HEMSÖ
Fastighetsvärden för samhällsservice

2019

årsredovisning och
hållbarhetsredovisning

Vi bygger ett hållbart samhälle – för framtidens talanger

Innehåll

Översikt

Detta är Hemsö ..... invik
Hemsö 2009–2019 ..... invik
Hemsö i siffror 1
Viktiga händelser 2019 2
Vd-ord 4
Strategi och värdeskapande 7
Hemsös mål 11
Medarbetare 12
Innovativa projekt 16
Marknadsöversikt 18

Verksamhet

Fastighetsportfölj 24
Förvaltning 38
Projektutveckling 48
Hållbart företagande 56

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse 60
Finansiering 64
Riskhantering 70
Ordförande har ordet 76
Bolagsstyrning 77
Styrelse 81
Ledande befattningshavare 82
Flerårsöversikt 85
Räkenskaper 92
Noter 98
Förslag till vinstdisposition 112
Revisionsberättelse 115
Fastighetsförteckning 118
Hemsös hållbarhetsredovisning 126
GRI-Index 127
Sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven 129
Nyckeltalsberäkningar 130
Definitioner 132
Rapportering – Hållbara obligationer 133

*Samhällsfastighet: Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2019
Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar s. 60–114. Förvaltningsberättelsen omfattar s. 60–75. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Hemsös löpande verksamhet. Information om företagets hållbarhetsarbete samt GRI-index återfinns på s. 56–59 och s. 126–129.

Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter* med verksamhet även i Finland och Tyskland. Verksamheten innebär att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter inom:

- **Äldreboende**
- **Utbildning**
- **Vård**
- **Rättsväsende**

Hyresgäster är stat, kommun och region till största del och privata företag med skattefinansierade verksamhet. Hemsös huvudägare är Tredje AP-fonden, AP3.

Vision
Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Mission
Hemsö bidrar till att utveckla den sociala infrastrukturen i samhällen.

Affärsidé
Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Hemsö 2009–2019

2009

Hemsö blir ett självständigt bolag som Tredje AP-fonden äger till 50 procent.

2012

Hemsö etablerar ett kontor i Tyskland. Tredje AP-fonden köper resterande 50 procent av aktierna i Hemsö. Genom affären blir Hemsö till 100 procent ägt av Tredje AP-fonden.

2014

Etablerar kontor i Helsingfors, Finland.

2011

Hemsö gör sitt första förvärv i Tyskland 2011 och tillträder 17 fastigheter.

Första utvecklingsprojektet i egen regi färdigställs med en nybyggnation av en gymnasieskola i Upplands Väsby för 800 elever.

2013

Hemsö initierar sitt första obligationsprogram som en del i att säkerställa en än mer stabil finansiering. Bolaget tar även steget in i Finland genom förvärv av Åbo yrkeshögskola. Tredje AP-fonden bildar tillsammans med AB Sagax bolaget Hemsö Intressenter som förvärvar 30 procent av Hemsö.

Första grundskolan färdigställs, Harvestadsskolan i Linköping för 350 elever. Polishuset i Umeå invigs.

2016

Hemsö emitterar Nordens första hållbara obligation och etablerar ett europeiskt obligationsprogram.

2019

Hemsö genomför sin första nyproduktion av två nya räddningsstationer i Uleåborg, Finland, samt ett nytt äldreboende i egen regi i Tyskland.

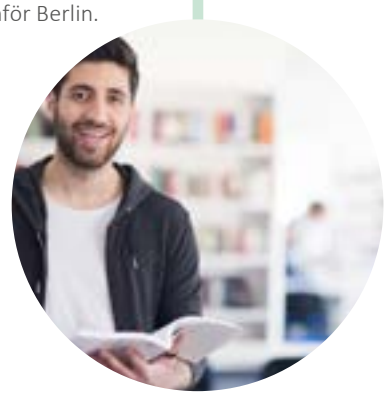
2015

Hemsö väljer att lyfta in hållbarhet som en del av affärsmodellen.

Bolaget erhåller kreditrating A- från Standard & Poor's.

2018

Hemsö genomför sin första nybyggnation i Tyskland av en högstadie- och gymnasieskola i egen regi för 1 000 elever i Zossen, utanför Berlin.



370
fastigheter

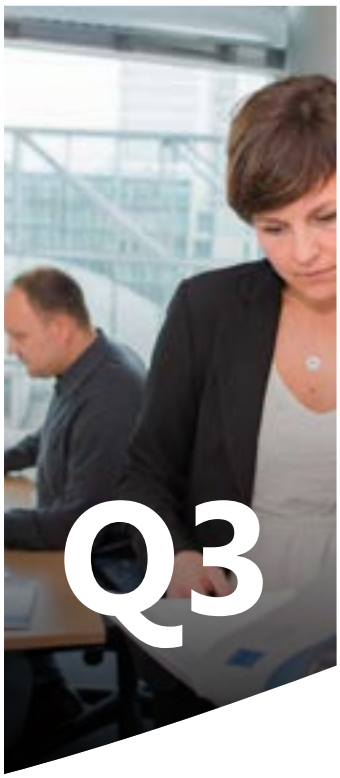
98 %
ekonomisk uthyrningsgrad

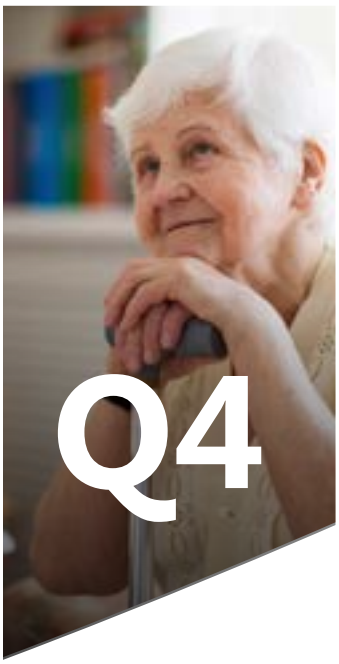
55 mdkr
i fastighetsvärde

1 720 mkr
i förvaltningsresultat

10 år
av samhällsutveckling

Viktiga händelser 2019





- Förvärv av tre fastigheter i centrala Trelleborg om 5 900 kvadratmeter och byggrätter på 15 000 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 80 miljoner kronor.
- Förvärv av åtta äldreboende- och vårdfastigheter genomfördes i Åbo samt en investering i Turku Technology Properties med en ägarandel på 34,8 procent. Investeringen uppgår till totalt 1,9 miljarder kronor.

”Förvärv i Åbo”

- Hemsös ägare tillför 1 miljard kronor i form av ett aktieägartillskott.

”Polishus Rinkeby”

- Förvärv av pågående byggnation av ett nytt polishus i Rinkeby med en investering på 480 miljoner kronor. Polismyndigheten har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.
- Ett nytt bilateralt låneavtal tecknades om 75 miljoner euro i ”Schuldschein” format, Namensschuldverschreibung (NSV). Löptiden uppgår till 20 år.
- Försäljning av en fastighetsportfölj med 14 fastigheter i Sverige. Försäljningspriset uppgick till 1,2 miljarder kronor.

- Start av Hemsös första nyproduktion av ett äldreboende i Büttelborn utanför Frankfurt. Investeringen uppgår till 15 miljoner euro.

”Nyproduktion Tyskland”

- Avtal med Uleåborgs stad om nyproduktion av två nya räddningsstationer i Uleåborg. Investeringen uppgår till 25 miljoner euro.
- Ett 10-årigt hyresavtal om 13 000 kvadratmeter tecknades med Raysearch Laboratories i fastigheten Princeton 1, Stockholm. Projektet bedrivs i ett samarbete med Vitartes.

- Hemsös ägare beslutade att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital under 2020 och teckningsåtagandet från Tredje AP-fonden höjdes till 5 miljarder kronor.
- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Stiftelsen Stora Sköndal i avseende att utveckla nytt äldreboende och korttidsboende i centrala Tyresö. Investeringen uppgår till 270 miljoner kronor.

”Äldreboende Tyresö”

- Mälardalens högskola i Eskilstuna färdigställdes. Hyresvärdet ökar med 47 miljoner kronor. Skolverksamheten startar i april 2020 och 4 000 studenter får nya moderna utbildningslokaler.

Kornetintie 8, vårdfastighet i Helsingfors, Finland

Vd har ordet

Trots oroliga tider är jag försiktigt positiv inför framtiden

Om jag hade skrivit mina kommentarer till årsredovisningen för en månad sedan hade jag valt att fokusera på det faktum att 2019 var året med det starkaste kassaflödet och det högsta resultatet någonsin samtidigt som vi byggt ett starkare Hemsö och utökat vårt samarbete med den offentliga sektorn.

Covid-19

Men i skrivande stund pågår Covid-19 pandemin för fullt och har lamslagit Europa och stora delar av världen. Samhället står i praktiken still med stängda skolor i stora delar av Europa, kraftigt begränsade transporter och en social isolering som kraftigt påverkar den frihet och rörlighet vi är vana vid. De direkta effekterna av viruset på människoliv är fortfarande oklara. Men vi vet att antalet sjuka och döda ökar för varje dag. Effekterna på ekonomin men även människors psykiska välbefinnande och framtidstro är dock omöjliga att mäta. Det enda vi kan konstatera är att de kommer att vara stora.

Eftersom det i dagsläget är omöjligt att förutse de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna är det svårt att förutse de exakta konsekvenserna för Hemsö. Covid-19 pandemin och dess konsekvenser på ekonomin och samhället skulle kunna påverka Hemsö från ett antal olika perspektiv. De uppenbara konsekvenserna på kort sikt är hur det skulle kunna påverka Hemsös medarbetare, intäkter, driftskostnader, förvaltning, finansiering och pågående byggprojekt. Men ännu viktigare hur det skulle kunna påverka de boende på våra äldreboenden. De flesta som bor på äldreboenden är över 85 år och dessutom ofta multisjuka, vilket är den tydligaste riskgruppen. Även om det sistnämnda inte direkt påverkar Hemsö kan det få tragiska konsekvenser för samhället.

Alla medarbetare på Hemsö ser allvarligt på dessa möjliga risker och vi har infört handlingsplaner för att hantera dem. Jag bedömer dock inte att riskerna kommer att påverka Hemsö väsentligt. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare.

Den största ekonomiska risken är vår finansiering och där har vi under flera år skapat en stark kapitalstruktur med en kapital- och räntebindning som uppgick till 7,4 år respektive 6,4 år vid årsskiftet. Hemsös ägare beslutade att under 2020 tillföra ytterligare en miljard kronor i nytt eget kapital. Samtidigt har Hemsö höjt teckningsåtagandet från Tredje AP-fonden från fyra till fem miljarder kronor. Vi bedömer att Hemsös disponibla likviditet i slutet av mars 2020 kommer att överstiga 12 miljarder kronor. Jag bedömer inte att det föreligger några materiella refinansieringsrisker vare sig på kort eller lång sikt.

Den 25 mars 2020 bekräftade även Standad & Poor's Hemsös långsiktiga rating om A- med stabila utsikter. I ratingrapporten sammanfattas deras ställningstagande: "The affirmation reflects our view that Hemsö will remain committed to its low risk strategy and continue report robust financial results, despite risks related to Covid-19".

Hemsös affärsmodell med låg risk och de styrkor vi byggt inom bolaget blir tydliga i ett tuffare marknadsläge. Hemsö skall vara en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn och det gäller

både i goda men framförallt i dåliga tider. Vår strategi står fast och nu är det viktigt att fortsätta med verksamheten som vanligt för att stötta den offentliga sektorn.

Viktigt att ta ett samhällsansvar

I en tid som denna måste Hemsö ta ett större samhällsansvar än vanligt och göra det som vi kan för att stötta en positiv utveckling i samhället. Det enklaste sättet är att fortsätta fokusera på vår verksamhet då jag är övertygad om att Hemsö även i ”vanliga” tider tar ett samhällsansvar och bidrar till en positiv utveckling i många avseenden. I det korta perspektivet har vi en tät dialog med våra hyresgäster och har tagit flera initiativ för att stötta dem på olika sätt. Ett exempel är att vi har erbjudit lokaler utan ersättning för karantänanvändning och som tillfälliga vårdplatser. Det är både stora som små initiativ.

Ägarnas stöd till Hemsös långsiktiga tillväxt är en styrka, särskilt i en tid då behovet av social infrastruktur i kommunerna ökar kraftigt. Hemsös starka finansiella ställning och goda likviditet innebär att Hemsö kan fortsätta att vara en stabil partner till den offentliga sektorn oavsett marknadsläge.

Försiktigt positiv inför framtiden

Trots den osäkerhet som råder är jag försiktigt positiv inför framtiden, både att samhället kommer att ta sig igenom denna svåra kris men även att Hemsö som bolag inte kommer att påverkas materiellt av krisen. Hemsös styrkor som bolag blir tydligare än någonsin i denna tid.

”Vår strategi står fast och nu är det viktigt att fortsätta med verksamheten som vanligt för att stötta den offentliga sektorn”

Hemsös affärsmodell är icke-cyklisk och efterfrågan av våra lokaler drivs av demografiska förändringar och urbanisering. Utöver detta har många kommuner ökade utmaningar med anledning av stora investeringsbehov av infrastruktur samt utbyggnad av skolverksamhet och äldreomsorg. Det befintliga fastighetsbeståndet har dessutom ett stort renoveringsbehov. Det blir uppenbart när vi konstaterar att i Sverige och Finland är 65 procent respektive 80 procent av alla skolor över 40 år gamla.

Vår strategi och vision är enkel, Hemsö skall vara en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn och Hemsö skall vara det privata alternativet till public finance.

Kommunerna står inför stora utmaningar och Hemsö samarbetar redan aktivt med ett stort antal kommuner för att lösa några av dessa utmaningar. Hemsös ägare och medarbetare arbetar passionerat för att bygga ett starkare bolag som kan bidra med mervärde i den sociala infrastrukturen. I framtiden kommer vi att ha ett fortsatt fokus på spetskompetens inom förvaltning och projektutveckling för att driva utvecklingen av skolor, äldreboenden och andra viktiga samhällsfastigheter.

Jag vill tacka Hemsös fantastiska medarbetare för det arbete som lagts ner under året på att skapa ett starkt bolag som är rustat för framtiden. Tillsammans kommer vi att navigera Hemsö genom den osäkra närtiden.

Nils Styf, VD

Utbildning, Konstuniversitetet Sibeliusakademien, Helsingfors,Finland

Strategi och värdeskapande

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensionspengar.

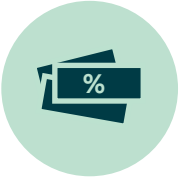
Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden som en följd av en god befolkningstillväxt, där det framförallt är åldersgruppen 80+ som växer kraftigt. Vidare har urbaniseringen pågått under en längre tid och våra städer blir allt större. Detta bidrar till ett stort behov av nya skolor och äldreboenden i storstadsregionerna. Samtidigt står den offentliga sektorn inför en nödvändig föryngring och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet. För att hjälpa kommuner och regioner med dessa utmaningar har Hemsö, utöver att vara en långsiktig fastighetspartner, även byggt upp en omfattande projektutvecklingsverksamhet.

Hemsös största marknad är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. Sedan 2011 respektive 2013 har Hemsö även verksamhet i Tyskland och Finland. Samtliga marknader har en god ekonomi med starka finanser och en välfärdssektor som till övervägande del är offentligt finansierad. Hyresgästerna är stat, kommun, region eller privata operatörer som är skattefinansierade. Detta är en styrka i Hemsös strategi där intäkterna kommer direkt eller indirekt från offentliga medel.

Hemsös verksamhet präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Vi har drivit utvecklingen av samhällsfastigheter under tio år, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet. 2014 var Hemsö drivande när MSCI lanserade definitionen av en samhällsfastighet. Definitionen byggde på Hemsös redan väletablerade kriterier:

a) Specialanpassat
b) Skattefinansierat
c) Samhällsservice

Specialanpassat



Skattefinansierat

Samhällsservice

Källa: MSCI

Hemsös affärsmodell

Präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning genom:

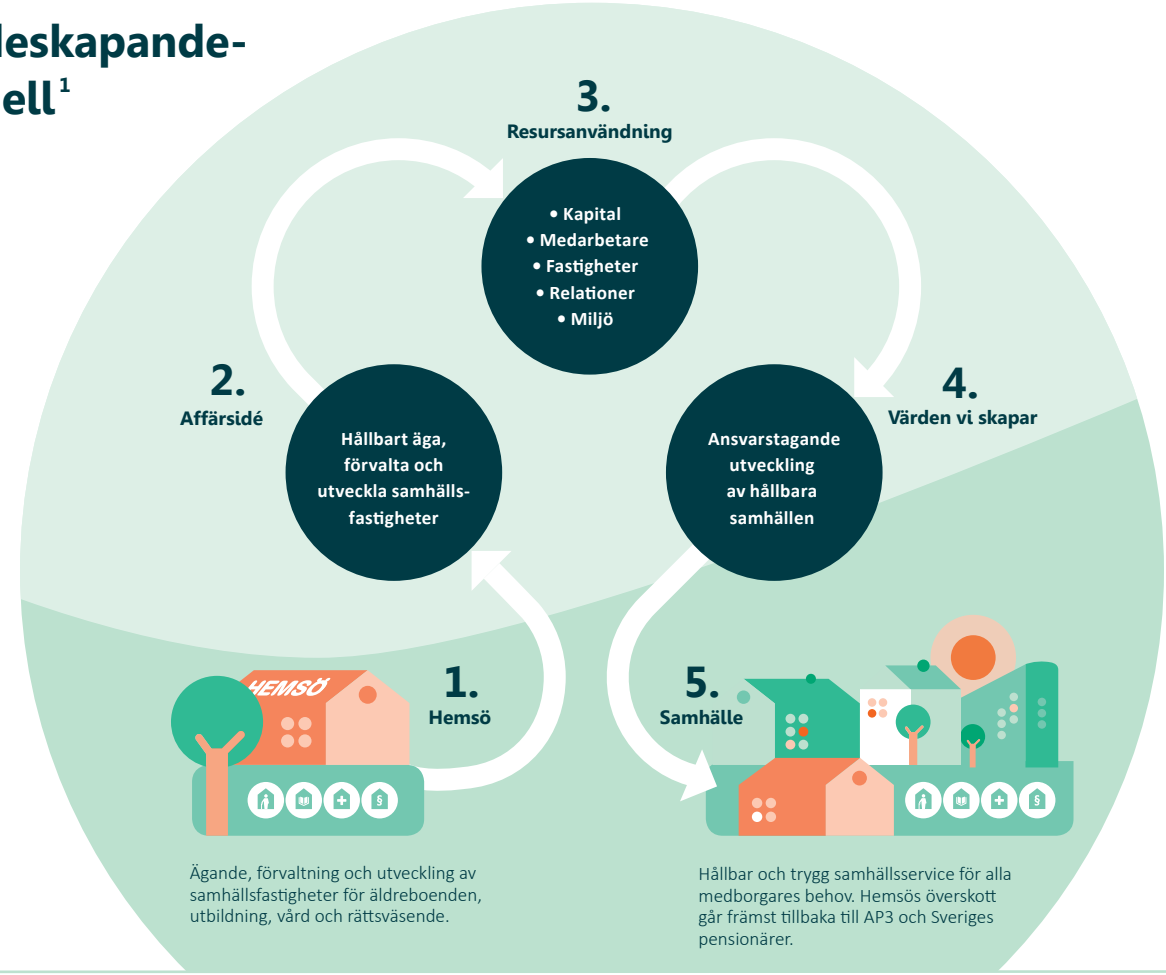
- Stigande efterfrågan drivet av demografiska förändringar
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Låg konjunkturkänslighet

Hemsös marknader

Land	Sverige	Finland	Tyskland
Kreditbetyg, S&P	AAA	AA+	AAA
Andel offentlig sektor av BNP	50 %	53 %	44 %
BNP-tillväxt 2019	1,6 %	2,2 %	0,5 %
Hemsö marknadsvärde, andel	68 %	17 %	15 %

Befolkning	Sverige	Finland	Tyskland
Befolkning, 2019	10 300 000	5 500 000	83 200 000
Befolkning över 80 år	530 000	310 000	5 650 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2030	+8 %	+1 %	+-0 %
Befolkningstillväxt över 80 år, prognos till 2030	+51 %	+57 %	+8 %

Värdeskapande-modell[1]



1. Hemsö

Hemsö är ett fastighetsbolag specialiserat på samhällsfastigheter, social infrastruktur. Fastigheter brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet specifikt anpassade för samhällsservice.

2. Affärsidé

Hållbart äga, förvalta och utveckla samhälls-fastigheter inom fyra specialiserade verk-samhetsområden: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Framförallt offentliga hyresgäster med långa hyresavtal.

3. Resursanvändning

Resursanvändningen består av finansiellt kapital, material för nyproduktion och förvaltning, medarbetares kompetenser, relationer med samarbetspartners och energi- och övriga naturresurser.

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 16 714 mkr
- Fastighetsvärde: 55 mdkr
- Lånat kapital: 35 542 mkr

Medarbetare

- Medarbetarkompetens: 122 st

Miljö

- Energi: 138 kWh/kvm
- Hållbara materialval

Fastigheter

- Fastigheter: 370 st
- Investeringar: 6 357 mkr i nyproduktion, förvärv och befintliga fastigheter

Relationer

- Långsiktig och hållbar relation med kommun, stat, region och slutkund

4. Värden vi skapar

Hemsö driver på samhällsutvecklingen för hållbara, trygga och väl anpassade samhällsfastigheter liksom miljöåtgärder som gynnar alla medborgare.

Finansiellt kapital

- Förvaltningsresultat: 1 720 mkr
- Utdelning ägare: 721 mkr

Medarbetare

- Engagemangsindex: 84/100
- 80 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 97,5 procent

Relationer

- Nöjd kundindex: 71/100 Sverige
- Första plats i Finland i mätning av nöjdhet bland 19 fastighetsägares hyresgäster
- Hyresduration: 9,9 år

Fastigheter

- Uthyrningsbar yta: 1 884 tkvm för social infrastruktur
- Miljöcertifierade byggnader: 35 st
- CO_2 utsläpp Sverige: 6,8 kg CO_2e/m^2
- Energianvändning: -3 procent årligen

Färdigställda platser sedan starten

- Äldreboendeplatser: 1 000
- Elevplatser: 6 300
- Högskoleplatser: 7 000

5. Samhälle

Förutom effekten av Hemsös arbete i att utveckla hållbara och trygga samhälls-fastigheter vilket gynnar alla medborgare, från ung till gammal, så är Hemsös huvud-ägare Tredje AP-fonden. Hemsö värdesäkrar därför den svenska allmänna pensionen genom AP3 och stärker tryggheten för Sveriges pensionärer.

[1] Siffror i modellen avser helår 2019 om inte annat anges.

Hemsös fyra fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har bolaget fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

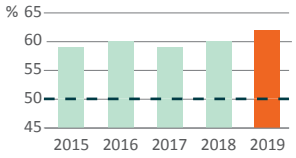
Mål **50%**

Utfall **62%**

Offentliga hyresgäster

Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är skattefinansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller region. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.

Utfall:



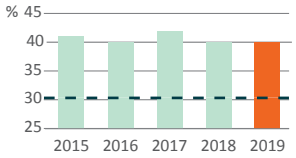
Mål **30%**

Utfall **40%**

Äldreboende

Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboende. Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. Restvärdesrisken blir också låg då äldreboenden ofta enkelt kan konverteras till vanliga boenden.

Utfall:



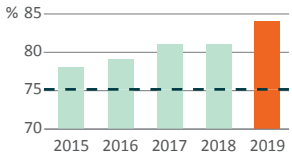
Mål **75%**

Utfall **84%**

Storstadsregioner och större städer

Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i storstadsregioner och större städer. Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att ha en hög andel av fastigheterna i storstadsregioner och större städer.

Utfall:



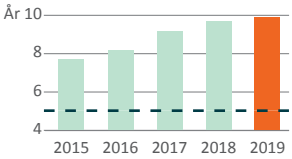
Mål **5 år**

Utfall **9,9 år**

Hyresduration

Minst fem år ska hyresdurationen uppgå till. För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion skrivs hyresavtal oftast på 15 till 25 år där en årlig uppräkning av hyresnivån kopplas till konsumentprisindex.

Utfall:



Hemsös mål

Mål för hållbart företagande

Mål **77%**

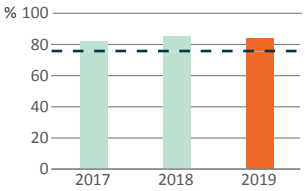
Utfall **84%**

Engagemangsindex (EI)

Mål: Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Teameffektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

Utfall: 84 procent vilket innebar att målet för 2019 uppnåddes.

Utfall:



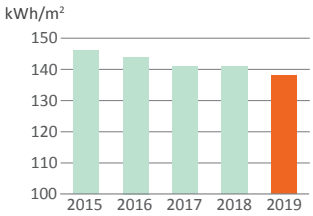
Mål **3%**

Utfall **3,1%**

Energianvändning

Mål: Tre procent energieffektivare per år i jämförbart bestånd de senaste två åren.

Utfall: Energianvändningen i jämförbart bestånd minskade 2019 med 3,1 procent i Sverige respektive 1,7 procent i Finland. Grafen visar energianvändningen i Sverige de senaste fem åren.



Mål **15%**

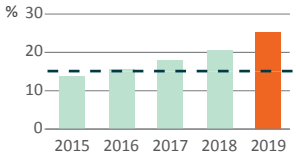
Utfall **25,2%**

Avkastning på eget kapital

Mål: Avkastning på eget kapital om 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Utfall: 2019 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 25,2 procent.

Utfall:



Finansiella ramar

Mål **70%**

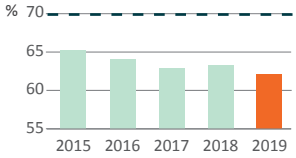
Utfall **62,1%**

Belåningsgrad

Mål: Belåningsgraden ska inte överstiga 70 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad har under 2019 sjunkit till62,1 procent (63,3) ägartillskott och stigande fastighetsvärden.

Utfall:



Mål **2,0ggr**

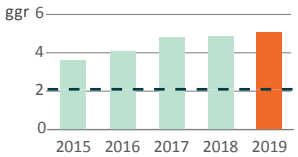
Utfall **5,1ggr**

Räntetäckningsgrad

Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden ökade till 5,1 gånger under 2019. Det är en effekt av ett ökat rörelseresultat och en fortsatt låg genomsnittsränta.

Utfall:



Driton Kelmendi, inköpsansvarig

Hanna Tengberg, projektutvecklare

Medarbetare

För att skapa gemensam framgång för alla – från hyresgäster till investerare – krävs kunskap, omtanke och engagemang. Därför är våra medarbetare vår viktigaste tillgång och helt avgörande för hur vi lyckas nå våra mål.

Prestigelös och attraktiv arbetsplats

Hemsö lägger stort fokus på att skapa en attraktiv arbetsplats för att attrahera nya samt behålla befintliga medarbetare. Värderingar, kultur och hållbarhetsarbete är viktigt för Hemsö. Kulturen präglas därför av eget ansvar, prestigelöshet och en passion för den samhällsnytta bolaget bidrar till. Möjligheten att kunna påverka sitt arbete i olika riktningar genom nya idéer och förslag är något som kännetecknar miljön på Hemsö. Öppenhet och snabba beslutsvägar präglar arbetet.

Kunskapsspridning med hög närvaro

Hemsö bedriver ett systematiskt arbete för att alla medarbetare ska utvecklas i sitt arbete och erhålla utbildning och kompetensutveckling. Många medarbetare har unika spetskunskaper. För att sprida den kunskapen instiftades Samhällsskolan 2017. En skola med olika ämnesrubriker men utan fasta scheman. När tid och möjlighet ges får medarbetare berätta och vidareförmedla sin specialitet och arbetsvardag. Det har varit en uppskattad form av kompetensöverföring och nya ämnen fylls kontinuerligt på. Under året har fler repriser genomförts men också en hel del nytt som till exempel digitala verktyg för Office 365, hur svenska pensionssystemet fungerar, offentlig upphandling och metoder för att vända stresstrenden.

Hemsö erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom att bland annat ge medarbetarna utökat ansvar och mer avancerade arbetsuppgifter och givetvis även genom olika typer av utbildning. För att ytterligare stimulera och utveckla medarbetarna tittar vi alltid först på möjligheten att rekrytera internt. Under året har flera befintliga medarbetare rekryterats till nya roller, vilket visar på en god kompetens i bolaget. Det är samtidigt ett gott betyg i möjligheten att utvecklas inom företaget. Varje år mäter Hemsö upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste medarbetarundersökningen svarade 80 procent positivt och tolv procent neutralt på frågan ”Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?”

För att attrahera unga talanger möter Hemsö varje år studenter. Detta sker exempelvis vid arbetsmarknadsdagar eller vid träffar där studenter bjuds in till Hemsös huvudkontor. Bolaget erbjuder även sommarjobb, praktik och stöd vid examensarbete till flera unga studenter inom samhällsbyggnad och förvaltning. Under 2019 anställde Hemsö sin femte trainee och flera unga talanger. För Hemsö är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv

Emma Weman, hållbarhetschef och David Magnusson, projektledare

Karim Ramzi, teknisk förvaltare

och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Vi erbjuder alla medarbetare en tillsvidareanställning med bra anställningsförmåner.

Årets karriärföretag – igen!

För fjärde året i rad utsågs Hemsö till Årets karriärföretag av Universum. En bra kvalitetsstämpel som betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det kommer till att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter. Hemsö är det företag i branschen som totalt har flest utnämningar.

Ledarskap som utvecklas

Ledarskap är viktigt för oss. Starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor är vår ledarfilosofi. Därför genomgår alla chefer bolagets ledarutvecklingsprogram. Programmet innehåller moduler med bland annat kommunikationsträning, feedback och gruppdynamik med fokus på affären. Alla chefer har även erhållit individuell coachning med extern coach.

Högt engagemang

Alla medarbetare ges möjlighet att påverka sin egen roll, och även verksamheten i övrigt. Det lägger grunden för engagerade och motiverade medarbetare. Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs vid det årliga medarbetarsamtalet. Med hjälp av systemstöd sker medarbetarsamtalet och uppföljning av samtalet för alla medarbetare. En viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I Hemsöskolan får nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Under 2019 genomfördes den första internationella Hemsöskolan då flera nya medarbetare börjat i Tyskland och Finland. Årligen genomförs också Hemsödagarna, en intern konferens för alla medarbetare med fokus på strategiskt viktiga frågor och förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten.

Den senaste medarbetarundersökningen som genomfördes under 2019

Hemsös värderingar

Närvarande

Vi är lokala och är nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar i alla lägen en bra dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande

Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

Utvecklande

Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.

Medarbetare från vänster:Mikko Salla, Fastighetschef Finland, Heidi Hanhijärvi Förvaltare och Mika Kvist, Teknisk Förvaltare, Johanna Holmström, Business Controller, Jarkko Leinonen Finlandschef och Simo Karjalainen Projektutvecklare.

visar generellt mycket fina resultat med högt engagemang och ledarskapsindex. Även psykosocialt index visade en välfungerande psykosocial arbetsmiljö. Mätningen följdes dessutom upp via en pulsmätning efter sommaren. Resultatet visade en kraftig positiv ökning av andelen ambassadörer i företaget, det vill säga de som vill rekommendera Hemsö till en vän. Efter mätningen går varje avdelning igenom resultatet och skapar handlingsplaner för att åstadkomma förbättringar.

Hälsa och balans

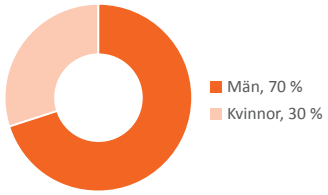
Hemsös målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Hemsö vill uppmuntra till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen av arbetsmiljörelaterade frågor. Utgångspunkt är att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete i enlighet med gällande lagar och regelverk.

Under 2019 uppgick Hemsös frisknärvaro till 97,5 procent (98,9 2018 och 98,7 2017) och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö har skett.

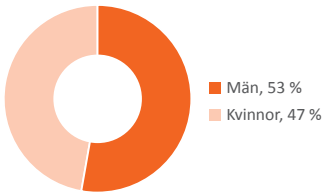
Mångfald och jämställdhet

Variation vad gäller till exempel kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. Hemsö utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla oavsett exempelvis kön, etnisk och kulturell bakgrund, samt ålder ska ges samma möjligheter till utveckling. Hemsö har en nolltolerans gentemot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Bolaget mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Under 2019 genomfördes en lönekartläggning som liksom de föregående två åren visar att det inom Hemsö inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön. Att skapa ett arbetsklimat som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete.
Det innebär att skapa förutsättningar för att ta tillvara alla medarbetares individuella förmågor och tillgångar och även arbeta förebyggande mot diskriminering, mobbning och fördomar.

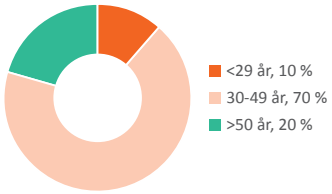
Könsfördelning ledning



Könsfördelning totalt



Åldersfördelning



Nya medarbetare

Under året har flera medarbetare rekryterats till Hemsö, bland annat Ebba Lindström som Business controller och Rikard Larsson som Regionchef Väst.

Ebba Lindström,
Business controller

Varför valde du Hemsö?
– Jag har alltid tyckt mycket om att jobba med fastigheter och när jag fick möjlighet att börja på Hemsö var mitt svar givet. Självklart ville jag det! Det känns inspirerande att Hemsö är den ledande privata ägaren av samhällsfastigheter i Sverige, med ett stort engagemang för hyresgästerna och dess verksamhet.

Hur var din första tid?
– Miljön på Hemsö är varm och välkomnande och jag blev direkt en del av teamet. Jag fick en gedigen och bra introduktion till bolagets verksamhet och olika funktioner, vilket bidrog till att jag lärde känna Hemsö snabbt.

Har dina förväntningar på Hemsö infriats?
– Ja, verkligen. På alla plan! Jag trivs så bra på Hemsö, och är stolt över att vara en del i det som Hemsö står för och värderar.

Rikard Larsson,
Regionchef Väst

Varför valde du Hemsö?
– Jag tänkte att det skulle kännas väldigt motiverande att få gå till jobbet varje dag och arbeta med att utveckla och förvalta skolor, äldreboende, polishus och vårdlokaler till det bättre, samtidigt som vinsten av arbetet går tillbaka samhället genom Tredje AP-fondens ägande av bolaget.

Hur var din första tid?
– Det har varit full fart från start med roliga projekt och intressanta och givande möten med våra hyresgäster. Vi är ganska få människor på bolaget så det gick fort att lära känna de flesta och att komma igång och vara med att bidra.

Har dina förväntningar på Hemsö infriats?
– Mina förväntningar har definitivt infriats. Hemsö är ett bolag där jag tror att alla känner sig välkomna. Jag har framförallt uppskattat enkelheten i hur vi arbetar i företaget och kanske framförallt viljan att göra bra saker för våra hyresgäster, medarbetare och ägare. Det märks att människor trivs på bolaget och att våra hyresgäster tycker att vi gör ett bra jobb!

Innovativa projekt baserat på forskning

Hemsö har fortsatt att arbeta med nya projekt för bättre miljöer både på skolgårdar och i klassrummen. Ett pilotprojekt startade under året då ett helt nytt belysningssystem testas på Raoul Wallenbergskolan, Solna.

Läromiljöer i fokus

Arbetet med Skolgårdslyftet i syfte att höja kvaliteten på våra skolgårdar har fortsatt under året. Hemsös mål är att senast 2022 inventera samtliga skolgårdar i beståndet för att kunna rusta upp dem utifrån behov. Skolgården är en viktig del av lärandemiljön för barn och unga och inte enbart en del av rast och lek. Den ska också gynna den kognitiva, motoriska, kreativa och sociala utvecklingen. Därför är det viktigt att utemiljön är stimulerande men samtidigt har utrymme för lugn, ro och eftertanke. Under året startade också Ljuslyftet som handlar om att förbättra studiemiljön med hjälp av ett nytt forskningsbaserat belysningssystem.

Innovativ belysning för bättre lärande

Inte bara pedagogik och läromedel skapar intresse för skolämnen, även bra belysning har en stor inverkan. Genom att ta in dagsljusets dynamik i klassrummen kan elever stimuleras och engageras, få lättare att koncentrera sig och nå bättre studieresultat. Forskning visar att välmående och prestation ökar med rätt belysning.

Ljuslyftet

Ljuslyftet är ett pilotprojekt inom digitalisering och ljusmiljöer som genomförs tillsammans med Raoul Wallenbergskolan, RWS, i Solna och belysningsföretaget Signify. SchoolVision är ett innovativt system för ljussättning som införts i klassrummen. Ljusmiljöerna varieras med avseende på ljusstyrka och färg beroende på aktivitet i klassrummet och bidrar bland annat till att öka elevers koncentrationsförmåga och studieresultat. Belysning har installerats i flera klassrum för elever i årskurs tre och fyra på RWS i Solna.

Ljus gör positiv skillnad!

– I klass 3A arbetar vi mycket med fokusbelysning när vi har matematik och vid läsning använder vi den lugna belysningen. Eleverna själva frågar efter fokusbelysningen om vi skulle glömma bort det. Vi upplever att det blir ett stöd för dem att hitta fokus och att det gör dem mer alerta, säger Helena Larsson, lärare på RWS i Solna.

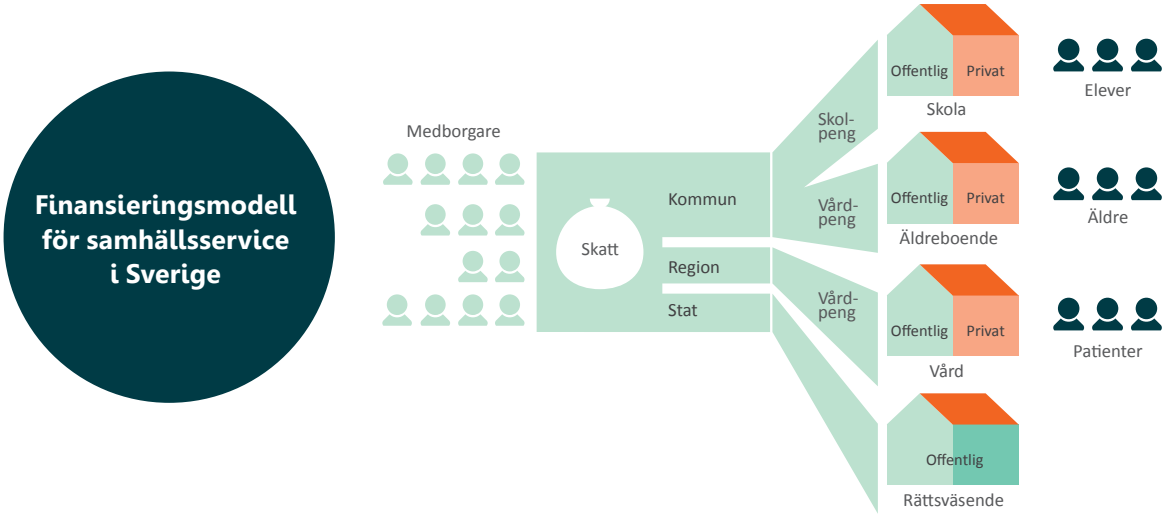
Ett pågående arbete med utemiljöer

Arbetet på skolgårdarna pågår för fullt i flera kommuner och under 2019 startade 20 skolgårdsprojekt. 18 skolgårdar är klara och ytterligare 24 skolgårdar kommer färdigställas under 2020. Inventeringen fortsätter runt om i landet så att vi kan utveckla fler inspirerande och utvecklande utemiljöer.

På Växjö Montessoriskola är barnen mycket glada och nöjda med sin nya fina skolgård. Det finns bland annat nya sittbänkar, klättervägg, gungställning och nya planteringar.

Den viktiga utemiljön

Forskning vid bland annat Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp visar hur viktig planeringen av utomhusmiljöer är för hur barn leker och samspelar med naturen. Skolgårdar som har både grönska och ytor för lek och umgänge främjar inlärning och minskar stress.



Marknadsöversikt

Hemsö är verksamt i Sverige, Finland och Tyskland. Gemensamt för marknaderna är att samhällsservicen främst är finansierad av kommuner, regioner och stat.

Det innebär att även privata hyresgäster erhåller ersättning från kommuner, regioner och stat. Exempelvis för friskola i Sverige betalar kommunen ut en skolpeng till den skola där eleven går. För ett äldreboende i Tyskland betalas en offentlig omsorgsförsäkringspeng ut till det äldreboende där den vårdbehövande väljer att bo. Totalt kommer 94 procent av Hemsös hyresintäkter från skattefinansierad verksamhet.

Definition av samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av **skattefinansierad verksamhet** och är **specifikt anpassad** för **samhällsservice**. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

Demografi

Den demografiska utvecklingen i samhället styr till stor del behovet av samhällsservice och därmed samhällsfastigheter. Gemensamt för alla Hemsös marknader är att behovet för samhällsservice och samhällsfastigheter kommer öka, till följd av en långsiktig demografisk förändring där livslängden och antalet personer i de äldre åldersgrupperna ökar.

Även det politiska och ekonomiska läget påverkar efterfrågan på samhällsfastigheter.

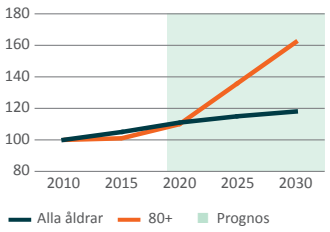
Sveriges befolkning har ökat påtagligt under en följd av år och ökningen för 2019 ser ut att överstiga 100 000 personer för det sjätte året i rad enligt statistik från SCB. Ökningen beror huvudsakligen på invandring men även till viss del på att fler föds och på att livslängden ökar. Befolkningen ökar i alla åldersgrupper, men det ålderssegment som förväntas öka mest procentuellt framöver är invånare som är 80 år och äldre. När Sverige når 11 miljoner invånare, vilket förväntas ske 2029, uppskattas detta segment inkludera 255 000 fler invånare än 2018, en ökning med 50 procent. Denna ökning medför att behovet av olika typer av boenden för äldre ökar.

Finlands befolkningsutveckling drivs av en positiv nettoinflyttning som överväger det faktum att födelsenettot är negativt. Enligt befolkningsprognoser upprätthåller nettoinflyttningen en positiv befolkningsutveckling fram till 2035, då den totala befolkningen uppgår till 5,62 miljoner invånare. Därefter förväntas befolkningen minska och passera dagens nivåer under 2050-talet. Den rådande utvecklingen medför att i likhet med den svenska befolkningsutvecklingen, kommer en åldrande befolkning skapa ett ökat behov av fastigheter avsedda för service och boende till äldre.

Vid 2019 års slut uppskattas Tysklands befolkning uppgå till 83,2 miljoner, vilket är en ökning med 200 000 sedan 2018 och en ny toppnotering. Befolkningstillväxten under året var dock lägre än 2013 till 2018. Sedan Tysklands återförening har befolkningen ökat, vilket uteslutande berott på nettoinvandring. Trots fortsatt nettoinvandring kommer Tysklands befolkning att åldras kraftigt. 2018 var 51,8 miljoner tyskar i arbetsför ålder, en siffra som väntas sjunka med cirka tio procent till 2035. Antalet personer som är 80 år eller äldre prognostiseras öka från 5,4 miljoner till 6,2 miljoner redan 2022. På lång sikt, till 2050, väntas antalet öka till cirka 10 miljoner.

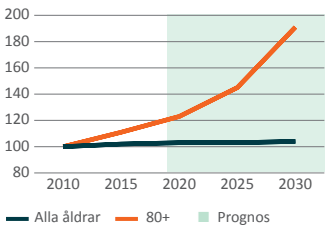
Demografisk utveckling

Sverige



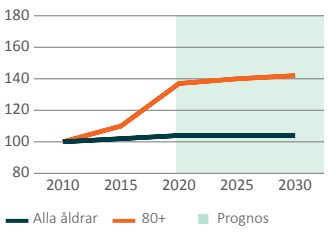
Källa: SCB Index, 2010 = basår

Finland



Källa: Statistikcentralen Index, 2010 = basår

Tyskland



Källa: Destatis Index, 2010 = basår

Ekonomi

Makroekonomiska faktorer som inflationsutveckling, tillgång till kapital samt kapitalkostnader har alla stor påverkan på fastighetsmarknaden. Den globala ekonomin har under 2019 gått in ett läge där osäkerheten kring konjunktur- och inflationsutvecklingen i omvärlden och Sverige är påtaglig. Internationella handelskonflikter och oklarheter kring Storbritanniens utträde ur EU sprider osäkerhet för den globala ekonomin. Hittills under 2020 har Covid-19 och de restriktioner som införts runt om i världen haft stora effekter på den globala ekonomin. Flertalet branscher bedöms påverkas kraftigt under året, däribland stora delar av fastighetsbranschen.

Den svenska ekonomin lämnade under hösten 2019 högkonjunkturen och gick in i en fas av lägre tillväxt. Enligt Konjunkturinstitutets senaste bedömning från december 2019 uppskattas BNP-tillväxten minska från 2,3 procent för 2018 till 1,1 procent för 2019. Liksom i omvärlden sjönk räntan på statsobligationer i Sverige under 2019. De låga räntorna på statspapper och obligationer samt kombinationen av fortsatt god tillgång på kapital och låga finansieringskostnader har gynnat fastighetsmarknaden under 2019. I slutet av december 2019 höjde Riksbanken reporäntan till 0,0 procent. Att räntan fortsatt är relativt låg samtidigt som Riksbanken kommer fortsätta med omfattande köp av statsobligationer skapar en fortsatt expansiv penningpolitik.

Den finska ekonomin hade en något starkare utveckling under 2019 jämfört med Sverige. BNP-tillväxten för 2019 bedöms till 1,6 procent efter en stark export inom servicesektorn och hög konsumtion bland hushållen. Arbetsmarknaden har nått sin topp efter två år med stark jobbtillväxt och fallande arbetslöshet. Arbetslösheten 2019 uppgick till 6,6 procent, vilket är en minskning med 0,8 procentenheter jämfört med föregående år.

Tillväxten i den tyska ekonomin fortsatte under 2019, om än i långsammare takt än tidigare. Tysklands BNP-tillväxt uppgick till 0,6 procent, vilket innebär att Tysklands konjunktur ökat varje enskilt år under senaste tioårsperioden. BNP-tillväxten har dock bromsat in kraftigt från föregående två års noteringar om 2,5 respektive 1,5 procent. Tillväxten 2019 drevs av ökad privat och statlig konsumtion samt en växande byggmarknad. Tillväxten tyngdes av en svag bilindustri, som genomgår en stor strukturomvandling mot elmotorer. Pågående handelskonflikter påverkade flera stora exportföretag negativt. Tyskland är tillsammans med Nederländerna det land i Europa med lägst arbetslöshet, 3,2 procent.

Äldreboende, Björknäsgården, Boden

Transaktionsmarknaden

Den kommersiella fastighetssektorn är en mycket kapitalintensiv bransch och det höga investerarintresset har varit starkt drivet av den rådande lågräntemiljön. Även andra faktorer som brist på alternativa placeringar, god tillgång på eget kapital samt fördelaktiga finansieringsmöjligheter har gynnat fastighetsmarknaden. De grundläggande drivkrafterna såsom god ekonomisk utveckling, låga vakanser och hyrestillväxt ser fortsatt gynnsamma ut på lång sikt. Investerarintresset från utländska investerare har varit fortsatt högt och konkurrenskraftigt under året.

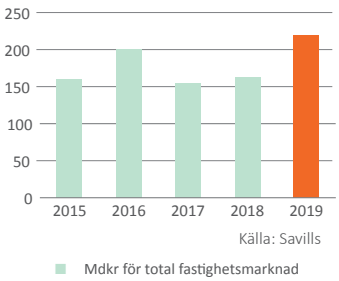
Intresset för att investera i fastigheter i Sverige har varit rekordstarkt under de senaste åren. 2019 uppgick transaktionsvolymen för fastigheter till 219 miljarder, vilket är den högsta notering som uppmätts. Transaktionsvolymen ökade 2019 med 57 miljarder eller 35 procent jämfört med 2018 och var 16 miljarder högre än den tidigare rekordnoteringen från 2016. Internationella investerare har varit aktiva under hela året och svarade för 35 procent av totalt investerat kapital, motsvarande hela 78 miljarder vilket är den högsta noteringen någonsin. De internationella köparna har varit aktiva inom samtliga delsegment och över hela Sverige. Internationella investerare var 2019 nettoköpare på den svenska marknaden för det tredje året i rad.

Den finska transaktionsvolymen uppgick till 6,3 miljarder euro 2019, vilket var en minskning med 34 procent från 2018. Antalet transaktioner är fortsatt högt och landade på 300, vilket kan jämföras med 350 under 2018 och 300 under 2017. Att transaktionsvolymen har sjunkit under 2019 kan förklaras av att det inte genomförts några exceptionellt stora transaktioner vilket var fallet under de två föregående åren. Utländska investerare är fortsatt aktiva på den finska fastighetsmarknaden och svarade för 45 procent av totalt investerat kapital samtidigt som de var nettoköpare.

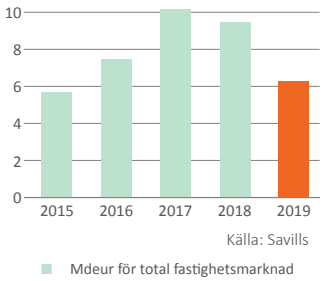
Den tyska transaktionsmarknaden avslutade 10-talet med ett nytt rekord. Transaktionsvolymen uppgick till 88 miljarder euro och ökade med 8 procent från 2018. Utländska investerare visade ett stort intresse och svarade för 41 procent av den totala transaktionsvolymen. Kontorsfastigheter utgjorde 40 procent av den totala transaktionsvolymen och var därmed det största segmentet. Bostadsfastigheter var det näst största segmentet med en marknadsandel på 20 procent följt av handelsfastigheter som utgjorde 16 procent av marknaden.

Transaktionsvolymer

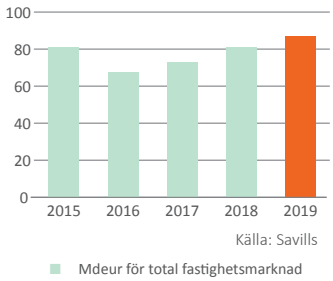
Sverige, mdkr



Finland, mdeur



Tyskland, mdeur



Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

På samtliga av Hemsös marknader har samhällsfastigheter successivt vuxit fram som ett etablerat fastighetssegment. Samhällsfastigheter förknippas med en lägre riskprofil jämfört med de traditionella fastighetssegmenten på grund av stabila hyresgäster och långa löptider på hyresavtalen. Transaktionsvolymerna inom segmentet förväntas vara fortsatt höga, drivet av de rådande marknadsförutsättningarna och segmentets gynnsamma riskprofil. Samtidigt har kommuner i Sverige och Finland börjat sälja av sina fastigheter i syfte att frigöra kapital och fokusera på kärnverksamheten, vilket troligen kommer fortsätta under de kommande åren och därmed driva på transaktionsvolymerna.

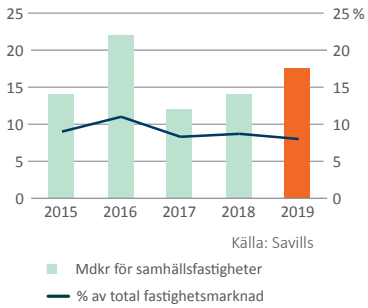
I Sverige omsatte samhällsfastigheter 17,6 miljarder kronor under 2019, vilket är en ökning med 25 procent från föregående år. Notera att SBBs förvärv av Hemfosa, som slutfördes i början av 2020, är exkluderad. Geografiskt sett var Stockholm den största marknaden med en transaktionsvolym på 5,2 miljarder kronor. Äldrevård och specialboenden var det enskilt största segmentet med en omsättning på 6,8 miljarder kronor, vilket kan jämföras med ett genomsnitt på 4,2 miljarder kronor under de föregående fem åren. Även intresset för affärer med ”forward funding”- struktur gällande äldreboenden var stort. Cirka 19 procent av transaktionsvolymen avsåg ej färdigställda projekt.

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter har vuxit under de senaste åren. Under 2019 omsatte segmentet 990 miljoner Euro vilket utgjorde 16 procent av den totala transaktionsvolymen och var därmed det fjärde största segmentet efter kontor, bostäder och handel.

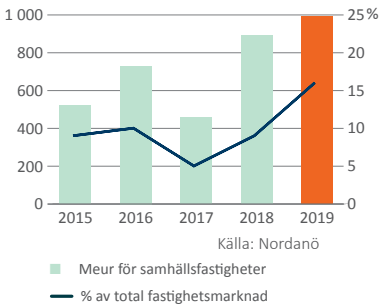
Under 2019 omsatte samhällsfastigheter och äldrevård 1,8 miljarder euro, vilket är en minskning med 37 procent från 2018 men i nivå med det årliga genomsnittet för de senaste fem åren. Sett till hela den tyska transaktionsmarknaden är samhällsfastigheter och äldrevård ett nischat segment som normalt svarar för 1–5 procent av den totala transaktionsvolymen. Utländska investerare svarade för cirka två tredjedelar av investerat kapital i äldrevård under 2019, främst drivet av belgiska och franska investerare.

Transaktionsvolymer samhällsfastigheter

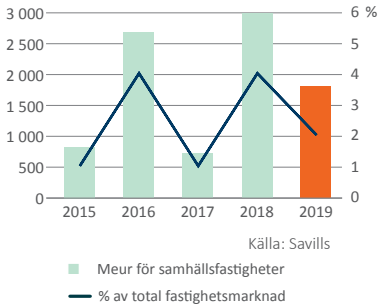
Sverige, mdkr



Finland, meur



Tyskland, meur



Mattias Andersson, senior affärsutvecklare och Magdalena Låstbom, projektledare i Göteborg.

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 55 miljarder kronor vid årets slut.

Hemsös fastighetsportfölj omfattade 370 fastigheter med ett marknadsvärde om 55 027 miljoner kronor per 31 december 2019. Kontrakterad årshyra och total uthyrningsbar yta uppgick till 3 126 miljoner kronor respektive 1 884 tkvm. Driftnettot uppgick till 2 276 miljoner kronor.

Utveckling av portföljen

Under 2019 förvärvades totalt 23 fastigheter för 5 242 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för 1 165 miljoner kronor, i Tyskland för 515 miljoner kronor och i Finland för 3 562 miljoner kronor. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med Hemsös krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

På fem år har portföljens totala marknadsvärde mer än dubblerats, från knappt 25 miljarder kronor till 55 miljarder kronor. Under samma period har den uthyrningsbara ytan ökat med 24 procent. Under den senaste femårsperioden har hyresdurationen ökat med 2,4 år och marknadsvärdet i större städer ökat med sex procentenheter.

Detta är ett resultat av arbetet med att renodla portföljen med inriktning på större städer och moderna fastigheter samt att avkastningskraven på fastighetsmarknaden sjunkit.

Nyckeltal per kategori

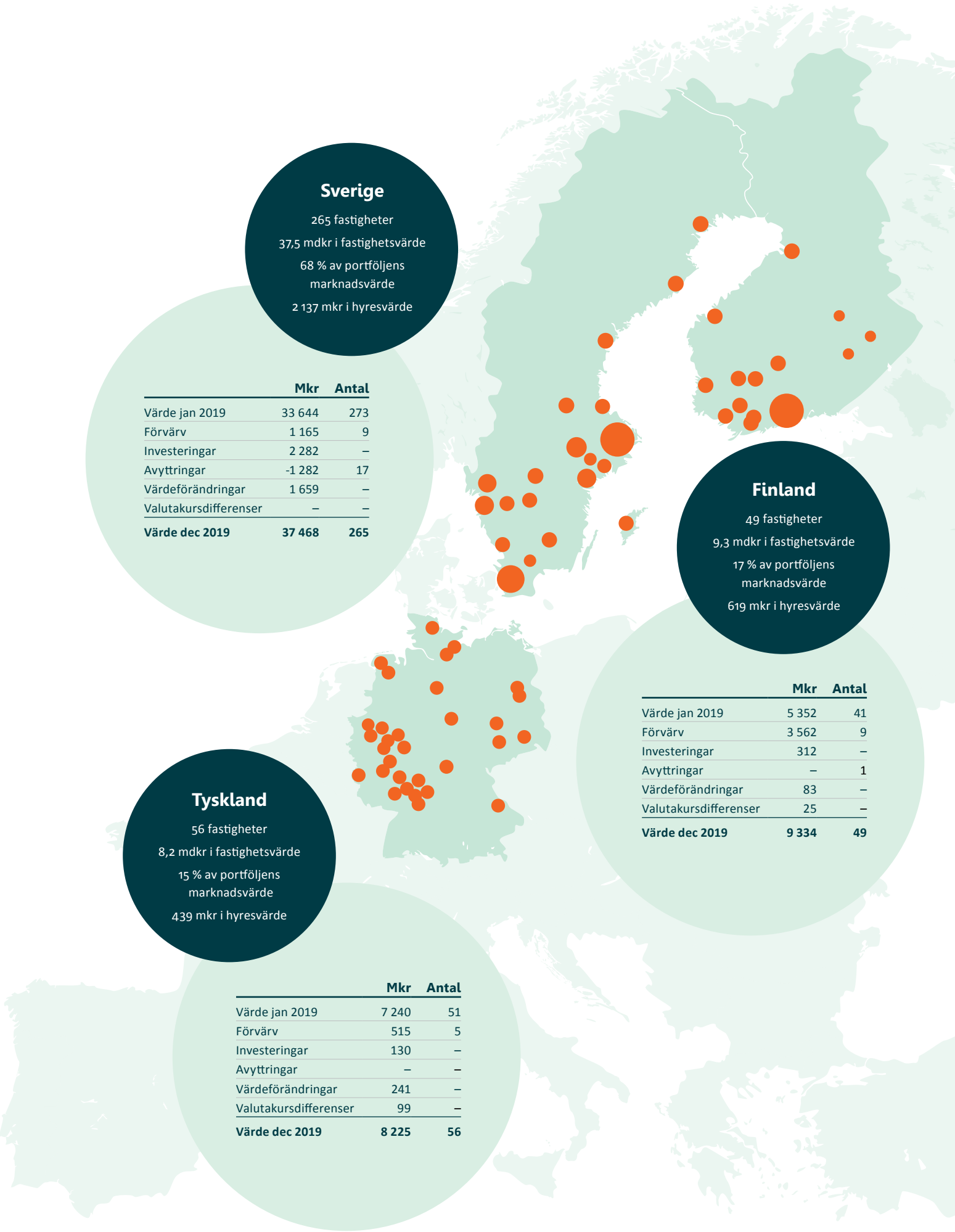
Nyckeltal	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Fastighetsvärde, mdkr	22	17	10	6	55
Antal fastigheter, st	186	108	59	17	370
Värde/fastighet, mkr	120	160	170	380	150
Hyra/kvm, kr	1 450	1 700	1 730	1 930	1 620
Överskottsgrad, %	75	74	69	77	75
Ek. uthyrningsrad, %	100	99	95	96	98
Hyresduration, år	10	12	7	8	10
Andel större städer, %	79	82	96	89	84

Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

Stad	Befolkning	Fastighetsvärde, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 020	16 900	31
Helsingfors	1 500	5 000	9
Malmö	680	3 700	7
Västerås	150	2 700	5
Norrköping	140	2 100	4
Göteborg	900	2 100	4
Åbo	190	2 000	4
Duisburg	790	1 700	3
Umeå	130	1 000	2
Eskilstuna	110	900	2
Gävle	100	900	2
Uppsala	230	800	1
Frankfurt	2 530	800	1
Berlin	4 400	800	1
Delsumma		**41 400**	**76**
Övriga storstadsregioner och större städer		4 900	9
Totalt storstadsregioner och större städer		**46 300**	**84**
Mindre städer		8 700	16
Totalt Hemsö		**55 000**	**100**

Storstadsregion eller större stad

Mindre stad



Sverige

265 fastigheter

37,5 mdkr i fastighetsvärde

68 % av portföljens marknadsvärde

2 137 mkr i hyresvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2019	33 644	273
Förvärv	1 165	9
Investeringar	2 282	–
Avyttringar	-1 282	17
Värdeförändringar	1 659	–
Valutakursdifferenser	–	–
Värde dec 2019	**37 468**	**265**

Finland

49 fastigheter

9,3 mdkr i fastighetsvärde

17 % av portföljens marknadsvärde

619 mkr i hyresvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2019	5 352	41
Förvärv	3 562	9
Investeringar	312	–
Avyttringar	–	1
Värdeförändringar	83	–
Valutakursdifferenser	25	–
Värde dec 2019	**9 334**	**49**

Tyskland

56 fastigheter

8,2 mdkr i fastighetsvärde

15 % av portföljens marknadsvärde

439 mkr i hyresvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2019	7 240	51
Förvärv	515	5
Investeringar	130	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	241	–
Valutakursdifferenser	99	–
Värde dec 2019	**8 225**	**56**

Utbildning, Åbo akademi, Vasa Finland

Utbildning, Widénska gymnasiet, Västerås

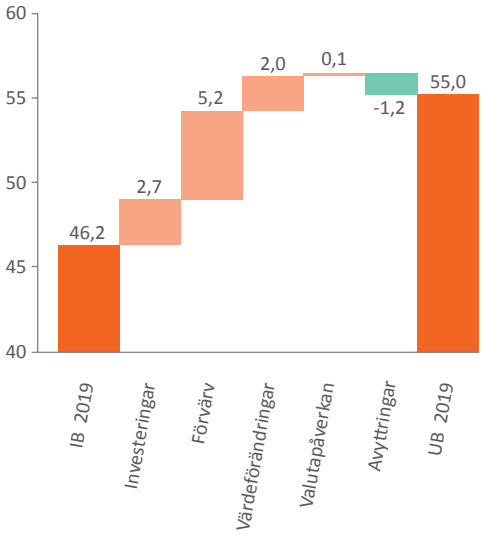
Fastighetsbeståndets utveckling 2010-2019

Nyckeltal	2010	2019
Fastighetsvärde, mdkr	18,5	55,0
Värde/fastighet, mkr	60	150
Hyra/kvm, kr	960	1 530
Överskottsgrad, %	71	75
Ek. uthyrningsrad, %	98	98
Hyresduration, år	7,6	9,9
Andel större städer, %	70	84

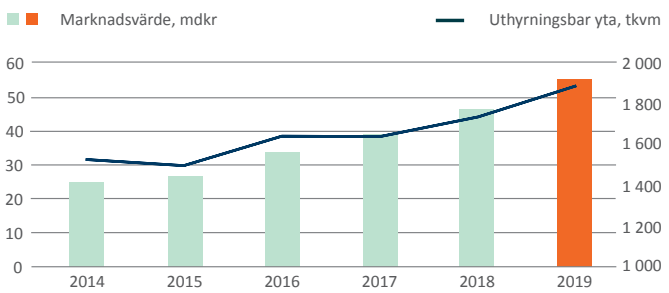
Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	2 037	575	434	3 046
Fastighetskostnader, mkr	-609	-130	-31	-770
Driftnetto, mkr	**1 428**	**445**	**403**	**2 276**
Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	63	20	18	100
Överskottsgrad, %	70	78	93	75

Fastighetsbeståndets utveckling 2019, mdkr



Marknadsvärde och yta



Utbildning Mälardalens högskola, Eskilstuna

Utbildning, Åbo akademi, Vasa Finland

Hemsös tio värdemässigt största förvaltningsfastigheter

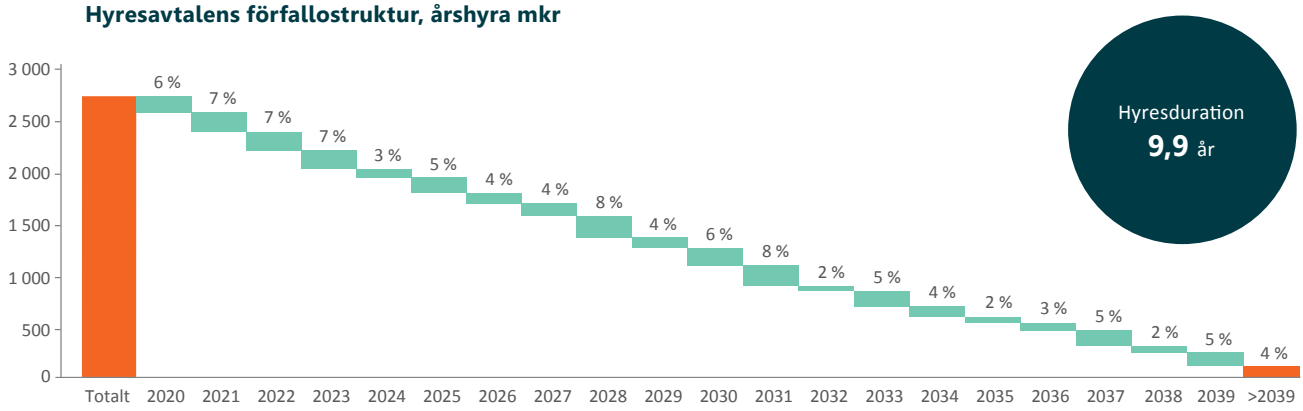
Kommun	Fastighet	Kategori	Största hyresgäst	Miljö-certifiering	Yta, tkvm	Värde, mkr
Helsingfors	Salmisaarenranta 7	Rättsväsende	Justitieministeriet	Ja	49	2 100
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	Karolinska Institutet	Ja	19	1 400
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	Polismyndigheten	Nej	35	1 400
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	Internationella Engelska Skolan	Ja	46	1 300
Huddinge	Medicinaren 19	Vård	Region Stockholm	Nej	39	1 200
Duisburg	Wuhanstraße 6,11	Utbildning	Nordrhein-Westfalen	Ja	17	1 100
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	Kungliga Tekniska Högskolan	Ja	17	1 000
Eskilstuna	Verkmästaren 7	Utbildning	Mälardalens högskola	Pågående	20	900
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	Polismyndigheten	Ja	22	800
Åbo	Kunnalissairaalantie 20	Vård	Åbo Stad	Nej	48	800
Summa					**312**	**12 000**

Hemsös fem största fastighetsförvärv 2019

Kommun	Fastighet/portfölj	Kategori	Största hyresgäst	Tillträde	Investering, mkr
Helsingfors, Finland	Helsingfors tingshus	Rättsväsende	Justitieministeriet	Q1 2019	2 100
Åbo, Finland	Portfölj, SOTE	Äldreboende	Åbo stad	Q2 2019	1 400
Stockholm	Kadetten	Utbildning	Academedia	Q4 2019	550
Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	Polismyndigheten	Q3 2019	480
Ahrensburg, Tyskland	Reeshoop	Äldreboende	Inter Pares Care	Q4 2019	130
Summa					**4 660**

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



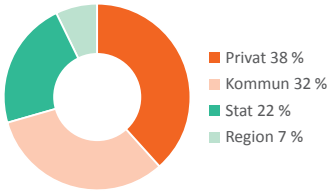
Hyresgäster

94 procent av Hemsös hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgår till 62 procent, där hyresavtal med staten uppgår till 23 procent, kommuner till 32 procent och regioner till sju procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamheter som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet delvis genom den statliga vårdförsäkringen och delvis med avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala, finansieras boendet genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från användarna. I de fall användarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag.

13 av Hemsös 20 största hyresgäster utgörs av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Åbo stad, Attendo, Justitieministeriet (Finland) och Academedia.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	156	5,0	31
Åbo stad (Fin)	Kommun	144	4,6	14
Attendo	Privat	134	4,3	68
Justitieministeriet (Fin)	Stat	113	3,6	14
Academedia	Privat	113	3,6	21
Region Stockholm	Region	111	3,6	73
Mälardalens högskola	Stat	102	3,3	3
Västerås stad	Kommun	83	2,6	17
AWO Hessen Süd (Ty)	Privat	80	2,6	10
Norrköpings kommun	Kommun	74	2,4	19
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,2	60
Karolinska Institutet	Stat	66	2,1	9
Ambea	Privat	62	2,0	10
Alloheim (Ty)	Privat	60	1,9	8
Nordrhein-Westfalen (Ty)	Stat	57	1,8	1
HEWAG (Ty)	Privat	55	1,8	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,6	19
Konstuniversitetet (Fin)	Stat	45	1,4	3
Region Gotland	Region	44	1,4	9
Mehiläinen (Fin)	Privat	44	1,4	8
Summa		**1 665**	**53,3**	**406**

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra (mkr)	% av Hemsös hyresvärde
Svenska Kommuner	781	25,2
Svenska Staten	426	13,8
Finska kommuner	221	7,1
Svenska regioner	220	7,1
Finska Staten	187	6,0
Tyska Delstater	74	2,4
Tyska Kommuner	6	0,2
Summa	**1 915**	**62**

Martin Lidström, regionchef för lokalförsörjningsenheten, Polisen i Umeå:

”Polisen är en komplex verksamhet. Vi är tacksamma för Hemsös flexibilitet och förståelse”

Hemsö har varit fastighetsägare för Polisen i Umeå i mer än tio år. En ständig dialog kring arbetssätt och stor förståelse för verksamheten har varit nyckeln i det goda samarbetet.

Hur ser ert samarbete med Hemsö ut?

Vi har idag Hemsö som fastighetsägare till Polishuset i Umeå. Umeå är Polisregionen Nords huvudort och vår lokal är omfattande och strategisk för oss.

Vi för en kontinuerlig dialog med Hemsö, både i ordinarie hyresgästfrågor och även i flertalet byggprojekt och har en flexibel dialog när behov uppstår. Vi är mycket nöjda med det flexibla samarbetet. Vi har en verksamhet som är ganska minutoperativ och det skulle inte fungera att bara ses exempelvis två gånger per år, på fasta tider.

Vilka projekt har ni tillsammans framåt?

Vi har flera pågående och kommande projekt. Bland annat byggs norra Sveriges största polisarrestavdelning just nu i Umeå, ett projekt som ska vara färdigt till i slutet av 2020. Här har vi arbetat nära tillsammans för att hitta så flexibla lösningar som möjligt eftersom det handlar om att tillskapa ytorna i det befintliga polishuset. Det är också en utmanande planering att bygga nytt samtidigt som delar av arrestavdelningen fortfarande ska vara i drift. De som befinner sig i arrestavdelningen får inte direkt sovmorgon utan kan komma att störas av borrande och byggande.

> ”Ett nära samarbete som ger flexibilitet och effektivitet”

Utöver arrestbygget så har vi ständigt ett antal pågående ombyggnationsprojekt för att utveckla vår verksamhet. Just nu planerar vi tillsammans att bygga om den regionledningscentral som finns i Umeå för att få in fler operatörer som styr och dirigerar Polisens operativa verksamhet.

Hur möter ni Hemsö i vardagen?

I vardagen möter vi mest Hemsös driftsorganisation, Fastighetssnabben. Vi – kunden, fastighetsägare, och driftorganisationen har ett bra samarbete och har en flexibel dialog om något arbetssätt behöver förändras. Vid behov har vi en direkt dialog med Hemsös förvaltare och löser många frågeställningar direkt.

Vad är den viktigaste parametern i samarbetet för er?

Flexibilitet. Och att det finns en stor förståelse för vår verksamhet. Att ha Polisen som hyresgäst kan inte vara det lättaste för en fastighetsägare, vi hittar ständigt på nya saker, det kommer förändrade lagar och förordningar som kräver att vårt arbetssätt i organisationen förändras, vilket i många fall direkt får en påverkan på lokalerna. Här är det extremt viktigt med en fastighetsägare som förstår komplexiteten i vårt uppdrag, och som på ett bra sätt hjälper oss att anpassa lokalerna utifrån de förutsättningar som finns. Kort sagt – en flexibel och serviceinriktad samarbetspartner.

Mikael Rubin, Kommunstyrelsens ordförande Trelleborgs kommun

”Kommuner måste ta mer hjälp av marknaden för att klara av att leverera välfärd i framtiden”

Trelleborg är en stad som satsar hårt på utveckling av sin stadskärna och dess fastigheter. Hemsö är en viktig samarbetspartner för staden i detta arbete.

Utvecklingsprojektet Kuststad 2025 innebär bland annat 6 000 nya bostäder med havsnära läge och exceptionell närhet till kommunikationer och city. Ledordet är långsiktighet.

Genom sitt förvärv av fastigheter, bland annat i kvarteret Herkules, är Hemsö en del av den utvecklingen. Här samlas snart merparten av kommunens centrala förvaltning i närheten av det befintliga Rådhuset. Ett steg mot att kunna fokusera på stadens utveckling mer effektivt.

Här ser man till att lokaler för exempelvis äldreboenden och skolor uppfyller rätt standard och krav. En utmaning är att just denna grupp växer.

Mikael Rubin berättar:

– Samtidigt som vi reinvesterar i lokaler för olika verksamheter, i enlighet med LSS, skola och äldreomsorg behöver vi även bygga nytt. Fram till 2040 är kostnaden för detta beräknad till cirka 20 miljarder. Bara för att egentligen upprätthålla det som redan finns – en av våra största utmaningar.

I framtiden blir det därför extra viktigt att samarbeta med parter som långsiktigt fokuserar på hållbarhet och miljöfrågor och som arbetar med modern teknik. Trelleborg ser gärna att man är proaktiv med förslag om tekniska miljölösningar i allt från el till uppvärmning.

”Gärna fler aktörer som jobbar som Hemsö”

– Vi vill gärna ligga så långt fram att vi fungerar som förebild i dessa frågor i Sverige och tar emot studiebesök i samma syfte. Vi ser gärna att Hemsö tar den fanan, fortsätter Mikael.

Ett effektivare samarbete

Många hävdar att det skulle bli dyrare att anlita privata aktörer. Så ser inte Mikael Rubin på saken. Snarare tvärtom.

– Det är inte kontroversiellt rent politiskt att någon annan ”äger tegelstenarna”. Kommuner måste ta mer hjälp av marknaden för att klara av att leverera välfärd i framtiden. Medborgarna förväntar sig trygghet. Därför är det viktigare att vi levererar och följer upp kvaliteten än vem som faktiskt driver.

I framtiden ser man gärna att kommunen enbart ansvarar för driften av det som faktiskt finns i lokalerna där en proaktiv aktör sköter hus och lokaler. En annan utmaning är att hinna analysera behovet, planlägga och bygga logistiken i tid. En dröm vore förstås att kunna samla alla lokalförvaltningar för ett effektivare samarbete. Och att Skånes kommuner samarbetar ännu mer. Allt för att exempelvis kunna nyttja lokaler dygnets alla timmar. En vision man arbetar hårt för.

– Vi tror mycket på ett fortsatt samarbetet med Hemsö. En professionell och affärsmässig aktör med ett positivt bemötande. De tänker långsiktigt och kan stötta oss i vår vision kring kommunfastigheter, avslutar Mikael.

Äldreboende i Tammerfors, Finland

Antal fastigheter **186**
Fastighetsvärde **21 644** mkr
Uthyrningsbar yta **836** tkvm
Hyresduration **9,7** år
Hyresintäkter **1 209** mkr
Direktavkastning **4,5** %

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 40 procent av fastighetsvärdet. Hemsö ägde 186 äldreboendefastigheter, varav 105 i Sverige, 33 i Finland och 48 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

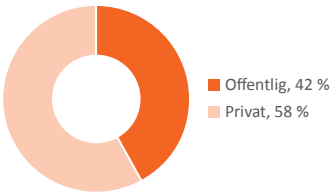
- Vård- och omsorgsboende
- Demensboende
- Boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 42 procent och privata skattefinansierade aktörer för 58 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 68 procent och de privata hyresgästerna för 32 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 22 procent och privata aktörer för 78 procent av kontrakterad årshyra.

I Tyskland har Hemsö endast privata hyresgäster inom kategorin äldreboende. De tre största hyresgästerna i kategorin är Attendo, AWO (Tyskland) och Norrköpings kommun.

Marknadsvärde per land

Kontrakterad årshyra per kundkategori



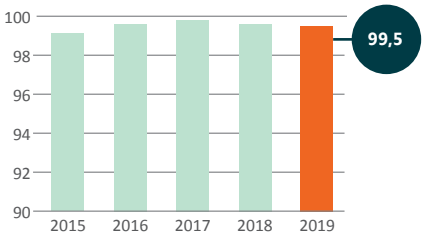
Andel av fastighetsvärdet

39 %

Antal boendeplatser

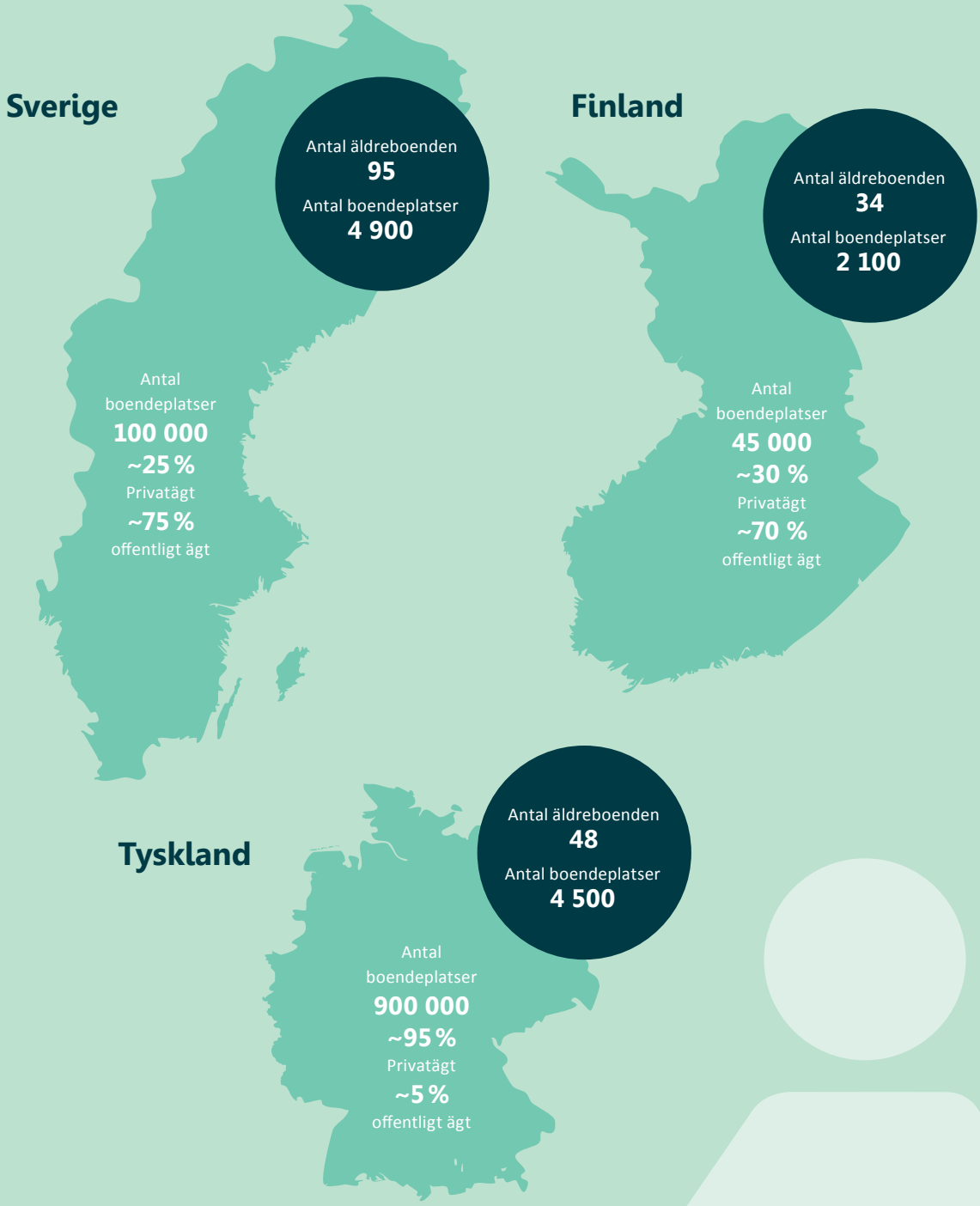
11 500

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Äldreboenden per land

- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd



Källa: Hemsö.

Antal fastigheter **108**
Fastighetsvärde **17 117** mkr
Uthyrningsbar yta **565** tkvm
Hyresduration **12,2** år
Hyresintäkter **955** mkr
Direktavkastning **4,7** %

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 32 procent av det totala fastighetsvärdet. Hemsö ägde 108 utbildningsfastigheter, varav 96 i Sverige, åtta i Finland och fyra i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

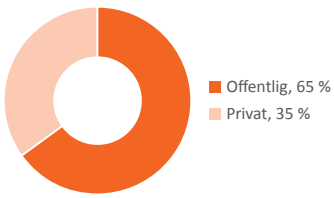
- Förskolor
- Grundskolor
- Gymnasieskolor
- Högskolor/Universitet
- Lokaler för avancerad forskning inom Life Science

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 65 procent och privata skattefinansierade aktörer för 35 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 56 procent och privata hyresgäster för 44 procent av kontrakterad årshyra. I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen. I Finland stod offentliga aktörer för 93 procent och privata aktörer för sju procent av kontrakterad årshyra.

I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster. De tre största hyresgästerna i kategorin är Mälardalens högskola. Academedia och delstaten Nordrhein-Westfalen (Tyskland).

Marknadsvärde per land

Kontrakterad årshyra per kundkategori



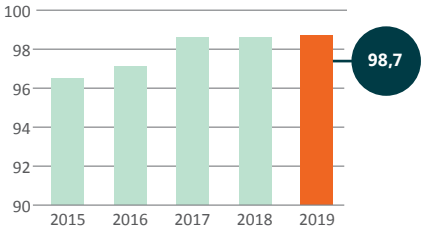
Andel av fastighetsvärdet

31 %

Antal elever

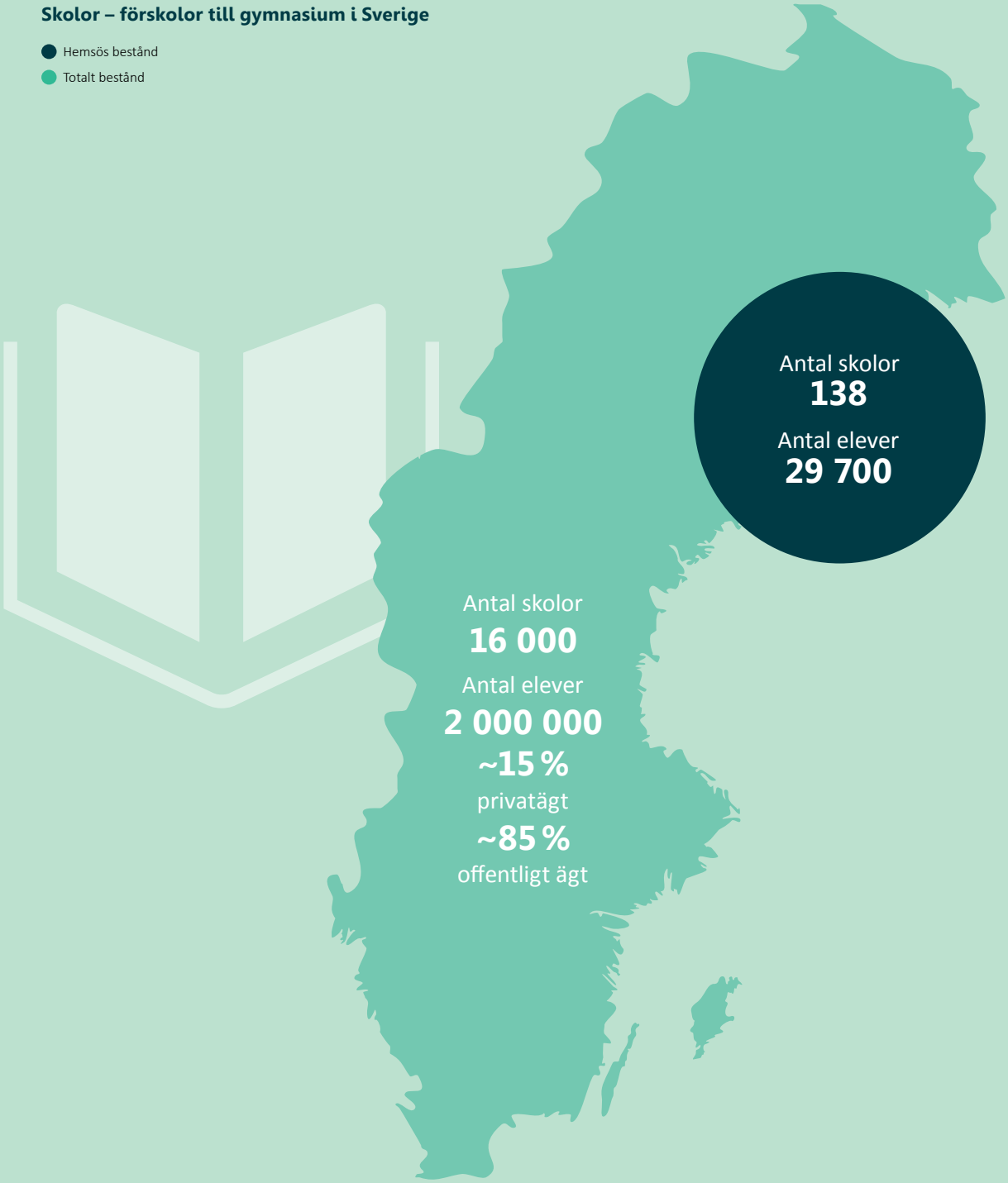
29 700

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

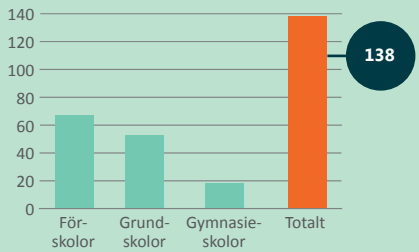


Skolor – förskolor till gymnasium i Sverige

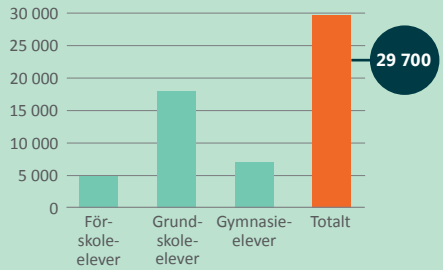
- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd



Antal skolor per kategori, Sverige



Antal elever per kategori, Sverige



Källa: Hemsö. Skolor under uppförande har exkluderats. Notera att statistik för den stora bilden även är exklusive högskolor/universitet.

Antal fastigheter **59**
Fastighetsvärde **9 790** mkr
Uthyrningsbar yta **294** tkvm
Hyresduration **7,3** år
Hyresintäkter **504** mkr
Direktavkastning **5,1** %

Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

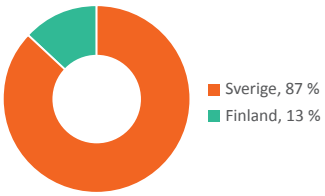
Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 16 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 59 vårdfastigheter, varav 53 i Sverige och sex i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- Vårdcentraler
- Tandvård
- Apotek
- Palliativ vård
- Rehabkliniker
- Barnavårdscentraler
- Mödravårdscentraler
- Barn- och ungdomspsykiatri
- Jourcentraler
- Närsjukhus

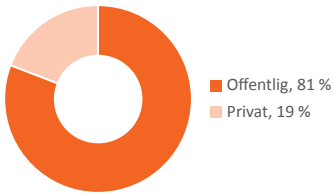
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 81 procent och privata skattefinansierade aktörer för 19 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 79 procent och privata aktörer för 21 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 89 procent och privata aktörer för 11 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Åbo stad och Karolinska Institutet.

Marknadsvärde per land



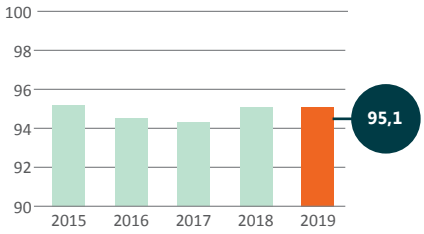
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

18 %

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal fastigheter **17**
Fastighetsvärde **6 416** mkr
Uthyrningsbar yta **189** tkvm
Hyresduration **7,9** år
Hyresintäkter **358** mkr
Direktavkastning **4,9** %

Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet 12 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 17 rättsväsendefastigheter, varav elva i Sverige, två i Finland och fyra i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

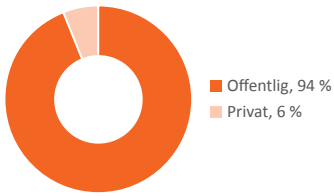
- Polis
- Kriminalvård
- Domstol
- Åklagare

Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, häktesverksamhet och domstol. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 94 procent och privata aktörer för sex procent. Statliga myndigheter utgör majoriteten av Hemsös hyresgäster i Sverige och stod för 97 procent av kontrakterad årshyra.

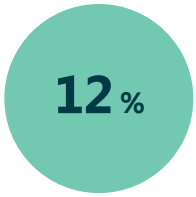
I Finland stod offentliga aktörer för 86 procent och privata aktörer för 14 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland stod offentliga hyresgäster för 100 procent. De tre största hyresgästerna i kategorin är Polismyndigheten, Justitieministeriet (Finland) och Domstolsverket.

Marknadsvärde per land

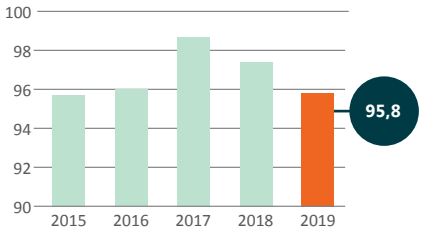
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Tony Espeland, teknisk förvaltare i Göteborg

Förvaltning

Hemsös förvaltningsfokus – att äga samhällsfastigheter i expansiva regioner – skapar goda förutsättningar för en hållbar, innovativ, effektiv och kundnära förvaltning.

Värdeskapande förvaltning

Hemsö har samordnat processer, service och utförande till värdeskapande aktiviteter. I egen regi finns en specialiserad organisation lokalt som hanterar teknisk och ekonomisk förvaltning. Fokus ligger på kunden och slutanvändare där byggnadens syfte är att optimera för den samhällsservice som bedrivs. Storskaligheten ger en möjlighet till partnerskap med leverantörer som på ett standardiserat sätt hanterar utförandet på fastigheten. Hemsö har fastighetsdriften externt upphandlad och sköter själva förvaltningen med egna medarbetare. Målet är att Hemsös förvaltning skall ha samma höga kvalitet för hyresgästerna oavsett var fastigheten är belägen. Hemsö har arbetat aktivt med att minska klimatpåverkan, öka kvaliteten i fastigheterna för att åstadkomma ökad kundnytta och kundnöjdhet.

Fler nöjda hyresgäster

En enhetligt styrd fastighetsskötsel frigör även tid för Hemsös förvaltare

Överskottsgrad
74,8 %

Hyresduration
9,9 år

Ekonomisk uthyrningsgrad
98,1 %

Äldreboende, Lövhagen i Västerås

Therese Tell, förvaltare i Göteborg

och tekniska förvaltare att fokusera än mer på hyresgästen och värdeskapande insatser. Hemsö har i Sverige kundansvariga med specifikt ansvar för de större hyresgästerna inom stat, kommun och region samt privat sektor. Förvaltningen har löpande kontakt samt regelbundna möten med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och synpunkter. Det skapar en trygghet och bidrar till långsiktiga relationer. Som underlag för uppföljning och Hemsös arbete med ständiga förbättringar ger Hemsö efter varje genomförd felanmälan kunden möjlighet att betygsätta servicen.

Hemsö arbetar dagligen med kundvård och genomför NKI-mätningar regelbundet. Senaste mätningen gjordes i september 2019 och gav ett NKI på 71, vilket var en höjning med fem poäng sedan förra mätningen 2018 och ytterligare en poäng sedan 2016. Undersökningen genomförs som en webbaserad enkät till Hemsös hyresgäster med hjälp av en extern leverantör som även kvalitetssäkrar resultatet. Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll har störst påverkan på den övergripande kundnöjdheten och är de områden som kunderna anser viktigast. Hemsö lägger stor vikt vid den återkoppling kunderna ger och arbetar aktivt för att ständigt förbättra sin verksamhet och sitt erbjudande. Hemsö har satt ett NKI-mål att nå 75 inom en femårsperiod.

1:a plats

Hemsös placering i kundnöjdhetsundersökning i Finland

NKI-värdet baseras på ett medeltal på tre indikatorer:

1. Hur nöjd respondenten är med verksamheten i dess helhet.
2. Hur väl verksamheten uppfyller respondentens förväntningar.
3. Hur verksamheten är jämfört med en ideal sådan.

I Finland genomfördes under 2019 en undersökning om kundnöjdhet bland 19 fastighetsägares hyresgäster och Hemsö Finland kom på första plats för kundnöjdhet respektive andra plats för Net Promoter Score, rekommendationsgrad.

Energieffektivisering och förnybar energi

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Hemsö har under året bibehållit en hög investeringstakt i åtgärder och projekt med syfte att minska energianvändningen och miljöpåverkan. Samtliga fastigheter i Sverige inventeras utifrån energisynpunkt, vilket ligger till grund för optimering och prioriteringen av energiprojekt. I dessa projekt kan även potentiella energieffektiviseringar i hyresgästens verksamhet identifieras. Projekten har under året haft stort fokus på förnyelsebar energi såsom solceller samt geoenergi.

138

Energianvändning kWh/m²

Inkl. verksamhetsel, normalårskorrigerat för värme. Avser uppvärmd yta (Atemp), Sverige

Under året har solceller installerats på 23 fastigheter och Hemsö har för närvarande 26 fastigheter med solceller. Total installerad effekt är 2 092 kWh. Beräknad årsproduktion från dessa anläggningar är 1 870 MWh, vilket motsvarar 15–20 procent av dessa fastigheters totala elanvändning. Flertalet projekt med solceller planeras även under nästa år. Hemsö har påbörjat ett arbete med att ta fram ett centralt system för övervakning inklusive smarta larm och visualisering av solcellsanläggningar.

Hemsös första akviferlager

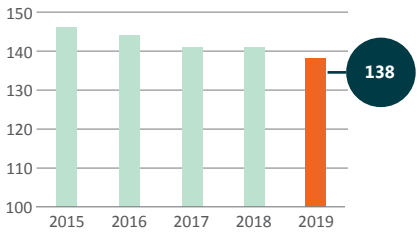
I Lund genomfördes en installation av ett större energiprojekt med värmepumpar inklusive energiborrning för ett grundvattenbaserat system, ett så kallat akviferlager. Geoenergisystemets totala installerade effekt är 1,6 MW och den beräknade årliga värmeenergin som levereras från värmepumparna är 5 200 MWh. Den totala uppvärmda byggnadsytan som geoenergisystemet kommer betjäna när kulvertnätet är helt utbyggt är 48 000 kvadratmeter. Värmepumparna som installeras använder med det naturliga köldmediet (HFO-köldmedia) R1234ze, vilket är ett köldmedium med ett lågt så kallat GWP-värde, och därmed lägre påverkan på växthuseffekten och den globala uppvärmningen än för ett traditionellt köldmedium.

Målmedvetet arbete

Det övergripande målet är att minska energianvändningen med tre procent per år i jämförbart bestånd. Med jämförbart bestånd menas de fastigheter som Hemsö har ägt senaste två åren. I jämförbart bestånd har den minskat med 3,1 procent mellan 2019 och 2018 för den svenska portföljen och 1,7 procent för den finska. För den tyska portföljen finns i dagsläget ingen sammanställd statistik. Utfall för 2019, sett som ett separat år, är 138 kWh/m² (141) för värme och el (inklusive verksamhetsel) för Sverige. För Finland 221 kWh/m² (275). Data för 2017 saknas. Hemsö har under en längre tid arbetat med att öka andelen förnyelsebara energikällor och köper i Sverige endast ursprungsmärkt el från vattenkraft respektive vindkraft i Finland. Uppvärmning sker i huvudsak genom fjärrvärme, men andelen fastigheter som värms av geoenergi ökar, vilket också bidrar till att minska klimatpåverkan.

Hemsö har antagit en klimatstrategi som innebär 100 procent icke-fossil energianvändning och netto-noll koldioxidutsläpp för befintligt fastighetsbestånd senast år 2035. Klimatpåverkan beräknas utifrån den internationella standarden GHG-protokollet. Hemsö följer upp klimatpåverkan per kvadratmeter för det svenska och finska fastighetsbeståndet. 2019 var klimatpåverkan i Sverige 6,8 kg CO_2e/m^2 vilket är samma resultat som föregående år. Att ingen minskning skett trots Hemsös satsning på förnybar energi beror främst på att fjärrvärmeleverantörer haft sämre miljövärden än föregående år. I Finland minskade klimatpåverkan till 21,4 kg CO_2e/m^2 (25,0). Data som redovisades för 2018 har korrigerats i samband med 2019 års beräkningar. Då det inte går att säkerställa korrekta värden för 2017 redovisas dessa ej.

Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp



Hallå där...

... Fredrik Lundholm, som bytte arbetsplats inom Hemsö 2019.

Sommaren 2019 bytte du arbetsplats inom Hemsö och flyttade från Stockholm till ett nyetablerat kontor i Luleå. Berätta om bakgrunden till din flytt.
Vi fick möjligheten att köpa ett hus sommaren 2018 utanför Älvsbyn där vi tidigare har haft en mindre sommarstuga. När det dök upp att Hemsö skulle öppna ett kontor i Luleå så tog jag chansen att hoppa på det, efter att ha bott i Stockholm i tio år.

Hur trivs du på din nya arbetsplats och vad innebär det nya jobbet?
Jag trivs mycket bra med kontoret i gamla Bryggeribyggnaden vid Bergnäsbron. Härlig miljö där gammalt möter nytt och närhet till kommunikationer och centrum. Det innebär att arbeta vidare med de goda relationer vi har med våra hyresgäster och att knyta nya kontakter. Dessutom kan vi hitta nya möjligheter att utveckla vårt fastighetsbestånd här uppe i norr tillsammans med avdelningen för projektutveckling inom Hemsö.

Vad ser du som den största utmaningen som förvaltare?
Att jobba med nya projekt och se vad vi kan utveckla för att kunna växa med flera fastigheter här uppe i regionen.

Vad ser du som viktigast i ditt arbete?
Mötet med hyresgästen och ge så snabb och bra service som möjligt.

Vad tycker du är viktigast när det gäller bemötandet av hyresgäster?
Vara lyhörd i mötet med hyresgästen, och att båda parter (hyresgäst/hyresvärd) är nöjda.

Vad är bäst med ditt jobb?
Att arbetet är så flexibelt, ingen dag är den andra lik.

Utsikt från Hemsökontoret i Luleå

Utbildning, Klostergården 2:9 1, Lund

Digitalisering

Hemsö har under året fortsatt arbetet med digitalisering av såväl arbetssätt som i våra fastigheter. Delar av fastighetsbeståndet har digitaliserats i syfte att möjliggöra insamling av data relaterat till byggnadens prestanda och brukarbeteende. Detta underlättar att säkerställa ett gott inomhusklimat och att optimera energianvändningen. Under året har ytterligare 45 fastigheters styr- och reglersystem kopplats upp till en styrportal.

Vi har även genomfört en pilot för automatisk generering av felanmälan från till exempel driftlarm. Planen är att implementera detta under 2020.

Ett arbete med att skapa ett förvaltningskoncept för S:t Eriks ögonsjukhus har genomförts. Syftet är att förbereda att fastigheten kommer in i förvaltningsportföljen under 2020. Det resulterade i en vision för förvaltningen att skapa förutsättningar för ögonvård i världsklass.

Leverantörer

Hemsös primära leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för projektutveckling och fastighetsdrift samt leverantörer av media. Riktlinjer för inköp och projekt styr processen för leverantörsbedömning. Uppföljning av strategiskt viktiga leverantörer i förvaltningen sker regelbundet genom till exempel kontraktsmöten på kvartalsbasis. Byggprojekt följs upp i entreprenadskedet genom återkommande byggmöten och genomgång av KMA-plan. Inköpsarbetet präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Hemsös leverantörer ska agera enligt fastställda krav inom exempelvis miljö, hållbarhet, kvalitet, tillförlitlighet och service samt social hållbarhet såsom anställningsvillkor och mänskliga rättigheter. Dessa aspekter ingår i Hemsös krav på leverantörer som tillämpas vid samtliga centrala inköp och upphandlingar. 2019 och 2018 genomfördes årligen sex centrala upphandlingar. 2017 genomfördes fyra centrala upphandlingar.

Hemsös fokus har varit att skapa förutsättningar och hållbara incitament med tydliga mål och krav. Hemsö har handlat upp och påbörjat implementering av ett digitalt verktyg för hantering av myndighetsbesiktningar. Förutom bättre möjligheter till uppföljning och analys så innebär det även att själva hanteringen av ärenden digitaliseras, där besiktningen hanteras via en app.

Hållbar förvaltning

Hemsö har fortsatt arbetet med samordnad upphandling av avfallshantering. Det ska leda till bättre källsortering och optimerade fraktioner,

Utbildning, Esbo i FInland

kärlstorlekar och frekvenser. En förbättrad hantering och upphandling syftar både till att öka hyresgästernas möjligheter för källsortering och i slutänden lägre kostnader och avfallsmängder.

Via ett samarbete med Biman och Beatebergsanstalten har flera fastigheter i Skåne försetts med bikupor. Syftet är att öka den biologiska mångfalden och bidra med ekosystemtjänster genom förbättrad pollinering.

Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter för att kontrollera exempelvis underhåll, brandsäkerhet och brandskyddsutrustning. Under 2019 har två olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar noterats. Ärendena har analyserats och utretts. 2018 och 2017 noterades inga sådana fall.

Fokus 2020

Förfining av förvaltningens arbetssätt fortsätter och innovation tas tydligare med i vårt dagliga arbete. Syftet är att hela tiden utmana oss själva att bli bättre för att ytterligare skapa värde och minska risk. Hemsös slutanvändare i byggnaderna prioriteras för att ge bästa förutsättningar för elevernas lärande, patienternas tillfrisknande och myndighetsutövning som exempel. För att utveckla beståndet ytterligare och hålla den höga standard som Hemsö eftersträvar fortsätter vi att hålla en hög nivå på planerat underhåll.

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara centralt inom bolaget. Under 2020 fortsätter arbetet med digitaliseringar i fastigheterna och certifieringar av befintliga fastigheter enligt miljöcertifieringssystemet Breeam In Use. Ytterligare fokus kommer att läggas på operativa samhällsinsatser som ska ge synergier till Hemsös affärsmodell samt verksamhetsutveckling.

Investeringstakten i energiprojekt kommer att vara hög för att uppnå de mål som antagits. Energianvändningen per kvadratmeter minskar och det finns en väl utarbetad strategi för att utvecklingen ska fortsätta i rätt riktning. Ett fokusområde är att växla upp investeringstakten av förnybar energi på fastigheterna. Nästa år börjar vi mäta koldioxidavtryck per fastighet.

I Tyskland och Finland fokuserar Hemsös förvaltare på projektutvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd, förvärv av äldre fastigheter med ombyggnadspotential samt att implementera och anpassa Hemsös hållbarhetspolicy för det tyska förvaltningsbeståndet. Det pågår bland annat arbete med effektivisering av förvaltningen och avtal samt planering för flera energiprojekt med förnybar energi.

Röda korset i Darmstadt

Renovering avvärjde hot om stängning

Under 2016 förvärvade Hemsö ett äldreboende i Darmstadt Fiedlersee, Tyskland. Äldreboendet byggdes 1994 med undermåligt brandskydd och Hemsö renoverar därför objektet där framförallt brandskyddet åtgärdas. Samtidigt planeras en nybyggnation av lägenheter och dagvård tillsammans med Röda korset som är hyresgäst.

Jens Nagel, Tysklandschef

Äldreboendet omfattar totalt 4 200 kvadratmeter och 135 sängplatser. Nybyggnationen innefattar tre byggnader med totalt 26 servicebostäder i härlig parkmiljö och en byggnad innehållande 24 platser dagvård. Totalt beräknas investeringen uppgå till 6,8 miljoner euro.

Förvärvet förstärkte Hemsös portfölj i Tyskland, som per årsskiftet uppgick till totalt 56 fastigheter med ett värde om 8,2 miljarder kronor.

Renovering för att möta framtiden

Sedan Hemsö förvärvade fastigheten har sedan tidigare försenade renoveringsarbeten för brandskyddet kunnat genomföras effektivt och professionellt. På så sätt kunde en hotande stängning av boendet undvikas. Samtidigt rustas boendet upp för att möta dagens krav på ett modernt äldreboende. I slutet av året har exempelvis den nya, skyddade, avdelningen i bottenplan för demenssjuka färdigställts.

Gott samarbete

Enligt hyresgästen kännetecknas samarbetet med Hemsö av ömsesidig uppskattning och genomsyras av mycket bra kommunikation, pålitlighet och tillförlitlighet.

Ett, för båda parter, efterlängtat och långsiktigt samarbete, då tidigare ägare inte haft samma fokus. Röda Korset uppskattar särskilt Hemsös interna struktur där en och samma kontaktperson finns tillgänglig under hela processen.

Nöjda hyresgäster

Genom Hemsös insats kan man nu möta framtiden med en bättre anpassning till marknadskraven som att exempelvis kunna erbjuda enkelrum, implementera moderna vårdkoncept och ett unikt erbjudande i form av skyddat demensboende.

Trots störningar i samband med renoveringsarbeten finns det mycket få klagomål från de boende. Detta beror bland annat på den nära samordningen mellan fastighetsförvaltningen och arkitektkontoret och en tät dialog med boende och anhöriga.

Enligt den oberoende kvalitetsrapporten MDK som görs för varje äldreboende i Tyskland är de boende mycket nöjda.

Planering och genomförande av de olika byggprojekten skulle aldrig kunna genomförts utan det goda samarbetet.

Tyskland

Marknadsvärde

8,2

miljarder kronor

Andelen offentliga hyresgäster uppgår till 19 % i Tyskland.

I Tyskland pågår tre större projekt, skola i Zossen, äldreboenden i Büttelborn och i Darmstadt.

Hemsös största hyresgäster i Tyskland är AWO Hessen Süd, Alloheim, delstaten Nordrhein-Westfalen samt HEWAG.

Åbo stad

”Samarbetet med Hemsö är flexibelt och ger oss större möjligheter att agera snabbt.”

Åbo är en växande och dynamisk stad och har varit en del av Hemsös fastighetsbestånd sedan 2013. Här äger Hemsö allt från lokaler för utbildning till teknologi och offentlig service. Det senaste förvärvet är ett antal byggnader som idag används som äldreboende.

Max Lönnqvist,
Ekonomi- och förvaltningsdirektör Åbo stad

Åbo ligger i framkant då det kommer till teknologi, utbildning och kultur. Tyvärr är kommunekonomin i dagsläget trängd och investeringsbehovet stort – en stor utmaning för Åbo stad. Det beror helt enkelt på att fastigheterna som rymmer verksamheter av det slaget är gamla med stora renoveringsbehov samtidigt som befolkningstillväxten i staden är stor. Dessutom är åldersstrukturen skev då man har äldre befolkning än exempelvis grannkommunerna. Allt det här innebär att det behövs nya koncept och lösningar för både äldreboende och social- och hälsovårdstjänster. Något som skulle kunna lösas genom fler privata aktörer som även agerar serviceproducenter under den kommande tioårsperioden. Det skulle göra strukturen enklare och smidigare då beslutsprocesser effektiviseras med en stabil verksamhet bakom. Här vill man välja en långsiktig partner med koppling till den offentliga sektorn, vilket man hittat i Hemsö.

– Vi ser flera fördelar med att arbeta med aktörer som Hemsö som har en stabilitet och långsiktighet. De har exempelvis möjlighet att bidra till att vi kan undvika direkta investeringar i byggnader, vilket öppnar upp för utveckling, säger Max Lönnqvist, Ekonomi- och förvaltningsdirektör Åbo stad.

Kommunen har planerat en social- och hälsovårdsreform som dessvärre inte blivit av och regeringen har tyvärr ingen tidplan eller modell för reformen framåt. Reformen förföll i mars 2019. Det finns stora behov av investeringar och nybyggnation men kommunerna kan tyvärr inte utföra dessa projekt som situationen ser ut just nu. För att göra Åbo till en levande och attraktiv stad att leva och bo i krävs satsningar på hälsa och välfärd och samtidigt behöver man se till att exempelvis kollektivtrafik och ren miljö möter invånare och besökare.

– Hemsö har en mycket aktiv och kundorienterad verksamhet med ett stort konceptkunnande som vi uppskattar. De har dessutom liknande verksamhet i flera länder som visar sig i deras breda kunskap på området, fortsätter Max Lönnqvist.

Åbo stad står inför en rad utmaningar men ser ändå positivt på framtiden. Investeringar behöver göras, men med hjälp av rätt aktörer ska det förstås inte vara en omöjlighet.

– Vårt samarbete med Hemsö känns stabilt och gott. Vi är glada över att de är en stor del av utvecklingen i Åbo stad, avslutar Max Lönnqvist.

Finland

Marknadsvärde

9,3

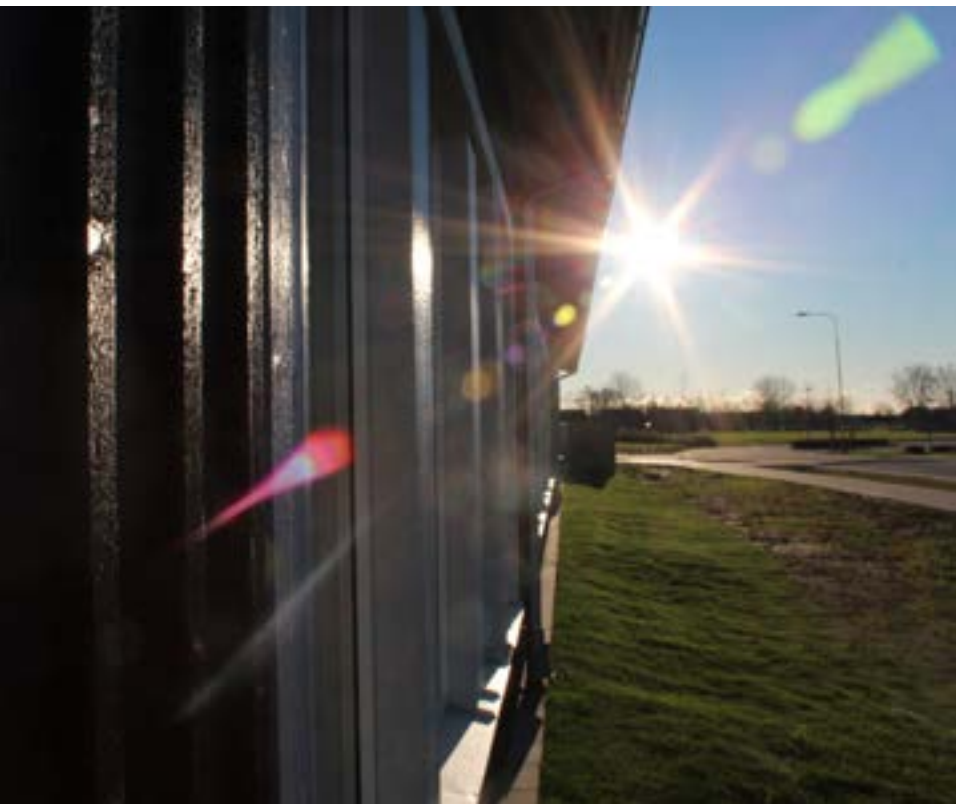
miljarder kronor

Andelen offentliga hyresgäster uppgår till 67,3 % i Finland.

I Finland pågår tre större projekt, Kuparitie äldreboende, Linnanmaa och Raksila räddningsstationer.

Största hyresgäster är Åbo stad, Justitieministeriet, Konstuniversitetet Sibeliusakademin samt Mehiläinen.

Utbildning, Åbo Akademi, Vasa Finland



Anna Marand, Projektutvecklingschef

Projektutveckling

Hemsös unika kunskap och erfarenhet av att utveckla och förvalta samhällsfastigheter skapar värden som varar, från väl fungerande skolor till äldreboenden där personal, elever och boende trivs.

Sverige behöver 700 nya skolor

Sverige växer snabbt. Enligt SCB kommer Sveriges befolkning att växa med 100 000 invånare per år och 2029 kommer vi ha nått en befolkning på elva miljoner invånare. En växande befolkning skapar möjligheter för tillväxt och välfärd, men kräver också stora investeringar i bostäder, skolor och annan grundläggande samhällsservice. Vid sidan av behovet av nya bostäder kräver också en ökande befolkning utbyggd infrastruktur i form av nya skolor, förskolor och äldreboenden. Den åldersgrupp som kommer att öka mest fram till 2026 är gruppen mellan 75–84 år, som beräknas öka med hela 43 procent. Samtidigt kommer många barn och ungdomar att befinna sig i skolåldern. Prognosen visar på en ökad urbanisering som leder till att fler unga flyttar till storstäderna vilket skapar större demografiska skillnader mellan stad och landsbygd.

700

nya skolor behöver tillföras inom en 10-årsperiod.

Enligt Finansdepartementets beräkningar kommer det att behövas cirka 700 nya äldreboenden, motsvarande 40 000 platser, de närmaste tio åren i Sverige. Sveriges kommuner är i behov av över 400 nya grundskolor och 300 gymnasieskolor under den kommande tioårsperioden.

Långsiktig partner till kommuner

Många kommuner står inför en stor utmaning att bygga samhällsfastigheter den närmaste tiden. För flertalet kommuner och regioner sker nybyggnation med flera års mellanrum. Hemsö däremot, utvecklar varje år flertalet samhällsfastigheter runt om i landet, både till offentliga och privata verksamheter. Det ger Hemsö en bred kunskap och erfarenhet

att driva utvecklingen av moderna fastigheter som är hållbara, verksamhetsanpassade och har en god förvaltningsekonomi. Det gör Hemsö till en långsiktig partner till kommuner att tillsammans klara framtidens behov av samhällsfastigheter.

Långsiktigt ägande

Vid årsskiftet hade Hemsö tolv större pågående nybyggnadsprojekt inom kategorierna äldreboende, utbildning och vård. Projektutvecklingen sker både i egen regi och i samverkan med partnerföretag. Oavsett form är Hemsös mål ett långsiktigt ägande. Utveckling av fastigheterna sker i samverkan mellan interna kompetenser, såsom projektutvecklare och förvaltare, samt externa konsulter, hyresgäster, verksamhetsutövare och kommuner. Alla parter involveras tidigt i processen för att nå en samsyn avseende fastighetens utformning. Det borgar för en modern och ändamålsenlig fastighet med god funktionalitet ur både ett verksamhets- och förvaltningsperspektiv samt långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster.

Unik kunskap och erfarenhet

Hemsöäpplet

Hemsö har tagit fram ett verktyg för att identifiera viktiga aspekter och parametrar vid utveckling av nya skolor, vi kallar det Hemsöäpplet. Hemsöäpplet är utvecklat utifrån våra egna erfarenheter och forskning som brutits ner och grupperats i fyra kärnvärden, med tillhörande undergrupper.

Målsättningen med Hemsöäpplet är att fungera som stöd för att systematiskt utveckla långsiktigt hållbara grundskolor. Det är ett arbetsverktyg med holistiskt perspektiv som syftar till att vara ett stöd för organisationen från tidiga skeden och hela vägen till utvärdering av den färdiga skolan.

Hemsöäpplet är dynamiskt och anpassningsbart och utvecklas löpande i takt med att erfarenheter samlas och dokumenteras för projekten. I tidiga skeden kan verktyget vara ett stöd för att identifiera krav och önskemål från verksamheten och identifiera viktiga parametrar i det enskilda projektet. Efter färdigställande kan uppföljning och utvärdering göras utifrån kärnvärdena och är en del i arbetet med systematisk erfarenhetsåterföring.

Utbildning, Konstuniversitetet Sibeliusakademien, Helsingfors Finland

Färdigställda projekt

Hemsö har under året bland annat färdigställt Sandbyhovsskolorna i Norrköping, Björknäsgården i Boden, Villa Vikhem i Staffanstorp, Mälardalens Högskola i Eskilstuna samt Konstuniversitetet Sibeliusakademin i Helsingfors, Finland.

Sedan starten har Hemsö färdigställt 1 000 äldreboendeplatser, 6 300 elevplatser och 7 000 högskoleplatser.

Äldreboendeplatser

1 000

Elev- och högskoleplatser

13 300

Färdigställda projekt 2019

Kommun	Projekt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresdura-tion, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %
Norrköping	Diademet	Äldreboende	4 025	45	20	3	100
Staffanstorp	Villa Vikhem	Äldreboende	4 126	129	15	10	100
Norrköping	Sandbyhov - Apelgården skola 7–9	Utbildning	4 904	104	25	9	100
Norrköping	Sandbyhov - Ekhöjden skola F-6	Utbildning	3 545	93	25	7	100
Solna	Järvastaden skola Etapp 3	Utbildning	1 440	57	30	3	100
Staffanstorp	Stora Uppåkra - Förskola	Utbildning	1 195	42	20	3	100
Eskilstuna	Mälardalens Högskola	Utbildning	20 335	795	20	46	100
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 700	246	15	20	100
Helsingfors	Sibelius-Akademin	Utbildning	4 077	156	25	1	100
Norrköping	Estethuset	Utbildning	1 785	62	25	4	100
Summa			**56 132**	**1 729**	**20**	**106**	

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

Färdigställda projekt

Björknäsgården, Boden

Fastighetskategori: Äldreboende
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 10 700 kvadratmeter
Byggstart: 2017
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: I november 2019 färdigställde Hemsö ett nytt vård- och omsorgsboende i med 126 platser. Boendet är beläget i centrala Boden med närhet till både naturområden och stadskärnan. Norlandia har tillträtt de nyproducerade lokalerna med ett 15-årigt hyresavtal.

Konstuniversitetet Sibeliusakademin, Finland

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 5 900 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Fastigheten har genomgått en varsam och omfattande renovering och restaurering. I klassrum och konserthus har fokus lagts på byggnadsbevarande och akustiska krav. Fasaderna har bevarats och fönster installerats med bättre ljudisolering och passform till originalarkitekturen.

Sandbyhov, Norrköping

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Stadsutvecklingsområde
Projektyta: 10 200 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: Utvecklingen av området fortsätter och under året har skolorna Sandbyängsskolan åk F–6, Sandbyhovsskolan åk 7–9 och Estethuset med specialsalar färdigställts. De pampiga byggnaderna i jugendstil har varsamt byggts om och fått behålla sin prägel. De har fyllts med liv och rörelse av drygt 500 elever från förskoleklass till årskurs nio. Hyresavtal har tecknats med Norrköpings kommun på 25 år. Hela den nya stadsdelen Sandbyhov beräknas vara färdigutvecklad i slutet av 2020.

Pågående projekt

Hemsös största pågående projekt >100 mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyres-värde, mkr	Uthyrnings-grad, %	Färdigt, år
Solna	Patienten 1[1)]	Vård	21 258	2 231	628	104	99	2020
Stockholm	Princeton 1[1)]	Vård	22 364	1 576	645	107	93	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	14 219	555	483	29	100	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	15 500	492	394	26	100	2021
Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	11 703	480	11	28	100	2020
Luleå	Kronan	Äldreboende	12 005	288	121	21	100	2020
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	9 200	252	215	17	100	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	4 495	247	185	13	89	2021
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 207	135	67	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 804	100	26	8	100	2020
Summa			**118 755**	**6 357**	**2 774**	**363**		

[1)] Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

Polishus Rinkeby

Fastighetskategori: Rättsväsende
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 11 7000 kvadratmeter
Byggstart: 2017
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö förvärvade under 2019 det nya polishuset i Rinkeby som är under uppförande. Hemsö övertog vid förvärvet rollen som byggherre för projektet. Polismyndigheten har tecknat hyresavtal på 15 år med en förhyrning av hela fastigheten. Polishuset har vid färdigställandet 240 nya arbetsplatser för poliser i Rinkeby. Projektet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2020.

Paradisskolan, Borlänge

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 9 200 kvadratmeter
Byggstart: 2019
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö påbörjade under sista kvartalet 2019 byggnationen av en ny grundskola i Tjärna i Borlänge kommun. Hemsö utsågs av kommunen genom upphandling att utveckla och långsiktigt förvalta grundskolan med tillhörande förskola och idrottshall för 600 elever. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med kommunen. Skolan beräknas färdigställd till höstterminen 2021.

Anoraken, Luleå

Fastighetskategori: Äldreboende
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 12 000 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: I maj 2019 byggstartade Hemsö ett nytt vård- och omsorgsboende i Luleå. Boendet får 144 platser med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta beläget i den nya stadsdelen Kronan. Luleå kommun har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Boendet beräknas stå klart i november 2020.

Dabendorf, Tyskland

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 16 300 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö byggstartade en högstadie-och gymnasieskola i Zossen söder om Berlin i slutet av 2018. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Skolan byggs för 1 000 elever och beräknas att vara färdigställd under första kvartalet 2021.

Södra Källtorp, Västerås

Fastighetskategori: Äldreboende och utbildning.
Projekttyp: Stadsutvecklingsområde
Projektyta: 15 000 kvadratmeter exkl. bostäder och idrottshall
Byggstart: 2019
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: Hemsö påbörjade 2019 uppförandet av ett nytt äldreboende i Södra Källtorp. Området är under utveckling där Hemsö har utsetts av kommunen att utveckla samhällsfastigheter som trygghetsboende, förskola, äldreboende. Västerås kommun har tecknat 25-årigt hyresavtal för nyproducerade lokaler för samhällsservice. Äldreboendet beräknas färdigställt under 2021, förskolan och trygghetbostäderna beräknas stå klara till 2022.

Att utveckla hållbara samhällsfastigheter

En viktig del i Hemsös projektutvecklingsprocess är den löpande analysen av förutsättningarna i respektive kommun och lokalbehovens förändring över tid. Analysen inkluderar faktorer såsom demografi, offentlig ekonomi, arbetsmarknad och fastighetsmarknad. Det är även viktigt att förstå verksamheterna och dess användare. Det ger kunskap som är av stor betydelse för att bygga effektiva och hållbara samhällsfastigheter.

Hemsös krav är att all nyproduktion ska miljöcertifieras. I Sverige används främst systemet Miljöbyggnad och kravet är att minst nivå Silver ska erhållas, där Hemsö fokuserar på energi, inomhusmiljö och materialval.

I samhällsfastigheter i allmänhet, och förskolor och skolor i synnerhet, är det viktigt att de material som byggs in inte är farliga för människors hälsa eller vår miljö. För att säkerställa detta använder Hemsö i Sverige databasen SundaHus Miljödata vid samtlig nybyggnation i Sverige. Hemsö ställer krav på att material och produkter ska inneha bedömningarna A och B i SundaHus. Under 2019 har 83 procent av bedömda produkter i genomförda projekt bedömning A och B. 2018 var andelen 92 procent och 2017 90 procent. I vissa fall godkänns avvikelser efter en särskild utvärdering, exempelvis när det inte finns alternativ att tillgå på marknaden. Under 2019 har SundaHus skärpt sina krav vilket gör att något fler produkter fått en sämre bedömning än tidigare, på sikt kommer det bidra till att miljö- och hälsofarliga ämnen fasas ut från byggprodukter. SundaHus Miljödata används även vid större ombyggnationer och vid löpande underhåll av fastigheterna.

Kvalitetsuppföljning

Under 2019 har Hemsö systematiserat kvalitetsuppföljningen av färdigställda projekt. Syftet är att genom erfarenhetsåterföring förbättra processen från projektstart till överlämningen till förvaltningen.

Uppföljningen genomförs av kvalitetsansvarig på Hemsö tillsammans med projektledare, projektchef, förvaltare och teknisk förvaltare. Den sker sex månader efter färdigställande och därmed kan även hyresgästens erfarenheter och synpunkter beaktas.

Utbildning, Widénska gymnasiet, Västerås

Vård, Patienten 1, Solna

Driver utvecklingen

Att Hemsö både utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter ger en unik kunskap och förståelse för vad som krävs för att exempelvis driva en väl fungerande skola eller ett äldreboende. Den kunskapen använder vi för att driva utvecklingen framåt och utveckla nya kostnadseffektiva samhällsfastigheter.

Hemsö utvecklar enbart projekt i syfte att långsiktigt äga dem. Vi utgår alltid från verksamheten i samband med att ett projekt inleds. Våra fastigheter är en viktig funktion för samhällsservicen, varför utgångspunkten i vår projektutveckling är att skapa möjligheter för god vård, omsorg och utbildning. Genom att ha kunskap om vad som är viktigt för våra verksamheter och dess användare har vi möjligheten att utforma effektiva fastigheter, både utifrån ett verksamhetsperspektiv, men också utifrån ett långsiktigt förvaltnings- och kostnadsperspektiv. Hemsö försöker alltid hitta bra lösningar för hur lokaler kan samnyttjas, multianvändas och förändras över tid.

Genom att säkerställa en effektiv byggprocess och utveckla fastigheter med hög nyttjandegrad skapas möjligheter att erbjuda våra hyresgäster en attraktiv hyra.

Fokus och utveckling 2020

Hemsö kommer 2020 att fokusera på att utveckla samhällsfastigheter på egen mark eller mark som ägs genom samägda bolag. Det görs genom att initiera och driva planprocesser.

Utvecklingen går mot att ny-, till- och ombyggnation utgör en del av affären vid fastighetsförvärv. Många hyresgäster har ett behov av att modernisera sitt bestånd och det handlar i första hand om att bevara och bygga om förvärvade fastigheter. Hemsö har god erfarenhet av att göra bedömningar om vad som är värt att bygga vidare på och vad som bör rivas. Det är ett viktigt förfarande för att minska resursanvändningen samt säkerställa en långsiktigt hållbar investering.

Hemsö fortsätter att utveckla nya fastigheter och tar med viktiga erfarenheter in i nästa projekt. För att uppnå en kostnads- och tidseffektiv process kommer bolaget att intensifiera arbetet med standardiserade ramhandlingar för äldreboende och skolor.

Hållbart företagande

Hållbarhetsarbetet i Hemsö har intensifierats under året med satsning på ökad specialistkompetens. Certifiering och operativt hållbarhetsarbete inom förvaltning är nya fokusområden.

Hållbar styrning

Hållbarhet är högt prioriterat inom Hemsö. Hållbarhetsarbetet samordnas via Hemsös hållbarhetsråd. I rådet, som hålls av Hemsös hållbarhetschef, diskuteras aktuella frågor. Beslut fattas i strategiska hållbarhetsfrågor och uppföljning sker av hållbarhetsmålen. Hemsös kommunikationschef är ansvarig för hållbarhet i koncernledningen. För fastighetsrelaterade hållbarhetsfrågor i Finland och Tyskland ansvarar respektive landschef.

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur vi ska utveckla vår verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet styrs också av ett flertal andra riktlinjer, rutiner och instruktioner som rör till exempel arbetsmiljö, materialval och avfall. Målsättningen är att hållbarhetsarbetet ska vara helt integrerat i verksamhetsstyrningen och affärsplaneringen.

Uppförandekod

Koden beskriver hur vi i vårt dagliga arbete agerar utifrån våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda och andra intressenter. Under 2019 genomgick 40 procent av medarbetarna utbildning i Hemsös uppförandekod. En ny visselblåsarfunktion infördes på hemso.se som garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare. Den nya funktionen underlättar för interna och externa intressenter att anonymt anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet. För att motverka risken för korruption finns rutiner för inköp och attestregler. Eventuella avvikelser hanteras enligt en speciell rutin och rapporteras till styrelsen.

Under 2019 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. Detsamma gäller för 2018 och 2017. 2019 har en anmälan inkommit vilket ledde till att en utredning genomfördes. Denna visade att ärendet kunde avskrivas.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hållbarhetsarbetets inriktning granskas årligen som en del av Hemsös omvärldsanalys och strategiarbete samt att intressentdialog genomförs regelbundet. Hemsös viktigaste intressenter är grupper som påverkas mest av företagets verksamhet och/eller vars handlingar har betydande

påverkan på Hemsö. Nedan listas Hemsös viktigaste intressenter:

- Hyresgäster (avtalsparter och användare)
- Medarbetare (anställda)
- Ägare
- Investerare
- Miljö och samhälle (lokalsamhälle, intresseorganisationer)
- Leverantörer/entreprenörer
- Beslutsfattare inom kommuner och regioner

De hållbarhetsaspekter som har värderats högt, både internt och av de externa intressenterna, utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa frågor ska vara i fokus både i den dagliga verksamheten och i kommunikationen med intressenter.

De väsentliga hållbarhetsaspekterna kan sammanfattas enligt nedan:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- Effektiv resursanvändning
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- Kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt i enlighet med lönsamhetsmål
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang

Klimatstrategi

Arbetet med klimatfrågan på Hemsö innefattar hur bolagets verksamhet påverkar klimatet och hur förändringar i klimatet kan komma att påverka bolaget. Det senare är en del av det förebyggande arbetet och riskhantering inom såväl förvaltning som projekt och förvärv. Under 2019 har Hemsö påbörjat ett systematiskt arbete med klimatberäkning vid nyproduktion. Hemsös fokus och målsättning är alltjämt på energianvändning, minimering av koldioxidutsläpp och att arbeta med energieffektivisering. Hemsös klimatpåverkan följs årligen upp i en klimatrapport i enlighet med GHG-protokollet. Hemsös målsättningar är:

- 100 procent icke-fossil energianvändning och netto-noll koldioxidutsläpp för befintligt fastighetsbestånd senast år 2035
- 3 procent energieffektivare per år för jämförbart bestånd
- Inventera klimatrelaterade risker relaterade till våra fastigheter och vidta nödvändiga åtgärder för att undvika negativa konsekvenser
- Minska den totala klimatpåverkan vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt
- Vara klimatneutrala gällande resor
- Genomföra interna utbildningar inom hållbar utveckling och klimatrisker för att kontinuerligt stärka Hemsös kompetens
- Främja utvecklingen inom området klimatsmarta och hållbara byggnader genom att satsa på nya tekniska lösningar

GRESB Green Star

Sedan 2014 rapporterar Hemsö sitt hållbarhetsarbete till GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), som är en global årlig utvärdering av hållbarhetsarbetet på företags- och portföljnivå. Sedan 2016 har Hemsö uppnått den högsta ratingen, Green Star. 2019 fick Hemsö 72 poäng, vilket var 17 poäng högre än föregående år då Hemsö fick 55 poäng. Hemsös målsättning är kontinuerlig utveckling av hållbarhetsarbetet vilket ska avspeglas i GRESB:s utvärdering.

Miljöcertifieringar

Hemsö hade vid utgången av 2019 36 miljöcertifieringar fördelade på 35 byggnader. Certifieringarna utgörs av 21 Miljöbyggnad, fyra LEED, en BREEAM, nio BREEAM In-Use samt en DGNB. I Finland har man fem certifieringar fördelade på en BREEAM, en LEED och tre BREEAM In-Use certifieringar. Tyskland har fem certifieringar fördelade på två LEED, en DGNB och två BREEAM In-Use.

2020 väntas fler miljöcertifieringar komma in i beståndet i Hemsös alla tre verksamhetsländer genom bland annat projekt och projektförvärv. Därutöver kommer Hemsö öka ambitionsnivån för certifieringar för befintligt bestånd.

BREEAM In-Use

Under 2019 har Hemsö fortsatt arbetet med att genomföra miljöcertifieringar för befintligt bestånd som har fokus på förvaltning. Dessa certifieringar är enligt BREEAM in-Use. 2019 genomfördes två piloter vardera i Finland respektive Tyskland samt åtta nya certifieringar i Sverige fördelade på samtliga regioner. Vid årsskiftet hade Hemsö sju stycken BREEAM in-use certifieringar samt ytterligare sju som var inlämnade i slutet av året till BRE i Storbritannien för granskning.

I december 2019 blev även två av Hemsös certifierade byggnader nominerade till BREEAM awards, en internationell tävling för högsta poäng i sin kategori. En av de nominerade byggnaderna var en av Hemsös första två piloter i Sverige; ett äldreboende utanför Västerås. Den andra nominerade byggnaden är tingshuset i Helsingfors, där miljöcertifieringen var en central del i förvärvsprocessen. Målsättningen för 2020 är ytterligare minst tio certifieringar. Under året kommer Hemsö utvärdera genomförda projekt och arbeta med erfarenhetsåterföring från dessa inom hela fastighetsbeståndet som ett led i att utveckla förvaltningsverksamheten ytterligare.

Medlemskap och samarbeten 2019

Organisation	Roll och syfte
Almega	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
Kungliga tekniska högskolans fastighetsakademi	Finansiering av forskning kopplat till fastighetsförvaltning.
SGBC –Sweden Green Building Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Vinnova	Sveriges innovationsmyndighet med uppgift att främja hållbar tillväxt. Hemsö är part i forskningsprojekt om restorativa arbetsplatser/utemiljö.
Bris	En av Sveriges ledande barnrättsorganisationer som stöttar barn, varje dag.
Berliner Stadtmission	Hemsö är sponsor till verksamhet som stöttar hemlösa, ”kältebus”.
Forum Bygga Skola	Nationell nätverksarena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor.
Forum Vårdbyggnad	Förening för utveckling, forskning och utbildning inom fysisk miljö för vård och omsorg.
Queen Silvias Nursing Award	Stipendium för sjuksköterskestudenter som vill vara med och bidra till framtidens utveckling av vård och omsorg av äldre.
CSR Skåne	Nätverk för miljöintresserade och samhällsengagerade organisationer för kunskapsutbyte och affärsnytta.
Ifous	Fristående forskningsinstitut som samordnar praktiknära forskning och konkret utvecklingsarbete kring skola och förskola.

Skolgårdslyftet och Ljuslyftet

Skolgårdslyftet, ett initiativ för att höja kvaliteten på befintliga förskole- och skolgårdar har fortsatt under 2019. Hemsö satsar 30 miljoner kronor för att identifiera och genomföra åtgärder för att höja kvaliteten på hela det befintliga beståndet. Planen är att inom fem år inventera samtliga skolgårdar. I dagsläget är 18 skolgårdar färdigställda och 24 pågående.

Projektet Ljuslyftet lanserades under 2019 och är inriktat på digitalisering och ljusmiljöer på Raoul Wallenbergskolan, Järvastaden, Solna. Ett innovativt system för ljussättning i klassrum har införts som innebär att ljuset kan varieras med avseende på ljusstyrka och färg. Det ökar bland annat elevers koncentrationsförmåga och studieresultat.

Samhällsengagemang

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö ett stort engagemang i frågor kopplat till hållbar samhällsutveckling. Hemsö kommer att ha bidragit med 2 100 nya äldreboendeplatser och fler än 16 500 nya skolplatser, från

förskola till högskola. Bolaget deltar även i en rad olika samarbeten och forskningsprojekt.

I samverkan med andra fastighetsbolag och Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp deltar vi i ett projekt med Vinnova med fokus på gröna utemiljöer och dess betydelse för arbetsmiljön. Syftet är att utveckla ett verktyg för bedömning och utveckling av kvalitativa utemiljöer enligt en modell för återhämtande miljöer vid arbetsplatser. Målet är att främja elevers och anställdas trivsel och prestationer.

Sponsring

Hemsö prioriterar sponsring där insatserna riktas till särskilt utsatta grupper, verksamheter och initiativ som skapar samhällsnytta enligt bolagets värderingar. För oss är det viktigt att barn trivs och mår bra i och utanför våra skolor. Vi samarbetar med Bris, Barnens Rätt i Samhället och stöttar deras arbete genom att erbjuda kontakter och möjlighet till att nå ut till barn och vuxna på de skolor som Hemsö äger och förvaltar.

Hemsögåvan delas årligen ut till människor i våra fastigheter med syfte att underlätta och berika deras vardag. Under 2019 gick gåvan till 17 olika verksamheter inom rättsväsende och vård- och omsorg. Bland annat fick Polishuset i Norrköping köpa in nallar till besökande barn och tre gruppboenden fick växthus och lusthus.

Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål

Hemsös hållbarhetsarbete är strategiskt och fokuserar på de områden där vi som utvecklare och ägare av samhällsfastigheter kan göra skillnad och bidra till ökad hållbarhet. För att tydliggöra hur Hemsös hållbarhetsarbete kopplar till de globala utvecklingsmålen och säkerställa att arbetet bidrar till relevanta mål genomfördes under 2019 en genomgång av samtliga mål och delmål. Nedan presenteras de mål som Hemsö framförallt kan bidra till.

Mål 3 *Ensure healthy lives and promote well-being for all at all ages*
Hemsö arbetar här med att säkerställa säker och hälsosam inomhusmiljö i Hemsös lokaler, bland annat genom att använda miljöcertifieringssystem och medvetna materialval samt ansvarstagande förvaltning.

Mål 4 *Quality education (Ensure inclusive and equitable quality education and promote lifelong learning opportunities for all)*
Hemsö arbetar med att skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer genom vårt koncept Hemsöäpplet. Miljöcertifiering och ansvarstagande förvaltning är andra exempel på hur vi bidrar till att uppfylla detta mål.

Mål 7 *Ensure access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all*
Vi arbetar systematiskt med energieffektivisering och med att minska klimatpåverkan genom att utveckla området förnybar energi. Till exempel genom: punktlistan behålls:

- Ledningssystem för energieffektivisering
- Förnybar energi i energiprojekten så som solceller och geoenergi
- Höga krav på energieffektivitet vid nyproduktion

Mål 8 *Promote sustained, inclusive and sustainable economic growth, full and productive employment and decent work for all*
Genom vårt fokus på långsiktigt värdeskapande och att Hemsö ägs av Tredje AP-fonden finns koppling till detta mål på ett övergripande plan. Hemsös verksamhet genererar avkastning som skapar samhällsnytta i pensionssystemet och är därmed en del av en ekonomiskt hållbar utveckling.

Mål 11 *Sustainable cities and communities*
Inom ramen för Hemsös verksamhet arbetar vi med en rad olika frågor som alla på olika sätt kopplar till hållbara städer och hållbart byggande.

Mål 12 *Ensure sustainable production and consumption patterns*
Produktion av byggnader innebär en stor resursanvändning varför målet är relevant för Hemsö. Även i förvaltningen används mycket resurser och avfall genereras.

Mål 13 *Take urgent action to combat climate change and its impacts*
Hemsö arbetar aktivt med klimatfrågan på olika sätt till exempel:

- Klimatstrategi framtagen för hela verksamheten
- Mäter CO_2-avtryck enligt global standard
- Klimatrelaterade åtgärder inom energiarbetet i förvaltningen
- Klimatberäkning vid nyproduktion
- Klimatanpassning vid nyproduktion

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org nr 556779–8169 avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2019 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter och äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Den 31 december 2019 ägde Hemsö 370 fastigheter med ett marknadsvärde om 55,0 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och regioner. Därutöver har Hemsö även hyresgäster som är privata företag men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö.

Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sidan 130–132.

Förvaltningsresultat

Mkr	2019	2018	Δ %
Fastighetsintäkter	3 046	2 618	
Fastighetskostnader	-770	-668	
Driftnetto	**2 276**	**1 950**	**16,7%**
Central administration	-135	-146	
Resultat intresseföretag	-2	11	
Rörelseresultat	**2 139**	**1 815**	**17,9%**
Finansiella poster	-419	-372	
Förvaltningsresultat	**1 720**	**1 443**	**19,2%**
Överskottsgrad	74,8 %	74,5 %	
Rörelsemarginal	70,2 %	69,3 %	

Intäkter

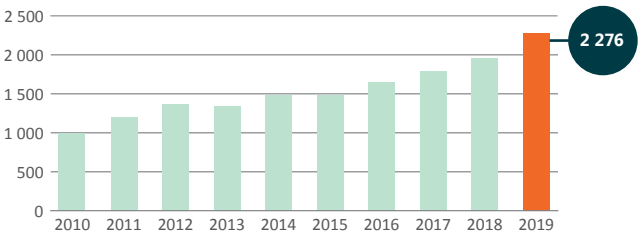
Fastighetsintäkterna uppgick till 3 046 mkr (2 618) under 2019, en ökning med 16,3 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade fastighetsintäkterna med 70 mkr (51) motsvarande 3,1 procent (2,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk något och uppgick vid årets utgång till 98,1 procent (98,3) och den ekonomiska vakansen uppgick till 63 mkr (49). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 126 mkr (2 750). Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen ökade till 9,9 år (9,7). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Kostnader

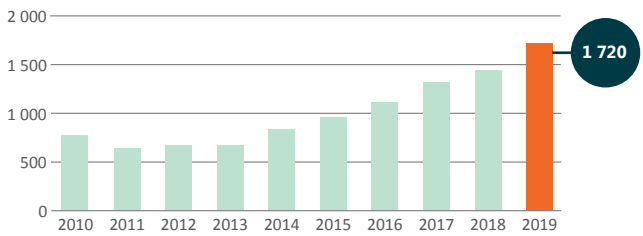
Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 770 mkr (668), en ökning med 102 mkr, motsvarande 15,1 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och ökade kostnader för planerat underhåll.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 27 mkr motsvarande 4,6 procent, vilket främst är hänförligt till underhållsåtgärder kopplat till underhållsskuld samt ökad fastighetsadministration.

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade med 326 mkr till 2 276 mkr (1 950), en ökning med 16,7 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 74,8 procent (74,5), en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att en ökad andel av portföljen är hänförlig till Finland och Tyskland, där överskottsgraden generellt är högre än i Sverige.

I jämförbart bestånd uppgick driftnettot under 2019 till 1 734 mkr, vilket är en ökning med 2,6 procent jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till hyresomförhandlingar och inflation som ökar hyresintäkterna.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -419 mkr (-372). Det ökade finansnettot förklaras av att den räntebärande låneskulden ökat med 5 814 mkr till 35 542 mkr (29 728). Räntebindningen har ökat till 6,4 år (5,9) samtidigt som genomsnittsräntan oförändrat är 1,3 procent. Finansnettot består av räntekostnader om -420 mkr (-381) övriga finansiella kostnader om -42 mkr (-41), ränteintäkter om 5 mkr (2), övriga finansiella intäkter om 57 mkr (48) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -19 mkr (–). Från och med 1 januari 2019 tillämpar Hemsö IFRS 16 Leasingavtal vilket medför att tomträttsavgälder och arrenden inte längre ingår i driftnettot utan ingår som en del av finansnettot. Jämförelsetal för föregående år har ej räknats om.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 720 mkr (1 443), en ökning med 19,2 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 55 027 mkr (46 236) vid slutet av 2019. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 2 037 mkr (2 060), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 1 983 mkr (2 088) och realiserad värdeförändring uppgick till 54 mkr (-28). Värdeförändringen beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige och Tyskland, men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 66 mkr (81) och beror till stor del på att nya räntederivat har tagits med en ränta som var lägre jämfört med marknadsräntan på balansdagen. Valutaderivaten påverkade resultatet med -91 mkr (10) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

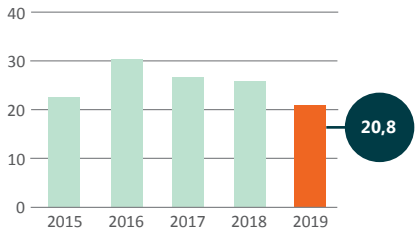
Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -621 mkr (-502), varav aktuell skatt utgjorde -78 mkr (-36) och uppskjuten skatt utgjorde -543 mkr (-466).

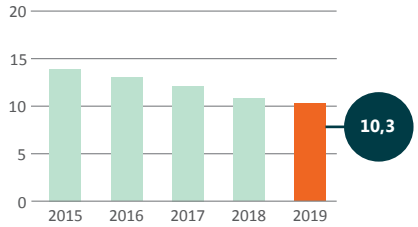
Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 3 732 mkr (3 594) och årets resultat efter skatt uppgick till 3 111 mkr

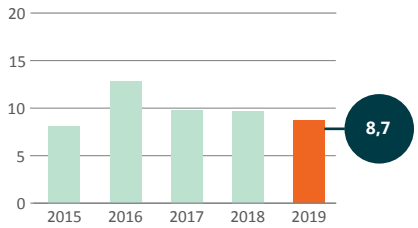
Avkastning på eget kapital, %



Avkastning förvaltningsresultat, %



Totalavkastning, %



Fastighetsbeståndets utveckling 2019

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	**46 236**	**365**
Förvärv	5 242	23
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 724	
Avyttringar	-1 239	-16
Utrangeringar	-43	-2
Valutakursförändringar	124	
Orealiserade värdeförändringar	1 983	
Redovisat värde vid årets slut	**55 027**	**370**

(3 092), motsvarande en ökning om 19 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat.

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 20,8 procent (25,8). Avkastningen på förvaltningsresultat uppgick till 10,3 procent (10,8). Totalavkastningen uppgick till 8,7 procent (9,7).

Investeringar

Med investeringar avses investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat 7 966 mkr (5 795) varav 5 242 mkr (3 135) avser förvärv och 2 724 mkr (2 660) avser ny-, till- och ombyggnation. 2 215 mkr (2 303) investerades i nyproduktion och 508 mkr (357) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar. För samtliga pågående projekt med projektvolym över 20 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 2 774 mkr (3 592).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 614 mkr (1 430) och det operativa kassaflödet uppgick till 1 628 mkr (1 383). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -7 139 mkr (-5 010) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 5 940 mkr (2 923). Sammantaget har likvida medel ökat med 544 mkr (-657) under året.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 78 mkr (63) och består av arvoden för utförda tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -164 mkr (-158). Rörelseresultatet uppgick till 167 mkr (128) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 267 mkr (227).

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 122 (109) anställda varav 57 (49) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 110 (93) anställda i Sverige, 6 (5) i Tyskland och 6 (4) i Finland.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hemsö valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Årets hållbarhetsredovisning har granskats översiktligt av revisorn. En sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven för hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidan 129 i detta dokument. Hemsös hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer GRI standards. Hållbarhetsarbetet fokuserar på följande områden:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- Effektiv resursanvändning
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- Kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang

Framtida utveckling

Intresset för att investera i samhällsfastigheter är stort och det råder fortsatt brist på investeringsobjekt inom segmentet. Hyresgästernas efterfrågan på lokaler inom samhällsfastigheter är stort och utbudet av nya lokaler begränsat. Det största behovet avser lokaler för äldreboenden och skolor, vilket är drivet av den demografiska utvecklingen.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2019 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2020 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.
Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3§ 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Hemsös fastighetskategorier

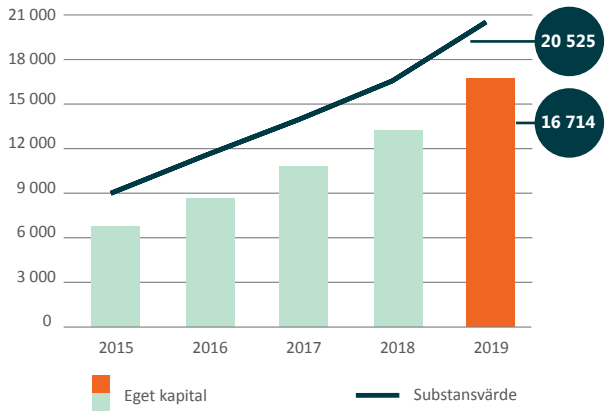
	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Antal, st	186	108	59	17	**370**
Uthyrningsbar yta, tkvm	836	565	294	189	**1 884**
Hyresduration, år	9,7	12,2	7,3	7,8	**9,9**
Fastighetsvärde, mkr	21 644	17 177	9 790	6 416	**55 027**
Fastighetsintäkter, mkr	1 213	958	508	367	**3 046**
Driftnetto, mkr	926	711	357	282	**2 276**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	98,7	95,2	95,8	**98,1**
Direktavkastning, %	4,5	4,7	5,1	4,9	**4,7**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	1 350 682 390
Överkursfond	2 000 000 000
Årets resultat	301 454 727
Redovisat värde vid periodens slut	**3 652 137 117**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	860 000 000
Till ny räkning överföres	2 792 137 117
Summa	**3 652 137 117**

Utveckling eget kapital, mkr



Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Balansräkning

Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
Fastigheter	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502
Nyttjanderätter	582	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 348	720	660	392	443
Kassa	988	450	1 134	932	157
Tillgångar	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**
Eget kapital	16 714	13 199	10 795	8 673	6 764
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728	25 575	22 442	17 433
Räntebärande skuld nyttjanderätter	582	–	–	–	–
Derivat	211	281	544	724	679
Uppskjuten skatt	3 600	3 067	2 591	2 104	1 518
Övriga skulder	1 296	1 131	1 172	1 010	708
Eget kapital och skulder	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**
Utbetalning till ägare					
Betald utdelning	721	657	555	585	265
Betalda ägarräntor	–	–	–	–	53
Totalt	**721**	**657**	**555**	**585**	**318**
Finansiell motståndskraft					
Eget kapital	16 714	13 199	10 795	8 673	6 764
Soliditet, %	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0
Substansvärde	20 525	16 547	13 930	11 501	8 961
Justerad soliditet, %	35,4	34,9	34,2	32,9	33,1

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Under 2019 har Hemsö fortsatt diversifiera upplåningen genom att ta upp lån under tysk Schuldschein-dokumentation. Hemsö har aktivt arbetat med att förlänga bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

Hemsös finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar Hemsö aktivt med att bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare och marknader. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Finland och Tyskland vilket gör att bolaget har ett behov av finansiering i både euro och svenska kronor.

God tillgång på kapital

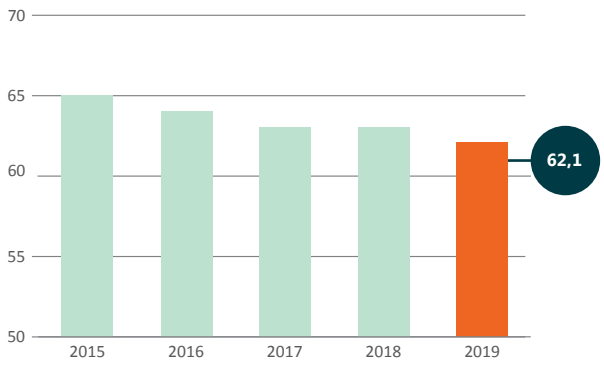
Räntemarknaden har under de senaste åren präglats av historiskt låga räntor och god tillgång till kapital som en följd av låg inflation och fortsatta centralbanksstimulanser.

Kapitalstruktur

Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 57 945 mkr (47 406). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 16 714 mkr (13 199), räntebärande låneskulder om 35 542 mkr (29 728), uppskjuten skatteskuld om 3 600 mkr (3 067) och övriga skulder om 1 296 mkr (1 131).

De räntebärande låneskulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 27 042 mkr (23 679), Schuldschein om 783 mkr (-), företagscertifikat om 5 074 mkr (4 449), samt icke säkerställda lån från EIB och NIB om 2 643 mkr (1 600). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 62,1 procent (63,3).

Belåningsgrad, %



Kapitalstruktur

Mkr	2019	2018
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728
Likvida medel	988	450
Nettoskuld	**34 554**	**29 278**
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Intresseföretag	635	183
Fastighetstillgångar	**55 662**	**46 419**
Belåningsgrad, %	62,1	63,3
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0

Kapitalstruktur

Räntebärande låneskuld
35,5 mdkr

Skuldtäckningskvot
173 %

Disponibel likviditet
13,6 mdkr

Finansieringskällor

Mkr	2019	2018
Obligationer, SEK	12 989	12 604
Obligationer, EUR	14 053	11 075
Summa obligationer	**27 042**	**23 679**
Varav hållbara obligationer	*1 000*	*1 000*
Företagscertifikat	5 074	4 449
Europeiska investeringsbanken	1 843	800
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	783	–
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande låneskulder	**35 542**	**29 728**
Varav hållbar finansiering	*3 643*	*2 600*

Kreditlöften och teckningsåtaganden

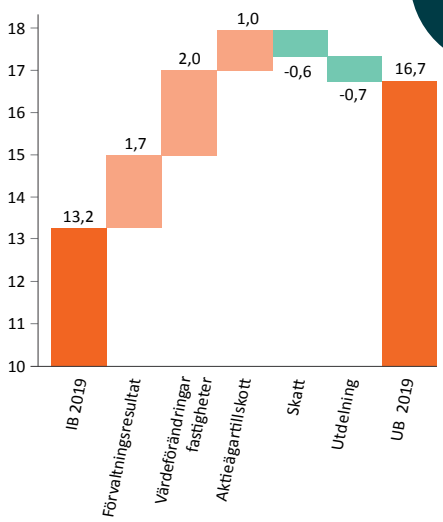
Mkr	2019	2018
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	4 000
Europeiska Investeringsbanken	1 161	2 200
Summa	**12 661**	**12 700**
Likvida medel	988	450
Disponibel likviditet	**13 649**	**13 150**
Kort upplåning	7 898	7 994
Skuldtäckningskvot, %	173	165

Förändring nettoskuld, mdkr

Nettoskuld **34,5** mdkr
Belåningsgrad **62,1** %

Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital **16,7** mdkr
Soliditet **28,8** %



*Rörelsekapital, valutaeffekter och justeringsposter

A-
Rating

Trygg låntagare med rating A- från Standard & Poor´s

Hemsö har sedan 2015 en officiell rating från Standard and Poor´s. Ratingen har sedan Hemsö tog upp ratingen varit oförändrad och ligger på A-. Ratingen gör att fler investerare kan köpa bolagets obligationer och har bidragit till många nya internationella investerare.

S&P Global Ratings

Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 12 989 mkr (12 604) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 14 053 mkr (11 075) utestående i EUR obligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn bland europeiska investerare. Under de senaste åren har Hemsö breddat upplåningen ytterligare genom en större andel asiatiska investerare och upplåning på den tyska Schuldschein marknaden.

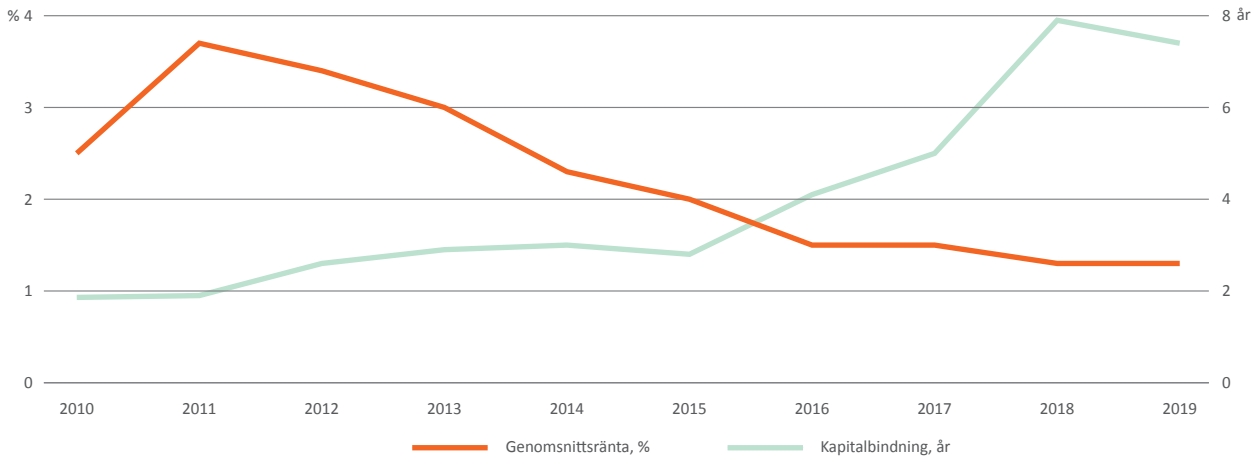
Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året förlängt räntebindningen till 6,4 år (5,9) medan kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgår till 7,4 år (7,9). Trots längre räntebindning ligger Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång kvar på 1,3 procent (1,3).

Fokus på ”icke säkerställd” kapitalmarknadsfinansiering

Hemsös strategi att fokusera på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering fortsätter. Hemsö amorterade redan 2018 all återstående säkerställd skuld och har noll procent utestående. Att Hemsö inte har någon utnyttjad säkerställd skuld reducerar risken för innehavarna av bolagets obligationer och företagscertifikat.

Genomsnittsränta och kapitalbindning



Räntebärande låneskulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande låneskulder om 35 542 mkr (29 728), vilket motsvarade en belåningsgrad om 62,1 procent (63,3).

Av Hemsös räntebärande låneskulder löper 25 914 mkr (19 918) med fast ränta och 9 628 mkr (9 810) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Hemsös skuld var 69 procent räntebunden över ett år.

Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 3 000 meur samt ett MTN-program med ett rambelopp om 12 000 mkr.

Hemsö emitterade under 2019 obligationer om totalt 7 490 mkr. Per 31 december 2019 uppgick därmed volymen obligationer till 27 042 mkr (23 679), varav 1 000 mkr (1 000) utgör två hållbara obligationer. MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen. De hållbara obligationerna ingår i Nasdaqs Stockholms Sustainable Bond List.

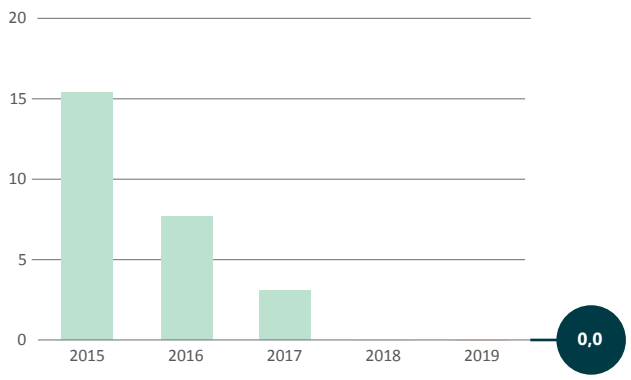
Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 8 000 mkr. Den 31 december 2019 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 5 074 mkr (4 449).

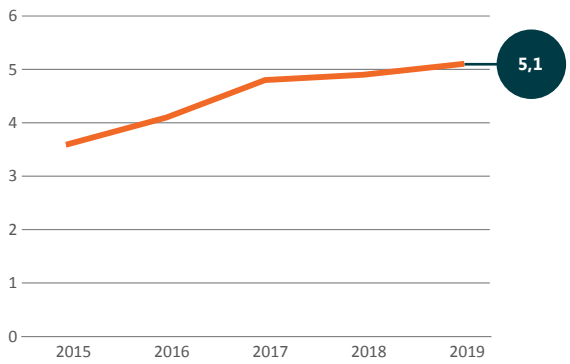
Kreditlöften och likviditet

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2019 hade Hemsö totalt 12 661 mkr (12 700) i outnyttjade kreditlöften varav 5 000 mkr (4 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden, 6 500 mkr (6 500) i kreditlöften från banker och 1 161 mkr (2 200) är outnyttjat hos Europeiska Investeringsbanken. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 988 mkr (1 134) varför den disponibla likviditeten uppgick till 13 649 mkr (13 150).

Andel säkerställd skuld, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder ränte- och valutaderivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Valutaderivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 211 mkr (281). I syfte att förlänga räntebindningen har Hemsö under året ingått nya räntederivat med framtida start, om totalt 2 500 mkr. Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 6 300 mkr (6 350).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -25 mkr (91). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 66 mkr (81) och valutaderivaten påverkade resultatet med -91 mkr (-10).

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och kassa) och bolagets skulder i samma valuta. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda sig av valutaderivat. Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december till 189 meur, motsvarande 1 971 mkr. Beloppet motsvarar 11,8 procent av koncernens egna kapital.

Räntederivat 2019-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3 %	Stibor	-34
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3 %	Stibor	-34
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6 %	Stibor	-43
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5 %	Stibor	-46
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4 %	Stibor	-26
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4 %	Stibor	-17
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2 %	Stibor	-42
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7 %	Stibor	0
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	2
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	1
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7 %	Stibor	-1
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3 %	Stibor	21
Summa		**5 500**			**-219**

Förkortande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2018-02-08	2023-02-08	500	Stibor + 0,60 %	1,3 %	6
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor + 0,56 %	1,1 %	2
Summa		**800**			**8**
Total		**6 300**			**-211**

Framtida start
Aktiva

Valutaexponering

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Fastigheter, EUR	17 559	12 592
Kassa, EUR	291	0
Tillgångar, EUR	**17 850**	**12 592**
Skuld, EUR	15 879	11 075
Exponering, EUR	**1 971**	**1 517**
Valutasäkring	0	0
Valutaexponering	**1 971**	**1 517**
Eget kapital	16 714	13 199
Valutaexponering, %	**11,8**	**11,5**

Finanspolicy

Hemsös finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramar för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,1 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	7,4 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	173 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr	5,1 ggr
Räntebindning	3–8 år	6,4 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % < 1år	31 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 %	12 %

Kapitalbindning
7,4 år

Räntebindning
6,4 år

Räntetäckningsgrad
5,1 ggr

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
2020	2 825	2 825	9,3	11 068	31,1
2021	11 828	5 167	17,0	1 250	3,5
2022	3 745	2 745	9,0	1 050	3,0
2023	2 806	1 806	5,9	1 750	4,9
2024	5 000	1 000	3,3	2 000	5,6
2025	0	0	0,0	0	0,0
2026	5 996	5 996	19,7	5 196	14,6
2027	100	100	0,3	0	0,0
2028	100	100	0,3	500	1,4
2029	3 991	3 991	13,1	3 991	11,2
2030	485	485	1,6	2 485	7,0
2031	0	0	0,0	0	0,0
2032	874	874	2,9	874	2,5
2033	1 379	1 379	4,5	1 379	3,9
2034–	3 999	3 999	13,1	3 999	11,3
Summa	**43 129**	**30 468**	**100,0**	**35 542**	**100,0**

Företagscertifikat	5 074
Summa	**35 542**

Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Hemsö definierar risk som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte entydigt innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Strategiska risker

Värdeförändringar fastigheter

Risk

Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering

Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning på tre marknader, vilket ger en balanserad riskprofil. Hemsö utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av alla fastigheterna görs internt fyra gånger per år. Den interna värderingen kvalitetssäkras varje år av en extern oberoende värderare. Under 2019 externvärderades 94 procent av Hemsös fastighetsportfölj.

Intäkts- och vakansrisk

Risk

Riskfaktorer som påverkar Hemsös hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering

En majoritet av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Risken för kundförluster begränsas då Hemsö alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. En stor del av Hemsös hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid. År 2019 var uthyrningsgraden över 98 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2019 var den över nio år.

Politisk och makroekonomisk risk

Risk
Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Hemsö.

Hantering
Hemsö utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Hemsö för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Hemsös övriga marknader såsom transaktioner sker via Hemsös affärsråd som genomförs regelbundet.

Fastighetsportföljens sammansättning

Risk
Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Hemsö avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Hemsö innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering
Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Hemsö skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Hemsö har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för kundernas behov idag och i framtiden.

Operativa risker

Fastighetskostnader

Risk
Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

Hantering
Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Hemsö arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

Risk
Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Hemsö hålls ansvarigt.

Hantering
Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att Hemsö utför leverantörskontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav på leverantörer i samtliga leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker. Risken för att mänskliga rättigheter ej uppfylls i leverantörsled förebyggs via ett systematiskt inköpsarbete med kravställande och uppföljning av leverantörer kring bland annat anställningsvillkor, miljö samt arbetsmiljö.

Forts. Operativa risker

Fastighets-förvärv

Risk
Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering
Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en intern uppföljning efter ett samt tre år.

Skatt

Risk
Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering
För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern och extern kvalitetssäkring samt löpande utbildning av personal. Hemsö ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Hemsös värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. År 2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som styr Hemsös skattehantering. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Hemsö är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.

Projektrisk

Risk
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering
Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Hemsö har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Hemsös lokaler. Hemsö fokuserar i samtliga länder på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

Kriser

Risk
Kriser utgörs av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Störningar eller fel i kritiska system kan negativt påverka Hemsö vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering
Hemsö arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Hemsö har en etablerad krisorganisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Hemsö arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

Forts. Operativa risker

Miljö och klimat

Risk

Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Hemsös verksamhet påverkar miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringar riskerar att påverka Hemsös verksamhet genom ökade kostnader för att hantera extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar.

Hantering

Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekter.

Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. 2019 antog Hemsö en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker för verksamheten. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad, lägsta nivå Silver alternativt annat certifieringssystem till likvärdig nivå. Hemsö använder SundaHus miljödata vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material.

Hemsö bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet som revideras årligen och genom hantering av strategiska hållbarhetsfrågor i Hemsös hållbarhetsråd. Under 2019 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

Medarbetare

Risk

Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetarnas hälsa. Om Hemsö inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro; vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering

Hemsö har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Hemsö arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet. Hemsö har en HR-policy och ett strukturerat arbetsmiljöarbete som styr hur Hemsö arbetar. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score. Hemsös resultat 2019 ökade från 48 till 51, vilket är långt över benchmark (9). Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för att ta emot traineer och praktikanter. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Hemsö arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Hemsö arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron 2019 var 98,5 procent. Inga arbetsplatsolyckor noterades för anställda i Hemsö.

Förändrade regelverk och regelefterlevnad

Förändrade regelverk

Risk
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Hemsö i form av ökade kostnader samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Huvuddelen av Hemsös hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna.

Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering
Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Hemsö deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån Hemsö berörs och ger i sådana fall remissvar vid förslag på ny lagstiftning.

Regel-efterlevnad

Risk
Brister gällande regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Hantering
Hemsö har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Hemsö riktlinjer och rutiner för inköp och attestering. Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Hemsö har även en visselblåsarfunktion för både internt bruk och för leverantörer och externa intressenter.

Finansiella risker

Finansiering

Risk
Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering
Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 7,4 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2019 uppgick dessa till 12 661 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker, Europeiska Investeringsbanken och Hemsös ägare Tredje AP-fonden.

Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Ränta

Risk
Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Hemsös enskilt största kostnadspost.

Hantering
Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Hemsö obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet tre till åtta år och maximalt 40 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2019 uppgick Hemsös räntebindning till 6,4 år och 31 procent förfaller inom ett år.

Forts. Finansiella risker

Motpart

Risk
Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering
Hemsö gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst A-/A3 (S&P/Moodys) alternativt att säkerhet krävs. Placering av överskottslikviditet görs endast i instrument med minst en rating motsvarande ”Investment grade”.

Valuta

Risk
Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö fastigheter i Finland och i Tyskland. Hemsö har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro. Hemsö utsätts därmed för risken att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat- och balansräkning.

Hantering
Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro, vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens egna kapital utan valutasäkring. Per 31 december 2019 uppgick Hemsös valutaexponering i euro till ett motvärde om 1 971 mkr, motsvarande tolv procent av koncernens egna kapital.

Likviditet

Risk
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering
Hemsös affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Hemsö gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Hemsö ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) ska uppgå till minst 125 procent. Vid årets slut uppgick den till 173 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/– 1 procent	+/– 30
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/– 32
Fastighetskostnader	+/– 1 procent	–/+ 8
Räntenivå, marknadsränta	+/– 1 procentenhet	–107/+89
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/– 0,1 procentenhet	–1 302 / +1 366
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/– 10 procent	+/– 85

Pär Nuder, styrelseordförande

Styrelseordförande har ordet

Samhällsbygget fortsätter

Hemsö fortsätter att stärka sin ställning och är idag den naturliga fastighetspartnern till den offentliga sektorn. Sverige är fortsatt Hemsös viktigaste marknad och behovet av nya, moderna och hållbara samhällsfastigheter är stort. Kommunerna står inför stora utmaningar när nya skolor och äldreboenden behöver byggas. I det läget kan Hemsö bidra med kunskap, kompetens och kapital. Det strategiska beslutet att bygga upp en omfattande projektorganisation har visat sig vara rätt där Hemsö nu kan erbjuda lösningar för alla de fastighetsrelaterade behov som kommunen har. För att ta tillvara på de affärsmöjligheter som uppstår är det därför naturligt att Hemsös ägare tillför nytt eget kapital samtidigt som bolagets finansiella stabilitet säkerställs. Under 2019 tillfördes 1 miljard kronor från ägarna och under 2020 tillförs ytterligare 1 miljard kronor. Hemsö har under lång tid visat att de förvaltat fondens kapital på ett bra och ansvarsfullt sätt. Förväntningen är därför att bolaget ska fortsätta att utvecklas och leverera en god avkastning framåt till det svenska pensionssystemet.

Hemsös fokus på den gröna omställningen fortsätter och jag skulle även vilja lyfta fram årets satsningar som görs inom social hållbarhet. Initiativet att rusta upp Sveriges skolgårdar, ”Skolgårdslyftet” och initiativet att arbeta med ljusstyrka och färger, ”Ljuslyftet”, för att öka koncentrationsförmågan och studieresultaten hos eleverna i våra skolor är goda exempel på där Hemsö hjälper till att skapa bättre och tryggare miljöer för den yngre och äldre generationen. Hemsös investeringar i utsatta områden är även värt att nämna. Under året påbörjades byggandet av en ny skola i området Tjärna i Borlänge utifrån konceptet ”Skolan mitt i byn” och Hemsö tog även över byggnationen av Rinkebys nya polishus som nu kommer stå klart till våren 2020.

Tredje AP-fonden kommer fortsätta driva på Hemsös hållbarhetsarbete och med det nya egna kapitalet kan samhällsbygget fortsätta. Starka ägare, ett starkt varumärke och långsiktighet borgar för en fortsatt positiv utveckling av bolaget.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Hemsö baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Hemsö är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Hemsö inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

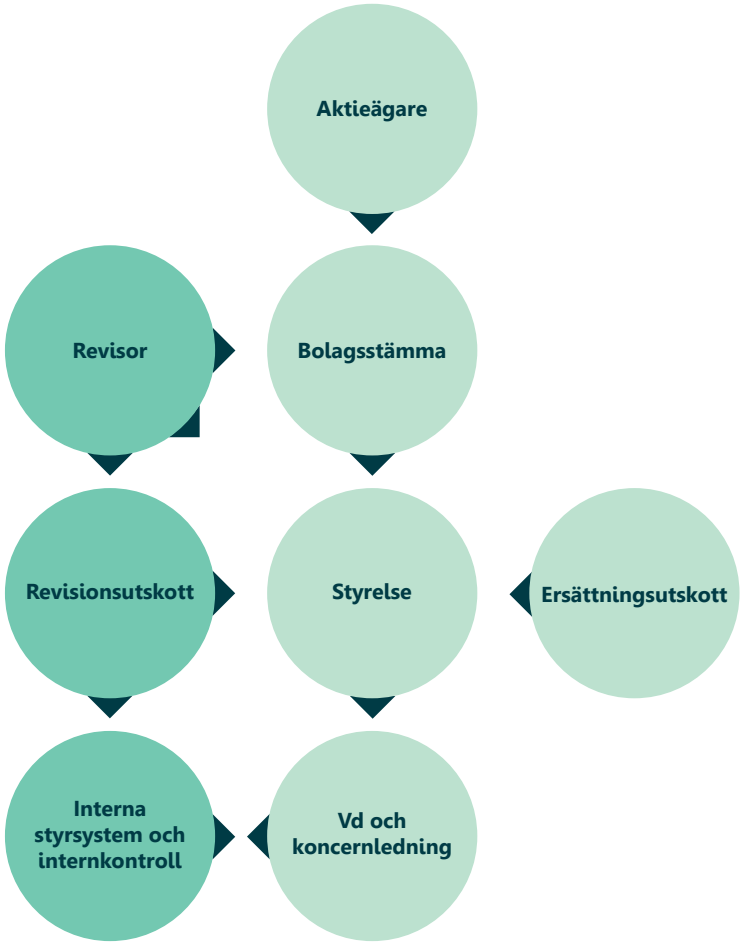
Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.



Årsstämman 2019

Årsstämman 2019 hölls den 29 april 2019 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2018 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer.

Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2019.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de

fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2019 har sju ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och fem extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process. Detta genomförs med hjälp av extern konsult och redovisas till styrelsen.

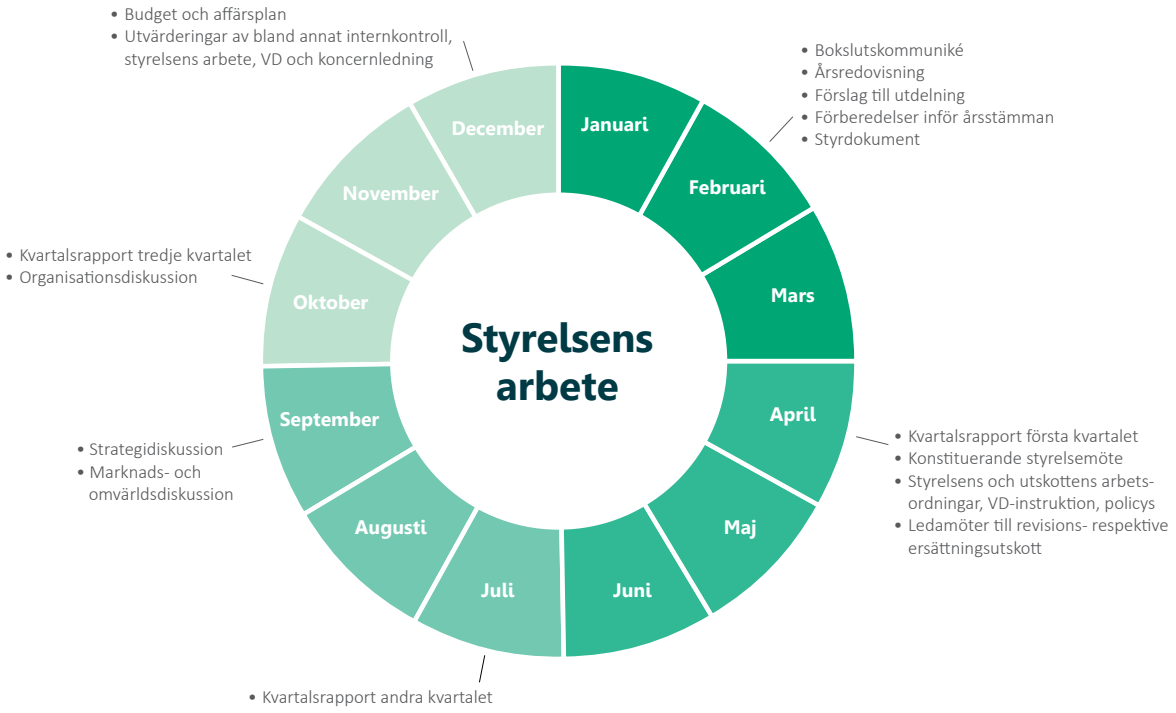
Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat två beredande utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet. Utskotten har ingen självständig beslutanderätt.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Revisionsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johan Thorell (utskottets ordförande), Bengt Hellström och Åsa Bergström. David Mindus ingick (ordf) fram till konstituerande styrelsemöte.



Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2019		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Nej	12/12	–	2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	11/12	3/3	–
David Mindus	2009	Ja	Nej	11/12	2/3	2/2
Bengt Hellström	2009	Ja	Nej	12/12	3/3	–
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	11/12	–	2/2
Åsa Bergström	2017	Ja	Ja	12/12	2/3	–

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och ledande befattningshavare, successionsplanering, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har under året haft två möten. I utskottet ingår Pär Nuder (utskottets ordförande), Kerstin Hessius och David Mindus.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2019 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 81.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Kerstin Hessius och Bengt Hellström är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2019 beslutade att arvode ska utgå med 450 000 (oförändrat) till styrelsens ordförande samt 200 000 (oförändrat) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 40 000 (oförändrat) till ordföranden för ersättningsutskottet och 30 000 (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 100 000 (oförändrat) till ordföranden för revisionsutskottet och 50 000 (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 82–83.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts Ernst & Young AB med Magnus Fredmer som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid två styrelsemöten och två möten med revisionsutskottet.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 122 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 16 personer i Hemsö Development AB, sex anställda i Tyskland samt sex i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Väst, Mitt/Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och

genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i både Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering.

Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Hemsö är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm och irländska börsen.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse.

Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.

Undervisning, Raoul Wallenbergsskolan, Järvastaden

Åsa Bergström, Bengt Hellström, Johan Thorell, David Mindus, Kerstin Hessius, Pär Nuder

Styrelse

Åsa Bergström f 1964

Styrelseledamot sedan 2017.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Senior Manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Betong samt Oskarsborg.

Andra pågående uppdrag:
Vice vd, ekonomi och finanschef i Fabege AB. Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.

Bengt Hellström f 1959

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Partner (Investment Manager), EQT Partners AB, Vice President Corporate Finance, Investor AB.

Andra pågående uppdrag:

Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseordförande Trophi Fastighets AB och Fastighets AB Regio. Styrelseledamot Hemsö Intressenter AB, Trenum AB PC Rettig & Co AB och Ortala AB/ Pensan AB.

Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997.

Andra pågående uppdrag:
Vd och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Styrelseledamot AB Sagax, Tagehus Holding AB, Delarka Holding AB, Nicoccino Holding AB och Storskogen Group AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Analytiker och affärsutvecklare.

Andra pågående uppdrag:
Vd och styrelseledamot AB Sagax. Styrelseledamot i Söderport Holding AB samt Mindustri AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB.

Kerstin Hessius f 1958

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag:
Vd för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB, Vasakronan AB, Trenum AB, Öresundsbro Konsortiet, Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB.

Pär Nuder f 1963

Styrelsens ordförande sedan 2013.
Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Jur. kand. Uppdrag som finansminister, samordningsminister, riksdagsledamot och som statsministerns statssekreterare.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande Öbergs färghus. Styrelseledamot Beijer-invest AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Översta raden: Kristina Rosqvist och Jarkko Leinonen. Nedre raden: Ulrika Frisk och Mats Wilborg.

Ledande befattningshavare

Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016.
Född 1960.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH

Senaste position: Fastighetschef, Aberdeen Asset Management.

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.
Född 1970.

Utbildning: Examen inom HR, Uppsala universitet.

Senaste position: HR-chef, Anticimex Sverige.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014

Född 1969

Utbildning: Jur. kand Stockholms universitet

Senaste position: Bolagsjurist Vasakronan.

Övre raden: Jens Nagel. Nedre raden: Anna Marand, Nils Styf och Rutger Källén.

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom,
Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017,
på Hemsö sedan 2009.
Född 1980.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Fastighetsekonom, Kungsleden.

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Rutger Källén

CFO sedan 2016,
på Hemsö sedan 2009.
Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef, Kungsleden.

Utbildning, Widénska gymnasiet, Västerås

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	3 046	2 618	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899	1 671	1 396
Fastighetskostnader	-770	-668	-587	-552	-524	-577	-547	-535	-469	-407
Driftnetto	**2 276**	**1 950**	**1 788**	**1 652**	**1 476**	**1 486**	**1 340**	**1 364**	**1 202**	**989**
Central administration	-135	-146	-130	-182	-154	-173	-173	-169	-150	-90
Resultat i intresseföretag	-2	11	1	–	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	**2 139**	**1 815**	**1 659**	**1 470**	**1 322**	**1 313**	**1 167**	**1 195**	**1 052**	**899**
Finansiella poster	-419	-372	-345	-359	-363	-480	-493	-521	-409	-124
Räntor ägarlån	–	–	–	–	-53	-210	-210	-210	-210	-138
Resultat före värdeförändringar	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**906**	**623**	**464**	**464**	**433**	**637**
Förvaltningsresultat	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**959**	**833**	**674**	**674**	**643**	**847**
Värdeförändring fastigheter	2 037	2 060	1 682	2 072	581	-261	-125	84	897	479
Värdeförändring derivat	-25	91	135	-208	140	-760	297	-128	-235	–
Aktuell skatt	-78	-36	-63	-49	-46	-89	-9	-17	-19	-24
Uppskjuten skatt	-543	-466	-477	-583	-231	127	-99	178	-250	-162
Årets resultat	**3 111**	**3 092**	**2 591**	**2 343**	**1 350**	**-360**	**528**	**581**	**826**	**930**
Övrigt totalresultat	87	22	31	81	-50	42	16	-13	-3	–
Årets totalresultat	**3 198**	**3 114**	**2 622**	**2 424**	**1 300**	**-318**	**544**	**568**	**823**	**930**
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Nyttjanderätter	582	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 348	720	660	392	443	209	156	201	443	419
Kassa och bank	988	450	1 134	932	157	107	13	70	265	353
Summa tillgångar	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**	**21 566**	**19 290**
Eget kapital	16 714	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633	2 169	1 570
Uppskjuten skatteskuld	3 600	3 067	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325	1 502	1 254
Derivat	211	281	544	723	679	826	66	363	235	–
Ägarlån	–	–	–	–	–	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699	15 085	13 445	11 085
Räntebärande skulder nyttjanderätter	582	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	1 296	1 131	1 172	972	687	680	564	816	1 215	2 381
Summa eget kapital och skulder	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**	**21 566**	**19 290**

Nyckeltal*	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, %**	62,1	63,1	62,6	64,0	65,2	66,5	64,9	65,4	63,2	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,9	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3	2,6	7,3
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5	64,5	59,9
Soliditet, %	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6	24,3	24,0	23,7
Genomsnittsränta, %	1,3	1,3	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4	3,7	2,2
Avkastning förvaltningsresultat, %	10,3	10,8	12,1	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2	11,9	16,0
Avkastning eget kapital, %	20,8	25,8	26,6	30,4	22,4	-2,6	12,6	14,6	21,3	24,5
Totalavkastning, %	8,7	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6	10,9	8,9
Substansvärde, mkr	20 525	16 547	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543	7 321	6 906	5 824
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Direktavkastning, %	4,7	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2	6,2	6,4
Överskottsgrad, %	74,8	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0	71,8	71,9	70,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9	96,4	97,0	97,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	29 208	26 695	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445	13 731	12 753
Antal fastigheter, st	370	365	346	356	317	313	348	357	312	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 884	1 732	1 636	1 638	1 499	1 524	1 622	1 707	1 519	1 452

* 2010 till 2015 hade Hemsö efterställda ägarlån. Vid beräkning av nyckeltal har dessa behandlats som eget kapital.
** Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar dessa. År 2017 och 2018 har räknats om enligt den nya definitionen.

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		3 027	2 607
Övriga intäkter		19	11
Summa fastighetsintäkter	3–4	**3 046**	**2 618**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-472	-411
Underhållskostnader		-221	-197
Övriga fastighetskostnader		-77	-60
Summa fastighetskostnader		**-770**	**-668**
Driftnetto	3	**2 276**	**1 950**
Central administration	6–8	-135	-146
Resultat från andelar i intresseföretag		-2	11
Rörelseresultat		**2 139**	**1 815**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	62	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-481	-422
Resultat vid avyttring av dotterföretag		0	7
Summa finansiella poster		**-419**	**-372**
Förvaltningsresultat		**1 720**	**1 443**
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	14	54	-28
Fastigheter, orealiserade	14	1 983	2 088
Finansiella instrument, realiserade		-95	-172
Finansiella instrument, orealiserade		70	263
Summa värdeförändringar	11	**2 012**	**2 151**
Resultat före skatt		**3 732**	**3 594**
Aktuell skatt	12	-78	-36
Uppskjuten skatt	12	-543	-466
ÅRETS RESULTAT		**3 111**	**3 092**
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatteeffekt		87	22
ÅRETS TOTALRESULTAT		**3 198**	**3 114**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 948	2 980
Innehav utan bestämmande inflytande		163	112
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 035	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande		163	112
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat per aktie efter skatt, kr		31,1	30,9

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 60–61.

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**1**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	55 027	46 236
Nyttjanderätter	4	582	–
Maskiner och inventarier	15	4	2
Summa materiella anläggningstillgångar		**55 613**	**46 238**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	635	112
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		–	71
Övriga långfristiga tillgångar		90	89
Summa finansiella anläggningstillgångar		**725**	**272**
Summa anläggningstillgångar		**56 338**	**46 510**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	18	23	24
Skattefordringar		7	0
Övriga kortfristiga fordringar		298	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		291	161
Summa kortfristiga fordringar	19, 23	**619**	**446**
Likvida medel	26	988	450
Summa omsättningstillgångar		**1 607**	**896**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 945**	**47 406**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		6 835	6 356
Reserver		235	126
Balanserat resultat inklusive årets resultat		9 095	6 369
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**16 166**	**12 852**
Innehav utan bestämmande inflytande		548	347
Summa eget kapital		**16 714**	**13 199**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	3 600	3 067
Derivat	29	211	281
Räntebärande låneskulder	22, 23	27 644	21 736
Räntebärande skuld nyttjanderätter	4	582	–
Summa långfristiga skulder		**32 037**	**25 084**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22,23	7 898	7 992
Leverantörsskulder		243	278
Aktuella skatteskulder		25	34
Övriga kortfristiga skulder		57	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	971	739
Summa kortfristiga skulder		**9 194**	**9 123**
Summa skulder	23	**41 231**	**34 207**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 945**	**47 406**

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 64–69.

Koncernen Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	-53	-53
Totalresultat	–	–	22	2 980	112	3 114
Utgående eget kapital 2018-12-31	**1**	**6 356**	**126**	**6 369**	**347**	**13 199**
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	38	38
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat	–	–	87	2 948	163	3 198
Utgående eget kapital 2019-12-31	**1**	**6 835**	**235**	**9 095**	**548**	**16 714**

Totala antalet aktier uppgår till 100 001 000 stycken aktier à nominellt 0,01 kr.

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 720	1 443
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	26	14	-9
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	-14	47
Betald skatt		-106	-51
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**1 614**	**1 430**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar		-131	-13
Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder		260	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 743**	**1 430**
Investeringsverksamheten	26		
Förvärv av fastigheter	26	- 5 242	-3 135
Investering i ny-, till- och ombyggnation	14	-2 724	-2 660
Försäljning av fastigheter	26	1 288	871
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-461	-86
Övriga anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 139**	**-5 010**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna räntebärande skulder		9 892	8 463
Amorteringar räntebärande skulder		- 4 174	-4 711
Lösen av finansiella instrument		-95	-172
Erhållna aktieägartillskott		1 000	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		38	–
Utbetald utdelning		-721	-657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 940**	**2 923**
Årets kassaflöde		544	-657
Likvida medel vid årets början		450	1 134
Kursdifferens i likvida medel		-6	-27
Likvida medel vid årets slut		**988**	**450**

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		78	63
Central administration	7–8	-164	-158
Övriga rörelseintäkter		253	223
Rörelseresultat		**167**	**128**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-52	508
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	559	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-407	-492
Resultat efter finansiella poster		**267**	**227**
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, orealiserade		70	-281
Finansiella instrument, realiserade		-95	-172
Resultat efter värdeförändringar		**242**	**-226**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1	-61
Erhållna koncernbidrag		102	700
Avsättning till periodiseringsfond		-24	14
Resultat före skatt		**319**	**427**
Aktuell skatt	12	-3	0
Uppskjuten skatt	12	-15	58
ÅRETS RESULTAT		**301**	**485**

Moderbolaget Totalresultat

Belopp i mkr	2019	2018
Årets resultat	301	485
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**301**	**485**

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**1**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3	1
Summa materiella anläggningstillgångar		**3**	**1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	7 697	6 233
Uppskjuten skattefordran	12	43	58
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	26 674	16 119
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 414**	**22 410**
Summa anläggningstillgångar		**34 417**	**22 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 122	10 797
Skattefordringar		30	–
Övriga fordringar	18	17	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81	126
Summa kortfristiga fordringar	23	**5 250**	**10 923**
Likvida medel		0	0
Summa omsättningstillgångar		**5 250**	**10 923**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 667**	**33 335**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		3 000	2 500
Balanserat resultat		351	87
Årets resultat		301	485
Summa eget kapital		**3 653**	**3 073**
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		58	34
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	26	25
Summa avsättningar		**26**	**25**
Långfristiga skulder			
Derivat		211	281
Räntebärande låneskulder	22	27 644	21 736
Summa långfristiga skulder	23	**27 855**	**22 017**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande låneskulder	22	7 898	7 992
Skulder till koncernföretag		6	–
Leverantörsskulder		6	12
Skatteskulder		–	19
Övriga kortfristiga skulder		6	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	159	137
Summa kortfristiga skulder	23	**8 075**	**8 186**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 667**	**33 335**

Moderbolaget Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	3 000	244	3 245
Utdelning	–	-500	-157	-657
Årets resultat	–	–	485	485
Utgående eget kapital 2018-12-31	**1**	**2 500**	**572**	**3 073**
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	2 500	572	3 073
Utdelning	–	-500	-221	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Årets resultat	–	–	301	301
Utgående eget kapital 2019-12-31	**1**	**2 000**	**1 652**	**3 653**

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**Not**	**2019**	**2018**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		267	227
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-5	-116
Betald skatt		-51	-7
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**211**	**104**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		29	-45
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		12	485
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**252**	**544**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-2 030	-64
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		517	347
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-2	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 515**	**284**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna externa lån		9 892	8 462
Amortering av externa lån		-4 174	-3 490
Lösen av finansiella instrument		-95	-172
Erhållna aktieägartillskott		1 000	–
Koncernintern utlåning		-4 639	-5 877
Utbetald utdelning		-721	-657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 263**	**-1 734**
Årets kassaflöde		0	-906
Likvida medel vid årets början		0	906
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Not 1 Redovisningsprinciper

KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Nya principer tillämpade 2019 beskrivs nedan. Styrelsen har den 25 mars 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 27 april 2020.

Nya principer tillämpade 2019

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och Hemsö tillämpar IFRS 16 leasingavtal från och med 1 januari 2019. Hemsö har valt att tillämpa den utan retroaktivitet vilket innebär att jämförelsetal för 2018 och bakåt ej har räknats om. För Hemsö som leasegivare har övergången till IFRS 16 inte gett upphov till några justeringar. För leasetagare innebär standarden att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. För Hemsös del utgörs huvuddelen av de nyttjanderätter som redovisas i balansräkningen av tomträttsavtal. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden i sin helhet som en räntekostnad och ingår därmed inte längre i driftnettot.

Vid övergången har Hemsö valt att exkludera avtal som löper ut under 2019 och därmed betraktas som korttidsavtal. Vidare har Hemsö även valt att inte tillämpa bestämmelserna på korttidsavtal och avtal av mindre värde. Effekten på Hemsö som leasetagare är begränsad. Vid beräkningen av genomsnittlig implicit ränta för tomträtterna har utgångspunkten varit den avgäldsränta på 3,0 procent som gäller för 10-åriga tomträtter enligt praxis i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta Domstolen. Då Hemsös genomsnittliga avtalstid för tomträtter uppgår till 28 år har den bedömda implicita räntan vid beräkning av nyttjanderätten justerats för den längre löptiden och satts till 4,0 procent. En brygga mellan utgående operationell leasingskuld per 31 december 2018 och ingående leasingskuld enligt IAS 16 per 1 januari 2019 redovisas i tabellen nedan. Den förändrade redovisningsprincipen påverkar vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med cirka -0,1 procentenheter.

Avstämning IB leasingskuld	
Operationell leasing 2018-12-31 (Mkr)	434
Diskontering tomträtter	-40
Korttidsleasingavtal	-7
Avgår omklassificering till serviceavtal	-2
Korrigering för koncerninterna avtal	-2
IB leasingskuld 2019-01-01	383

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2020 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter.

IFRS 3 Rörelseförvärv

En ändring görs av definitionen av en rörelse som har betydelse för distinktionen mellan rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv. Bland annat införs ett test (”Koncentrationstest”) som innebär att om huvuddelen av det verkliga värdet för de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar så utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om så inte är fallet ska ytterligare bedömningar göras för att fastställa om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv.

Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. EU:s godkännande förväntas under andra kvartalet 2020. Ändringen bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på Hemsös finansiella rapportering.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioden 1 januari till 31 december 2019 (2018) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2019 (2018) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. 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. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultaträkningar inkluderas fram till det datum då bolaget frånträds. 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.

Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö är obegränsat ansvarig för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen. Vidare äger Hemsö hälften av aktierna och rösterna i Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Då avtal finns om framtida förvärv av tillkommande andelar intas dessa bolag också i koncernredovisningen.

Intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intresseföretagets årsresultat.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

Köp och försäljningar

Köp och försäljningar av fastigheter och bolag redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Tillgångsförvärv

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2019 och 2018 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Hemsö får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet

med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats.

Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej som goodwill. Inga förvärv under 2019 eller 2018 har klassificerats som rörelseförvärv.

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Hemsös ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektiv ränta är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för 2019 till 21,4 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

Uppskjuten skatt redovisas på underskottsavdrag samt på temporära skillnader. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till 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.

Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Leasing

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Hemsö IFRS 16 Leasingavtal. Hemsö är en stor leasegivare, hyresavtalen klassificeras som operationella då leasingavtalet inte i allt överför väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna. Se även beskrivning i avsnitt Intäkter ovan.

Hemsö redovisar som leasetagare en nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Huvuddelen av Hemsös nyttjanderätter består av tomträttsavtal. Dessa betraktas som ett evigt hyresavtal och är redovisat till verkligt värde. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills dess att omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden kopplat till tomträtterna amorteras inte eftersom avtalet och därmed även skulden är evig. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal som inte är tomträtter värderas initialt till anskaffningsvärde och skrivs därefter av linjärt från inledningsdatumet till leasingperiodens slut. Leasingavtal med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde uppgår till oväsentliga belopp i Hemsö-koncernen och för dessa redovisas inte någon nyttjanderättstillgång.

Leasing (jämförelseåret enligt IAS 17)

Hemsö är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan. Hemsö har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende kontorslokaler, bilar och kontorsmaskiner. Leasingavgifterna kostnadsförs löpande.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras då de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering som redovisas kvartalsvis utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingsmetoder läs not 14. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 2. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas netto mot verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till och ombyggnationer av fastigheter aktiveras tills dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga långfristiga tillgångar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, lån från minoritetsägare, företagscertifikat, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet

realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:
- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”.

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata. För att fastställa verkligt värde på valutaderivat används aktuella valutakurser på bokslutsdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2019 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR. För att i redovisningen spegla detta har Hemsö valt att i koncernredovisningen tillämpa säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utländska verksamheter. Den effektiva delen av säkringsrelationen redovisas i övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens. Den ineffektiva delen redovisas inom finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat hänförligt till säkringsrelationen omklassificeras till resultaträkningen när Hemsö helt avyttrat den säkrade enheten, alternativt delavyttrat den säkrade enheten så att Hemsö inte längre uppfyller kriterier enligt IFRS för att konsolidera det dotterbolag som utgör säkrad enhet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen.

En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande 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 att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot. Ickemonetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Rapport över kassaflöden
Rapport över kassaflöde är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

MODERBOLAGET
Tillämpad normgivning och lagstiftning
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även utgivna uttalanden från Rådet för finansiell rapportering gällande företag tillämpas.

Tillämpade redovisningsprinciper framgår i tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

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

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

Leasing
Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernuppgifter
Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret har adress Linnégatan 2. Hemsö ägs direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0028, med säte i Stockholm.

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara (+/-) 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är hur uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader ska behandlas i koncernredovisningen. För redovisning av uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde tillämpar Hemsö balansräkningsmetoden. Detta innebär att det i balansräkningen finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder. Med anledning av att riksdagen den 13 juni 2018 fattade beslut om ändrad skattelagstiftning har uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på svenska fastigheter beräknats utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Undantag för redovisning av uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Hemsö har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Not 3 Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Öst, Väst, Mitt/Nord, Syd, Tyskland och Finland.

2019	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	781	303	618	323	434	568	–	3 027
Övriga intäkter	5	2	3	2	–	7	–	19
Summa intäkter	786	305	621	325	434	575	–	3 046
Fastighetskostnader	-222	-99	-177	-111	-31	-130	–	-770
Driftnetto	**564**	**206**	**444**	**214**	**403**	**445**	–	**2 276**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-135	-135
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	-2	-2
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-419	-419
Resultat före värdeförändringar	**564**	**206**	**444**	**214**	**403**	**445**	**-556**	**1 720**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	33	15	23	-17	–	–	–	54
Fastigheter, orealiserade	832	126	510	191	241	83	–	1 983
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	70	70
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-95	-95
Summa värdeförändringar	**865**	**141**	**533**	**174**	**241**	**83**	**-25**	**2 012**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-78	-78
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-543	-543
Årets resultat	**1 429**	**347**	**977**	**388**	**644**	**528**	**-1 202**	**3 111**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 092	121	764	305	130	312	–	2 724
Förvärv	923	102	1	138	516	3 562	–	5 242
Avyttringar	-662	-288	-256	-76	–	–	–	- 1 282
Summa	**1 353**	**-65**	**509**	**367**	**646**	**3 874**	–	**6 684**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	16 942	3 898	11 286	5 342	8 225	9 334	–	55 027
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	2 918	2 918
Summa tillgångar	**16 942**	**3 898**	**11 286**	**5 342**	**8 225**	**9 334**	**2 918**	**57 945**

2018	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	772	292	587	314	325	317	–	2 607
Övriga intäkter	4	1	2	2	1	1	–	11
Summa intäkter	776	293	589	316	326	318	–	2 618
Fastighetskostnader	-207	-98	-171	-98	-19	-76	–	-668
Driftnetto	**569**	**196**	**419**	**218**	**307**	**242**	–	**1 950**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-146	-146
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	11	11
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-372	-372
Resultat före värdeförändringar	**569**	**196**	**419**	**218**	**307**	**242**	**-507**	**1 443**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	–	1	-44	15	–	–	–	-28
Fastigheter, orealiserade	616	-48	669	161	519	171	–	2 088
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-172	-172
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	263	263
Summa värdeförändringar	**616**	**-47**	**625**	**176**	**519**	**171**	**91**	**2 151**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-36	-36
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-466	-466
Årets resultat	**1 185**	**149**	**1 044**	**394**	**826**	**413**	**-918**	**3 092**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	820	146	980	139	29	545	–	2 660
Förvärv	85	333	112	321	1 588	695	–	3 135
Avyttringar	-1	-136	-436	-338	–	–	–	-911
Summa	**904**	**343**	**657**	**123**	**1 617**	**1 241**	–	**4 884**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	14 758	3 837	10 266	4 784	7 240	5 352	–	46 236
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	1 170	1 170
Summa tillgångar	**14 758**	**3 837**	**10 266**	**4 784**	**7 240**	**5 352**	**1 170**	**47 406**

Not 4 Leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2019	31 dec 2018
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	3 228	2 709
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	10 952	8 911
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	20 029	14 913
Summa	**34 209**	**26 533**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Hemsö är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyreskontrakt.

Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasetagare

Som leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och lokaler. Tjänstebilar och lokalerna grupperas ihop till kategorin övrigt. Det totala kassaflödet för leasing uppgick till 35 Mkr.

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjanderättstillgångar
Ingående balans 2019-01-01	375	8	383
Årets avskrivningar	–	-9	-9
Tillkommande	172	36	208
Utgående balans 2019-12-31	**547**	**35**	**582**

Belopp redovisade i resultatet år 2019

Avskrivningar	-9
Räntekostnader	-19
Leasingavtal understigande 1 år	-7

Löptidanalys av leasingskulderna

Koncernen	31 dec 2019*	31 dec 2018
Förfall inom ett år	10	27
Förfall mellan ett till fem år	23	62
Förfall senare än fem år	2	345
Summa	**35**	**434**

*) Exklusive tomträtter år 2019 som enligt IFRS 16 betraktas som eviga.

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2019	2018
Mediaförbrukning	227	216
Tillsyn	216	178
Övriga driftkostnader	29	17
Summa	**472**	**411**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2019	2018
Personalkostnader	156	147
Lokal- och kontorskostnader	14	13
Köpta tjänster	59	67
Avskrivningar	2	2
Övriga rörelsekostnader	7	4
Omföring till andra poster	-102	-87
Summa	**135**	**146**

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2019 Totalt	2019 Kvinnor	2019 Män	2018 Totalt	2018 Kvinnor	2018 Män
Medelantalet anställda	112	53	59	97	41	56
Antal i ledningsgruppen	10	3	7	8	2	6
Antal i styrelsen	6	2	4	6	2	4

Hemsö hade vid årets utgång 122 (109) anställda varav 94 (85) i moderbolaget, 16 (14) i Hemsö Development AB, 6 (5) i Tyskland och 6 (4) i Finland.

Koncernen	2019		2018	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	990	–	939	–
VD	4 542	–	4 383	–
Vice VD	3 792	–	2 079	–
Övriga ledande befattningshavare	5 238	–	5 437	108
Övriga anställda	63 334	4 283	68 947	4 180
Summa Sverige	**77 896**	**4 283**	**81 784**	**4 288**
Övriga ledande befattningshavare	3 632	–	3 399	–
Övriga anställda	7 508	–	4 419	271
Summa Utland	**11 140**	–	**7 818**	**271**
Summa Koncernen	**89 036**	**4 283**	**89 602**	**4 559**

Koncernen	2019		2018	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	311	–	233	–
VD	1 427	1 723	1 697	1 321
Vice VD	1 192	830	756	422
Övriga ledande befattningshavare	1 982	1 319	1 976	1 104
Övriga anställda	19 899	11 309	24 207	10 488
Summa Sverige	**24 811**	**15 181**	**28 869**	**13 334**
Övriga ledande befattningshavare	205	450	214	522
Övriga anställda	610	786	473	317
Summa Utland	**815**	**1 236**	**687**	**839**
Summa Koncernen	**25 626**	**16 417**	**29 556**	**14 173**

Moderbolag	2019 Totalt	2019 Kvinnor	2019 Män	2018 Totalt	2018 Kvinnor	2018 Män
Medelantalet anställda	87	44	43	79	43	36
Antal i ledningsgruppen 31/12	7	2	5	5	1	4
Styrelsen 31/12	6	2	4	6	2	4

Moderbolag	2019		2018	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	990	–	939	–
VD	4 542	–	4 383	–
Vice VD	3 792	–	2 079	–
Övriga ledande befattningshavare	4 863	–	4 221	–
Övriga anställda	50 464	3 555	52 700	3 698
Summa Sverige	**64 651**	**3 555**	**64 321**	**3 698**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**64 651**	**3 555**	**64 321**	**3 698**

Moderbolaget	2019		2018	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	311	–	233	–
VD	1 427	1 478	1 697	1 321
Vice VD	1 192	834	756	422
Övriga ledande befattningshavare	1 646	931	1 594	1 104
Övriga anställda	19 900	8 175	18 452	7 807
Summa Sverige	**24 475**	**11 418**	**22 732**	**10 654**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**24 475**	**11 418**	**22 732**	**10 654**

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 450 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 200 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 50 tkr. Ordförande i styrelsens ersättningsutskott erhåller en ersättning uppgående till 40 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 30 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2019 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Redovisad rörlig ersättning för ledande befattningshavare avser en person och tiden innan personen ingick i gruppen ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda.

Målen baseras 50 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 50 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

Pensioner

I VD:s avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen.
Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år.

60 anställda (61) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 7 381 tkr (5 800). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2019 till 148 procent (142 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För VD har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i tolv månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	3	3	2	1
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	0	1	–	–
Övriga uppdrag	1	2	–	1
Summa	**4**	**6**	**2**	**2**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2019	2018
Utdelning	250	539
Resultat från handels- och kommanditbolag	29	28
Nedskrivning	-331	-59
Summa	**-52**	**508**

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag vilket inte motsvaras av en lika stor värdeuppgång på aktierna. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet mkr	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2018
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	251	251	304	304
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-326	-326	-450	-450
Summa	**-75**	**-75**	**-146**	**-146**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	–	0	–
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	5	559	2	83
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**5**	559	**2**	83
Räntekostnader lån	-345	-344	-235	-229
Räntekostnader övriga finansiella skulder	–	–	–	–
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-345**	**-344**	**-235**	**-229**
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	55	0	-75
Ersättning för garantiåtaganden	57	–	41	–
Övriga intäkter	–	–	7	–
Löftesprovisioner	-22	-22	-20	-18
Övriga finansiella kostnader	-39	-21	-21	-24
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	–	–	–	–
Summa	**-4**	**12**	**7**	**-117**
Summa redovisat i finansnetto	**-419**	**152**	**-372**	**-409**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	70	70	263	10
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-95	-95	-172	-364
Summa	**-25**	**-25**	**91**	**-354**
Summa redovisat i resultatet	**-444**	**127**	**-281**	**-763**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 2 037 mkr (2 060). Värdeförändringarna utgjordes till 54 mkr (-28) av realiserade värdeförändringar och till 1 983 mkr (2 088) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar genomförda under 2019.

Orealiserade värdeförändringar är främst relaterade till marknadens sänkta avkastningskrav. Störst sänkning av avkastningskrav återfinns i storstadsregionerna och i expansiva orter samt inom kategorierna Äldreboende, Utbildning och Vård. Sänkningar har dock gjorts inom samtliga kategorier. De orealiserade värdeförändringarna är även ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter uppgick till 4,7 procent (4,9).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2019	2018
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	890	988
Allmän marknadsförändring	769	409
Delsumma Sverige	**1 659**	**1 397**
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	32	53
Allmän marknadsförändring	292	638
Delsumma Utland	**324**	**691**
Summa orealiserade värdeförändringar	**1 983**	**2 088**

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder räntederivat för att hantera och anpassa räntorisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivaten. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 6 300 mkr (6 350) vid periodens utgång och valutaderivatportföljen uppgick nominellt till 0 mkr (0). Undervärdet på räntederivaten uppgick till 211 mkr (281) och undervärdet på valutaderivaten uppgick till 0 (0).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -25 mkr (91). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 66 mkr (81), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 70 mkr (256). Samtidigt realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -4 mkr (-175) i samband med att Hemsö förtidslöst räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror till stor del på att nya räntederivat har tagits med en ränta som var lägre jämfört med marknadsräntan på balansdagen. Genomsnittlig duration på räntederivaten var vid periodens slut 5,9 år (3,4). Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 0,7 procent (1,1).

Valutaderivaten som har tagits upp under året påverkade resultatet med -91 mkr (-10).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	**3 732**	**3 594**	**319**	**–**
Aktuell skatt	-73	-35	-3	–
Uppskjuten skatt	-543	-466	-15	58
Skatt hänförlig till tidigare år	-5	-1	–	–
Summa skatt i resultaträkning	**-621**	**-502**	**-18**	**58**

	Koncernen		Moderbolaget	
Analys skattekostnad	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	3 732	3 594	319	427
Återläggning av resultat från intresseföretag	2	-11	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från intresseföretag	3 734	3 583	319	427
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-799	-788	-68	-94
Skillnad i utländska skattesatser	50	61	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-5	-1	–	–
Effekt ändrad skattesats*	20	174	-2	-2
Skatteeffekt av				
Nedskrivning av aktiverat underskott	18	-7	–	–
Nyttjande av ej aktiverat underskott	7	2	–	–
Ej skattepliktig försäljning	91	39	54	49
Nedskrivning av andelar	–	–	-71	-13
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-2	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	21	13	-2
Utdelning	–	–	54	119
Resultat från HB/KB	–	–	2	1
Redovisad skattekostnad	**-621**	**-502**	**-18**	**58**
Effektiv skatt	-17 %	-14 %	-6 %	14 %

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Koncernens effektiva skattekostnad utgör 17 (14) procent av koncernens resultat före skatt. Aktuell skatt är beräknad enligt gällande skattesats, i Sverige 21,4 procent, Finland 20 procent samt Tyskland 16 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2019	2018	2019	2018
Derivat	-15	-57	-14	62
Förvaltningsfastigheter	-531	-583	-4	-2
Obeskattade reserver	-15	9	–	–
Skattemässiga underskott	18	-9	–	–
Effekt ändrad skattesats*	–	174	–	-2
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-543**	**-466**	**-18**	**58**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	2019	2018	2019	2018
Derivat	-43	-58	-44	-58
Förvaltningsfastigheter	3 638	3 116	26	25
Obeskattade reserver	38	24	–	–
Skattemässiga underskott	-33	-15	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**3 600**	**3 067**	**-18**	**-33**

* Effekt ändrad skattesats avser justering för att uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent medan aktuell skatt beräknas till 21,4 procent.

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 20 mkr (13) samt i moderbolaget till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 3 677 mkr (3 140) samt i moderbolaget till 26 mkr (25). Ej redovisad fordran på underskott uppgår till 10 mkr (20), av dessa har underskott motsvarande en skattefordran om 10 (15) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 74 mkr (7) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	8	5	8
Omklassificering	–	-3	–	-3
Summa	**5**	**5**	**5**	**5**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-4	-3	-4	-3
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Summa	**-5**	**-4**	**-5**	**-4**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**1**	**0**	**1**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2019	31 dec 2018
Redovisat värde vid årets början	46 236	38 883
Förvärv	5 242	3 135
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	2 724	2 660
Avyttringar	-1 239	-867
Utrangeringar	-43	-44
Valutakursförändringar	124	381
Orealiserade värdeförändringar	1 983	2 088
Redovisat värde vid årets slut	**55 027**	**46 236**
varav redovisat över årets resultat	2 037	2 060

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 55 027 mkr (46 236) per 31 december 2019. Av årets investeringar avser 57 mkr (45) aktiverade ränteutgifter med en genomsnittlig räntesats på 1,3 procent. Total värdeförändring uppgår till 8 791 mkr (7 353), motsvarande 19,0 procent (18,9). Av tabellen nedan framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat fyra fastigheter i Tyskland för 285 mkr som tillträds under 2020. I Sverige har Hemsö förvärvat fem fastigheter för 272 mkr som tillträds 2020 till 2022, varav fastigheter till ett värde av 22 mkr tillträds under 2020. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 4 945 mkr (3 848).

Värderingsmetod

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna beaktas högsta och bästa nytta av fastigheternas användning.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett internt bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per 31 december 2019 internt värderat samtliga svenska fastigheter.

Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland samt i Finland fastställs genom externa värderingar med enstaka interna justeringar. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. Framtagande av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Fastighetsvärde per fastighetskategori och segment 31 december 2019, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastings-krav, %	Långsiktigt direktav-kastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	3 057	18	178	99,0	100	4,10 – 5,59	4,47
Utbildning	5 275	39	269	99,3	130	4,00 – 6,50	5,10
Vård	6 756	19	256	92,8	123	3,65 – 7,25	5,21
Rättsväsende	1 854	2	83	94,7	36	4,80 – 4,80	4,80
Sverige, region öst	**16 942**	**78**	**786**	**96,5**	**389**	**3,65 – 7,25**	**4,97**
Äldreboende	746	8	42	99,7	38	4,25 – 7,25	4,87
Utbildning	1 492	12	111	96,6	86	5,00 – 7,50	5,89
Vård	1 427	27	131	95,8	88	4,53 – 8,49	6,44
Rättsväsende	233	3	21	100,0	15	5,50 – 6,00	5,70
Sverige, region väst	**3 898**	**50**	**305**	**97,0**	**227**	**4,25 – 8,49**	**6,05**
Äldreboende	5 930	50	321	99,9	249	4,15 – 6,10	4,91
Utbildning	3 566	25	176	100,0	129	4,50 – 9,00	5,54
Vård	225	4	17	99,6	12	5,50 – 6,00	5,80
Rättsväsende	1 565	4	106	100,0	55	4,50 – 6,00	5,41
Sverige, region mitt/nord	**11 286**	**83**	**620**	**99,9**	**445**	**4,15 – 9,00**	**5,15**
Äldreboende	2 254	29	132	98,9	93	4,25 – 6,00	4,90
Utbildning	2 746	20	170	96,3	108	4,90 – 7,25	5,70
Vård	129	3	10	96,9	7	5,25 – 6,25	5,75
Rättsväsende	213	2	14	100,0	7	5,00 – 6,00	5,50
Sverige, region syd	**5 342**	**54**	**326**	**97,5**	**215**	**4,25 – 7,25**	**5,26**
Äldreboende	6 561	48	346	100,0	245	4,15 – 5,90	4,80
Utbildning	1 384	4	69	100,0	22	4,50 – 5,25	4,89
Rättsväsende	280	4	20	100,0	22	4,10 – 5,70	4,66
Tyskland	**8 225**	**56**	**435**	**100,0**	**289**	**4,10 – 5,90**	**4,80**
Äldreboende	3 096	33	194	99,5	111	4,90 – 7,00	5,65
Utbildning	2 714	8	163	99,4	90	4,00 – 5,75	4,88
Vård	1 253	6	94	99,5	64	5,50 – 7,20	6,38
Rättsväsende	2 271	2	123	91,4	54	4,80 – 6,30	5,55
Finland	**9 334**	**49**	**574**	**97,7**	**319**	**4,00 – 7,20**	**5,63**
Äldreboende	21 644	186	1 213	99,6	836	4,10 – 7,25	4,97
Utbildning	17 177	108	958	98,7	565	4,00 – 9,00	5,35
Vård	9 790	59	508	95,2	294	3,65 – 8,49	5,96
Rättsväsende	6 416	17	367	95,8	189	4,10 – 6,30	5,24
Totalt	**55 027**	**370**	**3 046**	**98,1**	**1 884**	**3,65 – 9,00**	**5,24**

Antaganden om avkastningskrav

Avkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet och baseras på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Avkastningskravet för varje fastighet bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade avkastningskrav bestäms med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet används för att diskontera det bedömda 20-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastningskrav reducerat med tillväxt motsvarande inflation. Hemsös interna värdering, exklusive projektfastigheter, ger en genomsnittlig direktavkastning på 4,7 procent (4,9).

Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktsstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Genomsnittlig antagen långsiktig vakansgrad uppgår till 3,5 procent.

Fastigheternas driftskostnader bedöms med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt och fastighetsskatt åsätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

Genomsnittligt antagande om kassaflöde 31 december 2019, år 1	
Hyresvärde, kr/kvm	1 619
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-423
Vakans, %	2,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 52 276 och 57 779 mkr (43 924 – 48 548). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 5 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,1 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändras sällan isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 2 751
Avkastningskrav	+/- 0,1 procentenhet	-1 302 / +1 366

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 351 fastigheter, varav 55 fastigheter i Tyskland och 48 fastigheter i Finland, motsvarande 94 procent av beståndets värde, värderats av externa oberoende värderare. För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet Newsec. Av de 351 fastigheterna har 94 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har nio fastigheter förvärvats i Sverige, fem stycken i Tyskland och nio stycken i Finland. De svenska förvärven, samt sju projekt i tidiga skeden, har ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2019.

Bedömt marknadsvärde enligt de externa värderingarna uppgick totalt till 51 829 mkr. Hemsös värdering av samma fastigheter uppgick till 51 852 mkr. Detta ger en nettoavvikelse om 23 mkr vilket motsvarar en avvikelse om -0,04 procent. Avvikelsen ryms inom det antagna osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	10	9	7	7
Förvärv	2	1	2	0
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	**12**	**10**	**9**	**7**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-8	-6	-6
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Summa	**-8**	**-8**	**-6**	**-6**
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**2**	**3**	**1**

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2019
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		715
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Russeliana AB	556686-3733	Stockholm	Sverige	100,0		63
Tipton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		115
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		459
Ärlingheden Fastighets AB	556761-3756	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0869	Stockholm	Sverige	100,0		43
Nya Vilunda Fastighets AB	556781-6789	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		28
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Krokslätt Fastighets AB	556259-2815	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Gransångaren Fastighet AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård AB	556709-9205	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556709-9206	Stockholm	Sverige	100,0		35
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		491
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 234
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	3
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	23
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	25
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	49
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	51
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	24
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	36
Bjölahemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	18
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		9
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		2
Hemsö LSS fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Häggen KB	969769-2920	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Äldreboende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Norrbottenfastigheter KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		27
Hemsö Vårdträdet AB	559132-9775	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Nackavillan AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Jungfruholmen HB	916585-3921	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kvillebäcken AB	556874-5292	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	Sverige	100,0		236
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hjärup Fastighets AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		288
Hemsö Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		45
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		6
Alexander Holding 1 AB	556989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Sandbypark 1 AB	559128-7122	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Sandbypark 2 AB	559128-7130	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Benzelius AB	556856-8165	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		2
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm	Sverige		100,0	–
Haninge Skola Fastighets AB	559110-7221	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Notarieängen 8 AB	556802-9192	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Solvändan 3 AB	559115-3639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	Stockholm	Sverige		100,0	–
TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	100,0		188
TKV 2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		316
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0	11,0	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2019
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
Scandinavian Life Science AB	556761-5082	Stockholm	Sverige		50,0	–
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		50,0	–
Oslo Naeringseiendom AS	889976152	Hamar	Norge		100,0	–
Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		19
Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Fastighetsutveckling Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		71
KV Mode Fastighetsutveckling AB	559029-6736	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		20
Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Krusmyntan AB	556963-0246	Stockholm	Sverige	100,0		17
Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		15
Hemsö Hantverkaren 2 AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		68
Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Höbalen 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		1 660
Hemsö Åbo AB	556948-0147	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Åbo Fastigheter Oy	2584434-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Samhällsfastigheter Finland AB	556959-2859	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Samhällsfastighter Finland OY	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Hemsö Care I Holding 9	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Kattilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Arppentie 6B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Hovakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Kununkaanlaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Keskiyöntie AB	556986-5495	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Keskiyöntie OY	2650175-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Utbildningsfastigheter AB	559016-8950	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Porin Asema-Aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Helsingin Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pohjoinen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter AB	559010-1688	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboende Oy	2713978-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tamperen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Kivennavantie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Avian Elämänkaarikodit	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pirttipuistikko Turkku	2859382-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II AB	559026-2068	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II Oy	2725168-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Storåker Finland AB	556989-0139	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Storåker Finland OY	2734709-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suurpellon Puistokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Turun Seudun Sosiaali-ja Terveyspalvelukiinteistöt Oy	2718451-6	Åbo	Finland		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland AB	559088-4267	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland Oy	2730030-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Karistonkulma OY	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Helsingin Salmisaarentalo	2696431-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö TTP Oy	2948694-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Tyskland Fastigheter AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	–
Schulbau Dabendorf GmbH	HRB 31752 P	Potsdam	Tyskland		89,9	–
Hemsö Asset Mgmt GmbH	HRB 165326	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	München	Tyskland		94,9	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2019
Hemsö Beteilingungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland		100,0	–
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Sozialimmobilien Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	–
Aveca Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	HRA 40144 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	HRB 239156	München	Tyskland		100,0	–
Sozialcentrum Büttelborn GmbH	HRB 240798	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München	Tyskland		94,5	-
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München	Tyskland		94,5	–
Summa						**7 697**

Moderbolaget	31 dec 2019	31 dec 2018
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	7 562	7 594
Förvärv	–	–
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	30	28
Aktieägartillskott	2 029	64
Avyttringar	-264	-124
Summa	**9 357**	**7 562**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 329	-1 270
Årets nedskrivningar	-331	-59
Summa	**-1 660**	**-1 329**
Summa totalt	**7 697**	**6 233**

Hemsös innehav i dotterbolagen Scandinavian Life Science AB, org nr 556761-5082, och Scandinavien Life Science Två AB, org nr 559015-3531 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent ägs av SveaNor JV Holding AB, org nr 559017-8397. SveaNor-bolagen bedriver utvecklingsprojekt för uppförande av fastigheter för Life Sience med Hemsö som långsiktig fastighetsägare.

Innehavet i Hemsö KB org nr 969769-2961 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent av andelarna ägs av Tredje AP-fonden org nr 802014-4120. Hemsö Fastighets AB är dock komplementär innebärande att Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser. Vidare har parterna avtalat att Hemsö ensamt är berättigat att vidta åtgärder i förvaltningen av Bolagets angelägenheter vilket ger Hemsö ett bestämmande inflytande.

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag vilket inte motsvaras av en lika stor värdeuppgång på aktierna. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 17 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Koncernen 31 dec 2019	Koncernen 31 dec 2018
Ingående balans	112	101
Reglering av resultatandelar	-2	11
Kapitaltillskott	525	–
Utgående balans	**635**	**112**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag.

Koncernen Intresseföretag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2019
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige		50,0	121
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	2349955-3	Åbo	Finland		34,8	514
Summa						**635**

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Hyresfordringar	15	10	–	–
Kundfordringar	9	19	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-1	-5	–	–
Summa	**23**	**24**	0	0

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 1 mkr (5) motsvarande 4 procent (21) av total hyres- och kundfordringsbalans.

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Koncern												
Kundfordringar	13	13	1	0	–	0	–	1	1	2	15	16
Hyresfordringar	2	3	4	6	–	0	1	0	2	4	9	13
Summa	**15**	**16**	**5**	**6**	–	**–**	**1**	**1**	**3**	**6**	**24**	**29**
Moderbolaget												
Kundfordringar	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
Summa	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Hemsö skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 19 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2019	31 dec 2018
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	619	445
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	65	135
Summa	**684**	**580**

Not 20 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2019
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,1 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	7,4 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	173 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3–8 år	6,4 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader.	31 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	12 %

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2019 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Not 21 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2019	31 dec 2018
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2020	24	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2019	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	34	34
Summa	**58**	**34**

Not 22 Räntebärande låneskulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2019	Redovisat värde 31 dec 2018
Rapport över finansiell ställning		
Obligationslån	27 042	23 679
Schuldschein (NSV)	783	–
Företagscertifikat	5 074	4 449
Banklån	2 643	1 600
Summa	**35 542**	**29 728**
Belopp vid årets ingång	29 728	25 575
Upptagna lån	9 121	8 463
Amortering	-4 023	-5 123
Företagscertifikat	626	411
Valutakursdifferens	90	402
Skulder vid årets slut	**35 542**	**29 728**

Hemsös räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 35 542 mkr (29 728). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 27 042 mkr (23 679), företagscertifikat om 5 074 mkr (4 449), icke säkerställda banklån om 2 643 mkr (1 600) och icke säkerställda lån i Schuldscheinformat (NSV) om 783 mkr (–). Disponibel likviditet uppgick till 13 649 mkr (13 150), varav bankinlåning 988 mkr (450), 12 661 mkr (12 700) i outnyttjade krediter. Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 0 mkr (0). Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,3 procent (1,3).

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	7 899	7 994	7 899	7 994
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	–
Räntebärande låneskulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	10 719	8 149	10 719	8 149
Räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	16 924	13 585	16 924	13 585
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	**35 542**	**29 728**	**35 542**	**29 728**

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2020	2 825	2 825	9,3	11 068	31,1
2021	11 828	5 167	17,0	1 250	3,5
2022	3 745	2 745	9,0	1 050	3,0
2023	2 806	1 806	5,9	1 750	4,9
2024	5 000	1 000	3,3	2 000	5,6
2025	0	0	0,0	0	0,0
2026	5 996	5 996	19,7	5 196	14,6
2027	100	100	0,3	0	0,0
2028	100	100	0,3	500	1,4
2029	3 991	3 991	13,1	3 991	11,2
2030	485	485	1,6	2 485	7,0
2031	0	0	0,0	0	0,0
2032	874	874	2,9	874	2,5
2033	1 379	1 379	4,5	1 379	3,9
2034	1 043	1 043	3,4	1 043	2,9
2035-	2 956	2 956	9,7	2 956	8,3
Summa	**43 129**	**30 468**	**100,0**	**35 542**	**100,0**
Företagscertifikat		5 074			
Summa		**35 542**			

Räntederivat 2019-12-31

Förlängande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3%	Stibor	-34
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3%	Stibor	-34
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6%	Stibor	-43
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5%	Stibor	-46
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4%	Stibor	-26
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4%	Stibor	-17
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2%	Stibor	-42
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7%	Stibor	0
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7%	Stibor	2
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7%	Stibor	1
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7%	Stibor	-1
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3%	Stibor	21
Summa		**5 500**			**-219**

Förkortande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2018-02-08	2023-02-08	500	Stibor + 0,60 %	1,3%	6
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor + 0,56 %	1,1%	2
Summa		**800**			**8**
Total		**6 300**			**-211**

Känslighetsanalys ränteförändringar	**Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr**
Låneportföljens genomsnittsränta, +/–1 procentenhet	–/+ 346
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), +1 procentenhet	-107
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), –1 procentenhet	89

Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader.

En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden for att uppnå en bred kapitalförsörjning.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Hemsös räntekostnader är koncernens enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Hemsö väljer för räntebindning. Som en del i hanteringen av ränterisken använder Hemsö räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart finansnetto.

Motpartrisk

Motpartsrisk är risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Det gäller bland annat vid räntederivatavtal, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken. Hemsö äger 49 (41) fastigheter i Finland och 56 (51) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2019 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 15 878 mkr (11 075). Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 17 559 mkr (12 592). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av 291 mkr (0). Nettoexponeringen den 31 december 2019, fastighetstillgångar och kassa minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 1 971 mkr (1 517).

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på 1 351 meur under EMTN-programmet, lån från EIB på 100 meur samt Schuldschein på 75 meur säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2019 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2019.

Koncernen	1–5 år	Förfall 5–10 år	10– år	Totalt nominellt belopp
Skuld i utländsk valuta - valuta-säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet				
EUR skuld, nominellt belopp*	1 485	8 930	4 704	**15 119**

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv 2019	2018
Ingående bokfört värde	**126**	**104**
Valutaomräkningseffekter från netto-investeringar i utlandsverksamheter	155	138
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-58	-116
Summa tillkommande poster, redo-visade i övrigt totalresultat	**97**	**22**
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	**-10**	–
Justering av omräkningsreserv**	**22**	–
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	**235**	**126**

**Skatteeffekten på omräkningsdifferensen har inte redovisats i totalresultat under tidigare år och har därför inkluderats i posten för år 2019. Justering av tidigare år uppgår till 22 mkr.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2019			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta	15 119	15 051	Räntebärande låneskulder	-58	58

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta	4 347	4 290	Räntebärande låneskulder	-116	116

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringsredovisning

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IAS 39 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart inom finansnettot i resultaträkningen.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar förfaller inom ett år och inga obeskattade negativa värden finns.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde då skulderna belöper med rörlig ränta.

Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av övriga långfristiga tillgångar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 702 mkr (606). Andra finansiella skulder utgörs av obligationer, schuldschein, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 36 813 mkr (30 826). Det verkliga värdet på Hemsös obligationer uppgår till 27 288 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde uppgående till 27 042 mkr. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 211 mkr (281).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 31 894 mkr (27 042). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 35 924 mkr (30 184).

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Fastighetsinteckningar	4 261	4 487	–	–
Andelar i koncernföretag	–	–	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	4 261	4 312
Summa	**4 261**	**4 487**	**4 261**	**4 312**

Säkerheterna är främst ställda för kredit. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	8	10
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	–	166
Summa	–	–	**8**	**176**

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

Hemsö är part i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis ske i form av rådgivarkostnader i samband med förhandlingar. Hemsö bedömer att den sammantagna utgiften för dessa tvister ej uppgår till väsentliga belopp.

Not 26 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2019	2018
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	5	2
Erlagda räntor	394	372
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	4 182	823
Finansiella fordringar	1	–
Rörelsefordringar	6	1
Summa tillgångar	**4 189**	**824**
Rörelseskulder	4	0
Summa skulder	**4**	**0**
Erlagd likvid aktier	-2 167	-511
Erlagd likvid återbetalning lån	-2 028	-317
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	10	4
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-4 185**	**-824**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-1 057	-2 311
Förvärv av fastigheter	**-5 242**	**-3 135**
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 239	816
Finansiella fordringar	–	0
Rörelsefordringar	4	57
Summa tillgångar	**1 243**	**873**
Uppskjutna skatteskulder	16	4
Rörelseskulder	36	21
Summa skulder	**52**	**25**
Erhållen köpeskilling aktier	839	481
Erhållen likvid amortering av lån	449	407
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	0	-68
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**1 288**	**820**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	0	51
Försäljning av fastigheter	**1 288**	**871**

Koncernen	2019	2018
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	12	2
Orealiserade kursdifferenser	40	27
Realisationsresultat försäljning fastigheter	2	-11
Övrigt	-54	20
Summa	**0**	**38**

Koncernen

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2018-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Leasing	2019-12-31
Långfristiga räntebärande låneskulder	21 736	5 819	–	89	–	27 644
Kortfristiga räntebärande låneskulder	7 992	4 073	-4 174	7	–	7 898
Räntebärande skuld nyttjanderätter	–	–	–	–	582	582
Summa räntebärande skulder	**29 728**	**9 892**	**-4 174**	**96**	**582**	**36 124**

Moderbolaget	2019	2018
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel	0	0
Kassaflöden		
Erhållna räntor	559	82
Erlagda räntor	337	393

Moderbolaget	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	333	61
Resultat avyttring andelar	-253	-223
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-30	-28
Övriga poster	-55	74
Summa	**-5**	**-116**

Moderbolaget

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2018-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	2019-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	21 908	5 819	–	89	27 816
Kortfristiga räntebärande skulder	7 820	4 073	- 4174	7	7 726
Summa räntebärande skulder	**29 728**	**9 892**	**- 4 174**	**96**	**35 542**

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har lämnats med 250 mkr under året (föregående år 539 mkr), se även not 9 avseende Resultat från andelar i koncernföretag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare
Utdelning har gjorts under 2019 om 721 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Hemsö har en teckningsgaranti från Tredje AP-fonden på 5 000 mkr.

Styrelse
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 81.

Ledningsgrupp
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgruppen finns på sidorna 82–83.

Dotterbolag
Innehav framgår av not 16.

Intresseföretag
Innehav framgår av not 17. De två lån om totalt 71 mkr som Hemsö Holding AB tidigare lämnat till intresseföretaget Lanthem Samhällsfastigheter AB har lösts under året. Koncernens resultatandel från intresseföretag uppgår till -2 mkr (11).

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 31 dec 2019	Koncernen 31 dec 2018	Moderbolaget 31 dec 2019	Moderbolaget 31 dec 2018
Förutbetalda hyres-intäkter	472	411	–	–
Upplupna ränte-kostnader	146	172	146	119
Upplupna personal-kostnader	14	17	12	15
Upplupna projektkost-nader	–	–	–	–
Övriga poster	339	139	1	3
Summa	**971**	**739**	**159**	**137**

Not 29 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2019	2018
Räntederivat	32	8
Valutaderivat	0	0
Summa	**32**	**8**

Redovisade som finansiella skulder	2019	2018
Räntederivat	243	289
Valutaderivat	0	0
Summa	**243**	**289**
Netto (skuld) derivatinstrument	**211**	**281**

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera valuta-exponering på lån i utländsk valuta. Värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart och tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga tillgångar	–	–	90	90	90
Hyres- och kundfordringar	–	–	23	23	23
Derivatinstrument	32	–	–	32	32
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	298	298	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	291	291	291
Likvida medel	–	–	988	988	988
Summa	32	–	**1 690**	**1 722**	**1 722**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	27 042	27 042	27 288
Schuldschein (NSV)	–	–	783	783	783
Banklån	–	–	2 643	2 643	2 643
Företagscertifikat	–	–	5 074	5 074	5 074
Derivatinstrument	243	–	–	243	243
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	243	243	243
Övriga skulder	–	–	57	57	57
Upplupna kostnader	–	–	971	971	971
Summa	**243**	–	**36 813**	**37 056**	**37 302**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	–	–	71	71	71
Andra långfristiga fordringar	–	–	89	89	89
Hyres- och kundfordringar	–	–	24	24	24
Derivatinstrument	8	–	–	8	8
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	261	261	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	161	161	161
Likvida medel	–	–	450	450	450
Summa	**–**	**–**	**1 056**	**1 064**	**1 064**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	23 679	23 679	23 101
Banklån	–	–	1 600	1 600	1 600
Företagscertifikat	–	–	4 449	4 449	4 449
Derivatinstrument	289	–	–	289	289
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	278	278	278
Övriga skulder	–	–	80	80	80
Upplupna kostnader	–	–	739	739	739
Summa	**281**	**–**	**30 826**	**31 115**	**30 536**

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel och långfristiga fordringar på intresseföretag. Hemsö tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderbolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderbolaget bedömer att dotterbolagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncernintern fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens förväntade marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Hemsö investerar 1,8 miljarder kronor i skolor och äldreboenden i Sverige. Investeringen innefattar nyproduktion och förvärv av fyra äldreboenden, tre skolor och två idrottshallar.

Covid19 – Hemsö har gått igenom bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drift, underhåll- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkas bolagets finansnetto på något materiellt sätt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas.

Hemsö upplåning sker till stor del i svensk och internationell obligationsmarknad och i svensk certifikatsmarknad. Dessa marknader har påverkats väsentligt med anledning av pandemin. Hemsö får störst kortsiktig likviditetspåverkan i det fall certifikatsmarknaden inte fungerar. Vi bedömer att låntagare med någon form av statlig koppling, till vilka Hemsö hör i och med att Tredje AP-fonden är den kontrollerande ägaren, har störst tillgång till kapital. Till dags datum har Hemsö inte tappat någon volym i denna marknad. Per 25 mars hade Hemsö utestående certifikat om ca 4,6 mdr. Utöver certifikaten har Hemsö ca 1,8 mdr i obligationer som förfaller under 2020 vilket innebär ett totalt refinansieringsbehov 2020 om ca 6,4 mdr. Per dags datum har Hemsö 11,5 mdr i outnyttjade krediter, 6,5 mdr från tre nordiska banker och 5 mdr från Hemsö huvudägare Tredje AP-fonden. Med anledning av det nya lånet från Europeiska Investeringsbanken bedöms Hemsös disponibla likviditet överstiga 12 mdkr vid kvartalsskiftet. Utöver detta kommunicerade Hemsö i december 2019 att bolagets ägare kommer att tillskjuta ytterligare 1 mdr i eget kapital under 2020 vilket är planerat till tredje kvartalet 2020. Sammantaget bedömer bolaget inte det inte föreligger några materiella refinansieringsrisker vare sig på kort eller lång sikt. Hemsö fortsätter att följa utvecklingen noggrant.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning om 8,60 kr per aktie grundar sig på 2019 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2020 för utbetalning den 29 april 2020. Förslaget lämnas med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Överkursfond	2 000 000 000
Balanserade vinstmedel	1 350 682 390
Årets resultat	301 454 727
Summa	**3 652 137 117**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	860 000 000
Till ny räkning överföres	2 792 137 117
Summa	**3 652 137 117**

Sandbyhov 30, äldreboende i Norrköping

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 mars 2020

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2020
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–80 samt annan information på sidorna 1–59 och sidorna 118–135. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–114 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–80. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2019 till 55 027 Mkr.

Det redovisade fastighetsvärdet fastställs genom intern värdering. Extern värdering inhämtas även vid årsskiftet för kvalitetssäkring. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i de indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet och särskilda övervägande och bedömningar avseende denna framgår av noterna 14 och not 2.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och [testat] ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera de externt anlitade experterna, värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdring. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–59, 77–80 och 118–135. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 april 2019 och har varit bolagets revisor sedan 24 april 2019.

Stockholm den 25 mars 2020
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Öst

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97-99	Järfälla	4 341	0	0	0	0	0	0	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	0	0	0	0	0	0	7 055
Mensättra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	0	0	0	0	0	0	2 047
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	0	0	0	0	0	0	11 145
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen 163	Nacka	4 115	0	0	0	300	0	0	4 415
Hallen 4	Lövgatan 39-43	Solna	4 244	355	1 095	0	144	0	0	5 838
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	0	0	0	0	0	0	2 880
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	0	325	0	0	0	0	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 734	0	2 240	0	204	0	0	7 178
Hantverkaren 2	Hantverksvägen 1	Södertälje	3 800	0	0	0	0	0	0	3 800
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	0	0	0	0	0	0	2 900
Krusmyntan 1	Basilikagränd 1	Tyresö	4 675	0	0	0	0	0	0	4 675
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	0	6 234	0	627	0	787	19 611
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	0	1 260	0	0	0	83	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A-E	Upplands Väsby	2 850	0	0	0	0	0	0	2 850
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	0	0	0	0	0	0	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1-3	Vallentuna	2 948	0	0	0	0	0	0	2 948
Summa Öst Äldreboende			**86 703**	**355**	**11 154**	**0**	**1 275**	**0**	**870**	**100 357**

			Yta, kvm							
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Markan 1	Kanslivägen 22-24	Botkyrka	0	2 932	0	0	0	0	0	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	0	938	0	0	0	0	0	938
Täckeråker 1:228	Timvinkelvägen 44	Haninge	0	916	0	0	0	0	0	916
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	0	1 003	965	0	168	0	0	2 136
Medicinaren 23	Hälsovägen 11	Huddinge	0	15 921	300	0	0	0	422	16 643
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	0	764	0	0	0	0	0	764
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	0	775	0	0	0	0	0	775
Lännersta 1:1231	Sunnebovägen 2	Nacka	0	563	0	0	0	0	0	563
Mensättra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	0	0	0	0	0	135	0	135
Mensättra 1:19	Boo Kyrkväg 3	Nacka	0	4 036	0	0	0	0	0	4 036
Mensättra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	0	613	0	0	0	0	0	613
Mensättra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	0	771	0	0	0	0	0	771
Mensättra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	0	775	0	0	0	0	0	775
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	0	919	0	0	0	0	0	919
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	0	3 509	0	0	0	0	0	3 509
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	0	2 575	0	0	0	0	0	2 575
Tattby 2:24	Samskolevägen 2-6	Nacka	0	758	0	0	0	0	0	758
Älta 14:101	Almvägen 4	Nacka	0	0	0	0	0	0	3 395	3 395
Älta 14:97	Almvägen 2	Nacka	0	6 630	0	0	0	0	0	6 630
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	0	736	0	0	0	0	0	736
Älta 75:16	Ulvsjövägen 17	Nacka	0	418	0	0	0	0	0	418
Sjöberg 7:4	Lomvägen 100-102	Sollentuna	0	600	0	0	0	0	0	600
Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	0	2 590	0	0	0	0	0	2 590
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3-5	Solna	0	3 388	0	0	0	0	0	3 388
Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	0	8 659	0	0	0	0	0	8 659
Kadetten 29	Karlbergsvägen 77	Stockholm	0	4 230	0	0	4 162	0	1 500	9 892
Lau 1	Beckombergavägen 301	Stockholm	0	2 410	0	0	0	0	0	2 410
Lojsta 1	Beckombergavägen 316	Stockholm	0	2 300	0	0	0	0	0	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	0	1 484	0	0	0	0	0	1 484
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	0	3 471	0	0	0	0	0	3 471
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	0	8 000	0	0	0	0	16	8 016
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	0	1 470	0	0	0	0	0	1 470
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	0	2 687	0	0	0	0	0	2 687
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	0	2 950	0	0	0	0	0	2 950
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	0	2 028	0	0	0	0	0	2 028
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	0	5 915	0	0	0	0	0	5 915
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	0	14 904	0	0	0	0	0	14 904
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3-5	Upplands Väsby	0	3 000	0	0	0	0	0	3 000
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	0	3 000	0	0	0	0	0	3 000
Summa Öst Utbildning			**0**	**118 638**	**1 265**	**0**	**4 330**	**135**	**5 333**	**129 701**

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	0	1 727	4 390	0	1 446	0	1 109	8 672
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	0	0	3 183	0	0	0	0	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	0	310	2 209	0	84	0	9	2 612
Ribby 1:451	Klockargatan 13-27	Haninge	319	1 856	2 761	0	76	0	1 939	6 951
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	0	0	1 525	0	0	0	0	1 525
Illern 9	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	Huddinge	0	0	2 985	0	140	0	141	3 266
Medicinaren 19	Hälsovägen 7-9	Huddinge	0	1 415	21 082	0	12 014	0	4 123	38 634
Medicinaren 25	Hälsovägen 11	Huddinge	0	3 258	15 233	0	0	0	554	19 045
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	0	118	1 171	0	285	0	568	2 142
Sicklaön 162:5	Storängsvägen 6-8	Nacka	324	0	0	0	0	0	0	324
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	0	0	0	0	0	0	1 200	1 200
Patienten 1	Anna Steckséns gata 19A	Solna	0	0	0	0	0	0	0	0
Akka 8	Tranebergsplan 1-3	Stockholm	0	0	3 965	0	0	0	0	3 965
Jullovet 1	Annebodavägen 4-6	Stockholm	0	0	1 333	0	0	0	0	1 333
Princeton 1	Testvägen 1	Stockholm	0	0	0	0	0	0	0	0
Träbron 1	Bergtallsvägen 10-12	Stockholm	3 093	2 249	11 882	0	36	0	45	17 305
Forellen 2	Bollmoravägen 14-20	Tyresö	0	585	4 989	0	277	0	602	6 453
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	0	0	1 549	0	0	0	0	1 549
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	0	60	1 761	0	2 383	0	671	4 875
Summa Öst Vård			**3 736**	**11 578**	**80 018**	**0**	**16 741**	**0**	**10 961**	**123 034**

			Yta, kvm							
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7-15	Solna	0	278	0	26 617	5 840	0	2 718	35 453
Kvarnberget 9	Rinkebyplan 2-4	Stockholm	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Öst Rättsväsende			**0**	**278**	**0**	**26 617**	**5 840**	**0**	**2 718**	**35 453**
Summa Öst			**90 439**	**130 849**	**92 437**	**26 617**	**28 186**	**135**	**19 882**	**388 545**

Väst

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	0	0	0	0	605	0	5 046
Fiskebäck 8:7	Hälleflundregatan 20	Göteborg	6 444	0	0	0	0	1 341	0	7 785
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	0	0	0	150	0	0	3 238
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	0	0	0	0	0	0	3 701
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	0	0	0	0	0	0	6 027
Fridhem 1	Fridhemsgatan 29	Kungälv	4 739	0	0	0	0	0	0	4 739
Höbalen 1	Vetekornsgatan 22	Mölndal	2 682	0	0	0	0	0	0	2 682
Sörbyn 17:1	Törnrosgatan 8-22	Vänersborg	3 363	0	1 009	0	155	0	0	4 527
Summa Väst Äldreboende			**34 485**	**0**	**1 009**	**0**	**305**	**1 946**	**0**	**37 745**

			Yta, kvm							
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	0	11 660	0	0	0	0	0	11 660
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	0	6 548	0	0	228	0	228	7 004
Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	0	0	0	0	0	0	0	0
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	0	0	0	0	0	0	0	0
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathssgatan 19	Göteborg	0	3 921	0	0	2 447	0	475	6 843
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	0	3 910	0	0	0	0	0	3 910
Komarken 1:1 del av	Skurhagagatan	Kungälv	0	0	0	0	0	0	0	0
Ärlan 1	Vikingagatan 6	Kungälv	0	3 107	0	0	0	0	0	3 107
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2-4	Lysekil	0	9 000	0	0	0	0	0	9 000
Mode 4	Stationsgatan 3	Skövde	0	0	0	0	7 927	0	220	8 147
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50-54	Trollhättan	0	445	0	0	0	0	0	445
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	0	16 508	945	0	7 227	1 902	9 491	36 073
Summa Väst Utbildning			**0**	**55 099**	**945**	**0**	**17 829**	**1 902**	**10 414**	**86 189**

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	227	850	1 797	0	0	0	284	3 158
Ängaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	0	0	1 488	0	0	0	0	1 488
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	0	1 778	0	93	0	1 289	4 294
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	0	0	2 335	0	225	0	0	2 560
Rydboholm 1:477	Hagkällevägen 2	Borås	0	0	2 125	0	0	0	0	2 125
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	0	0	1 623	0	0	0	0	1 623
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	0	319	2 216	0	0	0	20	2 555
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	0	0	1 393	0	0	0	0	1 393
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	0	0	3 160	0	0	0	195	3 355
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	803	0	2 445	0	1 052	0	0	4 300
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	0	0	5 802	0	0	0	194	5 996
Hälsan 3	Fabriksgatan 17-19	Jönköping	0	0	4 613	0	0	0	0	4 613
Norrahammar 28:108	Postgatan 1-9	Jönköping	0	0	2 617	0	0	0	0	2 617
Vårdträdet 7	Hävdevägen 31	Jönköping	0	0	1 646	0	0	0	0	1 646
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	0	0	2 042	0	0	0	0	2 042
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	0	0	3 928	0	0	0	40	3 968
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	102	8 803	0	284	0	1 285	15 799
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölndal	0	0	6 432	0	387	0	295	7 114
Sotenäs Gravarne 3:139	Hvitfeldtsgatan 23	Sotenäs	0	0	2 511	0	0	0	0	2 511
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	0	0	1 881	0	12	0	0	1 893
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	0	0	1 402	0	0	0	0	1 402
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	0	0	808	0	0	0	0	808
Källstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	0	0	1 536	0	0	0	0	1 536
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	0	0	968	0	0	0	0	968
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	0	1 076	706	0	872	0	285	2 939
Månen 110	Restadvägen 24-28	Vänersborg	387	2 780	0	0	0	129	733	4 029
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	0	0	1 677	0	0	0	0	1 677
Summa Väst Vård			**7 876**	**5 127**	**67 732**	**0**	**2 925**	**129**	**4 620**	**88 409**

			Yta, kvm							
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Brämaregården 37:1	Vågmästaregatan 5	Göteborg	0	0	0	3 079	0	0	0	3 079
Notarieängen 8	Ytterbyvägen 19	Kungälv	949	0	395	2 157	0	0	0	3 501
Juristen 4	Järnvägsgatan 4	Mölndal	0	0	0	5 115	3 065	0	90	8 270
Summa Väst Rättsväsende			**949**	**0**	**395**	**10 351**	**3 065**	**0**	**90**	**14 850**
Summa Väst			**43 310**	**60 226**	**70 081**	**10 351**	**24 124**	**3 977**	**15 124**	**227 193**

Fastighetsförteckning

Mitt/Nord

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Boden 56:51	Idrottsgatan 6	Boden	10 700	0	0	0	0	0	0	10 700
Romberga 23:54	Frejas allé 2	Enköping	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 031	0	0	0	0	0	0	3 031
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16-18	Gotland	2 310	0	0	0	0	0	0	2 310
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 678	0	322	0	0	0	0	12 000
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 7-9	Gotland	2 802	0	0	0	0	1 056	43	3 901
Othem Kilåkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 552	0	0	0	0	0	0	5 552
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 519	0	0	0	0	0	0	3 519
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21-43	Gotland	1 113	0	0	0	0	308	0	1 421
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	0	0	0	0	0	6	6 606
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	0	0	0	0	0	0	6 490
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20a-b	Gävle	11 707	0	2 540	0	0	0	0	14 247
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	0	0	0	0	0	0	6 451
Södertull 13:14	Flemminggatan 11-17	Gävle	14 767	0	0	0	0	0	0	14 767
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	0	0	0	0	0	0	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12-14	Gävle	5 563	0	0	0	0	0	0	5 563
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A-H	Linköping	4 120	0	607	0	0	0	235	4 962
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	1 266	0	0	0	0	0	0	1 266
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	0	0	0	0	157	11	1 678
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	0	0	0	0	0	0	1 254
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	0	0	0	0	0	0	1 605
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	0	0	0	0	0	0	1 045
Valbyrån 5	Kärnavägen 3-11	Linköping	2 656	0	0	0	0	94	0	2 750
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	0	0	0	0	0	0	2 145
Alvik 2:54	Danelvägen 11	Luleå	1 578	0	0	0	0	0	0	1 578
Anoraken 1	Krondalsvägen 47	Luleå	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergnäset 2:665	Stengatan 123	Luleå	2 129	0	0	0	0	0	0	2 129
Kallkällan 13	Lingonstigen 253	Luleå	3 906	0	0	0	0	0	0	3 906
Stadsön 1:124	Älvsborgsvägen 20	Luleå	4 572	0	0	0	0	0	0	4 572
Diademet 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	4 025	0	0	0	0	0	0	4 025
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	0	0	0	0	0	0	5 386
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	0	0	0	766	0	439	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	0	0	0	0	0	0	3 183
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	15 351	12 050	4 973	0	1 199	0	268	33 841
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	0	0	0	0	0	0	4 020
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	0	0	0	0	0	0	3 585
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	0	0	0	0	0	0	2 740
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	0	0	0	0	0	0	3 200
Valsätra 3:10	Bernadottevägen 1P	Uppsala	6 065	0	0	0	0	0	0	6 065
Birka 1	Forntidsgatan 4	Västerås	3 335	0	0	0	0	0	0	3 335
Hanen 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	0	0	0	0	0	0	2 740
Klockarkärleken 3	Rönnbergastigen 7	Västerås	3 937	0	0	0	0	0	0	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	1 052	0	0	0	0	0	0	1 052
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	0	0	0	0	0	0	4 589
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	0	0	0	0	0	0	5 914
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	1 107	0	0	0	0	0	0	1 107
Södra Källtorp 1	Vallbyleden 13	Västerås	0	0	0	0	0	0	1 477	1 477
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	0	0	0	0	0	11 479
Ängsklockan 1	Vårlöksgatan 6	Västerås	3 813	0	0	0	0	0	0	3 813
Östra Daggrosen 1	Daggrosgatan 1	Västerås	3 507	0	0	0	0	0	0	3 507
Summa Mitt/Nord Äldreboende			**218 188**	**16 050**	**8 442**	**0**	**1 965**	**1 615**	**2 479**	**248 739**

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Tjärna Hage 2	Mats Knuts väg 19	Borlänge	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkmästaren 7	Hamngatan 17	Eskilstuna	0	20 335	0	0	0	0	0	20 335
Nyfors 1:24	Tunavallsgränden 5	Eskilstuna	0	1 427	0	0	0	0	0	1 427
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	0	425	0	0	0	0	0	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	0	0	0	0	0	0	0	0
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	0	661	0	0	0	0	0	661
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73- 75	Linköping	0	2 735	0	0	0	0	0	2 735
Laddstaken 2	Knektgatan 1A-B	Linköping	0	750	0	0	0	0	0	750
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	0	970	0	0	0	0	0	970
Nässelodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	0	4 252	0	0	0	0	0	4 252
Ordensringen 2	Ellen Keys gata 4	Linköping	0	917	0	0	0	0	0	917
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14-16	Linköping	0	1 492	0	0	0	0	0	1 492
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2-4	Linköping	0	661	0	0	0	0	0	661
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	0	9 878	0	0	0	0	0	9 878
Drag 5	Dragsgatan 7	Norrköping	0	0	0	0	0	0	0	0
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	0	3 011	0	0	0	0	1 500	4 511
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	0	10 657	0	0	568	0	1 086	12 311
Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	0	7 730	0	0	0	0	0	7 730
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	0	1 570	0	0	0	0	0	1 570
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	0	18 062	0	0	0	0	0	18 062
Kristiansborgsskolan 2	Vasagatan 56	Västerås	0	5 334	0	0	0	0	0	5 334
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	0	22 362	0	0	0	0	0	22 362
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	0	6 758	0	0	0	340	0	7 098
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1 A-C	Västerås	0	3 412	0	0	0	0	0	3 412
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	0	2 500	0	0	0	0	0	2 500
Summa Mitt/Nord Utbildning			**0**	**125 899**	**0**	**0**	**568**	**340**	**2 586**	**129 393**

			Yta, kvm							
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	2 295	0	0	0	0	0	0	2 295
Mjölkudden 3:11	Mjölkuddsvägen 79C	Luleå	0	0	1 175	0	2 011	0	241	3 427
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	0	265	2 227	0	252	0	15	2 759
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	0	956	1 198	0	842	0	187	3 183
Summa Mitt/Nord Vård			**2 295**	**1 221**	**4 600**	**0**	**3 105**	**0**	**443**	**11 664**

			Yta, kvm							
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	0	0	0	2 650	0	0	0	2 650
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4-6	Norrköping	0	0	0	18 291	0	0	5	18 296
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	0	0	0	11 476	870	0	203	12 549
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	0	0	0	21 274	855	0	0	22 129
Summa Mitt/Nord Rättsväsende			**0**	**0**	**0**	**53 691**	**1 725**	**0**	**208**	**55 624**
Summa Mitt/Nord			**220 483**	**143 170**	**13 042**	**53 691**	**7 363**	**1 955**	**5 716**	**445 420**

Syd

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	0	0	0	0	0	0	3 815
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	0	0	0	0	0	0	3 312
Nåden 1	Fyllinge	Halmstad	0	0	0	0	0	0	0	0
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	8 991	1 431	0	0	1 029	0	2 715	14 166
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	0	0	0	0	0	0	3 040
Byrådirektören 4	von Troils väg 2-8	Malmö	5 820	2 666	1 400	0	902	4 720	411	15 919
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	0	0	0	0	0	0	2 980
Koljan 10	Tegnérgatan 68	Malmö	355	0	0	0	0	0	0	355
Limhamn 152:371	-	Malmö	0	0	0	0	0	0	0	0
Nattskärran 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	0	0	0	0	0	0	1 918
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	0	0	0	0	0	0	2 250
Slätvaren 40 och 51	Sarvgränd 2C	Malmö	450	0	0	0	0	0	0	450
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	0	0	0	0	0	0	6 825
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	0	0	0	0	0	0	1 850
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	0	0	0	0	0	0	1 900

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	0	0	0	0	0	0	2 313
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	442	0	0	0	0	0	0	442
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 211	0	0	0	0	177	0	1 388
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	978	0	0	0	0	0	0	978
Sädesärlan 6	Linnégatan 18	Malmö	0	0	472	0	0	0	305	777
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	0	0	0	0	0	0	2 400
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	0	0	0	0	1 779	319	4 553
Stanstorp 5:368	Vikhems bygata	Staffanstorp	4 126	0	0	0	0	0	0	4 126
Herkules 29	Corfitz-beck-friisgatan 2	Trelleborg	0	0	0	0	0	0	0	0
Herkules 33	Hamngatan 16	Trelleborg	800	0	0	0	0	0	0	800
Herkules 34	Corfitz-beck-friisgatan 4A	Trelleborg	0	0	300	0	1 100	341	3 602	5 343
Lekamensgärdet 2	Pär Lagerkvists väg 15	Växjö	5 188	0	0	0	0	0	0	5 188
Solvändan 3	Åbovägen 22	Växjö	3 329	0	0	0	0	0	0	3 329
Tonsättaren 2	Schottisgatan 2-6	Ystad	2 892	0	65	0	0	0	0	2 957
Summa Syd Äldreboende			**69 640**	**4 097**	**2 237**	**0**	**3 031**	**7 017**	**7 352**	**93 374**

			Yta, kvm							
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	0	0	0	0	0	0	700	700
Intendenten 1	Wendesvägen 5-7	Hässleholm	0	1 580	0	0	0	0	0	1 580
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	0	2 290	0	0	0	0	0	2 290
Stafvre 11	Lasarettsboulevarden 22	Kristianstad	0	2 530	0	0	0	0	0	2 530
Borstahusen 1:8	Havsgatan 5	Landskrona	0	0	0	0	0	0	2 245	2 245
Borstahusen 1:9	Havsgatan 1	Landskrona	0	5 700	0	0	0	0	0	5 700
Benzelius 1	Dag Hammarskjölds Väg 2	Lund	0	5 159	0	0	578	0	703	6 440
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	Lund	5 228	26 570	7 231	0	4 842	349	1 382	45 602
Predikanten 2	Landgillevägen 55	Lund	0	750	0	0	0	0	0	750
Gullriset 4	Monicavägen 18-22	Malmö	0	648	0	0	0	0	0	648
Spillepengsmarken 7	Strömgatan 13	Malmö	0	4 670	0	0	0	0	0	4 670
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorp	0	652	0	0	0	0	0	652
Stora Uppåkra 12:302	Parkallén 10	Staffanstorp	0	1 195	0	0	0	0	0	1 195
Stora Uppåkra 12:303	Parkallén 4	Staffanstorp	0	7 694	0	0	0	0	0	7 694
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	0	7 015	0	0	1 552	4 147	962	13 676
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A-C	Ystad	0	4 084	0	0	2 566	0	36	6 686
Vallgraven 20	Industrigatan 12	Ystad	0	0	0	0	66	0	3 368	3 434
Verkmästaren 24	Industrigatan 15A	Ystad	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkmästaren 25	Industrigatan 15B	Ystad	0	0	0	0	0	0	0	0
Ystad Malmö 5	Nils Åhlins väg 17	Ystad	0	904	0	0	16	0	0	920
Summa Syd Utbildning			**5 228**	**71 441**	**7 231**	**0**	**9 620**	**4 496**	**9 396**	**107 412**

			Yta, kvm							
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Kopparormen 4	Vikhemsvägen 9	Eslöv	0	0	2 570	0	0	0	0	2 570
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	0	0	3 003	0	0	0	0	3 003
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	0	0	1 493	0	0	0	0	1 493
Summa Syd Vård			**0**	**0**	**7 066**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7 066**

			Yta, kvm							
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	Malmö	0	0	0	3 555	0	0	0	3 555
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 6	Trelleborg	0	0	0	3 372	0	0	0	3 372
Summa Syd Rättsväsende			**0**	**0**	**0**	**6 927**	**0**	**0**	**0**	**6 927**
Summa Syd			**74 868**	**75 538**	**16 534**	**6 927**	**12 651**	**11 513**	**16 748**	**214 779**

Fastighetsförteckning

Tyskland

			Yta, kvm							
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Aachen, A.d. Schurzel. Brücke	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 950	0	0	0	0	0	0	4 950
Ahrensburg, Reeshoop	Reeshoop 38	Ahrensburg	5 810	0	0	0	0	0	0	5 810
Barssel, Mühlenweg	Mühlenweg 11	Barßel	4 550	0	0	0	0	0	0	4 550
Bensheim, Eifelstraße	Eifelstrasse 21 bis 25	Bensheim	7 036	0	0	0	0	0	0	7 036
Berlin, Klingsorstraße	Hindenburgerdamm 36	Berlin	6 820	0	0	0	0	0	0	6 820
Berlin, Ullsteinstraße	Ullsteinstrasse 159	Berlin	8 656	0	0	0	0	0	0	8 656
Bocholt, Böwings Stegge 1	Böwings Stegge 8	Bocholt	4 966	0	0	0	0	0	0	4 966
Bocholt, Böwings Stegge 2	Böwings Stegge 6	Bocholt	2 499	0	0	0	0	0	0	2 499
Bochum, Vincenzstraße	Vincenzstrasse 1	Bochum	4 719	0	0	0	0	0	87	4 806
Bonn, Rheinallee	Rheinalle 78	Bonn	4 363	0	0	0	0	0	0	4 363
Bremen, Gnesener Straße	Gnesener Strasse 6-Gröelingen	Bremen	2 621	0	0	0	0	0	0	2 621
Bremen, Hemmstraße	Hemmstrasse 345- Findorff	Bremen	1 809	0	762	0	0	0	0	2 571
Bremen, Ricarda-Huch-Straße	Ricarda-Huch Strasse 1	Bremen	8 915	0	0	0	0	0	0	8 915
Butzbach, Johann S.-Bach-Str	Johann-Seb.-Bach-Strasse 26	Butzbach	3 951	0	0	0	0	0	0	3 951
Darmstadt, Im Fiedlersee	Im Fiedlersee 43	Darmstadt	7 516	0	0	0	0	0	0	7 516
Darmstadt, Kasinostraße	Kassinostrasse 37	Darmstadt	6 074	0	0	0	0	0	0	6 074
Dinslaken, Kurt-Schumacher-St	Kurt-Schumacher-Strasse 154	Dinslaken	4 059	0	0	0	0	0	0	4 059
Dresden, Preller Str.	Prellerstrasse 16	Dresden	3 704	0	0	0	0	0	0	3 704
Duisburg, Brauerstrasse	Brauerstrasse 43	Duisburg	4 331	0	0	0	0	0	0	4 331
Duisburg, Fuchstrasse	Fuchstrasse 31	Duisburg	4 099	0	0	0	0	0	0	4 099
Duisburg, Hufstrasse	Hufstrasse 2	Duisburg	3 846	0	0	0	0	0	0	3 846
Duisburg, Karl-Lehr-Straße	Karl-Lehr-Strasse 159	Duisburg	4 148	0	0	0	0	0	0	4 148
Elsdorf, Zum Ostbahnhof	Zum Ostbahnhof	Elsdorf	4 217	0	0	0	0	0	0	4 217
Elsenfeld, Bahnhofstraße	Bahnhofstrasse 12	Elsenfeld	4 450	0	0	0	0	0	0	4 450
Emden, Am Wykhoffweg	Rotdornring 1	Emden	3 351	0	0	0	0	0	0	3 351
Hadamar, Hammelburg	Hammelburg 18	Hadamar	6 432	0	0	0	0	0	0	6 432
Heusenstamm, Herderstraße I	Herderstrasse 85-89	Heusenstamm	6 280	0	0	0	0	0	0	6 280
Heusenstamm, Herderstraße II	Herderstrasse 64	Heusenstamm	2 981	0	0	0	0	0	0	2 981
Hünxe, Bensumskamp	Bensumskamp 27	Hünxe	3 800	0	0	0	0	0	0	3 800
Kiel Vaasastrasse 2a	Vaasastrasse 2A	Kiel	5 746	0	0	0	0	0	0	5 746
Kiel, Pickerstrasse	Pickerstrasse 36	Kiel	3 261	0	0	0	0	0	0	3 261
Köln, Neusser Str.	Neusser Strasse 402-406	Köln	7 681	0	0	0	0	0	0	7 681
Langenfeld, Langforther Str.	Langforter Strasse 1-3	Langenfeld	4 073	0	0	0	0	0	0	4 073
Lauterbach, Bilsteinweg	Bilsteinweg 1	Lauterbach	5 684	0	0	0	0	0	0	5 684
Leipzig, Saxoniastrasse	Saxoniastrasse 32	Leipzig	4 558	0	0	0	0	0	0	4 558
Lichtenstein, Martin-Götze-St	Martin-Götze-Strasse 14	Lichtenstein	5 993	0	0	0	0	0	0	5 993
Liederbach, Am Wehr	Im Grossen Garten	Liederbach	4 800	0	0	0	0	0	0	4 800
Mülheim a.d. Ruhr, Am Halbach	Saarnerstrasse 415	Mülheim an der Ruhr	5 098	0	0	0	0	0	0	5 098
Nittenau, Brucker Strasse	Brucker Strasse 7	Nittenau	4 131	0	0	0	0	0	0	4 131
Offenbach, Spessartring	Spessartring 22	Offenbach am Main	9 569	0	0	0	0	0	0	9 569
Piding, Lindenstrasse	Lindenstrasse	Piding	3 699	0	0	0	0	0	0	3 699
Rehren, Auestraße	Auestrasse 4	Rehren	5 197	0	0	0	0	0	0	5 197
Taunusstein, Am alten Sportpl	Am alten Sportplatz 43	Taunusstein	8 513	0	0	0	0	0	0	8 513
Wetter, Friedrichstraße	Steinstrasse 3	Wetter	4 004	0	0	0	0	0	0	4 004
Wiesbaden, Parkstraße	Parkstrasse 21	Wiesbaden	5 371	0	0	0	0	0	1 190	6 561
Wächtersbach, Chatilloner Str	Chattiloner Strasse 81	Wächtersbach	2 196	0	0	0	0	0	0	2 196
Zeuthen, Fontaneallee	Fontaneallee 29	Zeuthen	8 868	0	0	0	0	0	0	8 868
Zossen, An der Brotfabrik	An der Brotfabrik 1	Zossen	3 554	0	0	0	0	0	0	3 554
Summa Tyskland Äldreboende			**242 949**	**0**	**762**	**0**	**0**	**0**	**1 277**	**244 988**

			Yta, kvm							
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Dortmund, Rheinsche Straße	Rheinische Strasse 69	Dortmund	0	5 500	0	0	0	0	0	5 500
Duisburg, Wuhanstraße 6,11	Wuhanstraße 6,11	Duisburg	0	16 563	0	0	0	0	0	16 563
Duisburg, Wuhanstraße 9	Wuhanstraße 9	Duisburg	0	0	0	0	0	0	0	0
Zossen, Jägerstrasse	Jägerstrasse	Zossen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Tyskland Utbildning			**0**	**22 063**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**22 063**

			Yta, kvm							
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Hofgeismar, Manteuffel Anlage	Manteuffel Anlage 2-5	Hofgeismar	0	0	0	4 286	0	0	0	4 286
Homberg, August-Vilmar-Straße	August-Vilmar-Straße 20	Homberg	0	0	0	3 920	0	0	0	3 920
Kassel, Knorrstraße	Knorrstraße 32	Kassel	0	0	0	3 550	0	0	0	3 550
Wetzlar, Schanzenfeldstraße	Schanzenfeldstraße 8	Wetzlar	0	0	0	10 886	0	0	0	10 886
Summa Tyskland Rättsväsende			**0**	**0**	**0**	**22 642**	**0**	**0**	**0**	**22 642**
Summa Tyskland			**242 949**	**22 063**	**762**	**22 642**	**0**	**0**	**1 277**	**289 693**

Fastighetsförteckning

Finland

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kappalaisenkuja 3	Kappalaisenkuja 3	Esbo	1 487	0	0	0	0	0	0	1 487
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Esbo	2 061	0	0	0	0	0	0	2 061
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Esbo	1 729	0	0	0	0	0	0	1 729
Kivennavantie 15	Kivennavantie 15	Esbo	2 270	0	0	0	0	0	0	2 270
Puistokatu A	Puistokatu A	Esbo	4 601	0	0	0	0	2 554	339	7 493
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsingfors	1 058	313	0	0	0	1 841	793	4 005
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsingfors	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsingfors	1 882	0	1 247	0	0	0	0	3 129
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinge	1 013	0	0	0	0	0	0	1 013
Turuntie 13	Turuntie 13	Hämeenlinna	5 731	0	0	0	0	0	0	5 731
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	0	0	0	0	0	0	1 432
Harjunsalontie 2	Harjunsalontie 2	Kangasala	2 040	0	0	0	0	0	0	2 040
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kervo	1 963	0	962	0	0	0	396	3 321
Arppentie 6 B	Arppentie 6 B	Kides	1 541	0	0	0	0	0	0	1 541
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	0	0	0	0	0	0	2 099
Helsingiuksentie 1	Helsingiuksentie 1	Lojo	2 574	0	0	0	0	0	0	2 574
Pitkäniementie	Pitkäniementie	Nokia	3 249	0	0	0	0	0	0	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3 och 5	Nurmijärvi	2 345	0	0	0	0	0	0	2 345
Haapavedentie 20	Haapavendentie 20	Nyslott	1 437	0	0	0	0	0	0	1 437
Lastenlinnantie	Lastenlinnantie	Pälkäne	1 573	0	0	0	0	0	0	1 573
Viipurintie 48	Viipurintie 48	S:t Karin	1 300	0	0	0	0	0	0	1 300
Meesakatu 4	Meesakatu 4	Tammerfors	3 436	0	0	0	0	0	0	3 436
Tilkonmäenkatu 2	Tilkonmäenkatu 2	Tammerfors	1 130	0	0	0	0	0	0	1 130
Mielikintie 8	Mielikintie 8	Uleåborg	8 345	0	0	0	0	1 030	0	9 375
Perintökuja 14	Perintökuja 14	Vanda	6 790	518	0	0	0	0	0	7 308
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vasa	2 800	0	0	0	0	0	0	2 800
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Åbo	2 543	0	0	0	0	0	0	2 543
Hovioikeudenkatu 3	Hovioikeudenkatu 3	Åbo	7 332	0	0	0	0	0	0	7 332
Liinahaankatu 17	Liinahaankatu 17	Åbo	5 531	0	0	0	0	0	0	5 531
Pirttivuorenkuja 7	Pirttivuorenkuja 7	Åbo	2 450	0	0	0	0	0	0	2 450
Puutarhakatu 39	Puutarhakatu 39	Åbo	5 989	0	0	0	0	0	0	5 989
Viilarinkatu 9	Viilarinkatu 9	Åbo	3 050	0	0	0	0	0	0	3 050
Virvoituksentie 5	Virvoituksentie 5	Åbo	6 043	0	0	0	0	0	0	6 043
Summa Finland Äldreboende			**100 499**	**831**	**2 209**	**0**	**0**	**5 425**	**1 528**	**110 491**

Utbildning	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Suotie 4	Suotie 4	Esbo	0	1 141	0	0	0	0	0	1 141
Arkadiankatu 24	Arkadiankatu 24	Helsingfors	0	6 197	0	0	0	0	41	6 238
Haapaniemenkatu 6	Haapaniemenkatu 6	Helsingfors	0	15 432	0	0	0	0	0	15 432
Nervanderinkatu 13	Nervanderinkatu 13	Helsingfors	0	5 258	0	0	0	0	0	5 258
Pohjoinen Rautatiekatu 9	Pohjoinen Rautatiekatu 9	Helsingfors	0	4 077	0	0	0	0	0	4 077
Satakunnankatu 23	Satakunnankatu 23	Pori	0	18 552	0	0	0	0	4 603	23 155
Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Vasa	0	15 347	0	0	2 329	0	788	18 464
Åbo yrkeshögskola 853-21-2-26	Joukahainengatan 3 A	Åbo	0	16 282	0	0	0	0	0	16 282
Summa Finland Utbildning			**0**	**82 286**	**0**	**0**	**2 329**	**0**	**5 432**	**90 047**

Vård	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsingfors	0	0	2 626	0	0	0	0	2 626
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Uleåborg	0	0	4 384	0	0	0	0	4 384
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vanda	0	0	4 939	0	0	0	0	4 939
Kunnalissairaalantie 20	Kunnalissairaalantie 20	Åbo	0	0	47 967	0	0	0	443	48 410
Kunnalissairaalantie 36	Kunnalissairaalantie 36	Åbo	0	0	2 096	0	0	0	0	2 096
Signalistinkatu 2	Signalistinkatu 2	Åbo	0	0	1 694	0	0	0	0	1 694
Summa Finland Vård			**0**	**0**	**63 706**	**0**	**0**	**0**	**443**	**64 149**

Rättsväsende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Salmisaarenranta 7	Salmisaarenranta 7	Helsingfors	0	0	0	31 999	9 319	0	7 909	49 226
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Hämeenlinna	0	0	0	4 715	0	0	0	4 715
Summa Finland Rättsväsende			**0**	**0**	**0**	**36 714**	**9 319**	**0**	**7 909**	**53 941**
Summa Finland			**100 499**	**83 117**	**65 915**	**36 714**	**11 648**	**5 425**	**15 311**	**318 628**

Summa Utland	**343 448**	**105 180**	**66 677**	**59 356**	**11 648**	**5 425**	**16 588**	**608 321**
Summa Sverige	**429 099**	**409 783**	**192 094**	**97 586**	**72 324**	**17 581**	**57 470**	**1 275 937**
Summa totala portföljen	**772 547**	**514 963**	**258 771**	**156 942**	**83 972**	**23 005**	**74 058**	**1 884 258**

Hemsös hållbarhetsredovisning

Från och med verksamhetsåret 2016 redovisar Hemsö sitt hållbarhetsarbete som en del av årsredovisningen. Redovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) standards, nivå Core. Redovisningen beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för 2019. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående års redovisning beskrivs i anslutning till tabeller resultatindikatorer. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetschef Emma Weman (emma.weman@hemso.se).

På följande sidor finns en sammanställning av de GRI-områden och indikatorer som redovisas samt var information om dessa återfinns.

GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

102-41 Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal inom Hemsö Fastighets AB och Hemsö Development AB. Kollektivavtal är ej möjligt för Vitartes samt Hemsö i Finland och Tyskland med hänsyn till bolagens storlek men liknande villkor tillämpas. 90 procent av medarbetarna har kollektivavtal.

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Mkr	2017	2018	2019	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	2 370	2 617	3 046	
Fördelat ekonomiskt värde				
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-129	-140	-147	5
Räntor till långivare	-345	-372	-419	14
Utdelning till ägarna	-556	-657	-722	24
Betalningar till leverantörer	-549	-594	-692	22
Betald skatt	-66	-71	-141	5
Behållet ekonomiskt värde	**725**	**783**	**925**	**30**

401-1 Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2019	2018	2017
Total	18,7	17,1	22,0
Män	3,4	16,8	18,2
Kvinnor	10,7	13,5	12,1

Antal nyanställda under 2019 uppgick till 30 (22 2018, 23 2017). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region pga få anställa. Beräkning enligt formeln lägsta av antalet anställa som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

302-1: Energianvändning inom organisationen*

Rapporteringsperioden är 1 januari 2019 – 31 december 2019. Total mängd förbrukad energi för 2019 var 234 608 MWh.

MWh	2019	2018	2017
El förnybar	86 980	93 754	73 525
Fjärrvärme förnybar	115 779	115 555	108 685
Fjärrkyla förnybar	4 272	3 467	2 019
Total förnybar energi	**207 032**	**212 776**	**184 229**
El icke förnybar			10 946
Fjärrvärme icke förnybar	25 559	21 410	19 283
Fjärrkyla icke förnybar	273	221	129
Olja	1	1	1
Naturgas	1 558	2 969	2706
Diesel	68	102	268
Bensin	118	17	5
Total icke förnybar energi	**27 576**	**24 720**	**33 338**
SUMMA	**234 608**	**237 496**	**217 568**

* Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

Utsläpp av växthusgaser 305-1, 305-2 och 305-3**

Direkta och indirekta utsläpp, scope 1-3	2019	2018	2017
305-1 : Direkta utsläpp av koldioxid tCO2e Scope 1	**683**	**884**	**632**
Icke förnybar energi	683	884	632
305-2: Indirekta utsläpp av växthusgaser	**12 126**	**10 405**	**15 065**
El- icke förnybar	-	-	3 837
Fjärrvärme icke förnybar	12 106	10 389	11 228
Fjärrkyla	20	16	1
305 -3: Andra direkta utsläpp av växthusgaser	**2 687**	**2 134**	**1 754**
Flyg	101	107	89
Tåg	0	0	0
Förmånsbilar och egen bil i tjänst	9	6	6
Hotell	1	1	1
Produktion av energibärare	2 576	2 020	1 658
Summa	**15 496**	**13 423**	**17 452**

Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (Scope 1), indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (Scope 2) och övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3).

Beräkningar och rapportering baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), Corporate Standard revised edition.

Förbrukningsdata från stationär och mobil förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla. I år har vi rapporterat konsumtion av fjärrvärme i Sverige per leverantör. Beräkningarna av utsläppen från resor med taxi har baserats på tidigare års information om dessa. Konservativa antaganden och emissionsfaktorer användes vid beräkningen. Huvudsakliga källor för emissionsfaktorer har varit Swedish Environmental Protection Agency (Naturvårdsverket) 2017, UK Department for Business, Energy and Industry Strategy (DBEIS) 2019, Swedish Energy Agency (Energimyndigheten) 2017, Swedenergy (Energiföretagen Sverige) 2019, Finnish Energy (Finsk Energiindustri) 2018 samt Vattenfall 2015.

** Beräkningar inkluderar fastigheter i Sverige och Finland.

103-1–103-3 Hållbarhetsstyrning – efterlevnad av lagar och regler

Lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framförallt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning, miljö och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder sig Hemsö av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner. Hemsös uppförandekod och visselblåsarfunktion utgör också stöd i arbetet. Det görs löpande bevakning på respektive område kring ändring i lagar och regler för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. För skyldigheter som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget och löpande utbildning av berörd personal. Principen för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina specialområden. Uppföljning av de fall där ändrade lagar och regelverk medför att åtgärder blir nödvändiga görs minst årligen. Behov av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå.

307-1, 419-1 Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser

Under året har Hemsö inte varit föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar eller regler.

405-1 Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse

	Andel kvinnor/ män, %	< 29 år	30–49 år	> 50 år
2019				
Styrelse	33/67	0	33	67
Ledning	30/70	0	90	10
Samtliga anställda	47/53	12	68	20
2018*				
Styrelse	33/67	0	33	67
Ledning	25/75	0	100	0
Samtliga anställda	49/51	10	70	20

* Inklusive det samägda bolaget Vitartes

GRI-index

Allmänna standardindikatorer		Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn		Hemsö Fastighets AB
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	1, 7-8, 24	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Stockholm
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i	1, 7, 24-25	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	77	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	7	
102-7	Organisationens storlek	60-62	
102-8	Medarbetardata, värdeskapandemodellen	62	
102-9	Organisationens leverantörskedja	42	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga större förändringar under 2019
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Hemsö tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hantering av styrning och drift i fastigheterna vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid användning av nya material och produkter.
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	58–59	
102-13	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	58	
102-14	Uttalande av vd/ordförande	4-5	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys	13, 56	
102-18	Organisationens bolagsstyrning	77–80	
102-40	Organisationens intressenter	57	
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	126	
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	56-57	
102-43	Former för intressentengagemang	13, 39,42, 59, 126	
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	57	
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Personalrelaterad information omfattar Sverige, Tyskland och Finland. GRI-redovisningen utgår till största del från Hemsös svenska verksamhet som omfattar merparten av Hemsös fastigheter. Målsättningen är att successivt inkludera mer data för Tyskland och Finland.
102-46	Process för definition av innehållet i redovisningen	56-57	
102-47	Väsentliga områden	57, 127–129	
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		Ingen omräkning/ändring av data/info har gjorts
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		
102-50	Redovisningsperiod		2019-01-01–2019-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		2019-03-27
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen	126	
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive	126	
102-55	GRI-innehållsindex	126–129	
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	129	

Väsentliga aspekter, hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer			
Ekonomiskt resultat			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	8-9, 10, 24	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	126	
Efterlevnad av lagar och bestämmelser			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	74,126	
307-1, 419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	126	
Antikorruption			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	63	
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	56	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	64	

Material och kemikalier			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	54	
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	54	Andel produkter i projekt som uppfyller nivå A och B i materialvals-systemet SundaHus Miljödata.
Energi			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	11, 40, 59	
302-1	Energianvändning inom organisationen	126	
302-4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	40	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	40	
Klimatpåverkan			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40, 56	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	126	
305-2	Inköpt energi- indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	126	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	126	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	40	Hemsö redovisar klimatpåverkan per uthyrbar area (kvadratmeter).
Anställningsförhållanden			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	12–14	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	126	
Medarbetares hälsa och säkerhet			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	12–14	
403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	14	Hemsö redovisar frisknärvaro samt arbetsrelaterade skador och olycksfall för anställda.
Kompetensutveckling			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	12–14	
Hemsö-2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling	12	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	13	
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14, 56	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare.	81, 126	
405-2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	14	
Ansvar i leverantörsled			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	43	
308-1 414-1	Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier och miljökriterier	43	
Hyresgästers hälsa och säkerhet			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38–39, 42–43	
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	43	
Hemsö-3	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	43	Omfattar olyckor och tillbud med koppling till Hemsös fastighetsä-garansvar.
Märkning av produkter och tjänster			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	27, 58	
CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	58	
Kundnöjdhet			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38–39	
Hemsö-4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	39	Hemsös NKI-undersökning i Sverige.

Sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	7-10
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	38-43, 54, 56-59, 73, 126
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	12-14, 73, 126
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat kopplat till sociala frågor	14, 42-43, 71
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom anti-korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	42-43, 56, 71, 74

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hemsö Fastighets AB (Hemsö Fastighets) att översiktligt granska Hemsö Fastighets hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 127-128 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 129.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 126 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört min vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 25 mars 2020
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Periodens resultat	3 111	3 092
Genomsnittligt eget kapital	14 957	11 997
Avkastning på eget kapital, %	**20,8**	**25,8**

Direktavkastning	**31 dec 2019**	**31 dec 2018**
Driftnetto enligt resultaträkning	2 276	1 950
Justering för 12 månaders innehav	-11	82
Justering projektfastigheter	-87	-137
Justerat driftnetto	**2 178**	**1 895**
Bokfört värde på fastigheter	55 027	46 236
Justering projektfastigheter	-8 888	-7 700
Justerat bokfört värde	**46 139**	**38 536**
Direktavkastning, %	**4,7**	**4,9**

Totalavkastning	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Driftnetto	2 276	1 950
Värdeförändring fastigheter	2 037	2 060
Summa	**4 313**	**4 010**
Ingående fastighetsvärde	46 236	38 883
Utgående fastighetsvärde	55 027	46 236
Justering årets värdeförändring	-2 037	-2 060
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**49 613**	**41 530**
Totalavkastning, %	**8,7**	**9,7**

Förvaltningsresultat	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Resultat före skatt	3 732	3 594
Återläggning		
Värdeförändringar fastigheter	-2 037	-2 060
Värdeförändringar derivat	25	-91
Förvaltningsresultat	**1 720**	**1 443**

Avkastning förvaltningsresultat	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Förvaltningsresultat x 90%	1 548	1 299
Genomsnittligt eget kapital	14 957	11 997
Avkastning förvaltningsresultat, %	**10,3**	**10,8**

Räntetäckningsgrad	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Rörelseresultat	2 139	1 815
Finansnetto	-419	-372
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,1**	**4,9**

Operativt kassaflöde	**Jan–dec 2019**	**Jan–dec 2018**
Förvaltningsresultat	1 720	1 443
Resultatandel från andelar i intresseföretag	2	-11
Avskrivningar	12	2
Betald skatt	-106	-51
Operativt kassaflöde	**1 628**	**1 383**

Belåningsgrad	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skuld	35 542	29 278
Avgår likvida medel	-988	-450
Nettoskuld	34 554	29 278
Marknadsvärde fastigheter	55 662	46 236
Investeringar i intesseföretag	635	183
Belåningsgrad, %	**62,1**	**63,1**

Skuldtäckningskvot	31 dec 2019	31 dec 2018
Likvida medel	988	450
Outnyttjade kreditlöften*	12 661	12 700
Disponibel likviditet	13 649	13 150
Kort upplåning	7 994	7 994
Skuldtäckningskvot, %	**171**	**165**

*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv

Andel säkerställd skuld	31 dec 2019	31 dec 2018
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Andel säkerställd skuld, %	**0,0**	**0,0**

Rörelsemarginal	Jan-Dec 2019	Jan-Dec 2018
Rörelseresultat	2 139	1 815
Fastighetsintäkter	3 046	2 618
Rörelsemarginal, %	**70,2**	**69,3**

Soliditet	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget Kapital	16 714	13 199
Tillgångar	57 945	47 406
Soliditet, %	**28,8**	**27,8**

Substansvärde	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget Kapital	16 714	13 199
Derivat	211	281
Uppskjuten skatt	3 600	3 067
Substansvärde	**20 525**	**16 547**

Justerad soliditet	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget Kapital	16 714	13 199
Ägarlån	0	0
Derivat	211	281
Uppskjuten skatt	3 600	3 067
Substansvärde	**20 525**	**16 547**
Tillgångar	57 945	47 406
Justerad soliditet, %	**35,4**	**34,9**

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld
Räntebärande säkerställd låneskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Avkastning förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad
Räntebärande nettolåneskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde plus investeringar i intresseföretag.

Direktavkastning
Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet
Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittsränta
Den vägda räntan på räntebärande låneskulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Justerad soliditet
Substansvärde i förhållande till totala tillgångar.

Kapitalbindning
Genomsnittet av de räntebärande låneskuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Kort upplåning
Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program
Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Operativt kassaflöde
Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och resultatandel från intresseföretag minus betald skatt.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat i förhållande till finansnetto.

Räntebärande låneskulder
Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat
Driftnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag minus kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot
Disponibel likviditet i förhållande till Kort upplåning.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Substansvärde
Eget kapital plus uppskjuten skatt och derivat.

Totalavkastning
Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, (12 månader rullande).

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift-och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Från och med 1 januari 2019 inkluderas ej tomträttsavgäld i driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt
Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

Hyresvärde
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kontrakterad årshyra
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar
Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Samhällsfastighet
Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Större städer
SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

Uthyrningsbar yta
De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Vakansgrad hyra
Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Emitterat belopp är 1 000 mkr.

Först i Norden

Den 30 maj 2016 emitterade Hemsö som första nordiska bolag en hållbar obligation. Emitterat belopp uppgick till 1 000 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Ramverket finns i sin helhet på hemso.se

Likviden från Hemsös första hållbara obligation som emitterades under 2017, användes till tre kategorier av hållbarhetsprojekt, miljöcertifiering av nyutvecklade fastigheter, investering i utemiljön för en skola samt omställningsprojekt för att skapa bostäder till ensamkommande flyktingbarn.

Obligationen är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Ett marknadssegment för hållbara obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade fastigheter, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Utveckling eller förvärv av nya fastigheter
2. Befintliga miljöcertifierade fastigheter
3. Minskad energiförbrukning i befintliga fastigheter
4. Sociala investeringar i följande kategorier:
   a. Utbildningslokaler
   b. Äldreboenden
   c. Omställningsprojekt för att skapa bostäder till flyktingar

Sociala investeringar får utgöra maximalt tio procent av den totala likviden. Allokeringen skedde enbart till nya projekt men framöver är ambitionen att både nya och befintliga projekt kan finansieras.

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och

Utbildning, Widénska gymnasiet, Västerås

sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet.

Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se

Exempel på finansierade projekt

Grenverket – Social investering i utemiljö

Grenverket i Lund inrymmer verksamheter inom primärt skola, vård och omsorg samt även kontor, butikshotell och en för området gemensam skolrestaurang. Utemiljöerna i utvecklingsprojektet Grenverket har utformats i syfte att främja inlärning och minska stress. Utgångspunkten i projektet har varit den miljöpsykologiska forskningen som bedrivs via SLU. Investerat belopp uppgår till 15,2 miljoner kronor och använts till:

- Belysning för ökad säkerhet, trygghet och trivsel där särskild hänsyn tagits till djurlivet i området.
- Återplantering och komplettering av växtarter.
- Planering av grönska i horisontal- respektive vertikalled. Till exempel utgör träden skydd för solen och buskar fungerar som ljuddämpare invid fasader.
- Odlingskärl ger möjlighet för skolorna att fördjupa den naturvetenskapliga undervisningen kring odling och ekologi.
- Platser för aktivitet såväl som vila; sittplatser, hängmattor, växthus, naturhägn, bordtennisbord, basket- och fotbollsplan.
- Val av markmaterial och lekredskap har gjorts med hänsyn till tillgänglighet, långsiktig hållbar drift, permeabilitet, robusthet samt främjandet av naturlig grönska.
- En särskild avlämningsplats för hämtande och lämnande föräldrar har skapat säkrare trafikflöden i anslutning till skolan.
- Qr-slinga har utformats för att uppmuntra rörelse och inhämta information om växter, djurliv och kulturhistoria.

Grenverket – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 675 miljoner kronor. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Energieffektivisering genom tilläggsisolering, fönsterbyten, omfogning av fasad, ny takbeläggning samt moderna tekniska system.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet. Nya påbyggnadselement har exempelvis möjliggjort ökat dagsljusinsläpp i byggnaden och en förbättrad tillgänglighet.
- Omfattande sanering av miljöfarligt material såsom exempelvis PCB, asbest och bly.
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer samt bullerdämpande materialval i golv och tak.

Medicinaren 23 – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Den första byggnaden av två i ett utbildnings- och forskningscenter bredvid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge. I lokalerna samlokaliseras KTH:s Skola för Teknik och Hälsa samt Röda Korsets högskola, men även verksamheter från Karolinska institutet och Karolinska universitetssjukhuset. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 300 mkr. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet.

Utbildning, Grenverket, Lund

Miljöcertifiering (kategori 1 och 2)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	mWh/år	kWh/m²	tCO_2/år	$kgCO_2/m^2$
Kategori 1	Technology and Health (Medicinaren 23)**	675	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 401	67	36	2,1
Kategori 1	Grenverket (Klostergården 2:9, byggnad 90)	300	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 768	90	11	0,8
Summa		**975***					

Sociala investeringar (kategori 4)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/ m²	Avstånd till kommunal-trafik, km
Kategori 4c	Norr 5:10	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	21	0,6
Kategori 4c	Kråkhult 1:61	3,2	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	30	0,2
Kategori 4c	Fritsla 14:8	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	12	53	0,2
Kategori 4c	Byrådirektören 4	1,4	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	35	46	0,1
Kategori 4c	Grenverket	15,0	Utformning av utemiljö enligt miljöpsykologisk forskning	n/a	n/a	n/a
Summa		**25,4***				

* Uppgiften omfattas av revisorernas bestyrkanderapport.

** Utfallet är exklusive verksamhetsel och kyla. Total energianvändning inklusive verksamhetsel och kyla: 1 927 313kWh samt 93,2 kWh/m².

Ett urval av den forskning som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Bärring, A-M (2005). ”A planning tool for designing sustainable and healthy cities. The importance of experienced characteristics in urban green open spaces for people’s health and well-being.” In Conference proceedings “Quality and Significance of Green Urban Areas”, (April 14-15, 2005), Van Hall Larenstein University of Professional Education, Velp, The Netherlands.

Grahn, P. & Stigsdotter, U.K. (2010). ”The relation between perceived sensory dimensions of urban green space and stress restoration”. Landscape & Urban Planning 94: 264-275.

Hollingsworth R &E. J. Hollingsworth. (2003). ”Stora upptäckter och biomedicinska forskningsorganisationer”, Kim, Lillemor & Mårtens, Pehr (eds), ”Den vildväxande högskolan, Studier av reformer, miljöer och kunskapsvägar”, SISTER, Skrifter 8, Nora: Nya Doxa.

Kaplan, R. & Talbot, J.F. (1983). ”Psychological benefits of wilderness experience”. Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research 6, 163-203.

Kaplan, R., Kaplan, S. & Ryan, R.L. (1998). ”With People in mind”. Island Press.

För en fullständig lista över studierna se: http://restorativeworkplace.com/wp-content/uploads/2015/07/Publications-2015-GI-Starka-Miljöer.pdf

Utbildning, Åbo kademi, Vasa Finland

Produktion och grafisk form: Strateg Agency
Text: Hemsö och Media Kontext
Foto: Carl och Tina Nyblom, Fotograf Anna Hult AB, Henrik Mill, Jennie Pettersson, Ingrid Wall, Johan Lignell, Kuvatoimisto Kuvio Oy – Anders Portman och Martin Sommerschield, Mikael Onegård, Niclas Kindahl, Peter Hoelstad, Pixprovider, Torbjörn Larsson och Torbjörn Widell.
Tryck: Prinfo Welins

HEMSÖ
Fastighetsvärden för samhällsservice

Hållbar och långsiktig samarbetspartner till stat, kommun och region