 792 897		3
Nedsättning, stamaktier	jun -13	-50 000		0
Kvittningsemission, stamaktier	mar -14	30 937 495		31
Nyemission, stamaktier	mar -14	9 782 608		10
Nyemission, preferensaktier	dec -14		5 000 000	5
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	-
Riktad preferensaktieemission	sep -15		999 999	1
Summa		131 440 208	10 999 999	72

Aktierelaterade nyckeltal se sidan 55

Bolagsstyrningsrapport

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

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning, Koden, samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden bygger på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas samt beskriva den lösning som har valts istället. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Hemfosa följde under 2015 Koden utan några avvikelser. Vidare har Hemfosa under året följt Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden.

Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Hemfosas bolagsstyrning under 2015. Årets bolagsstyrningsrapport strävar efter att undvika upprepning av information om vad som följer av tillämpliga regelverk och fokuserar på att redogöra för det specifika för Hemfosa.

BOLAGSSTÄMMA

Hemfosas årsstämma 2016 äger rum den 19 april 2016 i Stockholm. Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid årsstämman om skriftlig begäran inkommit till styrelsen senast den 1 mars 2016. Av praktiska skäl ser dock bolaget gärna att en sådan begäran når bolaget senast den 10 februari 2016. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.hemfosa.se. Hemfosa eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid bolagsstämma.

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma

som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 12 och 13.

Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägars rätt att delta vid bolagsstämman anges i Hemfosas bolagsordning att föransmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Bolagsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

På Hemfosas årsstämma 2015 fattades bland annat beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av högst 1 000 000 preferensaktier. Detta bemyndigande utnyttjades av styrelsen i september 2015 genom emission av 999 999 nya preferensaktier.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2015 till 142 440 207 fördelade på två aktieslag, 131 440 208 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 10 kronor 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 71 220 103,50 kronor och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,5 krona.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2015 till 16 019 stycken. Bolagets fem största aktieägare den 31 december 2015 var Fjärde AP-Fonden (med totalt 13 218 166 aktier motsvarande 9,97 procent av rösterna), Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (med totalt 11 497 055 aktier motsvarande 8,67 procent av rösterna), AMF Försäkring och fonder (med totalt 6 877 846 aktier motsvarande 5,19 procent av rösterna), Kåpan Pensioner Försäkringsförening

(med totalt 6 863 562 aktier motsvarande 5,18 procent av rösterna), Lannebo Fonder (med totalt 5 568 845 aktier motsvarande 4,20 procent av rösterna).

BOLAGSORDNINGEN

Hemfosas bolagsordning som fastställdes vid årsstämma den 7 maj 2015 återfinns i sin helhet på www.hemfosa.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Nacka. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid mot bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

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

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2016 består av Mats Andersson (Fjärde AP-fonden), Maria Nordqvist, (Lannebo fonder), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Lennart Francke, (Swedbank Robur fonder) samt Bengt Kjell (styrelseordförande). Mats Andersson är ordförande i valberedningen.

Valberedningen har inför årsstämman 2016 haft två protokollförda möten under år 2015.

Styrelse

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Vid årsstämman den 7 maj 2015 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Caroline Sundewall, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Magnus Eriksson, Ulrika Valassi och Daniel Skoghäll till styrelse-

ledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Hemfosa, se avsnittet ”Styrelse loch revisor”, sidorna 48–49.

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 när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda 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 stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. VD Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Samtliga ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2015

Bolagets styrelse har under 2015 haft 15 möten, varav ett konstituerande möte. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2015 fattat beslut om flera större förvärv, avyttringar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen beslutade dessutom om utgivande av preferensaktier i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman.

Styrelsens sammansättning

Bolagsstämmovalda ¹	Invald år ²	Född år	Totalt årligt arvode, kronor ³	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Närvaro Styrelsemöten
Ordförande						
Bengt Kjell	2009	1954	350 000	Ja	Ja	15/15
Ledamöter						
Jens Engwall	2009	1956	-	Ja	Nej	15/15
Magnus Eriksson	2011	1959	175 000	Ja	Ja	14/15
Anneli Lindblom	2013	1967	235 000	Ja	Ja	15/15
Daniel Skoghäll	2009	1962	175 000	Ja	Ja	15/15
Caroline Sundewall	2013	1958	210 000	Ja	Ja	15/15
Ulrika Valassi	2013	1967	210 000	Ja	Ja	15/15

¹ Utbildning, övriga uppdrag och aktieinnehav i bolaget m.m. av nuvarande styrelse framgår på sidorna 48–49 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.

Utvärdering av styrelsen och verkställande direktören

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2015 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Utskott

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också 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 årsstämmans 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 2015 har revisionsutskottet haft sju möten. Anneli Lindblom har deltagit vid 6 av 7 möten. I övrigt har ledamöterna i utskottet närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättningsutskott

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

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller i lag, börsregler och Kodens 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 vilka bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen.

Under 2015 har ersättningsutskottet haft tre möten. Ledamöterna i utskottet har närvarat vid samtliga möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.

ERSÄTTNING

Vid årsstämman den 7 maj 2015 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 60 000 kronor till ordföranden i revisionsutskottet och med 35 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan bolaget och styrelseledamoten kan bolaget medge att styrelsearvodet faktureras genom ett av styrelseledamoten helägt bolag. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Denna består, förutom av Jens Engwall (VD), av sju personer: Karin Osslind (CFO), Linda Eriksson (finanschef), Ann-Sofie

Lindroth (ekonomichef), Mikael Weiland (chef affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef), Stina Lindh Hök (transaktionschef) och Ylva Hult Palmryd (chefsjurist) samt adjungerade ledamoten Simon Venemyr Ottersland (COO Norge).¹

Koncernledningen träffas månatligen och i övrigt vid behov.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I enlighet med de riktlinjer som antogs på bolagets årsstämma den 7 maj 2015 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

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

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

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås

¹ Lars Thagesson (COO) och Karim Sahibzada (chef finansiering och juridik) ingick i koncernledningen fram till och med den 31 december 2015. Sedan den 1 januari 2016 ingår Ylva Hult Palmryd i koncernledningen.

i detta sammanhang VD, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen. Styrelsen äger rätt att frånga ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2015 har ersättning till VD och vissa övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 7 maj 2015 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2016. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Björn Flink.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med boksluts-sammanträde, 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 2015 anlåtats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även frågor relaterade till emission av preferensaktier. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING OCH RISKHANTERING

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

Kontrollmiljö

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

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

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

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som

ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av koncernledningen avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

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

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

Uppföljning

Såsom har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser

från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer. Kontrollen av detta arbete åligger till stor del revisionsutskottet.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion

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

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Hemfosa tillämpar Koden. Koden bygger som nämnts på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. Hemfosa följde under 2015 Koden utan avvikelser.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har 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 revisionsred i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 23 mars 2016
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

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 SSAB och Expandum Invest AB samt vice styrelseordförande i Indutrade AB. Styrelseledamot i AB Industrivärden, ICA Gruppen AB, Pandox AB mfl.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 056 000 stamaktier och 40 000 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, Quanta fuel AS och Hemfosa Gård AB med flera.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 855 079 stamaktier och 4 000 preferensaktier.

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

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): 82 800 stamaktier och 20 600 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 NoClds AB samt styrelseuppdrag inom Acando-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 2 000 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

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



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, Elanders AB och Cramo Oy. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

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: Ledamot i styrelsen och ordförande i revisionsutskottet för Ålandsbanken Abp, ledamot i Qliro AB, ägare av Au Management AB.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 4 000 stamaktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare

REVISOR**KPMG AB**

Huvudansvarig revisor:

Björn Flink, f 1959

Revisor i koncernen sedan 2015. Auktoriserad revisor och delägare i KPMG.

Övriga revisorsuppdrag:

Akademiska Hus, AxFast, MTR och Stenvalvet

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i KPMG Sverige. Styrelseledamot i FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare.

Innehav per den 10 mars 2016.

Ledning

Jens Engwall, f 1956
VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" sidan 48.

Karin Osslind, f 1955
CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom koncernen.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 288 024 stamaktier och 4 000 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): 1 441 720 stamaktier.

Annika Ekström, f 1965
Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 19 922 stamaktier.

Stina Lindh Hök, f 1973
Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 11 842 stamaktier.

Ann-Sofie Lindroth, f 1976
Ekonomichef

Utbildning: Ekonomi magisterexamen, Lunds Universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 5 400 stamaktier.

Linda Eriksson, f 1975
Finanschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): -

Ylva Hult Palmryd, f 1976
Chefsjurist

Utbildning: Jur kand, Uppsala universitet

Övriga uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget (inkl. eventuellt närståendeinnehav): 6 122 stamaktier.

Simon Venemyr Ottersland, f 1976
Adjungerad ledamot

Uppgifter per den 10 mars 2016.

Från vänster: Linda Eriksson, Ann-Sofie Lindroth, Simon Venemyr Ottersland, Annika Ekström, Jens Engwall, Ylva Hult Palmryd, Mikael Weiland, Karin Osslind och Stina Lindh Hök





KONSTEN ATT ÄGA RÄTT SAMLING

Hemfosas värld handlar om att hitta skönhet och se möjligheter andra ännu inte sett. Lite som att forma en värdefull konstsamling. Vi utgår från det befintliga och frågar oss; kan det bli större? Kan det bli vackrare? Kan det bli bättre – ihop eller separat? För oss handlar det om utveckling. För våra hyresgäster, för våra ägare, för oss, för våra förvaltare. Vi gillar det svåra. Vi gillar det utmanande. Det är när det fula blir det vackra, när det snåriga blir det enkla; då är vi där vi vill vara. Vi är experter på konsten att hitta rätt.

Hemfosa låter olika konstnärer tolka fastigheter i beståndet utifrån deras respektive konstnärliga uttryck. Tidigare samarbeten har varit med konstnärerna Hans von Corswant, Tomas Nanne Sandberg och Mattias Öhrberg, vilka har tolkat ett urval av Hemfosas fastigheter.

I år har turen kommit till de fyra konstnärerna Gouge, Hüge, JAG och RCW; samtliga med rötter i den svenska gatukonsten följt av framgångar på den mer traditionella konstscenen.

Gatukonsten har länge brottats med fördomar från den konservativa publiken om vad riktig konst är och det har tagit tid för den kontroversiella genren att hitta in i finrummen. Världskända graffitikonstnärer såsom Banksy har banat vägen för fler talanger och idag behöver man inte längre leta efter en övergiven betongpelare eller fallfärdiga industrilokaler för att beskåda konstformen. Lovande konstnärer har fått sin rättmätiga plats på konstscenen och konstsamlarna har fått upp ögonen för detta uttryck.

”Man ska vara väl medveten om att en ’tag’ på pendeltågssätet inte är gatukonst. Lika lite som att kludd på ett kollegieblock är Picasso”

- Jimmie Hall på galleriet Wallery



GOUGE (1977)

Gouge har målat graffiti sedan slutet av 1980-talet. Han har en MFA från Konstfack och arbetar idag heltid med olika typer av kreativa projekt, oftast med graffiti involverat på ett eller annat sätt. Hans konstnärliga fokus ligger på både text och figurmåleri med influenser från både populärkultur och uppväxten i norra Stockholms förorter. Gouge utsågs 2013 till Sveriges bästa graffitimålare av tidningen Kingsize Magazine.



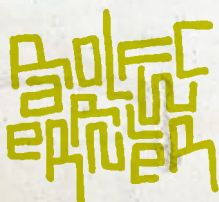
HUGE (1975)

Huge gjorde sig ett namn i början av 1990-talet då han skapade en hype kring sina undangömda målningar i Stockholmsområdet. Han valde ut lagliga platser vars avskilda lägen gjorde det möjligt att ta god tid på sig under målandet. Dessutom hann målningarna sitta kvar under längre tid innan de tvättades bort, vilket gav fler möjlighet att hinna beskåda dem. Huge målar med burk på tavlor och väggar i fotorealistisk stil med graffitikänslan kvar i bildspråket. Han har bland annat gjort en stor väggmålning i Slakthusområdet åt fastighetsbolaget Brostaden som bör vara en av de största i Sverige.



JAG (1970-TALET)

JAG är född i Stockholm på 1970-talet. Efter avslutade konst- och designstudier ägnade han sig under många år åt utställningar och arbeten inom arkitektur och design i Stockholm, Paris, London och Tokyo. Han medverkade på Liljevalchs vårsalong vid flertalet tillfällen och skrev boken "The Diagnosed generation". Idag arbetar han återigen med graffiti i form av arbeten på duk parallellt med gatukonstaktioner, nu under sitt alias JAG.



ROLF CARL WERNER (1971)

Rolf Carl Werner (RCW) är en etablerad spraykonstnär med många utställningar och projekt bakom sig. Som självlärd graffitimålare från 1980-talet utvecklade RCW sitt konstnärskap på mitten av 1990-talet genom studier på Konstfack med Tom Hedqvist som professor. Han jobbar gärna med figurativa, föreställande motiv likväl som abstrakta bokstavsbaseade motiv. RCW är representerad i såväl kommuner, landsting och museum som i privata konstsamlingar. 2007 fick RCW i uppdrag att gestalta/spraymåla ett helt bostadsområde, unikt i sitt slag på den tiden i Sverige.

Bilderna med konstverken i årsredovisningen är digitala montage.

Flerårsöversikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

Helår	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	2 443	1 612	1 584	1 573
Fastighetskostnader och -administration	-773	-538	-537	-587
Driftnetto	1 670	1 074	1 047	986
Central administration	-112	-74	-79	-83
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	62	0	21
Andel i joint ventures resultat	255	239	125	62
Finansiella intäkter och kostnader	-450	-480	-770	-800
Förvaltningsresultat	1 363	821	323	186
Värdeförändring på fastigheter	1 500	695	-214	946
Värdeförändring på finansiella instrument	-42	-277	23	-23
Aktuell skatt	-5	-2	-	0
Uppskjuten skatt	-478	-113	99	-187
Årets resultat	2 339	1 124	231	923
Övrigt totalresultat	-131	-	-	-
Årets totalresultat	2 207	1 124	231	923
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	16,87	10,13	7,40	36,88

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

31 dec	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	29 553	24 718	16 284	16 019
Andelar i joint ventures	1 075	609	455	282
Derivat och övriga anläggningstillgångar	7	10	32	48
Kortfristiga fordringar	82	94	66	125
Likvida medel	732	594	284	242
Summa tillgångar	31 449	26 025	17 121	16 716
Eget kapital	10 749	8 949	2 369	2 176
Räntebärande skulder	18 898	15 760	13 660	13 339
Derivat	103	105	118	135
Uppskjutna skatteskulder	701	492	430	527
Övriga skulder	997	718	544	539
Summa eget kapital och skulder	31 449	26 025	17 121	16 716

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	2015	2014	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 220	627	261	70
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 943	-7 504	-503	78
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 862	7 187	284	-204
Totalt kassaflöde	138	310	42	-56

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Avkastning på eget kapital, %	23,7	19,7	13,6	53,8
Soliditet, %	34,2	34,4	13,8	13,0
Belåningsgrad fastigheter, %	63,9	63,8	83,9	83,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8	5,8	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,2	1,3	1,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	2015	2014	2013	2012
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	9,55	7,36	12,92	7,44
Resultat efter skatt, kronor per aktie	16,87	10,13	7,40	36,92
Eget kapital, kronor per aktie	68,06	55,63	94,76	87,04
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie	76,63	74,49	116,40	113,52
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	8,47	5,59	10,44	2,80
Utdelning, kronor per aktie	3,00	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	131 440	109 954	25 000	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	131 440	131 440	25 000	25 000

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	2015	2014	2013	2012
Eget kapital, kronor per aktie	162,85	162,50	-	-
Utdelning, kronor per aktie	10,00	1,25	-	-
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	11 000	10 000	-	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Antal fastigheter vid periodens utgång	411	353	195	204
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	2 768	2 520	1 738	1 764
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 607	2 516	1 713	1 720
Fastigheternas verkliga värde i balansräkningen, mkr	29 553	24 718	16 284	16 019
Fastighetsvärde, kronor per kvm	11 336	9 824	9 556	9 310
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,7	90,0	89,0
Överskottsgrad, %	68,4	66,6	66,1	63,0
Direktavkastning, %	5,8	6,1	6,4	6,3

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 2015.

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 långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

Samhällsfastigheter utgör en allt större och mer prioriterad del av Hemfosas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av denna utveckling och det gångna årets expansion av bolagets verksamhet till Norge och Finland, vars bestånd uteslutande består av samhällsfastigheter, har Hemfosa valt en ny segmentsindelning baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand. En fastighet definieras av Hemfosa som Samhällsfastighet om direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade 411 fastigheter (353) per den 31 december 2015. Den sammanlagda uthyrbara ytan var 2 607 tusen kvadratmeter (2 516) med ett hyresvärde om 2 768 mkr (2 520). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 90,4 procent (90,7). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 29,6 mdkr (24,7).

88 procent av fastighetsvärdet är hänförbart till Sverige, tio procent till Norge och två procent till Finland. I Sverige står storstadsregionerna Stockholm och Göteborg för cirka 40 procent av värdet.

ORGANISATION

Sverige

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

Norge

I samband med förvärven av samhällsfastigheter i Norge har en förvaltningsorganisation i Oslo byggts upp. Chef

för verksamheten i Norge är Simon Venemyr Ottersland. Hemfosa har, genom dotterbolaget Hemfosa Samfunnsbygg AS tecknat ett konsultavtal med Immob Holding AS, ett av Simon Venemyr Ottersland helägt bolag.

Finland

Förvärven i Finland gjordes i slutet av året. Arbetet med att etablera en förvaltningsorganisation i Helsingfors har påbörjats.

Medarbetare

Per den 31 december 2015 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 59 personer (57). Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo, Växjö och Oslo.

I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organisationsstruktur 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, Finansiering, Juridik samt Marknad/Kommunikation.

Koncernledning

Hemfosas koncernledning, som har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner, består av åtta personer; VD, CFO, fastighetschef, transaktionschef, chef Affärsutveckling, ekonomichef, finanschef samt chefsjurist. För frågor avseende den norska verksamheten är Simon Venemyr Ottersland adjungerad. 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 42–47.

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. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning 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 46. Hela bolagsstyrningsrapporten finns i detta tryckta dokument på sidorna 42–47.

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.

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 kassaflöden. 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 spridning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider för att därmed erhålla ett stabilt kassaflöde.

Finansiella risker

Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiering till rimliga villkor är en förutsättning för handlingsfrihet. Koncernens stabila struktur, kvaliteten på fastighetsinnehavet, den höga uthyrningsgraden samt beståndets diversifiering och bra geografiska 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 räntetak. Utförligare information återfinns i not 20 där Finansiella risker och riskhantering beskrivs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

- I Sverige fortsatte satsningen på samhällsfastigheter. Totalt i Sverige förvärvades samhällsfastigheter till ett värde av 871 mkr. Under året avyttrades vidare icke prioriterade fastigheter om totalt 1,4 mdkr, bland annat en logistikportfölj om 0,8 mdkr.
- Under året gjorde Hemfosa de första fastighetsförvärven i Norge. Sammanlagt förvärvades samhällsfastigheter till ett värde av cirka 3,0 mdkr belägna framför allt i Osloregionen.
- Hemfosa tecknade avtal om att investera cirka 1,0 mdkr i projektering och byggnation av ett specialist-sjukhus i Gardermoen i Norge. Därutöver tecknades avtal om utveckling av ett lokalmedicinskt center, för cirka 200 mkr, i direkt anslutning till sjukhuset.
- I slutet av året gjordes Hemfosas första fastighetsförvärv i Finland vilket omfattade två samhällsfastigheter i Helsingfors till ett underliggande fastighetsvärde om 512 mkr.
- I maj 2015 genomfördes en aktiesplit 2:1, vilket innebar att varje befintlig aktie delades upp i två nya aktier av samma slag.
- Hemfosa genomförde en riktad preferensaktieemission. Det totala emissionsbeloppet uppgick till 165 mkr.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN FÖR ÅRET

Hemfosa har bytt redovisningsprincip så att förvaltningsfastigheter i Rapport över finansiell ställning redovisas till verkligt värde utan avdrag för förvärvat uppskjuten skatt, se vidare upplysning på sid 70.

Resultat

Under året växte fastighetsportföljen successivt från 24,7 mdkr till 29,6 mdkr. Antalet fastigheter ökade från 353 till 411. Hyresintäkterna för helåret uppgick till 2 443 mkr (1 612). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2015 till totalt 2 607 tusen kvadratmeter (2 516). Genomsnittlig hyresintäkt per kvadratmeter uppgick till 1 290 kronor (1 262) för Samhällsfastigheter och till 919 kronor (867) per kvadratmeter för Övriga fastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 773 mkr (538), vilket motsvarade 302 kronor per kvadratmeter (254). Bland årets fastighetskostnader ingår underhållskostnader om 26 mkr hänförliga till åtgärdandet av ett underdimensionerat golv i en av fastigheterna. Ett större underhållsarbete av en fastighet i Gävle belastade resultatet med cirka 17 mkr. Överskottsgraden uppgick till 68,4 procent (66,6) och direktavkastningen för hela portföljen till 5,8 procent (6,1).

Driftnettot uppgick till 1 670 mkr (1 074), vilket är en ökning med 596 mkr eller 55 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 363 mkr (821), vilket är en ökning med 66 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per stamaktie uppgick till 9,55 kronor (7,36) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader påverkades positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2015 uppgick till 2,03 procent (2,37). Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i sina låneavtal och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Vissa låneavtal som ingåtts innehåller villkor om räntegolv, vilket betyder att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget då STIBOR 3-månadersränta varit negativ. Belåningsgraden uppgick till 63,9 procent (63,8).

Värdeförändringar på Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick till 1 500 mkr (695), varav 91 mkr (147) avser realiserade värdeförändringar.

Ränteswappar och räntetak hade per den 31 december 2015 ett negativt verkligt värde om 101 mkr (-102). Den orealiserade negativa värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 45 mkr (202) under året. Lösta ränteswappar under året resulterade i en

realiserad positiv värdeförändring om 3 mkr (-75).

Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 17,1 procent (9,3). Detta förklaras främst av att koncernens resultat innehåller en resultatandel från andelar i joint ventures som är efter skatt samt att realisationsresultat vid avyttring av aktier i dotterbolag inte är skattepliktig.

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 5 mkr (2) och är hänförlig till bolag förvärvade under året, som inte omfattas av koncernbidragsrätt. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 478 mkr (113), varav 412 mkr (154) var hänförligt till orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas värde

Den stigande efterfrågan på fastighetsmarknaden sänkte avkastningskraven under året. Detta påverkade även värderingen av fastighetsportföljen, vilket resulterade i en positiv värdeutveckling. Hemfosas helägda fastighetsportfölj hade ett värde om 29,6 mdkr (24,7) den 31 december 2015. Fastighetsinnehavet har resulterat i en orealiserad värdeförändring på 1 409 mkr (548) under 2015. Hemfosas samtliga fastigheter värderas varje kvartal av en extern värderingsbyrå. Den externa värderingen används som en kvalitetssäkring mot Hemfosas interna värdering. 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 äger andelar i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Det största innehavet är andelarna i Söderport Holding AB, som förvaltar en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka 5,6 mdkr. I juni 2015 ingick Hemfosa ett avtal om bildandet av ett joint venture, Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU) förvärvades. Den andra delägaren i GCU är Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag. GCU ska äga och utveckla ett område vid Gardermoen flygplats, nära Oslo, till en viktig nationell kompetenspark inom hälsa och omsorg. Se vidare not 13.

Eget kapital

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 10 749 mkr (8 949), vilket motsvarar 68,06 kronor (55,63) per stamaktie och 162,85 kronor (162,50) per preferensaktie. Soliditeten uppgick till 34,2 procent (34,4). 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 40–41 i årsredovisningen. Under 2015 genomförde Hemfosa en aktiesplit 2:1, vilket innebar att varje befintlig aktie delades upp i två nya aktier av samma slag samt en riktad nyemission av preferensaktier om 165 mkr efter emissionskostnader.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal aktier	Förändring i 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
Aktiesplit 2:1	maj -15	70 720 104	-
Riktad preferens-aktieemission	sep-15	999 999	1
Summa		142 440 207	72

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 72 mkr (71) fördelat på 131 440 208 (131 440 208) stamaktier och 10 999 999 (10 000 000) 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 10,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Antalet aktieägare uppgick på balansdagen till 16 019.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 18 898 mkr (15 760) per den 31 december 2015. Ränteswappar och räntetak har tecknats för att begränsa påverkan av ökad marknadsränta. Dessa värderas till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning med värdeförändringar redovisade i Årets resultat. Värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till -42 mkr (-277) under 2015. Se vidare not 17.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 220 mkr (627), vilket motsvarade 8,47 kronor per stamaktie (5,59). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 943 mkr (-7 504), varav investeringar i befintliga fastigheter -566 (-484), förvärv av dotterbolag och fastigheter -4 594 mkr (-8 325), avyttring av dotterbolag och fastigheter 1 423 mkr (1 214), förvärv av andelar i joint venture -221 (-), erhållen utdelning från och lämnat

aktieägartillskott till Söderport Holding AB om 50 mkr (63) respektive -41 mkr (-49).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 2 862 mkr (7 187). Under 2015 utdelades -399 mkr (-) till Hemfosas aktieägare. Under 2015 genomfördes en riktad emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 165 mkr (1 592) efter emissionskostnader. Sammantaget förändrades likvida medel med 138 mkr (310) under perioden.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisar för 2015 ett resultat efter skatt på 765 mkr (707). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 53 mkr (58). Erhållen utdelning på andelar i dotterbolag uppgick till 850 mkr (570).

Moderbolaget hade per den 31 december 2015 ett eget kapital om 8 985 mkr (8 607), varav bundet eget kapital uppgick till 72 mkr (71).

Per den 31 december 2015 hade moderbolaget långfristiga räntebärande skulder om 1 200 mkr (1 200), exklusive kostnader i samband med upplåningen. Koncerninterna skulder uppgick till 1 101 mkr (144) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 626 mkr (7 126).

Moderbolaget förvärvade bolag med skattemässiga underskottsavdrag uppgående till 3,6 mdkr, av vilka 249 mkr avser underskott hänförliga till 2015 års räkenskapsår. De skattemässiga underskotten kommer framledes, efter det att den femåriga koncernbidragsspärren 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.

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 HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Efter årets utgång förvärvade Hemfosa nio samhällsfastigheter i Norge genom förvärv av Statens Park i Tønsbergs kommun till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 420 mkr.
- Efter årets utgång förvärvade Hemfosa ytterligare tre samhällsfastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 512 mkr.
- Efter årets utgång tecknade Hemfosa ett tioårigt hyresavtal om elva tusen kvadratmeter med If Skadeförsäkring i tidigare vakanta ytor i området Södra Porten i Mölndal.
- Styrelsen beslutade att, under förutsättning av årsstämmans godkännande, genomföra en nyemission av stamaktier om cirka 1 800 mkr med företrädesrätt för Hemfosas stamaktieägare.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2016 fortsätta att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med ökad inriktning mot samhällsfastigheter. Hemfosa kommer fortsätta att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Fritt eget kapital 31 december 2015	
Överkursfond	7 996 869 014
Balanserat resultat	151 292 459
Årets resultat	765 243 849
Summa fritt eget kapital	8 913 405 322
<hr/>	
Till årsstämmans förfogande stående medel	8 913 405 322
<hr/>	
Till stamaktieägarna utdelas 4,20 kronor per stamaktie	552 048 874
Till preferensaktieägarna utdelas 10,00 kronor per preferensaktie	109 999 990
Balanseras i ny räkning	8 251 356 458
Summa	8 913 405 322

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 2015 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 4,20 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kronor per stamaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på stamaktier föreslår styrelsen den 21 april 2016, 10 juli 2016, 10 oktober 2016 och 10 januari 2017. 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 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen den 10 juli 2016, 10 oktober 2016, 10 januari 2017 och 10 april 2017. 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.

Styrelsens förslag om vinstutdelning till preferensaktieägarna är i enlighet med vad som framgår av bolagsordningen, vilken stipulerar villkoren för preferensaktierna.

Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 662 048 863,60 kronor.

Styrelsen har vidare fattat ett beslut om företrädesemission under förutsättning av årsstämmans godkännande. Styrelsen föreslår att de nya stamaktier som kan komma att emitteras enligt styrelsens beslut om företrädesemission 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. Under förutsättning att

årsstämman godkänner styrelsens beslut om företrädesemission ska en utdelning för tillkommande stamaktier kunna uppgå till högst 105 000 000,00 kronor.

Styrelsen har vidare föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier. Styrelsen föreslår att de nya stamaktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet 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 ska en utdelning för tillkommande stamaktier kunna uppgå till högst 51 903 666,00 kronor.

Den föreslagna utdelningen utgör cirka 7,4 procent av moderbolagets eget kapital och 6,2 procent av koncernens eget kapital per den 31 december 2015. Om maximal utdelning enligt ovan skulle utgå även för tillkommande stamaktier till följd av företrädesemissionen och utnyttjande av bemyndigandet kommer den föreslagna utdelningen istället att utgöra högst 9,1 procent av moderbolagets eget kapital och högst 7,6 procent av koncernens eget kapital per den 31 december 2015.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och de finansiella rapporterna. 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 2015 framgår av de finansiella rapporterna. Det framgår i not 1 vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel uppgår till 8 913 405 322,00 kronor och bolagets soliditet uppgår till 78,3 procent samt koncernens soliditet till 34,2 procent. Bolaget har, inklusive avtalade kreditramar, tillgång till betydande likvida medel. Orealiserade vinster utgör en mindre 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 2016
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Not	Helår 2015	Helår 2014
Hysesintäkter	3	2 443	1 612
Fastighetskostnader	7		
Driftskostnader		-413	-306
Underhållskostnader		-194	-104
Fastighetsskatt		-86	-67
Fastighetsadministration		-81	-61
Driftnetto	2,5,6	1 670	1 074
Centraladministration	5,6,7	-112	-74
Övriga rörelseintäkter	4	0	62
Andel i joint ventures resultat	13	255	239
Finansiella intäkter	8	5	10
Finansiella kostnader	8	-455	-490
Förvaltningsresultat		1 363	821
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	11	91	147
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	11	1 409	548
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade		3	-75
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		-45	-202
Resultat före skatt		2 821	1 239
Aktuell skatt	9	-5	-2
Uppskjuten skatt	9	-478	-113
Årets resultat		2 339	1 124
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-131	-
Årets totalresultat		2 207	1 124
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 324	1 126
Innehav utan bestämmande inflytande		15	-2
Årets resultat		2 339	1 124
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare		2 191	1 126
Innehav utan bestämmande inflytande		16	-2
Årets totalresultat		2 207	1 124
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	10	16,87	10,13

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	29 553	24 718
Materiella anläggningstillgångar	12	1	2
Andelar i joint ventures	13	1 075	609
Derivat	19,20	2	3
Övriga finansiella tillgångar		3	6
Summa anläggningstillgångar		30 635	25 337
Hysesfordringar	14	34	20
Kortfristiga fordringar	15	48	74
Likvida medel	16	732	594
Summa omsättningstillgångar		814	688
SUMMA TILLGÅNGAR		31 449	26 025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	72	71
Övrigt tillskjutet kapital		5 713	5 549
Reserver		-132	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 084	3 317
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		10 737	8 938
Innehav utan bestämmande inflytande		12	12
Summa eget kapital		10 749	8 949
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	17 228	15 531
Övriga långfristiga skulder		3	1
Derivat	19,20	103	105
Uppskjutna skatteskulder	18	701	492
Summa långfristiga skulder		18 035	16 129
Kortfristiga räntebärande skulder	17	1 670	229
Övriga kortfristiga skulder	21	994	717
Summa kortfristiga skulder		2 664	946
Summa skulder		20 699	17 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 449	26 025

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	Omräk-nings-reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Mkr							
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	-	2 118	2 368	1	2 369
Omräkning p.g.a. ny tillämpning av princip för uppskj. skatt vid förvärv	-	-	-	86	86	-	86
Transaktioner med koncernens ägare jan-dec 2014							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Kvittningsemission, stamaktier	31	2 939	-	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 ¹	-	-	809	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 ³	-	-	1 591	-	1 591
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0	0	-	0
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Justering av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-13	-13	13	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	46	5 324	-	-13	5 370	13	5 371
Totalresultat jan-dec 2014	-	-	-	1 126	1 126	-2	1 124
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	5 549	-	3 317	8 938	12	8 949
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 317	8 938	12	8 949
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	1	164	-	-	165	-	165
Utdelning, preferensaktier ⁴	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier ⁴	-	-	-	-394	-394	-	-394
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Förvärv av dotterbolag med Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	164	-	-556	-391	-14	-407
Totalresultat jan-dec 2015	-	-	-132	2 324	2 191	16	2 207
Utgående eget kapital 2015-12-31	72	5 713²	-132	5 084	10 737	12	10 749

1 I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 102 mkr, samt skatt om 22 mkr.

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

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

4 Per 31 december 2015 har 399 mkr delats ut till stamaktieägare och preferensaktieägare.

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	Helår 2015	Helår 2014
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 363	821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-264	-239
Betald inkomstskatt		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 100	581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		22	91
Förändringar av rörelseskulder		98	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 220	627
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-103	-25
Avyttring av förvaltningsfastigheter		45	60
Förvärv av joint ventures		-221	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-566	-485
Förvärv av finansiella tillgångar		-	19
Avyttring av finansiella tillgångar		4	-
Lämnade aktieägartillskott		-40	-49
Erhållen utdelning från joint ventures		50	63
Förvärv av dotterbolag	24	-4 491	-8 300
Avyttring av dotterbolag	24	1 378	1 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 943	-7 504
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		165	2 434
Emission av obligationslån		-	1 188
Erhållna aktieägartillskott		-	0
Upptagna lån		4 240	6 803
Amortering av låneskulder		-1 101	-2 949
Lösen av befintliga swapavtal		-43	-289
Utbetald utdelning		-399	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 862	7 187
Årets kassaflöde		138	310
Kursdifferens i likvida medel		0	-
Likvida medel vid årets början		594	284
Likvida medel vid årets slut	16	732	594

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2015	Helår 2014
Nettoomsättning		53	58
Övriga externa kostnader	6	-33	-38
Personalkostnader	5	-30	-27
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	23	-10	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	8	850	570
Räntetäkter och liknande resultatposter	8	286	354
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-87	-135
Resultat före bokslutsdispositioner		1 039	782
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-187	-75
Resultat före skatt		851	707
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt		-	-
Årets resultat		851	707

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2015	Helår 2014
Årets resultat		851	707
Årets övrigt totalresultat			
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Valutakursdifferens på monetär post klassificerad som utvidgad nettoinvestering		-110	-
Uppskjuten skatt		24	-
Årets totalresultat		765	707

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	26	3 527	2 661
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		523	5 050
Uppskjuten skattefordran		24	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 074	7 711
Summa anläggningstillgångar		4 074	7 711
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		7 103	2 076
Övriga kortfristiga fordringar		13	15
Kassa och bank		286	313
Summa omsättningstillgångar		7 402	2 404
SUMMA TILLGÅNGAR		11 476	10 115
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	72	71
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		8 148	7 829
Årets totalresultat		765	707
Eget kapital		8 985	8 607
Skulder			
Obligationslån	28	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag		-	75
Summa långfristiga skulder		1 200	1 275
Kortfristiga räntebärande skulder		-	18
Kortfristiga skulder till koncernföretag		1 101	144
Övriga kortfristiga skulder		190	70
Summa kortfristiga skulder		1 291	232
Summa skulder		2 491	1 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 476	10 115
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget			
Ställda säkerheter	22	3 527	2 661
Ansvarsförbindelser	22	12 639	11 356

Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Omräk-ningsre-serv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	2 508	-	-3	2 530
Transaktioner med bolagets ägare, jan-dec 2014					
Kvittningsemission, stamaktier	31	2 939	-	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799	-	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586	-	-	1 591
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	-	0
Summa transaktioner med bolagets ägare	46	5 324	-	0	5 370
Totalresultat jan-dec 2014	-	-	-	707	707
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	7 832	-	704	8 607
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	7 832	-	704	8 607
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission, preferensaktier	1	164	-	-	165
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-157	-157
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394
Summa transaktioner med bolagets ägare	72	7 996	-	-551	-387
Totalresultat jan-dec 2015	-	-	-86	851	765
Utgående eget kapital 2015-12-31	72	7 996	-86	1 004	8 985

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	Helår 2015	Helår 2014
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 039	782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-850	-570
Betald inkomstskatt		-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		189	212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		4	-12
Förändring av rörelseskulder		-36	63
Kassaflöde från den löpande verksamheten		157	264
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-868	-71
Avyttring av finansiella tillgångar		2	-
In- och utlåning till koncernföretag		934	-3 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten		68	-3 577
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		165	2 434
Utbetald utdelning		-399	-
Upptagna lån		-	1 206
Amortering av låneskulder		-18	-
Lösen ränteswappar		-	-29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-252	3 611
Årets kassaflöde		-27	298
Likvida medel vid årets början		313	15
Likvida medel vid årets slut		286	313

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 rapporteringsrekommendation 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 2016. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2016.

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 miljonter.

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 2015. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

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 innebär att skuld för fastighetsskatt redovisas per den 1 januari då skyldigheten att betala skatten uppkommer. Hela skulden redovisas den 1/1 samtidigt som en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatt redovisas. Kostnadsföring sker däremot oförändrat periodiserat över året.

Frivilligt byte av redovisningsprincip

Under 2015 har nedanstående ändring gjorts avseende koncernens tillämpade redovisningsprinciper som inte är föranledd av tillämpning av nya IFRS. Förändringen ger främst en mer relevant information i Rapport över finansiell ställning. I samband med tillgångsförvärv, s.k. "asset purchase", förekommer det att köparen erhåller en kompensation för att ta på sig den skattemässiga situationen som det förvärvade bolag befinner sig i. Tidigare redovisades denna kompensation som en avgående post på tillgångssidan, inom balansposten Förvaltningsfastigheter, i Rapport över finansiell ställning. Den avgående posten var oförändrad i redovisningen så länge den förvärvade legala enheten ägdes av koncernen.

Den princip som nu tillämpas innebär att fastighetstillgångar förvärvade genom s.k. "asset purchase", tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en orealiserad värdeförändring i Rapport över resultat och övrigt totalresultat tillsammans med en uppskjuten skattekostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar. Förändringen av redovisningsprincip har genomförts i enlighet med IAS 8, vilket innebär att principen tillämpas retroaktivt och att jämförelseåret har räknats om.

Påverkan på Hemfosas finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Mkr	2015	2014
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	164	207
Uppskjuten skattekostnad	-36	-46
Netto	128	161

Rapport över finansiell ställning

Mkr	31 dec 2015	31 dec 2014	1 jan 2014
Ändring av förvaltningsfastigheter	481	317	110
Ändring av uppskjuten skatteskuld	107	71	24

Påverkan på balanserade vinstmedel i eget kapital

	374	246	85
--	------------	------------	-----------

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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 förtidstillämpas. Bolaget har valt att avvakta med konsekvensanalys.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers med tillämpning från och med 1 januari 2018 förutsatt att standarden blir antagen av EU. Preliminärt bedöms inte IFRS 15 påverka koncernens redovisning i någon väsentlig omfattning, förutom avseende nya väsentliga upplysningskrav.

IFRS 16 Leases är en ny standard avseende redovisning av leasing. Det bedöms inte bli några stora förändringar för lease-givare utan reglerna i IAS 17 behålls i princip med undantag för tillkommande upplysningskrav. För leasetagare försvinner klassificeringen enligt IAS 17 i operationell och finansiell leasing och ersätts med en modell där tillgångar och skulder för alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Undantag för redovisning i balansräkningen finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. IFRS 16 ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten under förutsättning att även IFRS 15 tillämpas från samma tidpunkt. Det är ännu inte publicerat när EU förväntas godkänna standarden.

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 Sverige, Norge och Finland.

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.

Fastighetstillgångar förvärvade genom s.k. "asset purchase", tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en oraliserad värdeförändring i Rapport över resultat och övrigt totalresultat tillsammans med en uppskjuten skattekostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar.

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 för-

värvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument 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 enligt resultatet.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar 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 egetkapitalinstrument 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

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

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

Monetära långfristiga fordringar eller skulder till en utlandsverksamhet för vilken reglering inte är planerad eller troligen inte kommer att ske inom överskådlig framtid, är i praktiken en del av företagets nettoinvestering i utlandsverksamheten. En valutakursdifferens som uppstår på den monetära långfristiga fordringen eller skulden redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet ingår de ackumulerade valutakursdifferenserna hänförliga till monetära långfristiga fordringar eller skulder i de ackumulerade omräkningsdifferenser som omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

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 ägarerna.

Intäkter 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 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 "Värdet förändringar 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 bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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

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 bedömts ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal.

I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar

avseende räntederivat (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. 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. Derivat redovisas initialt till verkligt värde utan tillägg eller avdrag för transaktionskostnader; transaktionskostnader redovisas i resultatet. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Låne- och hyresfordringar

Låne- och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Låne- och hyresfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga kortfristiga fordringar

Då löptiden är kort, redovisas de övriga kortfristiga fordringarna till nominellt belopp.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Redovisning sker till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

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

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat. Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i 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 besikningar 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 färdigställas för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Hemfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

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

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 värde 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 bruttoredo visas i räkenskaper. 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 anställda 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 för-

väntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

- När den 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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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 anläggnings-tillgångar 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 hänför 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 lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

Samhällsfastigheter utgör en allt större och mer prioriterad del av Hemfosas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av denna utveckling och det gångna årets expansion av bolagets verksamhet till Norge och Finland, vars bestånd utslutande består av samhällsfastigheter, har Hemfosa valt en ny segmentsindelning baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand.

Bedömningen är att den nya indelningen ger en tydligare översikt över resultatutvecklingen och Hemfosas fastighetsbestånd.

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.

Längst ned i not 2 redovisas utfallet för helåret 2015 utifrån de tidigare segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Investeringar per segment framgår av not 11.

Koncernen	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	Mkr							
Hysesintäkter	2 247	1 612	196	-	0	-	2 443	1 612
Fastighetskostnader								
Driftskostnader	-411	-306	-2	-	0	-	-413	-306
Underhållskostnader	-191	-104	-3	-	0	-	-194	-104
Fastighetsskatt	-83	-67	-2	-	0	-	-86	-67
Fastighetsadministration	-79	-61	-2	-	0	-	-81	-61
Driftnetto	1 483	1 074	187	-	0	-	1 670	1 074
Central administration							-112	-74
Övriga rörelseintäkter							0	62
Andel i joint ventures resultat							255	239
Finansiella intäkter och kostnader							-450	-480
Förvaltningsresultat							1 363	821
Värdeförändring på fastigheter, realiserade							91	147
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade							1 409	548
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade							3	-75
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade							-45	-202
Resultat före skatt							2 821	1 239

Segmentsredovisning enligt den tidigare segmentsindelningen

Mkr	Samhällsfastigheter		Kontorsfastigheter		Logistikfastigheter		Transaktionsfastigheter		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	1 388	806	505	443	208	221	341	143	2 443	1 612
Fastighetskostnader										
Drift	-225	-159	-99	-86	-9	-18	-79	-43	-413	-306
Underhåll	-70	-53	-40	-31	-32	-4	-52	-16	-194	-104
Fastighetsskatt	-36	-26	-28	-29	-6	-5	-15	-7	-86	-67
Fastighetsadministration	-39	-28	-22	-20	-5	-6	-12	-9	-81	-61
Driftnetto	1 017	540	314	276	156	188	183	69	1 670	1 074

NOT 3 OPERATIONELL LEASING

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat hyreskontrakt är 3–6 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är 5,9 år (5,4). De hyreskontrakt som förfaller under det kommande året förväntas nytecknas på motsvarande hyresnivåer. Kontrakterade hyresintäkter per 31 december förfaller enligt tabell nedan.

Koncernen, 2015

Mkr	Kontraktsförfall	Antal avtal	Area, tusen kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
	2016	1 929	253	267	11
	2017	654	277	296	12
	2018	453	292	327	13
	2019	281	271	319	13
	2020	93	227	227	9
	>2020	326	948	1 068	43
Summa	3 736	2 268	2 503	100	

Koncernen, 2014

Mkr	Kontraktsförfall	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

Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2015	2014
Inom ett år	2 455	2 166
Mellan ett och fem år	6 634	5 490
Längre än fem år	5 671	3 982

Hemfosas kostnader som leasetagare uppgår till totalt 3,7 mkr (4,5) och avser främst tomrättsavgifter.

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

Mkr	2015	2014
Skadestånd	-	46
Övriga intäkter	0	16
Summa övriga rörelseintäkter	0	62

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

Mkr	2015	2014
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	16	14
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2
Sociala avgifter	6	5
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	3
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	1	1
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	30	19
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2
Sociala avgifter	10	6
Summa kostnader för ersättning till anställda	68	48

Medelantalet anställda

Koncernen

	2015		2014	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda i Sverige	58	44%	35	52%
Medelantal anställda i Norge	1	0%	-	-

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 59 personer (57).

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till sex av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2015 uppgick arvoden till 1,4 mkr och för 2014 till 1,5 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

	2015		2014	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	8	50%	7	43%

NOT 5 FORTS.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

Tkr	Grundlön, styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensions- kostnad		Aktierelaterad ersättning		Övrig ersättning		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Styrelsens ordförande												
Bengt Kjell												
Ersättning från moderbolaget	460	402	-	-	-	-	-	-	-	-	460	402
Styrelseledamot												
Anneli Lindblom												
Ersättning från moderbolaget	306	278	-	-	-	-	-	-	-	-	306	278
Styrelseledamot												
Caroline Sundewall												
Ersättning från moderbolaget	274	258	-	-	-	-	-	-	-	-	274	258
Styrelseledamot												
Ulrika Valassi												
Ersättning från moderbolaget	274	258	-	-	-	-	-	-	-	-	274	258
Styrelseledamot												
Magnus Eriksson												
Ersättning från moderbolaget	230	172	-	-	-	-	-	-	-	-	230	172
Styrelseledamot												
Daniel Skoghäll												
Ersättning från moderbolaget	230	172	-	-	-	-	-	-	-	-	230	172
Verkställande direktör												
Jens Engwall												
Ersättning från moderbolaget	3 567	3 121	-	-	788	737	-	-	255	182	4 610	4 040
Andra ledande befattnings- havare (7 (6) personer)												
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	10 363	9 085	1 455	1 530	2 257	1 943	-	-	737	635	14 812	13 193
Summa												
Ersättning från moderbolaget och från dotterföretag	15 705	13 746	1 455	1 530	3 045	2 680	0	0	992	817	21 196	18 773

NOT 5 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2015	2014
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	14	12
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	2
Sociala avgifter	5	4
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	4	3
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	1	1
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Summa kostnader för ersättning till anställda	31	27

Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2015		2014	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Medelantal anställda	16	31%	16	25%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget

	2015		2014	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	8	50%	7	43%

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernen

Mkr	2015	2014
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	6	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	2
Skatterådgivning	1	2
Andra uppdrag	2	6
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	9	15

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	2015	2014
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	3	4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	2
Skatterådgivning	-	1
Andra uppdrag	-	3
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	3	10

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen

Mkr	2015	2014
Driftskostnader ¹	412	306
Underhållskostnader	194	104
Fastighetsskatt	86	67
Avskrivningar	1	0
Övriga externa kostnader	124	86
Personalkostnader	68	49
Summa rörelsens kostnader	885	612

1) I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

Mkr	2015	2014
Ränteintäkter	2	7
Ränteintäkter joint ventures	-	2
Övriga finansiella intäkter	3	1
Finansiella intäkter	5	10
Räntekostnader ¹	-414	-391
Räntekostnader på aktieägarlån	-	-60
Övriga finansiella kostnader	-41	-39
Finansiella kostnader	-455	-490
Netto	-450	-480

1 Av koncernens räntekostnader avser 292 mkr (285) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 8 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2015	2014
Utdelning från dotterföretag	4 969	2 647
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 119	-2 077
Resultat från andelar i koncernföretag	850	570
Ränteintäkter	0	2
Ränteintäkter från koncernföretag	286	352
Övriga finansiella intäkter	0	0
Ränteintäkter	286	354
Räntekostnader kreditinstitut	-80	-60
Räntekostnader på aktieägarlån	-	-60
Räntekostnader till koncernföretag	-1	-2
Övriga finansiella kostnader	-6	-13
Räntekostnader	-87	-135
Netto ränteintäkter och -kostnader	1 049	789

NOT 9 INKOMSTSKATTER

Under 2015 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent, i Norge 27 procent och i Finland 20 procent. I tabellen nedan framgår de delposter som driver den effektiva skatten i Hemfosa.

Koncernen

Avstämning effektiv skatt	2015	2014	
Resultat före skatt	2 821	1 239	
Skatt enligt gällande skattesats	-22,0%	-621 -22,0%	-227
Andra skattesatser inom koncernen	-0,4%	-11 -	-
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0 -0,2%	-2
Ej skattepliktiga intäkter	2,0%	55 3,8%	48
Resultat från andelar i joint ventures ¹	2,0%	56 5,1%	53
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1%	22 2,3%	28
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	-2 -0,1%	-1
Övrigt	0,6%	18 2,6%	32
Redovisad effektiv skatt	-17,1%	-483 -9,2%	-115

1 Resultatandelen avser resultat efter skatt i joint ventures.

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt	2015	2014	
Resultat före skatt	850	707	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-187 -22,0%	-156
Ej avdragsgilla kostnader	-	- -36,9%	-457
Ej skattepliktiga intäkter	6,6%	187 47,0%	582
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	- 2,4%	30
Redovisad effektiv skatt	-15,4%	0 -9,5%	0

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i koncernen hänförlig till moderbolagets ägare uppgick till 2 324 mkr (1 126).

Under 2015 lämnades utdelning till stamaktieägare om 3,00 kronor (-) per stamaktie och 10,00 kronor (2,50) per preferensaktie.

Koncernen

	2015	2014
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	2 324	1 126
Utdelning på preferensaktier, mkr	-108	-25
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning, mkr	2 216	1 101
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	131	110
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	16,87	10,13

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 värde-metoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter

Koncernen Mkr	Total		Sverige		Norge		Finland	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Verkligt värde vid årets början	24 718	16 394	24 718	16 394	-	-	-	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	4 223	8 448	963	8 448	2 748	-	512	-
Investeringar i befintligt bestånd	566	484	555	484	11	-	-	-
Avyttring förvaltningsfastigheter	-1 441	-1 303	-1 441	-1 303	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring på avyttrade fastigheter	91	147	91	147	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring på fastigheter	1 409	548	1 113	548	296	-	-	-
Omräkningsdifferenser	-13	-	-	-	-13	-	-	-
Verkligt värde vid årets slut	29 553	24 718	25 999	24 718	3 042	-	512	-

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen

Mkr	2015	2014
Hysesintäkter	2 443	1 612
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-633	-431
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-59	-46

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktssidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är för Sverige 1,0 procent under 2016 och för 2017 och framåt 2,0 procent. För Norge är inflationsantagandet 2,5 procent och för Finland 2,0 procent. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 procent (6,9), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,6 procent per den 30 september 2015. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,6 procent (8,0) respektive 8,4 procent (9,0).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 29 553 mkr (24 718). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 4 835 mkr (8 324) varav 4 223 mkr (8 449) avser förvärvade fastigheter, 566 mkr (484) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 91 mkr (147) avser realiserad värdeförändring och 1 409 mkr (548) avser orealiserad värdeförändring. Av orealiserad värdeförändring är 164 mkr (207) hänförligt till omvärdering i enlighet med IAS 8 i samband med ett frivilligt byte av redovisningsprincip. Fastigheter till ett värde om 1 441 mkr (1 304) har avyttrats under perioden. Omräkningsdifferenser för perioden uppgick till -13 mkr (-) hänförligt till förvärv i Norge.

Kalkylantaganden per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹		Direktavkastning		Intervall direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Sverige	25 999	24 718	1 537	1 531	5,9%	6,2%	4,0%-10,0%	4,3%-10,0%	5,0%-12,1%	4,5%-12,1%
Norge	3 042	-	191	-	6,3%	-	5,1%-7,4%	-	7,7%-10,1%	-
Finland	512	-	38	-	7,4%	-	7,0%-7,1%	-	8,9%-8,9%	-
Summa	29 553	24 718	1 766	1 531	6,0%	6,2%	6,4%	6,9%	7,6%	8,0%

¹ Enligt intjäningsförmågan

NOT 11 FORTS.

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde

Mkr		Total		Sverige		Norge		Finland	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Förändring driftnetto	+/-5,0%	+/-1 167	+/-957	+/- 1 030	+/-957	+/- 109	-	+/- 21	-
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	+/-463	+/-355	+/- 403	+/-355	+/- 50	-	+/- 7	-
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	+/-146	+/-120	+/- 129	+/-120	+/- 14	-	+/- 3	-
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	+/-391	+/-305	+/- 348	+/-305	+/- 35	-	+/- 6	-

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	
	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående balans	5	4
Årets förvärv	1	4
Utgående balans anskaffningsvärde	6	5
Avskrivningar		
Ingående balans	-3	-3
Årets avyttringar	-1	-
Årets avskrivningar	-1	0
Utgående balans ackumulerade avskrivningar	-5	-3
Redovisade värden	1	2

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. Det största innehavet är andelarna i Söderport Holding AB, som förvaltar en fastighetsportfölj med ett marknadsvärde om cirka 5,6 mdkr. I juni 2015 ingick Hemfosa ett avtal om bildandet av ett joint venture ,Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU), tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett

norskt fastighetsutvecklingsföretag. GCU ska äga och utveckla ett område vid Gardermoen flygplats, nära Oslo, till en viktig nationell kompetenspark inom hälsa och omsorg. Per den 31 december 2015 hade Hemfosa indirekt fastighetsägande i fyra (tre) joint ventures. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 december 2015 tillsammans 61 (47) fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om 3 049 mkr (2 514) mkr.

Koncernen	Totalt		Söderport Holding AB		Gardermoen Campus Utvikling AS		Övriga innehav	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Mkr								
Redovisat värde vid årets ingång	609	455	574	390	-	-	35	66
Förvärv av joint ventures	209	-	-	-	209	-	-	-
Förvärv av resterande del av Hemfosa Kronfastigheter	0	-71	-	-	-	-	-	-71
Erhållen utdelning	-50	-63	-50	-63	-	-	-	-
Andel i joint ventures resultat	255	239	253	198	-	-	2	40
Aktieägartillskott	40	49	45	49	-	-	-5	-
Övrigt	9	-	9	-	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	1 075	609	832	574	209	-	32	35

NOT 13 FORTS.

Joint ventures	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2015-12-31	2014-12-31
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	833	574
Gardermoen Campus Utvikling AS	913 111 915	Oslo, Norge	65%	209	-
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	24	23
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	8	12
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				1 075	609

Söderport Holding AB

100%	2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkt, mkr	542	450
Årets totalresultat, mkr	537	425
varav Hemfosas andel	2 816	2 488
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	5 631	4 975
Räntebärande lån, mkr	3 257	3 183
Uppskjuten skatteskuld, mkr	237	102
Derivat, negativt värde, mkr	412	465
Eget kapital, mkr	1 665	1 139
varav Hemfosas andel	832	570
Antal fastigheter	59	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	670	614

Gardermoen Utvikling Campus AS

100%	2015-12-31	2014-12-31
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	317	-
Räntebärande lån, mkr	-	-
Eget kapital, mkr	321	-
varav Hemfosas andel	209	-
Antal fastigheter	2	-

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

Moderbolaget

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	-	31
Förvärv/avyttring av joint ventures	-	-31
Andelar i joint ventures	-	-

NOT 14 HYRESFORDRINGAR

Koncernen

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

NOT 15 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	31
Fordringar på joint ventures	-	2
Kortfristiga fordringar	23	41
Summa kortfristiga fordringar	48	74

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	732	594

NOT 17 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgår, efter avdrag för uppläggningsavgifter om 63 mkr (67), per den 31 december 2015 till 18 898 mkr (15 760), varav 17 672 mkr (14 534) lån från kreditinstitut, 1 194 mkr (1 190) avser obligationslån, 14 mkr (33) avser säljarreverser och 18 mkr (3) avser övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300), varav 1 mkr (633) var utnyttjat per den 31 december 2015. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr (150), vilka var utnyttjade per den 31 december 2015. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från kreditinstitut	17 729	14 572
Obligationslån	1 200	1 200
Säljarreverser	14	33
Checkräkningskredit	-	18
Övriga skulder	18	3
Summa räntebärande skulder	18 961	15 827
Varav kortfristiga räntebärande skulder	1 670	229
Avgår uppläggningskostnader för upptagande av låneskuld	-63	-67
Summa räntebärande skulder	18 898	15 760

NOT 17 FORTS.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare, motsvarar 63,9 procent (64,6) av fastighetsportföljens redovisade värde i balansräkningen. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 1,3 år (1,9) respektive 2,7 år (2,7) vid periodens utgång.

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och finansiella ställning. För det fall budplikt skulle inträda på Hemfosas aktier eller att Hemfosa skulle avnoteras från Nasdaq

Stockholm har Hemfosas kreditgivare rätt att i vissa fall begära omförhandling av kreditavtalen och i yttersta fall förtida återbetalning av lånen.

Koncernen har efterlevt de covenant som finns i låneavtal för åren 2015 och 2014.

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Belåningsgrad	63,9%	63,8%
Återstående räntebindningstid	1,3 år	1,9 år
Återstående löptid lån	2,7 år	2,7 år

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 1 149 mkr (423).

Hemfosas totala skattemässiga underskott uppgick per den 31 december 2015 till 5 537 mkr (1 912). Av dessa underskott har bolaget bedömt att 1 823 mkr (1 091) kan användas i verksamheten under kommande fem räkenskapsår och har därför värderats i Rapport över finansiell ställning. Underskott om cirka 3 600 mkr (1 200) är hänförliga till under året förvärvade bolag. Dessa underskott kommer att vara koncernbidrags-spärrade till och med taxeringsår 2021 och har inte värderats fullt ut i Rapport över finansiell ställning.

Temporära skillnader i fastigheterna avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga restvärde. Den uppskjutna skatteskulden hänförlig till dessa temporära skillnader motsvarar den skatt som skulle belasta resultatet om den totala fastighetsportföljen skulle avyttras per balansdagen. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 21 314 mkr (20 730) per 31 december 2015.

Uppskjuten skattefordran	2015	2014
<i>Underskottsavdrag</i>		
Vid årets ingång	240	120
Redovisat i årets resultat	-74	57
Redovisat i årets övrigt totalresultat	36	-
Förvärvade och avyttrade tillgångar	222	63
Vid årets utgång	424	240

Derivat

Vid årets ingång	24	25
Redovisat i årets resultat	-1	-1
Vid årets utgång	23	24

Uppskjuten skatteskuld*Temporär skillnad i fastigheternas värde*

Vid årets ingång	-756	-599
Redovisat i årets resultat	-402	-169
Omräkningsdifferens	9	-
Förvärvade och avyttrade tillgångar	1	12
Vid årets utgång	-1 149	-756

Netto uppskjuten skatteskuld

Vid årets ingång	-492	-454
Redovisat i årets resultat	-478	-113
Redovisat i årets övrigt totalresultat	36	-
Förvärvade och avyttrade tillgångar	223	75
Omräkningsdifferens	9	-
Vid årets utgång i Rapport över finansiell ställning	-701	-492

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	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Mkr								
Hyses- och kundfordringar		-	34	20	-	-	34	20
Derivat	2	3		-	-	-	2	3
Likvida medel		-	732	594	-	-	732	594
Summa	2	3	766	614	-	-	768	616
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	17 228	15 531	17 228	15 531
Långfristiga derivat	103	105	-	-		-	103	105
Kortfristiga räntebärande skulder		-	-	-	1 670	229	1 670	229
Kortfristiga derivat		-	-	-		-	0	-
Leverantörsskulder		-	-	-	89	161	89	161
Summa	103	105	-	-	18 987	15 921	19 090	16 026

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

Kvittning av finansiella instrument

Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för nettning per 2015-12-31 respektive 2014-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

Mkr	2015-12-31		2014-12-31	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	2	103	3	105
Belopp som omfattas av nettning	-2	-2	-3	-3
Belopp efter nettning	0	101	0	102

NOT 20 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. 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 ansvarsfördelningen och administrativa regler. Avsteg från Hemfosas finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar 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 affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen.

- 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. 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 marknadsrisk i tre slag; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEN. 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 räntetak.

För räntetaken betalar Hemfosa rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Den i förväg bestämda räntesatsen för de räntetak som ingåtts ligger i ett intervall mellan 1,5 till 2,0 procent.

Känslighetsanalys per den 31 december 2015

	Förändring	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	-74/+9
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	-/+189
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-154

1 Med hänsyn till derivatavtal
2 Utan hänsyn till derivatavtal

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

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

Räntebindning uppdelat på instrument 2015-12-31

Förfallostruktur	Räntebindning			Räntesäkrad kredit, mkr	Andel, %
	Krediter ¹ , mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr		
<1 år	17 067	-4 655	-2 286	10 126	54
1-2 år	1 763	385	384	2 532	13
2-3 år	0	3 304	1 902	5 206	28
3-4 år	0	322	0	322	2
4-5 år	29	644	0	673	4
>5 år	39	0	0	39	0
Summa	18 898	0	0	18 898	100

1 Tabellerna Räntebindning visar det diskonterade värdet på skulderna, vilket avviker med ett oväsentligt belopp från det nominella värdet.

Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 2,03 procent (2,37) per 2015-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 053 mkr (6 654) har beaktats med

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

NOT 20 FORTS.

Räntebindning uppdelat per instrument 2014-12-31

Förfallostruktur	Räntebindning				
	Krediter, mkr	Ränteswap, mkr	Räntetak, mkr	Räntesäkrad kredit, 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

Räntebindning ränteswappar 2015-12-31

År	Nominellt		Marknads- värde, mkr
	belopp, mkr	Snittränta, %	
<1 år	112	0,8	-6
1-2 år	385	0,1	-2
2-3 år	3 304	1,1	-86
3-4 år	322	0,5	-3
4-5 år	644	1,3	-6
>5 år	0	0	0
Totalt	5 767	1,0	-103

Räntebindning ränteswappar 2014-12-31

År	Nominellt		Marknads- värde, mkr
	belopp, mkr	Snittränta, %	
<1 år	0	0	0
1-2 år	2 995	0,5	-9
2-3 år	0	0	0
3-4 år	2 660	1,1	-63
4-5 år	1 000	1,3	-32
>5 år	0	0	0
Totalt	6 654	0,8	-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.

Förfallostruktur räntebärande skulder 2015-12-31

Mkr	Kapitalbindning ²	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor
2016	1 569	8	318	50	369
2017	6 646	35	262	44	305
2018	6 492	34	184	35	219
2019	796	4	80	1	81
2020-	3 395	18	72	0	72
Totalt	18 898	100	916	131	1 047

Förfallostruktur räntebärande skulder 2014-12-31

Mkr	Kapitalbindning ²	Andel, %	Ränta, lån	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa räntor
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	36	0	9	5	14
Totalt	15 760	100	941	127	1 068

1 Angiven nettoränta i tabellerna Förfallostruktur är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

2 Tabellerna Förfallostruktur visar det diskonterade värdet på krediterna, vilket avviker med ett oväsentligt belopp från det nominella värdet.

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 finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under 2015 genomfördes refinansieringar om cirka 3,2 mkr (3,1). Hemfosas belåningsgrad per den 31 december 2015 uppgick till 63,9 procent (63,8).

NOT 20 FORTS.

Kreditrisk

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

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

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

Kreditrisk	2015-12-31	2014-12-31
Hyresfordringar	36	20
Övriga kortfristiga fordringar	48	74
Kassa och bank	732	594
Totalt	814	688

Förfallstrukturen för Hemfosas hyresfordringar fördelas enligt nedan tabell:

Hyresfordringar	2015-12-31	2014-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	6	0
Förfallna hyresfordringar 0-30 dgr	15	12
Förfallna hyresfordringar 30-90 dgr	1	1
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	12	7
Totalt	34	20

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 5,9 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

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 10 735 mkr (8 949). Under året gjordes en riktad nyemission av 999 999 preferensaktier som tillförde Hemfosa 165 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (-). Årsstämman 2015 fattade beslut om en utdelning till stam- och preferensaktieägarna med totalt 494 mkr med kvartalsvis utbetalning. Då styrelsen utnyttjade sitt mandat att genomföra en riktad nyemission av nya preferensaktier tillkommer ytterligare utdelning om cirka 7 mkr.

Vid årets utgång hade 399 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

I bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent, räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 1,5 och soliditeten ska överstiga 30 procent.

Under 2015 uppgick belåningsgraden till 63,9 procent (63,8), räntetäckningsgraden till 3,5 ggr (2,2) och soliditeten till 34,2 procent (34,4).

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

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna finansiella kostnader	58	59
Förutbetalda hyresintäkter	504	279
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	103
Leverantörsskulder	89	161
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	254	116
Summa	994	717

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.

Koncernen

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 168	19 684
Andelar i koncernföretag	5 292	3 004
Summa ställda säkerheter	30 460	22 688

Eventualförpliktelser

Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	50	50
Summa eventualförpliktelser	50	50

NOT 22 FORTS.

Moderbolaget

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Andelar i koncernföretag	3 527	2 661
Summa ställda säkerheter	3 527	2 661

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande för skulder i koncernföretag	12 639	11 356
Summa eventualförpliktelser	12 639	11 356

NOT 23 NÄRSTÅENDE

Sammanställning över närståendetransaktioner

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

Koncernen

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 13. Koncernen hade, per 2015-12-31, inga fordringar hos eller skulder till joint ventures. Detsamma gällde per 2014-12-31.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under året till 53 mkr (58). Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

NOT 24 SPECIFIKATIONER TILL
KASSAFLÖDESANALYSEN**Koncernen**

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivningar på inventarier	1	0
Resultatandel joint ventures	-255	-239
Övrigt	-9	-
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-264	-239

Betalda och erhållna räntor

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Erhållna räntor	2	8
Erlagda räntor	-416	-473

Förvärv av dotterföretag

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 297	8 448
Skattemässigt underskott	222	59
Rörelsefordringar	3	45
Likvida medel	84	76
Summa tillgångar	4 606	8 627
<i>Kortfristiga rörelseskulder</i>		
	31	252
Summa avsättningar och skulder	31	252
Utbetald köpeskilling	4 575	8 376
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-84	-76
Påverkan på likvida medel	4 491	8 300

Avyttring av dotterföretag

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<i>Avytttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 395	1 244
Rörelsefordringar	8	2
Likvida medel	18	30
Summa tillgångar	1 421	1 276
<i>Kortfristiga rörelseskulder</i>		
	26	28
Summa avsättningar och skulder	26	28
Erhållen köpeskilling	1 395	1 244
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-18	-30
Påverkan på likvida medel	1 378	1 214

Moderbolaget

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Avskrivning på inventarier	0	0
Utdelning från dotterbolag	850	570
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	850	570

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 värdeметод. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighetsspecifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende värdenomrade 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.

Preferensaktier

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

Klassificering av andelar i Gardermoen Utvikling Campus AS

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

NOT 26 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid periodens början	2 661	2 533
Förvärv	4 798	4 424
Omklassificeringar	-	31
Avyttringar	-	-2 250
Aktieägartillskott	186	-
Nedskrivning	-4 118	-2 077
Redovisat värde vid årets slut	3 527	2 661

Innehav i dotterföretag

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

I två av Hemfosas underkoncerner finns restriktioner i låneavtal som begränsar möjligheten att erhålla utdelning från dessa.

Direktägda dotterföretag	Bokfört värde 2015-12-31, mkr	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Sverige AB	2 250	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100
Hemfosa Tetis AB	283	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100
Hemfosa Samfunnsbygg AS	225	914 149 703	Oslo	976 471	97 ¹
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	66	556950-1736	Nacka	50 000	100
Hemfosa Finland AB	0	559036-7404	Stockholm	500	100
Hemfosa Norden AB	62	556710-6892	Stockholm	5 000 000	100
Hemfosa Vuskt AB	640	556245-5567	Stockholm	320 850 500	100

¹ Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 26 FORTS.

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Brochsgate 3 AS	813 013 282	Oslo	1	97 ¹
Bråtabergens Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100
Eventyrskogen Eiendom AS	915 165 834	Oslo	1 000	97 ¹
Fastighets AB Bredmosstorpet 5	559041-1368	Stockholm	500	100
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100
Felis AS	991 742 646	Oslo	100 000	97 ¹
Finnäs Barnehage AS	915 166 296	Oslo	100	97 ¹
Fredrikstad Eiendomsinvest AS	894 881 852	Oslo	1 000	97 ¹
Färsna Skola AB	556885-1199	Stockholm	1 000	100
Gronnestolen Barnehage AS	994 310 658	Oslo	100	97 ¹
Gunnar Nilsens Gate 25 AS	913 013 301	Oslo	1	97 ¹
Gävle Hälsöfastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100
Görban AB	556716-2127	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm	500	100
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	500	100
Hemfosa Alexander 2 AB	556987-6799	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Alexander AB	556987-3937	Stockholm	500	100
Hemfosa Almby 13.772 HoldCo AB	556981-8817	Stockholm	500	100
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	500	100
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Nacka	1 000	100
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 1 AB	556344-6730	Stockholm	1 200	100
Hemfosa Atrecal 2 AB	556846-8432	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 3 AB	556789-9223	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal 4 AB	556851-9556	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal 5 AB	556645-0473	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Atrecal Fastigheter Norr AB	559031-2913	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Fastigheter Syd AB	559032-9461	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Holding 1 AB	559035-5904	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Atrecal Holding 2 AB	559035-5912	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Bagaren Fastighets AB	556738-6270	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100
Hemfosa Bataljonsgatan Fastighets AB	556378-6267	Stockholm	2 000	100
Hemfosa Björnsjö Fastighets AB	556928-0505	Stockholm	500	100
Hemfosa Blackeberg AB	556822-2516	Stockholm	500	100
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Borås Teti AB	556866-8106	Stockholm	500	100
Hemfosa Borås Åkermyntan 5 Teti Fastighets AB	556877-5224	Stockholm	500	100
Hemfosa Bremen 3 Fastighets AB	556761-8953	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm	100	100
Hemfosa Bykvarn AB	556974-7792	Stockholm	500	100
Hemfosa Centrum 18:1 AB	556670-3491	Nacka	1 000	100
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	500	100
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	500	100
Hemfosa Danmarks-Säby 6:11 HoldCo AB	556983-3709	Stockholm	500	100
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	500	100
Hemfosa Dynamon 5 AB	556949-0716	Nacka	50 000	100
Hemfosa Dyrtorp Fastighets AB	556989-0154	Nacka	50 000	100
Hemfosa Ekebybruk Fastighets AB	556803-3517	Stockholm	500	100
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	500	100
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	500	100
Hemfosa Enköping AB	556670-3509	Nacka	1 000	100
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100
Hemfosa Falun Fastighets AB	556983-3642	Stockholm	500	100
Hemfosa Farsta I AB	556678-5530	Nacka	1 000	100
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	500	100
Hemfosa Finland Holding 2 Oy	2714785-4	Helsingfors	100	100
Hemfosa Finland Oy	2714789-7	Helsingfors	100	100
Hemfosa Flugsvampen 7 Fastighets AB	556989-0147	Nacka	50 000	100
Hemfosa Foss 12.24 Fastighets AB	556990-3346	Nacka	50 000	100
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	500	100

1 Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 26 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Garvaren 5 AB	556949-0732	Nacka	50 000	100
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	500	100
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	500	100
Hemfosa Gillet Fastighets AB	556881-0583	Stockholm	500	100
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	500	100
Hemfosa Gästrike AB	556663-1676	Nacka	1 000	100
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	500	100
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	500	100
Hemfosa Gävle Muréngatan AB	556929-8440	Stockholm	500	100
Hemfosa Görväln 2 AB	556616-0114	Nacka	1 000	100
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100
Hemfosa Hanba AB	556968-9259	Stockholm	500	100
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	500	100
Hemfosa Hisingen 32 AB	556974-7883	Stockholm	500	100
Hemfosa Hov och Övernäs Fastighets AB	556967-5951	Stockholm	500	100
Hemfosa Huddinge AB	556936-1180	Stockholm	500	100
Hemfosa Hudiksvall Teti AB	556866-3792	Stockholm	500	100
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	500	100
Hemfosa Huskvarna Fastighets AB	559012-0910	Stockholm	500	100
Hemfosa Härryda KB	969616-1224	Nacka	1 000	100
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	500	100
Hemfosa i Norrland AB	556974-7776	Stockholm	500	100
Hemfosa i Värnamo Fastigheter AB	556101-5107	Stockholm	80 000	100
Hemfosa i Växjö Fastigheter AB	556192-5305	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100
Hemfosa Jungfrun 11 Fastighets AB	556911-2914	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlskrona Fastighets AB	556817-1416	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Karlstad Blyet 2 Fastighets AB	556968-9390	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100
Hemfosa Karlstad Örnen 4 AB	556820-8333	Stockholm	500	100
Hemfosa Karolinen Fastigheter AB	556669-8394	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Kilbäcksgatan 7 AB	556549-9620	Nacka	1 000	100
Hemfosa Kiruna Fastighets AB	556937-3896	Stockholm	500	100
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Kristianstad AB	556608-9339	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Kronfastigheter AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Hemfosa Kronfastigheter Gävle Norr KB	969668-4787	Gävle	100	100
Hemfosa Kryss 8 Teti AB	556866-3800	Stockholm	500	100
Hemfosa Kungsgatan 2-8 AB	556519-3108	Nacka	21 000	100
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Lagunen Fastigheter AB	556176-1874	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Stockholm	500	100
Hemfosa Linnea Fastighets AB	556974-7875	Stockholm	500	100
Hemfosa Litografen AB	556578-3262	Stockholm	1 000	100
Hemfosa LND Fastighets AB	556827-3493	Stockholm	500	100
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Läkaren 5 AB	556989-0071	Nacka	50 000	100
Hemfosa Malmen Fastighets AB	556561-0788	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Malmö Teti AB	556866-2927	Stockholm	500	100
Hemfosa Marieberg 5 KB	969684-6915	Stockholm	100	100
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100
Hemfosa Mattläggaren 1 AB	556743-8022	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Haninge AB	556688-0232	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Norrköping AB	556688-0216	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF O AB	556688-0281	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF PD AB	556688-0265	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF SK AB	556688-0273	Stockholm	1 000	100
Hemfosa MF Sollentuna AB	556688-0257	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Mimer 7 AB	556661-5125	Nacka	400	100
Hemfosa Missionen 2 Fastighets AB	556981-8767	Stockholm	500	100
Hemfosa Misteln 13 AB	556989-0055	Nacka	50 000	100
Hemfosa Myrås Fastighets AB	556989-0022	Nacka	50 000	100
Hemfosa Märsta 24:4 AB	556661-9671	Nacka	1 000	100

NOT 26 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Mölndal Gastuben 4 Teti Fastighets AB	556878-2519	Stockholm	500	100
Hemfosa Najaden AB	556822-0759	Stockholm	500	100
Hemfosa Njord 32 Fastighets AB	556989-0063	Nacka	50 000	100
Hemfosa Nord AB	556971-2945	Stockholm	500	100
Hemfosa Nordvästra Uppsala AB	556974-7768	Stockholm	500	100
Hemfosa Norrmalm 4:6 AB	556653-2247	Nacka	1 000	100
Hemfosa Nyby Fastigheter AB	556974-7941	Stockholm	500	100
Hemfosa Nynäshamn AB	556920-3168	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Nödinge 38.25 AB	556989-0048	Nacka	50 000	100
Hemfosa Orkestern 2 AB	556571-2105	Nacka	1 000	100
Hemfosa Red Oy	2714894-5	Helsingfors	100	100
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100
Hemfosa Riverhook Holdco AB	556959-1372	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Rosenfinken 2 AB	556902-7898	Stockholm	500	100
Hemfosa Rosenhäll 1 Fastighets AB	556989-0030	Nacka	50 000	100
Hemfosa Rådanvägen AB	556974-7909	Stockholm	500	100
Hemfosa Signalisten i Västerås HoldCo AB	556983-3931	Stockholm	500	100
Hemfosa Sigtuna Teti AB	556866-8338	Stockholm	500	100
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100
Hemfosa Sikhjälma AB	556858-1267	Stockholm	500	100
Hemfosa Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	500	100
Hemfosa Skövde 17 AB	556971-2937	Stockholm	500	100
Hemfosa Skövde 18 AB	556692-8973	Nacka	1 000	100
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	500	100
Hemfosa Smålandsfastigheter Fastighets AB	556713-1866	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	500	100
Hemfosa Solbacken Teti AB	556866-8320	Stockholm	500	100
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Strängnäs Holding AB	556736-5365	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Strängnäs I AB	556706-3382	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Sundsvall Pan 5 AB	556971-2960	Stockholm	500	100
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	500	100
Hemfosa Svenljunga AB	556992-0795	Nacka	50 000	100
Hemfosa Sägklingen 10 AB	556906-5757	Stockholm	500	100
Hemfosa Söder 18:19 AB	556545-7024	Nacka	1 000	100
Hemfosa Söderbymalm AB	556822-0742	Stockholm	500	100
Hemfosa Södertälje AB	556676-6514	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Takläggaren Fastighets AB	556625-5658	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Tallrotsgatan AB	556974-7958	Stockholm	500	100
Hemfosa Tegelbruket Fastighets AB	556974-7917	Stockholm	500	100
Hemfosa Tjockö I AB	556006-7976	Nacka	600	100
Hemfosa Tordyveln 1 AB	556974-7891	Stockholm	500	100
Hemfosa Torlunda 1.278 Kommanditbolag	916624-6232	Nacka	1 000	100
Hemfosa Torlunda 1:278 HoldCo AB	556983-3634	Stockholm	500	100
Hemfosa Trappan 08 AB	556974-7933	Stockholm	500	100
Hemfosa Trivium Fastighets AB	556937-3748	Stockholm	500	100
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	500	100
Hemfosa Tunnan i Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	500	100
Hemfosa Tändstickan Fastighets AB	556971-2895	Nacka	500	100
Hemfosa Uddevalla I AB	556694-7841	Nacka	1 000	100
Hemfosa Uddevalla Teti AB	556862-9884	Stockholm	500	100
Hemfosa Ullervad Fastighets AB	556974-7925	Stockholm	500	100
Hemfosa Umedalenfastigheter AB	556695-4870	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Unaman 8 Fastighets AB	556911-2906	Stockholm	500	100
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	500	100
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Valhalla 1:6 HoldCo AB	556983-3626	Stockholm	500	100
Hemfosa Vallentuna-Mörby 1:118 KB	969601-2633	Stockholm	100	100
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100
Hemfosa Wera AB	556987-3945	Stockholm	500	100
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	500	100

NOT 26 FORTS.

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Vindruvan 22 Fastighets AB	556911-2872	Stockholm	500	100
Hemfosa VMO Fastighets AB	556942-6413	Stockholm	500	100
Hemfosa Vonco Fastighets AB	556761-9043	Stockholm	1 000	100
Hemfosa VXJ Fastighets 2 AB	556942-6504	Stockholm	500	100
Hemfosa Vällingby Fastighets AB	556818-1589	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Vänersborg KB	916848-9087	Nacka	1 000	100
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	500	100
Hemfosa Väst AB	556987-3853	Stockholm	500	100
Hemfosa Västberga Gård 2 AB	556604-0100	Nacka	1 000	100
Hemfosa Västernorrland AB	556974-7966	Stockholm	500	100
Hemfosa Västerås 1 AB	556676-6464	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västerås 2 AB	556676-6449	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västnäs AB	556959-1380	Stockholm	1 000	100
Hemfosa Västra Götalandsregionen Fastighets AB	556937-3649	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö Cityfastighet AB	556868-6710	Stockholm	500	100
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100
Hemfosa Åkermyntan Teti AB	556866-8114	Stockholm	500	100
Hemfosa Årsta AB	556822-2508	Stockholm	500	100
Hemfosa ÖK 4:7 AB	556970-6087	Stockholm	500	100
Hemfosa Öst AB	556990-6547	Stockholm	500	100
Hemfosa Österåker AB	556818-4682	Stockholm	500	100
HF Signalisten Fastighets AB	556978-3599	Stockholm	1 000	100
HF Trappan 08 AB	556746-9845	Stockholm	1 000	100
Holum Barnehage AS	915 165 818	Oslo	100	97 ¹
Hovsmarka Barnehage AS	994 926 330	Oslo	1 000	97 ¹
Jonas Lies Gate 20 AS	914 718 198	Oslo	1	97 ¹
Kiinteistö Oy Helsingin Kivihaantie 7	2157484-7	Helsingfors	2 500	100
Kiinteistö Oy Helsingin Pajuniityntie 11	2100525-7	Helsingfors	8 672	100
Kristianstad Hovrätten 20 Fastighets AB	559027-5334	Stockholm	500	100
Kunnskapsbyen Barnehage AS	915 165 974	Oslo	100	97 ¹
Kunnskapsveien 55 AS	884 038 502	Oslo	10 000	97 ¹
Moster Barnehage AS	915 165 982	Oslo	100	97 ¹
Oria AS	991 742 549	Oslo	100 000	97 ¹
Oslo Kontorbygg II AS	996 284 808	Oslo	10 000	97 ¹
Prins Chr. Augusts Pl. AS	914 717 981	Oslo	1	97 ¹
Project Coast Luleå Handelsbolag	969687-0253	Västerås	n/a	100
Project Coast Skellefteå Handelsbolag	969687-0287	Skellefteå	n/a	100
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	n/a	100
Project Coast Umeå Handelsbolag	969687-0246	Västerås	n/a	100
Samhold AS	914 884 926	Oslo	50 000	97 ¹
Samhold II AS	915 595 251	Oslo	50 000	97 ¹
Samhold III AS	916 328 036	Oslo	50 000	97 ¹
Samuel 2 Västerås AB	556720-6346	Stockholm	2 000	100
Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Stockholm	1 000	100
Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Stockholm	1 000	100
Sletten Barnehage AS	992 747 412	Oslo	1 000	97 ¹
Steinsviken Barnehage AS	986 927 867	Oslo	1 000	97 ¹
Tau Barnehage AS	992 747 390	Oslo	1 000	97 ¹
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100
Trygstad Barnehage AS	994 524 011	Oslo	1 000	100
Tyresö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100
Ulvvatnet Barnehage AS	992 864 206	Oslo	1 000	97 ¹
Valbo Hälsöfastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100
Vogts gate AS	913 013 395	Oslo	1	97 ¹
Väsby Hus Fastighets AB	556814-7952	Stockholm	500	100
Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Stockholm	1 000	100
Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Stockholm	1 000	100
Årskjær Eiendom AS	915 165 923	Oslo	100	97 ¹

1 Resterande andel ägs av Immob Holding AS

NOT 27 EGET KAPITAL

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring i antal stamaktier	Förändring i antal preferensaktier	Kvotvärde, kronor	Överkursbelopp, mkr	Förändring i aktiekapital, 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
Aktiesplit 2:1	maj -15	65 720 104	5 000 000	0,5	-	-
Riktad emission, preferensaktier	sep -15		999 999	0,5	164	1
Summa		131 440 208	10 999 999	0,5	7 996	72

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

Stamaktien

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

Preferensaktien

En preferensaktie ger en tiondels röst till skillnad från stamaktien som ger en röst per aktie. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 10 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per preferensaktie. Hemfosas preferensaktie handlas under kortnamnet "HEMF 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 1 103 mkr. Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2015, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,20 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 21 april, 10 juli och 10 oktober 2016 samt 10 januari 2017. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10 kronor per preferensaktie. Föreslagna avstämningsdagar för utdelning till ägarna av preferensaktier är 10 juli och 10 oktober 2016, 10 januari och 10 april 2017. Föreslagen utdelning motsvarar 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2015.

NOT 28 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Moderbolaget

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Mellan ett och fem år	1 200	1 275
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 2016
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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–96.

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 2015 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över resultat och övrigt 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 2015.

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.

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 ersättningskyldig 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 är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 23 mars 2016

KPMG AB

Björn Flink
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 verkliga värde i rapport över finansiell ställning.

Direktavkastning

Årets driftnetto i förhållande till fastigheternas verkliga 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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

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 till exempel 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.

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

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.

Utdelningspolicy

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

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

Årets driftnetto i relation till årets hyresintäkter.

Fastighetsförteckning

Sverige

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Njord 32	Skola	Parkgatan 49	Falköping	1980	2012	613	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	1983, 1994	-	3 391	
Sätra 108:23	Skola	Uppgift saknas	Gävle	2009	-	498	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 500	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 772	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1999	1999	12 364	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014	-	3 819	
Akvilejan 4	Skola	Brännavägen 29	Härnösand	1972	2002	1 339	
Bondsjö 2:312	Skola	Slåttervägen 3	Härnösand	1954	2009	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	1976	2011	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	1989	1989	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	1966	2010	3 671	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksgatan 39	Härnösand	1998	2011	10 392	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	1979	884	
Hörnan 2	Skola	Sehlstedtsvägen 1	Härnösand	1985	1991	753	
Inspektorn 11	Skola	Brunnshusgatan 18	Härnösand	1903	2010	24 087	
Läraren 1	Skola	Kastellgatan 35	Härnösand	1955	1979	3 953	
Oxen 1	Skola	Sköldgatan 1	Härnösand	1968	2005	805	
Prylen 1	Skola	Skolgränd 2	Härnösand	1968	2003	829	
Solen 15	Skola	Södra Vägen 22	Härnösand	1895, 1979	1979	10 869	
Stenhammar 1:223	Skola	Tjärdervägen 114	Härnösand	1994	1994	1 139	
Stenhammar 1:224	Skola	Koltrastvägen 171	Härnösand	1981	1981	242	
Vangsta 1:102	Skola	Trumpetgatan 50	Härnösand	1976	1993	830	
Västansjö 1:41	Skola	Folketshusv. 7	Härnösand	1963	2014	327	
Västansjö 1:86	Skola	Folketshusvägen 9	Härnösand	1971	2008	3 742	
Åland 22:1	Skola	Åland 650	Härnösand	1989	2015	3 463	
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kvarnbacken 2	Härryda	1988, 1992	-	9 759	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	1972	2004	30 846	
Blyet 2	Skola	Gruvgången 4	Karlstad	2015	-	7 620	
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	1955, 2013	-	6 001	
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011	-	3 000	
Biotiten 1	Skola	Balders Båge 2	Norrhälje	2012	-	3 087	
Häftklammern 9	Skola	Alnötorget 1-3	Stockholm	1960	2015	1 649	
Mimer 7	Skola	Hagagatan 23A	Stockholm	1967	2015	6 805	
Vattenfallet 16	Skola	Östersundsgatan 3	Stockholm	1960	2015	3 559	T
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	1952	2004	3 000	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	1916, 1986	2012	6 296	
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	1870, 1920, 1933, 1997, 2001, 2005, 2009	2009	26 416	
Nävern 1	Skola	Uppgift saknas	Umeå	2016	-	0	T
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	1930	1998	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	1930	1996	4 789	

KATEGORI SKOLA FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1998	1998	1 765	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	1990	16 522	
Niklasberg 2	Skola	Repstagarvägen 9	Vänernborg	1916, 1970, 2008, 2011	2012	8 764	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänernborg	1916	2010	4 228	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	2015	1 375	
Almby 13:772	Skola	Braxenvägen 3	Örebro	2012	-	2 476	
Missionen 2	Skola	Åstadalsvägen 4	Örebro	2010	-	2 861	
Husby 4:32	Skola	Företagsallén 14B	Österåker	1992	1992	2 828	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	1998	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	1988	4 573	
Totalt 52 st						292 259	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
Trasten 7	Kontor	Viktoriatgatan 6	Filipstad	1985	1985	2 528	
Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Grottan 7	Kontor	Kullgatan 5	Hudiksvall	1978	1990	7 816	
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1998	5 452	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	2010	5 971	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	1919	1994	9 561	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1994	7 119	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	1959	1970	2 821	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	1955	2000	2 904	
Bryggaren 12	Kontor	Växnäsagatan 5A	Karlstad	1955	1967	9 494	
Karolinen 2	Kontor	Växnäsagatan 10	Karlstad	1978	1978	50 021	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790	-	25 973	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 118	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	1981	2008	6 506	T
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 515	
Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107-109	Sollefteå	1957	1990	2 500	
Tackan 9	Kontor	Bygdevägen 18	Sollentuna	1971, 2013	2015	5 938	
Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1993	539	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	1965	1967	7 995	
Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 40	Uddevalla	1950	2007	6 980	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	2013	10 071	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 668	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	2003	1 976	

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	1947	1991	9 750	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	1972	1972	16 034	
Rosenfinken 2	Kontor	Lövhagsgatan 2	Västerås	1973	2015	1 598	T
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971/2000	2010	6 130	
Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 5	Österåker	1985	1985	2 048	
Totalt 39 st						333 490	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hoppet 6	Rättsväsende	Solgatan 1	Alingsås	1957, 1974, 1992	1978	7 354	
Tigern 4	Rättsväsende	Oscarsgatan 6	Alingsås	1899	1958	1 763	
Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 581	
Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6B	Boden	1930	2014	7 953	
Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
Boken 12	Rättsväsende	Björkvägen 2	Eksjö	1958	1960	2 350	
Nannylund 1	Rättsväsende	Mosstegsgatan 2	Eksjö	2009	2009	6 222	
Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4	Eskilstuna	1958	1958	8 541	
Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
Beckasinen 11	Rättsväsende	Kvarngatan 3	Gällivare	1983	2013	3 548	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	1975	2014	6 226	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1993	6 535	
Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
Örnen 4	Rättsväsende	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 194	
Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2	Kiruna	1974	1974	5 598	
Fängelset 5	Rättsväsende	Götgatan 1	Kristianstad	1952	1952	5 777	
Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	1981	1981	5 869	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	-	5 338	
Von Conow 57	Rättsväsende	Själbodgatan 6-8	Malmö	1984	1984	6 910	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 985	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	2012	1 999	
Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1990	8 795	
Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	2000	16 815	
Bremen 3	Rättsväsende	Tegeluddsvägen 1	Stockholm	1963/ 2006	2006	21 183	
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	2008	2008	7 141	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Älvdalen	1988	1988	256	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorgsgatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1986	6 009	
Totalt 34 st						207 486	

KATEGORI VÅRD/OMSORG

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Nödinge 38:25	Vård	Klockarevägen 14	Ale	1985	-	1 094	
Norränge 3:72	Vård	Norrängevägen 114	Bollnäs	1965	-	3 300	
Österböle 2:13	Vård	Österböle 9031	Bollnäs	1964	-	1 000	
Buskåker 24:2	Vård	Tunavägen 246	Borlänge	1927	-	540	
Gropen 1:2	Vård	Tunavägen 240	Borlänge	1849	-	530	
Hansgårdarna 8:9	Vård	Hansgårdarna 50a	Borlänge	1940/2014	-	784	
Pusselbo 2:19	Vård	Heduddsvägen 20	Borlänge	1900	-	600	
Misteln 13	Vård	Ängsgatan 3	Essunga	1985	1985	1 778	
Årstad 9:40	Vård	Smeagårdsvägen 5	Falkenberg	1963/1980	-	1 311	
Läkaren 5	Vård	Sankt Olofsgatan 8	Falköping	1948/2003	2003	3 320	
Röne 1:9, Hässjö 1:3	Vård	Grolanda Hagalund 1	Falköping	1930	-	150	
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	1973	1 991	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorp svägen 13	Finspång	1972	1995	2 880	
Tegelbruket 3	Omsorg	Östermalmsvägen 55	Finspång	2003	2003	3 275	
Östermalm 1:12	Omsorg	Södra Storängsvägen 50	Finspång	1950/1960/1994	-	8 510	
Dyrtorp 1:129	Omsorg	Hävestensvägen 5a	Färgelanda	1977	2013	6 979	
Barrebacken 6:1	Vård	Barrebacken 3	Gullspång	1969	-	400	
Källtorp 2:63, 2:93	Vård	Stiftelsen Källtorp 2	Gullspång	1954/2009	-	220	
Solbacken 1:5	Vård	Solbacken 5	Gullspång	1981	-	150	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	2009	-	1 986	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	1925	-	299	
Tuna 2:70	Vård	Bryggargatan 8	Hallstahammar	1977	-	571	
Jälkarbyn 132:68	Vård	Vintervägen 37	Hedemora	1976	-	175	
Jälkarbyn 132:77	Vård	Vintervägen 39	Hedemora	1991	-	250	
Jälkarbyn 132:80, 132:81	Vård	Angersteinvägen 54	Hedemora	1991	-	250	
Vikmanshyttan 3:2	Vård	Björkallén 1	Hedemora	1741/1973	-	1 900	
Flugsvampen 7	Vård	Horsbyvägen 16a	Herrljunga	1978/1999	1999	2 866	
Brunne 12:21	Omsorg	Brunne 157	Härnösand	1993	2011	2 923	
Fastlandet 2:84	Omsorg	Hospitalsgatan 12	Härnösand	1845/1862/1950/1971/1980/1988	2015	12 367	
Häcken 13	Omsorg	Källvägen 10	Härnösand	1996	1996	787	
Högsjö-Dal 2:90	Omsorg	Hälledalsvägen 53	Härnösand	1970	1970	3 510	
Kattastrand 3:2	Vård	Solumsvägen 6	Härnösand	1960	1983	565	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	1991	238	
Skolan 1	Omsorg	Norra Ringvägen 23	Härnösand	1947	1968	7 291	
Sländan 12	Omsorg	Brännvägen 67	Härnösand	1970	1985	5 634	
Sågen 10	Omsorg	Kiörningsgatan 20	Härnösand	1955	1998	755	
Venus 7	Omsorg	Lönegrensgatan 2 & 8 Vårstagatan 9, Vårstagatan 7	Härnösand	1950	1991	2 055	
Åland 1:91	Omsorg	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	1948	2008	2 765	
Ön 2:58	Omsorg	Volontärvägen 39	Härnösand	1992	1992	5 727	
Ön 2:63	Omsorg	Rosenbäcksalen 15 A	Härnösand	1963	1963	5 141	
Brotschen 10, 11	Vård	P A Perssons Gata 6	Hässleholm	1900/1955	-	380	
Brotschen 9, 12	Vård	P A Perssons Gata	Hässleholm	1910/1973	-	2 100	
Ljusbadet 1	Vård	Terapivägen 3	Hässleholm	1973/1980	-	415	
Svarven 4, 5	Vård	Chuckvägen 3	Hässleholm	1987	-	572	
Tormestorp 31:1	Vård	Garnvägen 5	Hässleholm	1996	-	250	
Tyringemölla 1:11	Vård	Möllegatan 3	Hässleholm	1999	-	337	
Gunnarp 5:42, 5:10	Vård	Gunnarp Jeppatorpet 125	Höör	1982	-	330	
Bakareboda 1:162	Omsorg	Servicevägen 1	Karlskrona	1960	2006	2 125	
Stjärnebo 1	Vård	Danboms Väg 2A	Kinda	1953	-	7 600	
Äspshult 24:1, 24:3	Vård	Oravägen 197	Kristianstad	1981/2000	-	2 172	
Tom 2:28	Vård	Tomvägen 49	Kungsbacka	1930	-	272	

KATEGORI VÅRD/OMSORG FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Lunna 1:22	Vård	Gösslunda Lunna Gård 1	Lidköping	1856, 1974, 2003	-	250	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötorpsvägen 2	Mariestad	1958	1992	4 284	
Tordyveln 1	Vård	Bråtenvägen 4	Mariestad	1984	2014	810	
Ullervad 14:19	Omsorg	Ullervadsvägen 4A	Mariestad	1963/2011	2011	7 315	
Foss 12:24	Vård	Centrumvägen 34	Munkedal	1980/2007	2007	1 917	
Norbergsby 14:101	Vård	Linnévägen 29	Norberg	1965	-	315	
Norbergsby 7:60	Vård	Linnévägen 2a	Norberg	1750/1800-1826/2010	-	606	
Spännarhyttan 2:7	Vård	Spännarhyttan 12	Norberg	1883	-	415	
Älgen 17	Omsorg	Höjdgatan 3	Nynäshamn	1993	-	1 137	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gårdsbovägen 18a	Sala	1955	-	288	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvägen 31	Sala	1980	-	3 716	
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvägen 4	Smedjebacken	1750/2000	-	1 320	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
Görväln 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	2007	3 618	T
Norrmannen 11	Vård	Vinjegatan 8	Stockholm	1974	1974	3 775	T
Seminarieriet 6	Omsorg	Seminarievägen 10A	Strängnäs	1904, 1980	208-2010	13 999	
Roten 9	Omsorg	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	1993	1993	4 369	
Sköle 1:17	Omsorg	Skölevägen 15	Sundsvall	1985	1985	6 006	
Moga 1:116	Vård	Klockaregatan 3	Svenljunga	1950, 1965	1995, 2016	6 867	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	1900/2001	-	500	
Kläringe 4:2	Vård	Kläringe 214	Tierp	1922	2013	310	
Sörby 1:34	Vård	Sörby Sörgården 17	Töreboda	1930/1980	-	150	
Fjällräven 15	Vård	Myråsvägen 6	Uddevalla	1972	2015	4 386	T
Rosenhäll 1	Vård	Österled 2	Uddevalla	1972	2012	16 160	
Råane 1:16	Vård	Råane 250	Uddevalla	1990	-	251	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	2000	1 790	
Teatern 7	Omsorg	Rampjusallén 20	Umeå	1930, 1996	1998	5 765	
Gamla Uppsala 94:6	Omsorg	Topeliusgatan 18	Uppsala	2011	-	5 677	
Gränome 1:13	Vård	Gränome 61	Uppsala	1993/1997	-	813	
Hov 4:2, 5:2	Omsorg	Hov 57	Uppsala	1972, 2013	-	1 147	
Löten 6:6	Omsorg	Ferlinsgatan 31B	Uppsala	2011	-	1 568	
Norrvisjö 1:24	Vård	Norrvisjö 154	Uppsala	1960	-	480	
Skeberga 4:3	Vård	Skeberga 55	Uppsala	1969	-	530	
Övernäs 2:17	Omsorg	Övernäs 32	Uppsala	1954, 1980, 1990	-	1 600	
Niklasberg 15	Vård	Regementsgatan 19	Vänersborg	1979	2010	305	
Älvkarleby 2:2	Vård	Älvkarleövägen 4a	Älvkarleby	1930	-	700	
Hägern 4	Vård	Gammelvägen 12	Älvsbyn	1950	-	196	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	1983	-	172	
Totalt 90 st						223 019	

KATEGORI ÖVRIGA FASTIGHETER

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	1960	1 575	
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	1984	798	
Kullbäckstorp 2:470	Mark	Uppgift saknas	Härryda	-	-	0	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	-	-	0	T
Signalisten 12	Lager	Signalistgatan 4	Västerås	1990	1990	6 658	
Västerås 1:199	Garage	Uppgift saknas	Västerås	-	-	0	T
Totalt 6 st						9 031	

Fastighetstyp Övriga fastigheter

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Sexdalern 1	Kontor	Trandaredsgatan 200D	Borås	1967	1967	9 698	
Åkermyntan 5	Kontor	Rosendalsgatan 2	Borås	1976	1976	7 418	
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1930, 1964	-	1 140	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 738	
Norr 22:3	Kontor	Drottninggatan 19	Gävle	1939	1979	4 002	
Norr 35:1	Kontor	Drottninggatan 28	Gävle	1952	1960	2 022	
Norr 35:4	Kontor	Kyrkogatan 29	Gävle	1929	1958	2 428	
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	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 187	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 040	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	5 641	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Hovrätten 20	Kontor	Östra Storgatan 22	Kristianstad	1840- 41	1929	2 201	
Skruvan 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 026	
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	1970	2004	7 728	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	1952	2004	7 562	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Ploggen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	
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	16 609	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986	1989	3 931	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	2015	5 407	
Puman 5	Kontor	Bangatan 11-19, Storgatan 22-26	Solna	1985	1985	4 097	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	2002	5 148	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	2002	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979	2014	7 336	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1991	1 974	T
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	1889	2014	5 145	
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	10 440	
Enen 8	Kontor	Nygatan 5	Södertälje	1937	1937	3 378	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	1890	2000	10 195	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	2014	8 411	
Kungsängen 15:1	Kontor	Muningatan 3	Uppsala	1993	2003	24 519	
Smeden 2, 10	Kontor	Volgsjövägen 25	Vilhelmina	1957	1980	3 710	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991	-	1 781	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907	-	200	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	2003	5 228	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	2005	5 086	

KATEGORI KONTOR FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989, 2013	-	1 798	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	2011	5 197	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989	-	1 990	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 058	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	1920	1985	6 735	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
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	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 275	
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1987	2009-2015	29 913	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	2005	6 199	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	2014	2 146	
Plåtslagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2013	5 602	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	2009	5 449	
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 103	
Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	1 261	
Totalt 73 st						594 871	

KATEGORI LOGISTIK & LAGER

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Litografen 8	Lager	Sättargatan 1	Eskilstuna	1960	1961	30 333	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990/2007	-	15 814	T
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009	1976, 1984, 1991, 2009	9 016	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	-	44 312	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981	-	16 831	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	13 316	
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Stensholm 1:755	Lager	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2015	-	3 100	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012	-	53 663	
Skjutsstallslyckan 22	Lager	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
Gasmätaren 2	Lager	Argogatan 9	Mölnadal	1984	1992	14 183	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Märsta 24:4	Lager	Industrigatan 7	Sigtuna	1967	1967	8 995	
Möllarp 3:2	Lager	Stenhuggaregatan 34	Svalöv	1960	1980	6 112	
Isbrytaren 1	Lager	Hansavägen 8	Södertälje	1960	1976	17 577	
Kryssaren 8	Lager	Hansavägen 7	Södertälje	1960	1960	29 618	
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	

KATEGORI LOGISTIK & LAGER FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Danmarks-Säby 10:2	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2013	2013	9 793	
Plåtslagaren 1	Lager	Åläkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987	-	18 370	
Rödspättan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973	-	4 705	
Rödspättan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982	-	2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989	-	2 570	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	2000	9 067	
Yxan 4	Lager	Fabriksgratan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008	-	5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgratan 4	Värnamo	1978, 1990, 2009	-	1 477	
Elefanten 3	Lager	Rådjursvägen 6	Växjö	1988	1990	2 318	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1976/1989	2001	24 010	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Totalt 35 st						520 940	

KATEGORI ÖVRIGT

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Centrum 12:1	Butik	Källgatan 9	Enköping	1929	1947	587	
Centrum 16:5	Butik	Källgatan 14	Enköping	1969	1969	2 026	
Centrum 18:1	Butik	Eriksgatan 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	
Norr 34:2	Bostad	Drottninggatan 26B	Gävle	1955	1955	3 532	
Norr 36:1	Bostad	Drottninggatan 32	Gävle	1965	2002	2 562	
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
Baggatomten 6:1	Hotell	Hotellvägen 1	Härreda	1937	-	4 559	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 692	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Gänget 14	Butik	Fabriksgratan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Garvaren 5	Butik	Kungsgatan 3G	Motala	1963	1963	9 999	
Anisen 2	Industri	Johannefredsgatan 9	Mölnådal	1989	1991	5 500	
Bredmosstorpet 5	Rättsväsende	Jansasgatan 8	Sandviken	1977	1983	8 300	
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	-	-	0	
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	
Sävsjö 12:4	Butik	Västra Järnvägsgatan 8	Sävsjö	1996	1996	1 793	
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	2009	1 710	
Kuggihjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Gyldehöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrilundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Brudabäck 6	Industri	Nydalavägen 2	Vetlanda	1978	1978	6 658	

KATEGORI ÖVRIGT FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Vik 1:36	Mark	Uppgift saknas	Vingåker	-	-	0	
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957	2009	12 018	
Bleckslagaren 1	Mark	Repslagarevägen 5A	Värnamo	-	-	0	T
Drabanten 1	Butik	Nydalavägen 16	Värnamo	1940, 1986	-	1 258	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966, 1997, 2000	1989, 2003	4 915	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992, 2008	-	11 606	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991, 2008, 2010	-	11 154	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1950, 2000	2000	4 970	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990	-	2 670	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1960, 1989, 2012	-	6 319	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003	-	2 600	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1991, 2008	2012	3 133	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929, 1940, 1968	1989, 2015	4 174	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Vindruvan 22	Butik	Storgatsbacken 20	Värnamo	1955	2001	7 267	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1982	2001	4 001	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo	-	-	0	
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Fläkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Postiljonen 2	Mark	Uppgift saknas	Växjö	-	-	0	
Rimfrosten 1	Butik	Solängsvägen 2	Växjö	1972	2008	8 650	
Sjömärket 3	Industri	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	
Husby 4:23	Mark	Företagsallén 1	Österåker	-	-	0	
Husby 4:24	Mark	Företagsallén 6	Österåker	-	-	50	
Husby 4:28	Skola	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
Totalt 59 st						269 561	

Norge

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Fredrikstad-423/159-160, 164-165, 171-173	Skola	Stadion 2	Fredrikstad	1948, 1995, 1999, 2003, 2007, 2009 2011	1989, 1995, 2011	30 408	
Skedsmo-24/89	Skola	Kunnskapsveien 55	Skedsmo	1972, 1977, 1986, 1992, 2003	-	25 256	
Totalt 2 st						55 664	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261	Kontor	Vogts gate 17	Moss	1993	-	9 462	
Oslo-225/261	Kontor	Sannergata 2	Oslo	2003	-	18 818	
Totalt 2 st						28 280	

KATEGORI RÄTTSVÄSENDE

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	1992	-	4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	1976	1994-96	3 785	
Moss-2/2837	Rättsväsende	Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	2004	-	4 695	
Skedsmo-83/748	Rättsväsende	Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	1990, 2009	-	12 254	
Totalt 4 st						25 104	

KATEGORI VÅRD/OMSORG

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Bergen-122/610	Omsorg	Bjørgeveien 316	Bergen	2004	-	603	
Bergen-18/348	Omsorg	Fredlundsveien 45	Bergen	2013	-	735	
Bergen-38/140	Omsorg	Steinsvikvegen 89	Bergen	1967, 1983, 1987	1987	495	
Bømlo-12/17, 12/20	Omsorg	Færvågen 2	Bømlo	2005	-	825	
Bømlo-123/72	Omsorg	Motorsportvegen 7	Bømlo	1992	-	592	
Karmøy-5/34	Omsorg	Slettatunet 10	Karmøy	2008	-	1 022	
Mandal-123/5, 123/16	Omsorg	Daleveien 274	Mandal	1957	-	650	
Mandal-99/229	Omsorg	Laustøheia	Mandal	2003	-	590	
Os-54/765	Omsorg	Industrivegen 111	Os	2009	-	1 044	
Ringerike-38/217	Omsorg	Trygstadveien 1	Ringerike	2000	-	712	
Ringerike-87/571	Omsorg	Hovsmarkveien	Ringerike	2010	-	782	
Skedsmo-31/314	Omsorg	Elvengveien 14	Skedsmo	2006	-	1 167	
Strand-16/344	Omsorg	Kvednanesvegen 74	Strand	2008	-	1 128	
Totalt 13 st						10 345	

Finland

Samhällsfastigheter

KATEGORI SKOLA

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Pajuniityntie 11	Skola	Pajuniityntie 11	Helsingfors	1969	2002	17 730	
Totalt 1 st						17 730	

KATEGORI KONTOR

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsingfors	1972	2006	19 431	
Totalt 1 st						19 431	

Joint ventures

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgiva- regatan 14 etc.	Södertälje	1968,1998	1968	10 214	
Totalt 1 st						10 214	

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

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

GARDERMOEN CAMPUS

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombygg- nadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomt- rätt
Del av Ullensaker-136/158	Mark	Fylkesveg 454	Ullensaker	-	-	-	
Totalt 1 st						-	

SÖDERPORT HOLDING AB

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990	1990	1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A-M	Botkyrka	1991	1991	55 870	
Sörred 8:6	Industri	Gullkullen 2 Mfl	Göteborg	-	-	71 804	
Sörred 8:10 TLA/TLB	Industri	-	Göteborg	-	-	23 243	
Sörred 7:20	Industri	Assar Gabrielssons Väg 5 Mfl	Göteborg	-	-	154 734	
Östergårde 31:1 BV5	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	
Plattan 4	Lager	Isolatorvägen 5	Kristianstad	1991	1991	1 328	
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	
Kamelen 14	Rättsväsande	Storgatan 43A, Verkstads-gatan 4A	Malmö	1934	1934	13 510	
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	
Cementen 4	Lager	Barlastgatan 2	Malmö	1982	1982	817	
Hyveln 2	Lager	Hallevadsgatan 8	Mjölby	1960, 1968	1960, 1968	9 409	
Görla 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrtälje		-	2 900	
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Timmermannen 1	Logistik, lager och industri	Teknikervägen 2	Nynäshamn	1990	1990	541	
Holje 116:116	Lager	Västra Storgatan 2B	Olofström	1949	1970	51 631	
Ratten 18	Lager	Primovägen 1	Oskarshamn	1986	1986	1 615	
Snickeriet 4	Lager	Be-Ge:S Väg 20	Oskarshamn	1976	1980, 1981	5 939	
Snickeriet 14	Lager/Kontor	Förrådsgatan 6	Oskarshamn	1978, 2002	1978, 2002	2 198	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Baggen 2	Lager	Ångatorpsvägen 3	Skara	1971	1991	1 219	
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	13 735	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6-12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 536	T
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4-16, Ost-mästargränd 1-3	Stockholm	1983	1985	36 789	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11-13	Stockholm	1990	1990	10 200	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20-22	Stockholm	1991	1991	8 566	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1-5	Stockholm	1987, 199	1990	14 929	T

SÖDERPORT HOLDING AB FORTS.

Fastighet	Underkategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	68 119	
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
Stensåtra 2	Logistik, lager och industri	Strömsåtravägen 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
Hyveln 4	Lager	Sliparevägen 3	Sölvesborg	1983	1983	762	
Limmared 26:2	Lager/Kontor	Vallgatan 2	Tranemo	1971, 2002	1971, 2002	1 149	
Slakthuset 7	Lager/Kontor	Ringvägen 10	Tranås	1953	1953	1 270	
Sandåker 1	Lager	Vistvägen 4	Ulricehamn	1972	2000	727	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Bulten 1	Lager	Ji-Te Gatan 2	Åstorp	1988	1988	4 650	
Runö 7:109	Kontor/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 58 st						686 678	

Information till aktieägare

Årsstämma

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas tisdagen den 19 april 2016 klockan 15.00 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm.

ANMÄLAN

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 13 april 2016,
- dels anmäla sitt deltagande i stämman senast onsdagen den 13 april 2016. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Hemfosa Fastigheter AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, "Årsstämma 2016", 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 onsdagen den 13 april 2016. 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 2016	19 april 2016
Årsstämma 2016	19 april 2016
Delårsrapport januari – juni 2016	21 juli 2016
Delårsrapport januari – september 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	17 februari 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017

IR-KONTAKT

Jens Engwall

VD

Telefon 070-690 65 50

jens.engwall@hemfosa.se

Bengt Kjell

Styrelseordförande

Telefon 070-594 53 98

info@hemfosa.se

Hemfosa Fastigheter AB

Telefon: 08-448 04 80

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka

