



heimstaden

**Inbjudan till teckning
av preferensaktier i
Heimstaden AB (publ)**

Sole Manager and Bookrunner



VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Heimstaden AB (publ) med organisationsnummer 556670-0455 ("Heimstaden" eller "Bolaget") med anledning av erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands och allmänheten i Sverige att teckna preferensaktier i Bolaget och upptagandet av preferensaktierna till handel på Nasdaq First North Premier ("Erbjudandet").

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges. Detta Prospekt har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges i Prospektet, är hämtade från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier ("Värdepapper") får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") i gällande lydelse.

Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Singapore, Nya Zeeland, Japan, Kanada, Schweiz, Hongkong eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperlagstiftning. Heimstaden förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Heimstaden eller dess uppdragstagare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. En investering i Värdepapper är förenat med risker, se avsnitt *Risikfaktorer*. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Heimstaden enligt detta Prospekt. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, skall sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Heimstaden och Heimstaden ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav skall under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Heimstadens verksamhet efter nämnda dag.

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt skall utgöra första instans. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.heimstaden.com), Carnegies hemsida (www.carnegie.se) samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

Framåtriktad information och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Heimstadens aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Heimstadens framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet *Risikfaktorer*. Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Heimstaden lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning. Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och Heimstaden anser att källorna är tillförlitliga har Heimstaden inte oberoende verifierat denna information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Heimstaden känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

VISSA DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

Med "**Bolaget**", "**Heimstaden**" eller "**Koncernen**" avses, beroende på sammanhang, Heimstaden AB (publ) med organisationsnummer 556670-0455, den Koncern vari Heimstaden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag till Heimstaden AB (publ).

Med "**Carnegie**" avses Carnegie Investment Bank AB (publ).

Med "**Erbjudandet**" avses det erbjudande att teckna sig för nyemitterade Preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB.

Med "**First North**" avses Nasdaq First North Premier. First North är en alternativ marknadsplats för handel med aktier och andra värdepapper som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.

Med "**HSAB**" avses Henry Ståhl Fastigheter AB.

Med "**Intressebolagen**" avses "Henry Ståhl Fastigheter AB", "Nordhalla Fastigheter AB", "Svensk Boligutleie 1 AS" samt "HKS Fastighets AB".

Med "**kronor**" avses svenska kronor och med "**kr**", "**tkr**", "**mkr**" respektive "**mdkr**" avses kronor, tusen kronor, miljoner kronor respektive miljarder kronor.

Med "**kvm**" respektive "**tkvm**" avses kvadratmeter respektive tusen kvadratmeter.

Med "**Preferensaktier**" avses preferensaktier i Heimstaden såsom dessa beskrivs i Bolagets bolagsordning.

Med "**Prospektet**" avses detta prospekt som har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av Preferensaktier i Bolaget.

Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i Erbjudandet

2 343 750 nyemitterade Preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för Heimstaden förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare 781 250 nyemitterade Preferensaktier, till högst 3 125 000 nyemitterade Preferensaktier totalt.

Teckningskurs

320 kronor per Preferensaktie.

Rätt att teckna preferensaktier

Erbjudandet kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att riktas till institutionella investerare i Sverige och utomlands samt till allmänheten i Sverige.

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod	19 maj – 28 maj 2015
Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet	1 juni 2015
Likviddag	3 juni 2015
Notering på First North	11 juni 2015

Information om preferensaktier

ISIN-kod för Preferensaktierna	SE0007074125
Kortnamn för Preferensaktierna på First North	HEIM PREF

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 30 juni 2015: 21 augusti 2015

Delårsrapport för perioden 1 januari 2015 till och med 30 september 2015: 13 november 2015

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari 2015 till och med 31 december 2015: 19 februari 2016

Årsredovisning för perioden 1 januari 2015 till och med 31 december 2015: 11 mars 2016

VIKTIG INFORMATION OM NASDAQ FIRST NORTH

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Advisor som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North. Heimstaden har utsett Erik Penser Bankaktiebolag till Certified Advisor.

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	15
Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Heimstaden	23
Bakgrund och motiv	25
Preferensaktierna i korthet	26
Villkor och anvisningar	28
Marknadsöversikt	31
Verksamhetsbeskrivning	45
Heimstadens fastighetsbestånd	49
Värdeintyg	56
Intressebolag	57
Proformaredovisning	59
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	64
Aktuell intjäningsförmåga	65
Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga	66
Utvald finansiell information	67
Operationell och finansiell översikt	71
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	73
Kapitalstruktur och annan finansiell information	78
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	81
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	83
Bolagsstyrning	85
Bolagsordning	86
Legala frågor och övrig information	90
Fastighetsförteckning	93
Skattefrågor i Sverige	99
Adresser	101

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepapperserbjudande. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i Punkternas numrering. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen skall baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma är Heimstaden AB (publ) med organisationsnummer 556670-0455.
B.2	<i>Säte bolagsform, etc.</i>	Heimstaden har sitt säte i Malmö. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Heimstadens huvudsakliga verksamhet består i att förvärva, förvalta och förädla primärt bostadsfastigheter som är centralt belägna på orter som växer med avseende på antal invånare samt uppvisar en positiv ekonomisk utveckling.
B.4a	<i>Tendenser</i>	<p>Fastighetsmarknaden</p> <p>Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden var hög under hela 2014 vilket resulterade i en transaktionsvolym som tangerade tidigare toppår. Aktiviteten under första kvartalet 2015 har varit god och uppgår till ungefär samma volym som för 2014 med inledningsvis flera stora transaktioner. I brist på högavkastande investeringsalternativ och god tillgång till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att transaktionsvolymen på den svenska fastighetmarknaden kommer att nå nya rekordnivåer under 2015. Newsec bedömer vidare att vi dessutom kommer se fortsatt fallande yelder i både primära och sekundära segment och mycket hög konkurrens om de mest attraktiva objekten.</p> <p>Bostadsmarknaden</p> <p>Den politiska viljan för att öka bostadsproduktionen har varit högt de senaste åren, särskilt i storstadsregionerna där det under årtionden byggts upp ett betydande utbudsunderskott. Boverket uppskattar att det kommer att behöva byggas nästan 600 000 nya bostäder fram till år 2025 vilket beror på en för låg nyproduktion under de senaste åren och en högre förväntad befolkningstillväxt än vad som prognostiserades av SCB under 2012. Ungefär tre fjärdedelar av bostadsbyggandet behövs i de tre storstadsregionerna. Andra städer med stort bostadsbehov är framförallt medelstora syd- eller mellansvenska regioner och/eller regioner med universitet eller högskolor. Det låga bostadsbyggandet i kombination med faktorer såsom hög sysselsättning och låga räntor leder till ökade disponibla inkomster och flera bostadsprisrekord. Dock kan ytterligare prisökningar och ökad skuldsättning hos hushållen få myndigheter och politiker att komma att ändra förutsättningarna på bostadsmarknaden.</p>

B.5	<i>Koncernen</i>	<p>Moderbolag i Koncernen är Bolaget. Bolagets direktägda dotterföretag per dagen för detta Prospekt listas i tabellen nedan.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dotterbolag</th> <th>Land</th> <th>Aktier (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Heimstaden Bostadsfinansiering AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Exploatering AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Fastighets AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Fyren AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Förvaltning AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Göteborg AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Holding 2 AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Högaborg AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Höjden AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden i Mälardalen AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden i Skåne AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Investment AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Lundavägen AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Lägenheter AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Passagen AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Ängen AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Öresund AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Henry Ståhl Fastigheter AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr><td>Heimstaden Fyrbåken AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> </tbody> </table>	Dotterbolag	Land	Aktier (%)	Heimstaden Bostadsfinansiering AB	Sverige	100	Heimstaden Exploatering AB	Sverige	100	Heimstaden Fastighets AB	Sverige	100	Heimstaden Fyren AB	Sverige	100	Heimstaden Förvaltning AB	Sverige	100	Heimstaden Göteborg AB	Sverige	100	Heimstaden Holding 2 AB	Sverige	100	Heimstaden Högaborg AB	Sverige	100	Heimstaden Höjden AB	Sverige	100	Heimstaden i Mälardalen AB	Sverige	100	Heimstaden i Skåne AB	Sverige	100	Heimstaden Investment AB	Sverige	100	Heimstaden Lundavägen AB	Sverige	100	Heimstaden Lägenheter AB	Sverige	100	Heimstaden Passagen AB	Sverige	100	Heimstaden Ängen AB	Sverige	100	Heimstaden Öresund AB	Sverige	100	Henry Ståhl Fastigheter AB	Sverige	100	Heimstaden Fyrbåken AB	Sverige	100																																																
Dotterbolag	Land	Aktier (%)																																																																																																												
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Exploatering AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Fastighets AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Fyren AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Förvaltning AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Göteborg AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Holding 2 AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Högaborg AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Höjden AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden i Mälardalen AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden i Skåne AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Investment AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Lundavägen AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Lägenheter AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Passagen AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Ängen AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Öresund AB	Sverige	100																																																																																																												
Henry Ståhl Fastigheter AB	Sverige	100																																																																																																												
Heimstaden Fyrbåken AB	Sverige	100																																																																																																												
B.6	<i>Större aktieägare</i>	<p>Heimstaden ägs av Fredensborg AS, org. nr 943582815, som innan Erbjudandet genomförs innehar 100 procent av aktierna och rösterna i Bolaget. Samtliga av dessa aktier har samma röstvärde.</p>																																																																																																												
B.7	<i>Finansiell information i sammandrag</i>	<p>Koncernresultaträkning</p> <p>Nedanstående utvalda finansiella information avseende räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014 är hämtad ur Heimstadens reviderade koncernräkenskaper, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och har granskats av Bolagets revisorer. Uppgifter avseende 1 januari – 31 mars 2015 har hämtats från Heimstadens delårsrapport för januari–mars 2015 vilken upprättats i enlighet med IFRS och har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i mkr</th> <th>jan–mar 2015</th> <th>jan–mar 2014</th> <th>jan–dec 2014</th> <th>jan–dec 2013</th> <th>jan–dec 2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Hyresintäkter</td><td>186,9</td><td>122,9</td><td>471,3</td><td>646,7</td><td>802,9</td></tr> <tr><td>Fastighetskostnader</td><td>-104,3</td><td>-69,2</td><td>-229,4</td><td>-325,3</td><td>-390,3</td></tr> <tr><td>Driftnetto</td><td>82,6</td><td>53,6</td><td>241,9</td><td>321,4</td><td>412,6</td></tr> <tr><td>Central administration</td><td>-7,4</td><td>-18,2</td><td>-39,2</td><td>-45,8</td><td>-24,9</td></tr> <tr><td>Övriga rörelseintäkter</td><td>13,2</td><td>10,9</td><td>38,3</td><td>26,0</td><td>10,3</td></tr> <tr><td>Övriga rörelsekostnader</td><td>-9,9</td><td>-4,9</td><td>-20,9</td><td>-9,6</td><td>-</td></tr> <tr><td>Resultat från andel i intressebolag</td><td>2,9</td><td>0,0</td><td>36,0</td><td>49,9</td><td>0,3</td></tr> <tr><td>Resultat före finansiella poster</td><td>81,3</td><td>41,5</td><td>256,1</td><td>342,1</td><td>398,3</td></tr> <tr><td>Finansiella intäkter</td><td>5,3</td><td>5,4</td><td>23,2</td><td>21,7</td><td>13,2</td></tr> <tr><td>Finansiella kostnader</td><td>-50,7</td><td>-39,7</td><td>-166,8</td><td>-270,3</td><td>-336,2</td></tr> <tr><td>Förvaltningsresultat</td><td>35,9</td><td>7,3</td><td>112,4</td><td>93,4</td><td>75,3</td></tr> <tr><td>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</td><td>207,0</td><td>34,9</td><td>143,7</td><td>-42,4</td><td>25,5</td></tr> <tr><td>Värdeförändring räntederivat</td><td>-29,2</td><td>-14,6</td><td>-0,3</td><td>214,3</td><td>24,8</td></tr> <tr><td>Resultat före skatt</td><td>213,7</td><td>27,5</td><td>255,9</td><td>265,3</td><td>125,5</td></tr> <tr><td>Aktuell skatt</td><td>-</td><td>-</td><td>-0,2</td><td>-</td><td>-0,0</td></tr> <tr><td>Uppskjuten skatt</td><td>-39,3</td><td>-50,2</td><td>11,1</td><td>102,2</td><td>80,6</td></tr> <tr><td>Årets resultat</td><td>174,5</td><td>-22,6</td><td>266,7</td><td>367,5</td><td>206,1</td></tr> </tbody> </table>	Belopp i mkr	jan–mar 2015	jan–mar 2014	jan–dec 2014	jan–dec 2013	jan–dec 2012	Hyresintäkter	186,9	122,9	471,3	646,7	802,9	Fastighetskostnader	-104,3	-69,2	-229,4	-325,3	-390,3	Driftnetto	82,6	53,6	241,9	321,4	412,6	Central administration	-7,4	-18,2	-39,2	-45,8	-24,9	Övriga rörelseintäkter	13,2	10,9	38,3	26,0	10,3	Övriga rörelsekostnader	-9,9	-4,9	-20,9	-9,6	-	Resultat från andel i intressebolag	2,9	0,0	36,0	49,9	0,3	Resultat före finansiella poster	81,3	41,5	256,1	342,1	398,3	Finansiella intäkter	5,3	5,4	23,2	21,7	13,2	Finansiella kostnader	-50,7	-39,7	-166,8	-270,3	-336,2	Förvaltningsresultat	35,9	7,3	112,4	93,4	75,3	Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207,0	34,9	143,7	-42,4	25,5	Värdeförändring räntederivat	-29,2	-14,6	-0,3	214,3	24,8	Resultat före skatt	213,7	27,5	255,9	265,3	125,5	Aktuell skatt	-	-	-0,2	-	-0,0	Uppskjuten skatt	-39,3	-50,2	11,1	102,2	80,6	Årets resultat	174,5	-22,6	266,7	367,5	206,1
Belopp i mkr	jan–mar 2015	jan–mar 2014	jan–dec 2014	jan–dec 2013	jan–dec 2012																																																																																																									
Hyresintäkter	186,9	122,9	471,3	646,7	802,9																																																																																																									
Fastighetskostnader	-104,3	-69,2	-229,4	-325,3	-390,3																																																																																																									
Driftnetto	82,6	53,6	241,9	321,4	412,6																																																																																																									
Central administration	-7,4	-18,2	-39,2	-45,8	-24,9																																																																																																									
Övriga rörelseintäkter	13,2	10,9	38,3	26,0	10,3																																																																																																									
Övriga rörelsekostnader	-9,9	-4,9	-20,9	-9,6	-																																																																																																									
Resultat från andel i intressebolag	2,9	0,0	36,0	49,9	0,3																																																																																																									
Resultat före finansiella poster	81,3	41,5	256,1	342,1	398,3																																																																																																									
Finansiella intäkter	5,3	5,4	23,2	21,7	13,2																																																																																																									
Finansiella kostnader	-50,7	-39,7	-166,8	-270,3	-336,2																																																																																																									
Förvaltningsresultat	35,9	7,3	112,4	93,4	75,3																																																																																																									
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207,0	34,9	143,7	-42,4	25,5																																																																																																									
Värdeförändring räntederivat	-29,2	-14,6	-0,3	214,3	24,8																																																																																																									
Resultat före skatt	213,7	27,5	255,9	265,3	125,5																																																																																																									
Aktuell skatt	-	-	-0,2	-	-0,0																																																																																																									
Uppskjuten skatt	-39,3	-50,2	11,1	102,2	80,6																																																																																																									
Årets resultat	174,5	-22,6	266,7	367,5	206,1																																																																																																									

Finansiell information i sammandrag (forts)	Koncernbalansräkning					
	Belopp i mkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
	TILLGÅNGAR					
	Anläggningstillgångar					
	Goodwill	-	-	23,7	-	-
	Förvaltningsfastigheter	8 634,4	7 101,5	10 377,7	7 042,3	10 718,6
	Maskiner och inventarier	8,0	2,0	4,4	2,2	2,8
	Andelar i intressebolag	169,6	139,5	158,6	139,5	9,6
	Övriga finansiella anläggningstillgångar	366,5	304,4	330,6	274,7	7,1
	Fordringar hos moderbolag	0,0	0,0	-	-	413,1
	Summa anläggningstillgångar	9 178,4	7 547,4	10 894,9	7 458,6	11 151,2
	Omsättningstillgångar					
	Övriga kortfristiga fordringar	62,6	31,8	49,5	22,1	20,8
	Likvida medel	196,8	386,9	369,2	358,6	170,2
	Summa omsättningstillgångar	259,4	418,7	418,7	380,7	191,0
	Tillgångar som innehas för försäljning	2 339,4	-	-	-	-
	SUMMA TILLGÅNGAR	11 777,3	7 966,1	11 313,6	7 839,3	11 342,2
	EGET KAPITAL OCH SKULDER					
	Eget kapital	3 654,4	3 190,6	3 480,0	3 213,2	3 358,9
	Långfristiga skulder					
	Avsättning för pensionsförpliktelse	-	-	0,3	-	-
	Räntebärande skulder	4 362,9	3 955,2	5 000,1	3 699,5	5 896,8
	Räntederivat	105,0	114,1	376,2	307,1	592,8
	Uppskjuten skatteskuld	753,5	501,0	815,4	450,8	579,4
	Summa långfristiga skulder	5 221,4	4 570,2	6 192,0	4 457,4	7 069,0
	Kortfristiga skulder					
	Räntebärande skulder	1 140,6	88,5	1 425,4	24,6	726,2
	Ej räntebärande skulder	223,8	116,8	216,3	144,1	188,1
	Summa kortfristiga skulder	1 364,4	205,4	1 641,7	168,7	914,3
	Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	1 537,1	-	-	-	-
	SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 777,3	7 966,1	11 313,6	7 839,3	11 342,2

Finansiell information i sammandrag (forts)	Kassaflöde					
	Belopp i mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt		213,7	27,5	255,9	265,3	125,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-2,7	0,2	-35,3	-57,3	-9,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-207,0	-34,9	-143,7	42,4	-25,5
Värdeförändring derivatinstrument		29,2	14,6	0,3	-214,3	-24,8
Betald skatt		-	-	-	-	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33,2	7,5	77,2	36,1	65,4
Förändring rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar		2,0	-11,7	-21,1	0,1	5,1
Förändring av bostadsrättsandelar		1,4	2,0	5,1	-5,1	3,8
Förändring av kortfristiga skulder		-9,0	-13,9	-6,2	-3,9	-19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27,7	-16,1	54,9	27,2	54,7
Investeringsverksamheten						
Förvärv och investeringar i fastigheter		-365,4	-25,3	-184,0	-33,1	-50,6
Förvärv dotterbolag		-	-	1 470,2	-	-
Övriga investeringar		-3,6	-	-	-1,0	-0,3
Försäljning av fastigheter		-	-	1 014,6	3 537,4	93,9
Förvärv av andelar i intressebolag		-8,1	-	-10,8	-70,6	-
Försäljning av andelar i intressebolag		-	-	13,3	-	-
Förändring lån till intressebolag		-36,1	-	-66,6	-242,3	-
Utdelning från intressebolag		-	-	-	4,5	-
Förändring av finansiella tillgångar		0,1	-42,4	13,0	0,5	11,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-413,1	-67,7	-690,6	3 195,4	54,3
Finansieringsverksamheten						
Lämnade lån till moderbolaget		-	-	-	-91,8	-78,3
Förändring räntebärande skulder		213,2	319,6	847,7	-2 864,4	-22,5
Lösen räntederivat		-	-207,4	-201,5	-77,9	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		213,2	112,1	646,3	-3 034,1	-100,7
Årets kassaflöde		-172,3	28,3	10,6	188,4	8,3
Likvida medel vid årets början		369,2	358,6	358,6	170,2	161,9
Likvida medel vid årets slut		196,9	386,9	369,2	358,6	170,2

Finansiell information i sammandrag (forts)	Nyckeltal	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012
	Fastighetsrelaterade nyckeltal					
	Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	99,5	99,5	99,5	99,5
	Överskottsgrad, %	44,2	43,7	51,3	49,7	51,4
	Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	365	25	184	33	51
	Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	1 015	3 537	94
	Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	8 634	7 102	10 378	7 042	10 719
	Antal fastigheter på balansdagen	224	222	226	221	393
	Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	538 372	466 869	701 759	465 792	819 720
	Antal bostadslägenheter på balansdagen	6 744	6 356	6 565	6 340	11 716
	Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	90	66	90	86
	Finansiella nyckeltal					
	Kassaflöde, mkr	-172	28	11	188	8
	Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,2	1,7	1,3	1,2
	Soliditet, %	31,0	40,1	30,8	41,0	29,6
	Belåningsgrad (LTV), %	56,2	51,5	58,4	47,8	60,2
	Genomsnittlig ränta, %	2,3	3,6	3,1	4,4	4,8
	Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,7	1,2	2,1	1,5	2,9
	Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	5,9	7,5	5,4	1,0	1,9
	Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	6,2	0,8	7,6	8,1	4,0
	Eget kapital på balansdagen, mkr	3 654	3 191	3 480	3 213	3 359
	Substansvärde på balansdagen, mkr	4 408	3 692	4 295	3 664	3 938
	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	4 513	3 806	4 672	3 971	4 531
	DEBT/EBITDA, ggr	16	16	16	15	17
	Efter offentliggörande av kvartalsrapporten avseende perioden 1 januari till 31 mars 2015 har Heimstaden avtalat om förvärv av 129 bostadslägenheter i Köpenhamn ("Köpenhamns-transaktionen").					
B.8	<i>Proforma-redovisning</i>	Proformaredovisningar				
		<p>Heimstaden har sedan den 1 oktober 2014 genomfört ett flertal större fastighetstransaktioner. Dessa transaktioner kommer att ha en påverkan på Heimstadens framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hur resultatet för perioderna 1 januari 2014 – 31 december 2014 och 1 januari 2015 – 31 mars 2015 kunde ha sett ut om dessa transaktioner genomförts den 1 januari 2014, och • hur den finansiella ställningen kunde ha sett ut den 31 mars 2015 om dessa transaktioner genomförts den 31 mars 2015 <p>Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat vid nedan nämnda datum. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från externa finansiella rapporter samt från Bolagets interna ekonomisystem.</p>				

Proformaredovisning (forts)

Resultaträkning 1 januari 2014–31 december 2014

Belopp i mkr	Justering							Proforma
	Heimstaden	Katrineholm	Strängnäs	Gävle	Akelius	Ståhl/ Castellum	Köpenhamn	
Hysesintäkter	471,3	-74,8	24,5	22,0	28,1	148,9	26,9	646,9
Driftskostnader	-229,4	42,7	-12,1	-10,7	-12,6	-74,1	-7,4	-303,4
Driftnetto	241,9	-32,1	12,4	11,3	15,6	74,9	19,6	343,4
Central administration	-39,2	-	-	-	-	-	-	-39,2
Övriga rörelseintäkter	38,3	9,0	-	-	-	-	-	47,3
Övriga rörelsekostnader	-20,9	-4,9	-	-	-	-	-	-25,8
Resultat från andel i intressebolag	36,0	2,0	-	-	-	35,5	-	73,6
Resultat före finansiella poster	256,1	-25,9	12,4	11,3	15,6	110,4	19,6	399,4
Finansiella intäkter	23,2	-	-	-	-	-	-	23,2
Finansiella kostnader	-166,8	16,1	-7,0	-5,4	-0,5	-22,4	-4,4	-190,4
Förvaltningsresultat	112,4	-9,8	5,3	5,8	15,1	88,0	15,2	232,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143,7	-	-	-	-	-	-	143,7
Värdeförändring räntederivat	-0,3	-	-	-	-	-	-	-0,3
Resultat före skatt	255,9	-9,8	5,3	5,8	15,1	88,0	15,2	375,6
Aktuell skatt	-0,2	2,2	-1,2	-1,3	-3,3	-19,4	-3,3	-26,6
Uppskjuten skatt	11,1	-	-	-	-	-	-	11,1
Årets resultat	266,7	-7,6	4,2	4,6	11,7	68,7	11,9	360,1

Resultaträkning 1 januari 2015–31 mars 2015

Belopp i mkr	Justering							Proforma
	Heimstaden	Strängnäs	Gävle	Akelius	Castellum	Köpenhamn		
Hysesintäkter	186,9	4,0	5,6	7,6	-47,1	7,3	164,3	
Driftskostnader	-104,3	-2,8	-3,3	-2,9	30,0	-2,6	-85,9	
Driftnetto	82,6	1,2	2,3	4,7	-17,1	4,7	78,4	
Central administration	-7,4	-	-	-	-	-	-7,4	
Övriga rörelseintäkter	13,2	-	-	-	-	-	13,2	
Övriga rörelsekostnader	-9,9	-	-	-	-	-	-9,9	
Resultat från andel i intressebolag	2,9	-	-	-	9,0	-	11,9	
Resultat före finansiella poster	81,3	1,2	2,3	4,7	-8,1	4,7	86,1	
Finansiella intäkter	5,3	-	-	-	-0,3	-	5,0	
Finansiella kostnader	-50,7	-1,3	-1,0	-1,4	14,5	-1,1	-41,0	
Förvaltningsresultat	35,9	-0,1	1,2	3,3	6,1	3,6	50,1	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207,0	-	-	-	-	-	207,0	
Värdeförändring räntederivat	-29,2	-	-	-	-	-	-29,2	
Resultat före skatt	213,7	-0,1	1,2	3,3	6,1	3,6	227,9	
Aktuell skatt	-	-	-0,3	-0,7	-1,4	-0,8	-3,1	
Uppskjuten skatt	39,3	-	-	-	-	-	-39,3	
Årets resultat	174,5	-0,1	1,0	2,6	4,8	2,8	185,5	

Proformaredovisning (forts)

Balansräkning per 31 mars 2015

Belopp i mkr	Heimstaden	Justering				Proforma
		Gävle	Akelius	Castellum	Köpenhamn	
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	8 634,4	248,5	29,2	–	625,3	9 537,3
Maskiner och inventarier	8,0	–	–	–	–	8,0
Andelar i intressebolag	169,6	–	–	476,2	–	645,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	366,5	–	–	–	–	366,5
Summa anläggningstillgångar	9 178,4	248,5	29,2	476,2	625,3	10 557,5
Omsättningstillgångar						
Övriga kortfristiga fordringar	62,6	–	–	–	0,1	62,7
Likvida medel	196,8	–66,5	3,8	642,3	–209,1	567,3
Summa omsättningstillgångar	259,4	–66,5	3,8	642,3	–209,0	630,0
Tillgångar som innehas för försäljning	2 339,4	–	–	–2 339,4	–	0,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 777,3	182,0	33,0	–1 220,9	416,2	11 187,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	3 654,4	–	–	–	–	3 654,4
Summa eget kapital	3 654,4	–	–	–	–	3 654,4
SKULDER						
Långfristiga skulder						
Räntebärande skulder	4 362,9	182,0	131,5	322,3	375,6	5 374,3
Räntederivat	105,0	–	–	–	–	105,0
Uppskjuten skatteskuld	753,5	–	–98,6	–113,5	18,5	560,0
Summa långfristiga skulder	5 221,4	182,0	33,0	208,8	394,1	6 039,3
Kortfristiga skulder						
Räntebärande skulder	1 140,6	–	–	107,3	4,0	1 251,8
Ej räntebärande skulder	223,8	–	–	–	18,1	241,9
Summa kortfristiga skulder	1 364,4	0,0	0,0	107,3	22,2	1 493,8
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	1 537,1	–	–	–1 537,1	–	0,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 777,3	182,0	33,0	–1 221,0	416,2	11 187,5

B.9	<i>Resultatprognos</i>	<p>Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma på tolv månadersbasis per 31 mars 2015. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.</p> <p>Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 31 mars 2015 justerat för Proformatransaktionerna och dess finansiering varvid aktuella intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter utifrån nedan presenterade bedömningar.</p> <p>Aktuell intjäningsförmåga proforma per den 31 mars 2015</p> <table border="1"> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>663</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-311</td> </tr> <tr> <td>Driftnetto</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelsekostnader</td> <td>-40</td> </tr> <tr> <td>Andel i intressebolags förvaltningsresultat</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Resultat före finansiella poster</td> <td>388</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-158</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>251</td> </tr> </table>	Hysesintäkter	663	Fastighetskostnader	-311	Driftnetto	352	Central administration	-30	Övriga rörelseintäkter	50	Övriga rörelsekostnader	-40	Andel i intressebolags förvaltningsresultat	56	Resultat före finansiella poster	388	Finansiella intäkter	20	Finansiella kostnader	-158	Förvaltningsresultat	251
Hysesintäkter	663																							
Fastighetskostnader	-311																							
Driftnetto	352																							
Central administration	-30																							
Övriga rörelseintäkter	50																							
Övriga rörelsekostnader	-40																							
Andel i intressebolags förvaltningsresultat	56																							
Resultat före finansiella poster	388																							
Finansiella intäkter	20																							
Finansiella kostnader	-158																							
Förvaltningsresultat	251																							
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Det finns inga anmärkningar i revisionsberättelserna.																						
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Det är Heimstadens styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Heimstaden ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.																						

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Erbjudandet avser Preferensaktier i Heimstaden AB (publ) med ISIN-kod: SE0007074125.
C.2	<i>Valuta</i>	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 66 020 000 SEK fördelat på 13 204 000 aktier före Erbjudandet. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	<p>Varje Preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma.</p> <p>Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per Preferensaktie. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för utdelning är 5 juli, 5 oktober, 5 januari och 5 april.</p> <p>För det fall ingen preferensutdelning lämnas, eller om endast vinstutdelning understigande preferensutdelningen lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan nyemission av ytterligare Preferensaktier eller värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.</p> <p>Inlösen av Preferensaktier kan ske efter styrelsebeslut till ett belopp per Preferensaktie om 375 kronor fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i bolagsordningen), och till ett belopp om 330 kronor per Preferensaktie från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, i varje fall med tillägg för eventuell upplupen del av preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.</p>

C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Ej tillämpligt. NASDAQ First North Premier är ej en reglerad marknad.
C.7	<i>Utdelnings-policy</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Utdelning på stamaktier påverkas av marknadsförutsättningar, investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur, och utgår, tillsammans med utdelning på preferensaktier, maximalt i sådan omfattning att Koncernen uppfyller fastlagd finanspolicy och har nödvändiga likvida medel för att driva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision. För närvarande fokuseras på tillväxt med bibehållen finansiell styrka varmed utdelning på stamaktier de närmaste åren bedöms bli återhållsam. • Utdelning på Preferensaktier uppgår årligen till 20 kronor per Preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>Makroekonomiska faktorer</p> <p>Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera vilket påverkar efterfrågan och utbud på bostäder och lokaler. Även demografiska faktorer påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas. Räntekostnader är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Koncernens kostnader. Bolaget är särskilt exponerat mot regionalekonomiska faktorer i regionerna Mälardalen och Öresundsregionen, då Koncernen har huvuddelen av sitt fastighetsbestånd lokaliserat till dessa marknader.</p> <p>Geografiska risker</p> <p>Bolaget har en förhållandevis geografiskt koncentrerad fastighetsportfölj med fastigheter inom i huvudsak fyra geografiska marknader i Sverige och Danmark. Efterfrågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de geografiska marknader Koncernen är verksam på, även om efterfrågan inte sjunker generellt i riket.</p> <p>Hyresintäkter och hyresutveckling</p> <p>Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas Bolagets resultat negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror (när dessa förfaller eller över huvud taget) eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.</p> <p>Risker relaterade till formerna för hyressättning</p> <p>På den svenska bostadshyresmarknaden råder inte fri prissättning avseende hyra på bostadslägenheter. Hyresnivåerna bestäms i stället efter den s.k. bruksvärdesprincipen. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker vidare i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens om hyresnivån vid dessa förhandlingar kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån.</p> <p>Tekniska risker</p> <p>Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar.</p>
------------	----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts)</i></p>	<p>Projektrisker Bolagets verksamhet omfattar om-, till- och nybyggnation, även om det utgör en mindre del av verksamheten. Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal olika faktorer såsom att Bolaget kan erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut. Dessutom kan möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet bland annat påverkas av om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnads kontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i samband med om-, till- och nybyggnation.</p> <p>Fastighets- och underhållskostnader Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar Heimstadens eldriftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Därtill kan kostnader för rena hyresgäst Anpassningar uppkomma. Dessa kostnader kan vara svårplanerade.</p> <p>Kredit- och motpartsrisk Koncernen är exponerad för risk att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Koncernen. Bolaget är också exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten, såsom bland annat vid placering av likvidöverskott och tecknande av lång- och kortfristiga kreditavtal.</p> <p>Ränterisk Koncernens verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning och räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter. Koncernen är exponerad mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad.</p> <p>Refinansierings- och finansieringsrisk Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för Bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och skall återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk. Trots att Bolaget i dag bedömer att refinansieringsrisken är låg finns det risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på för Koncernen skäliga villkor eller inte alls.</p> <p>Finansiella åtaganden Koncernens finansiering sker från både kreditinstitut och kapitalmarknaden. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden och Bolaget har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut.</p> <p>Värdeförändringar på Koncernens fastigheter Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets specifika försämringar som lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Bolaget justerar ned det verkliga värdet på sina fastigheter.</p> <p>Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker Inom ramen för Koncernens verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger osäkerhet bland annat beträffande hantering av hyresgäster och oförutsedda kostnader för personal eller miljösanering. Vid förvärv av fastigheter finns det en risk att möjligheten att framställa garantianspråk försämrats eller att garantier är begränsade i tiden. Krav kan också ställas mot Koncernen i anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter. Bolagets konkurrenter kan vidare ha tillgång till större finansiella resurser än Bolaget, vilket försätter Bolaget i ett mindre fördelaktigt läge än dessa konkurrenter vid konkurrens om förvärv och andra transaktioner.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts)</i></p>	<p>Risker relaterade till intressebolag</p> <p>Koncernens fastighetsägande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag. Det finns en risk att det kan uppstå meningsskilligheter mellan andelsägarna i dessa bolag eller att övriga andelsägare inte kan uppfylla sina förpliktelser i förhållande till övriga parter i Intressebolagen.</p> <p>Operationell risk, beroende av nyckelpersoner och övriga anställda</p> <p>Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner. Om Bolagets rutiner skulle visa sig vara bristfälliga finns det en risk för att Bolagets förorsakas förluster. Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner är viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen kan det ha en negativ inverkan på Koncernen.</p> <p>Lagar, tillstånd och beslut</p> <p>Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar, regelverk och myndighetsföreskrifter såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Dessa kan ändras eller så kan Bolagets tolkning av dessa vara felaktig. Bolaget är vidare beroende av olika former av tillstånd och beslut. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt.</p> <p>Miljörisk och miljökrav</p> <p>Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling. Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Bolaget drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.</p> <p>Skatterisker</p> <p>Koncernens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i de marknader Bolaget är verksamt. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen, samt mellan Koncernen och andra utomstående, anses vara marknadsmässigt prissatta. Det finns vidare risk att skatterevisorer eller granskningar kan resultera i att ytterligare skatter skall betalas av något bolag i Koncernen. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler beträffande skatter påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet.</p> <p>Renomméförsämring</p> <p>Bolagets renommé har betydelse för Koncernens verksamhet och intjäningsförmåga. Om t.ex. Heimstaden, någon av dess ledande befattningshavare eller andra personer eller bolag vilka har samröre med, eller kan associeras till Heimstaden, vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Heimstaden representerar riskerar Bolagets renommé att skadas.</p>
<p>D.3</p>	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</i></p>	<p>Oföretsbara framtida aktiekurser</p> <p>Det är osäkert huruvida det kommer att vara en aktiv handel i Preferensaktierna. Såväl aktiemarknaden som aktiekursen för Preferensaktierna kan vara föremål för betydande fluktuationer, som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Kursen för Preferensaktierna kan därför komma att falla till en nivå som understiger teckningskursen och medföra att en investerare gör en förlust vid eventuell avyttring av Preferensaktierna.</p>

<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren (forts)</i></p>		<p>Likviditetsrisk Vid handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Premier finns en risk att likviditeten i Preferensaktierna kommer att vara låg. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för preferensaktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i Preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.</p> <p>Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m. För närvarande äger Fredensborg AS samtliga utestående stamaktier i Bolaget och har därmed ett absolut inflytande över Bolaget före Erbjudandet. Även efter Erbjudandet kommer Fredensborg AS ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget. Det finns en risk att Fredensborg AS kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för preferensaktieägarna eller på ett sätt som är i strid mot deras intressen. Om Fredensborg AS skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas.</p>
-----------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avsnitt E – Erbjudande

<p>E.1</p>	<p><i>Emissionsbelopp och Emissionskostnader</i></p>	<p>Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Heimstaden tillföras totalt 750 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor. Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 781 250 Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande (till högst 3 125 000 Preferensaktier totalt). Härigenom kan Heimstaden tillföras ytterligare maximalt cirka 250 miljoner kronor före kostnader med anledning av Erbjudandet inom ramen för Erbjudandet.</p>
<p>E.2a</p>	<p><i>Motiv och användning av emissionslikviden</i></p>	<p>Heimstaden avser framöver att fortsätta med sin strategi att förädla, renodla och expandera fastighetsbeståndet, antingen i syfte att öka intjäningen genom bättre skalfördelar på existerande organisation, eller genom förvärv av direktägda fastigheter alternativt via intressebolag. Som ett led i den planerade expansionen utvärderar Bolaget fortsatt flera investeringsmöjligheter av vilka ett flertal har identifierats som intressanta komplement till Bolagets existerande fastighetsbestånd. Heimstaden finansierar normalt fastighetsförvärv med lånat kapital. För att kunna tillvarata uppkomna investeringsmöjligheter utan att öka Heimstadens finansiella risk i enlighet med ambitionen i Bolagets affärsmodell om att ha en balanserad kapitalstruktur, bedömer styrelsen att det är lämpligt att Bolagets egna kapital förstärks samtidigt som en notering av Preferensaktierna stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Heimstaden väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.</p> <p>Genom emissionen av Preferensaktier ges Heimstaden goda förutsättningar, att med balanserad finansiell risk, genomföra såväl nya förvärv som investeringar i befintliga fastigheter och härigenom öka Bolagets förvaltningsresultat och operativa kassaflöde. En likvid preferensaktie prissatt på marknaden ökar också möjligheten att använda preferensaktien som betalningsmedel vid framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. En notering ger också ökad uppmärksamhet från samarbetspartners, potentiella medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Heimstaden som fastighetsbolag. Styrelsen för Heimstaden har mot bakgrund härav ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets Preferensaktier uppfylls, om en notering av Bolagets Preferensaktier på First North.</p>
<p>E.3</p>	<p><i>Erbjudandets former och villkor</i></p>	<p>Allmänt Erbjudandet omfattar 2 343 750 Preferensaktier till en teckningskurs om 320 kronor per Preferensaktie. Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 781 250 Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande (till högst 3 125 000 Preferensaktier totalt). Erbjudandet riktar sig till institutionella investerare i Sverige och internationellt samt till allmänheten i Sverige.</p> <p>Teckningskurs Preferensaktierna emitteras till en kurs om 320 kronor per Preferensaktie.</p>

	<p><i>Erbjudandets former och villkor (forts)</i></p>	<p>Det Institutionella erbjudandet Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 3 000 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 250 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 19 maj 2015 till och med den 28 maj 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 28 maj 2015.</p> <p>Erbjudandet till allmänheten Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 30 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 10 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 19 maj 2015 till och med den 28 maj 2015 och inges till Carnegie. Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Carnegie eller Heimstaden. Observera att om anmälan avser fler än 400 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.</p> <p>Anmälan Anmälan från allmänheten skall inges till Carnegie genom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inlämnade till något av Carnegies kontor; eller • skickas per post till Carnegie Investment Bank AB (publ), Transaction Support, 103 38 Stockholm; eller • skickas per e-post till: transactionsupport@carnegie.se; eller • skickas per fax till 08-588 690 77. <p>Kunder hos Nordnet som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken.</p> <p>Tilldelning Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Heimstaden i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.</p> <p>Likviddag Likviddag är den 3 juni 2015.</p>
<p>E.4</p>	<p><i>Intressen och intressekonflikter</i></p>	<p>Carnegie agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Carnegie har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet. Carnegie erhåller ersättning för sådan rådgivning. Carnegie och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka det erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.</p>
<p>E.5</p>	<p><i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i></p>	<p>Bolaget har enligt ett lock-up-avtal från i maj 2015 åtagit sig att för en period om 180 dagar från första dag för handel i Preferensaktierna på Nasdaq First North Premier inte utan skriftligt godkännande från Carnegie emittera eller sälja några ytterligare Preferensaktier, konvertibler eller teckningsoptioner som kan omvandlas eller utbytas mot Preferensaktier.</p>
<p>E.6</p>	<p><i>Utspännings-effekt</i></p>	<p>Nyemissionen i samband med Erbjudandet kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 2 343 750 vilka samtliga är nya Preferensaktier och kommer, om Erbjudandet tecknas fullt ut, innebära att antalet aktier i Heimstaden kommer att öka från 13 204 000 till 15 547 750 (fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 132 040 000 till 134 383 750, vilket motsvarar en utspädning om cirka 17,8 procent av antalet aktier och cirka 1,8 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier.</p>
<p>E.7</p>	<p><i>Kostnader som åläggs investerare</i></p>	<p>Ej tillämpligt. Heimstaden ålägger inte investerare några kostnader.</p>

RisikfaktorER

En investering i aktier är förknippad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för Heimstadens Preferensaktier och Koncernens resultat, verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Heimstadens Preferensaktier eller Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna påverka Heimstadens aktier eller Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i Heimstaden kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerares uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktorer betydelse för Heimstadens aktier eller Koncernens verksamhet och framtida utveckling.

RiskER relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntnivåer med mera vilket påverkar efterfrågan och utbud på bostäder och lokaler. Även demografiska faktorer påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas och samtliga dessa faktorer har påverkan på uthyrningsgrad och hyresnivåer på bostadsfastigheter.

Förväntningar om framtiden påverkar marknadsräntor och påverkar därmed Bolagets räntekostnader. Räntekostnader är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Koncernens kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Bolaget är särskilt exponerat mot regionalekonomiska faktorer i regionerna Mälardalen och Öresundsregionen, då Koncernen har huvuddelen av sitt fastighetsbestånd lokaliserat till dessa marknader.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska riskER

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt. Bolaget har en förhållandevis geografiskt koncentrerad fastighetsportfölj med fastigheter inom i huvudsak fyra geografiska marknader i Sverige och Danmark, nämligen region Öresund, region Mälardalen, region Norr och region Syd. Koncernens fastighetsportfölj i Köpenhamn, Danmark inkluderas i region Öresund. Efterfrågan på bostadsfastigheter och hyresbostäder kan komma att sjunka på de geografiska marknader Koncernen är verksam på, även om efterfrågan inte sjunker generellt i riket. Efterfrågan kan också komma att sjunka på grund av negativ befolkningsutveckling på någon eller några av de geografiska marknader Koncernen är verksam

på. Sjunkande efterfrågan skulle kunna leda till sjunkande uthyrningsgrad, sämre möjligheter till framtida hyreshöjningar och sjunkande fastighetsvärden, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas Bolagets resultat negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror (när dessa förfaller eller över huvud taget) eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RiskER relaterade till formerna för hyressättning

På den svenska bostadshyresmarknaden råder inte fri prisättning avseende hyra på bostadslägenheter. Hyresnivåerna bestäms i stället efter den s.k. bruksvärdesprincipen. Bruksvärdesprincipen innebär att den hyresnivå som har bestämts för likvärdiga lägenheter på orten genom förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) är normerande vid hyressättningen. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker vidare i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. Om fastighetsägaren och Hyresgästföreningen inte kan komma överens om hyresnivån vid dessa förhandlingar kan hyresnämnden komma att bestämma hyresnivån.

Koncernen bedriver för närvarande sådana hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen och kommer att genomföra sådana hyresförhandlingar även i framtiden. Det finns risk att dessa förhandlingar kan utfalla oförmånligt för Koncernen. Koncernen riskerar bland annat att i dessa förhandlingar inte kunna förhandla fram hyreshöjningar på önskad nivå. Det finns också risk för att planerade hyreshöjningar inte kan genomföras enligt tidplan på grund av dessa förhandlingar.

Koncernen har hyresfastigheter i Danmark. Hyressättningen är marknadsbaserad på de geografiska marknader i Danmark som Koncernen är verksam på. Det finns en risk att utvecklingen av de faktorer som påverkar hyressättningen utvecklas negativt på den danska marknaden, vilket skulle kunna medföra att hyresnivåerna sjunker.

Om någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker hänförliga till legala begränsningar i Koncernens möjlighet att fritt överlåta fastigheter

För ett mindre antal av Koncernens fastigheter föreligger legala begränsningar i Koncernens möjligheter att fritt överlåta fastigheterna eftersom det finns bostadsrättsföreningar som gjort intresseanmälningar att förvärva fastigheterna. Det innebär att det finns en hembudsskyldighet för fastighetsägaren, dvs. att det vid en eventuell överlåtelse av sådan fastighet finns en skyldighet att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten. Det finns en risk att potentiella förvärvare av sådana fastigheter uppfattar hembudsskyldigheten som negativt i ett fastighetsförvärv, vilket kan försvåra avsättningen av sådana fastigheter och/eller påverka det pris till vilket fastigheten kan överlåtas. Sådan påverkan skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tekniska risker

Med teknisk risk avses risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktions- och installationsfel, andra dolda fel och brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan dessa ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

Bolagets verksamhet omfattar om-, till- och nybyggnation, även om det utgör en mindre del av verksamheten. Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg och projektledning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Möjligheten att genomföra om-, till- och nybyggnation med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i samband med om-, till- och nybyggnation.

Vidare finns en risk att Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för om- till- och nybyggnation. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiserars, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar Heimstadens eldriftkostnader. Naturliga

variationer i klimat och väderförhållanden, såsom snörika eller kalla vintrar, påverkar också Heimstadens fastighetskostnader.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästpassningar uppkomma. Underhållsåtgärder och därmed förenliga kostnader kan både vara planerade och oplanerade. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad för risk att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser eller att Koncernen inte får betalt för de fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Bolaget exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning och räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter. Koncernen är exponerad mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och långivarnas kreditmarginaler samt av vilken strategi Koncernen väljer för bindningstiden på räntorna. Per 31 mars 2015 hade Koncernens lån en genomsnittlig räntenivå inklusive derivat om 2,3 procent och en genomsnittlig räntebindningstid inklusive derivat om 0,69 år.

De kortare marknadsräntorna i Sverige påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag på Bolagets räntekostnader. En högre räntenivå och ökade räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Refinansierings- och finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för Bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och skall återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk. Trots att Bolaget i dag bedömer att

refinansieringsrisken är låg finns det risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på för Koncernen skäliga villkor eller inte alls.

Om Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv av fastigheter, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på för Koncernen oförmånliga villkor kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från både kreditinstitut och kapitalmarknaden. Totalt har Koncernen lån från nio kreditinstitut och ett noterat obligationslån. Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2015 till 5 503 mkr. Av räntebärande skulder utgörs 1 000 mkr av obligationslån och resterande del om 4 503 mkr utgörs av upplåning från kreditinstitut varav 1 669 mkr genom realkreditlån. Bolaget har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen samt krav på högsta belåningsgrad och lägsta räntetäckningsgrad. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutakursrisk

Koncernen äger fastigheter i Danmark och är därmed exponerat mot danska kronor. Valutakursrisk består i att valutakursförändringar har en påverkan på Koncernens resultat, balansräkning samt kassaflöde och uppstår i anslutning till att transaktioner sker i utländsk valuta eller att tillgångar och skulder innehas i utländsk valuta. Valutakursrisk kan också bestå i att verksamhet bedrivs utomlands, eftersom det medför intäkter och utgifter i utländsk valuta. Framtida valutasvängningar kan därför medföra negativ påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kontrollförändringar

I vissa av Bolagets avtal finns det bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Bolaget emitterade den 16 september 2014 en senior, icke-säkerställd företagsobligation om nominellt 1 000 mkr (inom en ram om maximalt 1 250 mkr) med slutligt förfall i september 2019.

Villkoren för företagsobligationen innehåller en bestämmelse rörande kontrollförändring. Enligt villkoren skall kontrollförändring anses ha skett om Fredensborg AS rätt att efter fritt skön rösta för mer än 50 procent av aktierna i Bolaget, eller rätten att direkt eller indirekt utse eller entlediga hela eller majoritet av styrelsen i Bolaget, upphör. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilken indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdeförändringar på Koncernens räntederivat

Huvuddelen av Bolagets kreditavtal löper med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat. De räntederivat Bolaget i huvudsak använder sig av är ränteswappar samt forwardstartande swappar, men även av stängningsbara ränteswappar och förlängningsbara swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten som dock inte är kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Vissa av Bolagets räntederivat innehåller dock s.k. break-klausuler, vilka kan medföra förtida avslut av räntederivatkontrakten. Vid sådant förtida avslut finns risk att värdet på derivaten inte är noll och att avslut medför en kassaflödespåverkan. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Bolagets räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och fastighetskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar som lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Bolaget justerar ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Koncernens verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighets-

beslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Därtill finns det risk för att säljaren av fastigheterna kan komma i finansiella svårigheter, vilket kan medföra att möjligheterna att få ersättning genom att framställa eventuella garantianspråk kan försämrats. Eventuella garantianspråk kan också genom avtal vara begränsade i tiden. Vid avyttring av fastigheter kan olika krav riktas mot Koncernen med anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som Bolaget ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med Bolaget, vilket försätter Bolaget i ett mindre fördelaktigt läge än dessa konkurrenter vid konkurrens om förvärv och andra transaktioner. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till intressebolag

Koncernens fastighetsägande består till viss del av ägande genom andelar i intressebolag. Det finns en risk för att det kan uppstå meningsskiljaktigheter beträffande hur verksamheten skall bedrivas i dessa bolag andelsägarna emellan eller hur avtal som reglerar ägande i dessa bolag skall tolkas. Det finns vidare en risk för att någon eller några av parterna till de avtal som reglerar ägandet i dessa intressebolag, på grund av finansiella svårigheter eller andra liknande problem, inte kan uppfylla sina åtaganden i förhållande till övriga parter i avtalen. Det finns också en risk för att de övriga andelsägarna i dessa bolag skulle kunna ha intressen som strider mot Koncernens intressen.

Operationell risk, beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Om Bolagets rutiner skulle visa sig vara bristfälliga finns det en risk för att Bolaget förorsakas förluster vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Bolagets ledande befattningshavare består av tre personer. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetstransaktioner samt fastighetsmarknaden och har genom sin erfarenhet byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden, partners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Bolaget är således särskilt beroende av dessa och att dessa kvarblir i anställning hos Koncernen. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget hade 151 anställda per den 31 mars 2015, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Bolagets

framtida utveckling. Bolaget skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Bolaget eller om Bolagets administrativa säkerhet och kontroll skulle brista.

Konkurrens

Koncernen verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Heimstadens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Koncernens förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan leda till kostnadsökningar, kräva hyressänkningar eller förändringar i Bolagets affärsmodell. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller pris- eller hyressänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrens-situation. Ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer samt försämrade konkurrensmöjligheter kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar, regelverk och myndighetsföreskrifter såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat hyreslagen, plan- och bygglagen och säkerhetsföreskrifter har inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för förvaltningen. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, finns en risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Det finns vidare en risk att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på avsett sätt.

För att Koncernens fastigheter skall kunna användas och utvecklas som avsett kan vidare krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare finns en risk att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Det finns även en risk att de lagar och regler som reglerar Bolagets verksamhet i framtiden kan förändras eller att det tillkommer nya lagar och regler som rör Bolagets verksamhet och att dessa nya lagar och regler kan innebära negativa konsekvenser för Bolaget.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljökador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Bolaget

bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan emellertid kraven för Koncernen vara högre, vilket innebär att Koncernen kan komma att få kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt. Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Bolaget drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Alla sådana krav som har nämnts ovan kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatterisker

Koncernens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i de marknader Bolaget är verksamt. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen, samt mellan Koncernen och andra utomstående, anses vara marknadsmässigt prissatta. Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, är Bolaget, från tid till annan, föremål för skattegranskningar och det finns en risk att skatterevisorer eller granskningar kan resultera i att ytterligare skatter skall betalas av något bolag i Koncernen, särskilt med hänsyn till dess finansiering samt direkta och indirekta fastighetsavyttringar.

Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Härvid bör beaktas, vad avser Sverige, att Företagsskattekommittén i sitt betänkande (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 har föreslagit nya regler för bolagsbeskattning. I förslaget finns nya regler avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. Om sådana regler införs kan Bolagets möjligheter att erhålla skattemässiga avdrag komma att försämrats. Det finns även en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att det sker andra regelförändringar som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner (såsom att skattefria avyttringar genom

s.k. underprisöverlåtelser begränsas eller att stämpelskatt börjar tas ut på sådana fastighetstransaktioner där stämpelskatt inte tidigare utgått). Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Bolagets renommé har betydelse för Koncernens verksamhet och intjäningsförmåga. Bolagets långsiktiga lönsamhet bygger på att hyresgäster, kreditinstitut och andra aktörer på fastighetsmarknaden förknippar Heimstaden med positiva värden och god kvalitet. Om t.ex. Heimstaden, någon av dess ledande befattningshavare eller andra personer eller bolag vilka har samröre med, eller kan associeras till Heimstaden, vidtar någon åtgärd som står i konflikt med de värden som Heimstaden representerar riskerar Bolagets renommé att skadas. En renomméförsämring kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Bolaget är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav. Bolaget kan även bli föremål för tillsyn av myndigheter eller annars ha korrespondens med myndigheter. Därtill förekommer i Bolagets verksamhet hyresförhandlingar med hyresgästföreningar i vilka tvistefrågor kan uppstå. Sådana tvister, tillsynsärenden och hyresförhandlingar kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister, tillsynsärenden och hyresförhandlingar kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Bolagets påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i de jurisdiktioner Bolaget bedriver verksamhet i, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Preferensaktien och Erbjudandet

Nasdaq First North Premier är inte en reglerad marknad och investeringar i bolag noterade på Nasdaq First North Premier kan ha en högre risk än en investering i ett företag noterat på en reglerad marknad

Bolagets Preferensaktier planeras att handlas på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av Nasdaq Stockholm. Företag vars aktier är noterade på Nasdaq First North omfattas av ett mindre

omfattande regelverk än företag som handlas på Nasdaq Stockholms huvudlista. Nasdaq First North Premiers regelverk har anpassats för att passa för mindre företag eller företag med jämförelsevis hög tillväxt som vill följa regler för bättre transparens, uppgiftslämning och redovisningsstandarder än vad som krävs enligt First Norths vanliga regler. Nasdaq First North Premier är inte en reglerad marknad och behöver inte tillämpa de regler eller förfaranden som följer av EU-direktiv och EU-krav, inklusive direktiv och krav som gäller för börsnoteringar, information och erbjudanden. Aktieägare kan utsättas för verkliga eller upplevda nackdelar i den utsträckning Bolaget drar nytta av den ökade flexibiliteten som är tillåten genom en notering på Nasdaq First North Premier. Det är möjligt att marknaden för Bolagets Preferensaktier drabbas av störningar och vilken som helst av dessa störningar kan ha en negativ inverkan på investerarna, oavsett vad Koncernen har för framtidsutsikter och finansiellt resultat. Det finns därför en högre grad av risk vid en investering i Bolagets Preferensaktier än vid en investering i Bolagets Preferensaktier om de istället noteras på en reglerad marknad, som Nasdaq Stockholms huvudlista.

Även om Preferensaktierna avses att noteras på Nasdaq First North Premier är det möjligt att de inte förblir noterade eller att framtida framgång och likviditet i marknaden inte uppnås. Även om det inte går att förutspå Preferensaktiernas likviditet som en följd av att de upptas för handel på Nasdaq First North Premier kan en utebliven notering, eller avnotering av aktierna från Nasdaq First North Premier, ha en avsevärd inverkan på en investerares möjligheter att sälja Preferensaktier på andrahandsmarknaden.

Oförutsebara framtida aktiekurser

Det är osäkert huruvida det kommer att vara en aktiv handel i Preferensaktierna. Aktiekursen för Preferensaktierna kan vara föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Preferensaktierna och olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym, som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för Preferensaktierna faller till en nivå som understiger teckningskursen i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid eventuell avyttring av Preferensaktierna.

Likviditetsrisk

Vid handel av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North Premier finns en risk att likviditeten i Preferensaktierna kommer att vara låg och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för Preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för preferensaktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i Preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på preferensaktiekursen

Bolaget kan fritt ge ut stamaktier och Preferensaktier i Bolaget med de begränsningar som föreskrivs i bolagsordningen. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på preferensaktiernas marknadsvärde.

Framtida utdelning på Preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till Preferensaktier har därmed begränsad inflytande på bolagsstämma, eftersom varje preferensaktie berättigar till en röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till tio röster. Om samtliga Preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägaren har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma kommer att besluta om utdelning på Preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner, liksom kontraktuella begränsningar (se nästa riskfaktor). Framtida utdelningar och storleken på likviden är således i hög utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning jämte ränta därpå, på Preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut, endast till viss del, eller inte alls kan kompenseras i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen i händelse av eventuell upplösning av Bolaget.

Åtaganden i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 16 september 2014 ett seniort, icke-säkerställt företagsobligationslån om nominellt 1 000 mkr (inom en ram om maximalt 1 250 mkr) med en löptid om fem år och slutligt förfall i september 2019. Företagsobligationen är noterad på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget bland annat inte avyttra hela eller väsentliga delar av sin verksamhet eller ändra föremålet för sin verksamhet. Obligationsvillkoren innehåller även vissa begränsningar vad avser Bolagets möjligheter att ställa säkerhet över Koncernens egendom för nya lån som eventuellt kan komma att upptas i framtiden. Det finns därför en risk att vissa dispositioner som Koncernen kan komma att företa därmed inte är tillåtna under obligationsvillkoren, eller endast är tillåtna under förutsättning av godkännande från obligationsinnehavarna eller, i förekommande fall, att godkännande erhålls från den så kallade agenten avseende vissa dispositioner. Det finns vidare en risk att Bolaget och obligationsinnehavarna kan komma att bli

oense om hur obligationsvillkoren skall tolkas och tillämpas. Om någon av dessa risker realiserar skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av Preferensaktier

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i kronor och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som Preferensaktierna berättigar till kommer att utbetalas i kronor. En investering i Preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av kronan i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelning på, respektive inlösen av, Preferensaktierna i den utländska valutan. Preferensaktierna kommer endast att noteras i Sverige vilket kan innebära ytterligare kostnader för utländska aktieägare.

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.

För närvarande äger Fredensborg AS samtliga utestående stamaktier i Bolaget och har därmed ett absolut inflytande över Bolaget före Erbjudandet. Om full teckning sker enligt Erbjudandet kommer de utestående stamaktierna motsvara cirka 84,9 procent av antalet aktier och cirka 98,3 procent av rösterna i Bolaget. Preferensaktierna kommer således att motsvara cirka 15,1 procent av antalet aktier och cirka 1,7 procent av rösterna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer därmed Fredensborg AS ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapital-

ökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att preferensaktieägarnas möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad eftersom Preferensaktierna endast berättigar till en röst per aktie. Det finns en risk att Fredensborg AS kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för preferensaktieägarna eller på ett sätt som är i strid mot deras intressen. Om Fredensborg AS skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker kopplade till Nasdaq First North Premiers spridningskrav

Bolaget har ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättningen att bland annat spridningskravet är uppfyllt, om notering av Preferensaktierna på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det skall finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier skall finnas i allmän ägo och att en emittent skall ha tillräckligt antal aktieägare med innehav överstigande ett visst värde, så kallade spridningskrav. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av Preferensaktierna komma att avslås. Aktierna kan komma att avnoteras för det fall Bolaget framdeles inte lever upp till spridningskraven.



Liljan 16-17, Norrköping

Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Heimstaden

Bolagets styrelse beslutade den 18 maj 2015 att erbjuda institutionella investerare i Sverige och utomlands samt allmänheten i Sverige att teckna Preferensaktier om motsvarande 750 miljoner kronor med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att ytterligare växa genom förvärv av primärt bostadsfastigheter i tillväxtregioner primärt i Sverige och i Köpenhamn, Danmark.

Erbjudandet omfattar 2 343 750 Preferensaktier till en teckningskurs om 320 kronor per Preferensaktie. Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse, i samråd med Carnegie. Erbjudandet är uppdelat i två delar: ett erbjudande riktat till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande riktat till institutionella investerare i Sverige och utomlands ("Institutionella erbjudandet"). Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att attrahera investerare för vilka Preferensaktierna särskilt bör lämpa sig genom dess karaktär av skuldliknande instrument. Anmälan om teckning inom ramen för Erbjudandet till allmänheten och inom ramen för det Institutionella erbjudandet skall ske under perioden från och med den 19 maj 2015 till och med den 28 maj 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Carnegie, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför Heimstadens stamaktier till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie. Preferensaktieutdelning sker i samtliga fall jämnt fördelat över året genom kvartalsvisa utbetalningar. Härutöver ger Preferensaktierna ingen rätt till ytterligare del av Bolagets vinst, samtidigt som Bolaget äger rätt att när som helst lösa in utestående Preferensaktier, helt eller delvis, till förutbestämda villkor. Härigenom har Preferensaktierna stora likheter med ett räntebärande efterställt skuldliknande instrument, där dock kapitaltillskott från Preferensaktierna kommer att redovisas som eget kapital.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Heimstaden tillföras totalt 750 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor. Bolagets aktiekapital kommer härigenom öka med 11 718 750 kronor genom nyemission av 2 343 750 Preferensaktier. Antalet aktier i Heimstaden kommer att öka från 13 204 000 till 15 547 750 (fördelat på 13 204 000 stamaktier och 2 343 750 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 132 040 000 till 134 383 750, vilket motsvarar en utspädning om cirka 17,8 procent av antalet aktier och cirka 1,8 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 781 250 Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande (till högst 3 125 000 Preferensaktier totalt). Härigenom kan Heimstaden tillföras ytterligare maximalt 250 miljoner kronor före kostnader med anledning av Erbjudandet inom ramen för Erbjudandet.

Härmed inbjuds institutionella investerare och allmänheten i Sverige till att teckna Preferensaktier i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Malmö den 18 maj 2015

Heimstaden AB (publ)

Styrelsen



Bocken 5, Trelleborg

Bakgrund och motiv

Heimstadens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner i primärt Sverige. Bolagets helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2015¹⁾ omfattade totalt 225 fastigheter med drygt 7 400 lägenheter samt en uthyrbar yta om 599 tkvm. Det redovisade värdet uppgick till totalt 9 537 mkr och 90,2 procent utgörs av bostadsyta. Därutöver förvaltar Heimstaden 189 fastigheter med drygt 7 200 lägenheter samt en uthyrbar yta om 622 tkvm, vilka ägs genom intressebolag. De intressebolagsägda fastigheterna redovisas som andelar av intressebolag och värdet av dessa fastigheter uppgick per 31 mars 2015¹⁾ till totalt 6 536 mkr och 80,5 procent utgörs av bostadsyta.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt hög och drivs av såväl en god tillgång till kapital på låne- marknaderna, som av institutionella aktörers omallokering av kapital till direktinvesteringar i fastigheter. Heimstaden har deltagit aktivt under det senaste året både som köpare och säljare av framförallt bostadsfastigheter med syftet att expandera verksamheten men även att renodla fastighetsbeståndet och mer skapa förvaltningseffektiva enheter.

Bland annat genomförde Heimstaden under slutet av 2014 en av de största fastighetsaffärerna i den svenska fastighets- marknaden 2014 när Bolaget förvärvade Henry Ståhl Fastigheter AB med cirka 350 tkvm bostäder och lokaler i Norrköping, Linköping, Örebro och Solna ("Henry Ståhltransaktionen"). De kommersiella fastigheterna i Norrköping och Linköping som förvär- vades har sedan den 13 april 2015 till hälften avyttrats till Castellum (fastighetsbeståndet i Örebro och i Solna avyttrades helt till Castellum), med tillräde i juni, med vilka Heimstaden kommer ha ett intressebolag ("Castellumtransaktionen"). Totalt har fastigheter från 1 oktober 2014 fram till 18 maj 2015 förvärvats för 6 197,2 mkr och fastigheter avyttrats för 4 127,0 mkr.

Framöver avser Heimstaden att fortsätta med sin strategi att förädla, renodla och expandera fastighetsbeståndet, antingen i syfte att öka intjäningen genom bättre skalfördelar på existerande organisation, eller genom förvärv av direktägda fastigheter alternativt via intressebolag.

Som ett led i den planerade expansionen utvärderar Bolaget fortsatt flera investeringsmöjligheter av vilka ett flertal har identifierats som intressanta komplement till Bolagets existerande fastighetsbestånd. Heimstaden finansierar normalt fastighetsförvärv med lånat kapital. För att kunna tillvarata investeringsmöjligheter utan att öka Heimstadens finansiella risk i enlighet med ambitionen i Bolagets affärsmodell om att ha en balanserad kapitalstruktur, bedömer styrelsen att det är lämpligt att Bolagets egna kapital förstärks samtidigt som en notering av Preferensaktierna stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Heimstaden väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

Mot den bakgrunden har styrelsen beslutat att med stöd av extrastämmans bemyndigande från den 8 maj 2015 erbjuda institutionella investerare i Sverige och utomlands, och allmänheten i Sverige teckning av högst 2 343 750 preferensaktier till en teckningskurs om 320 kronor per Preferensaktie. Under förutsättning att Erbjudandet tecknas till fullo tillförs Heimstaden totalt 750 mkr, före emissionskostnader. För det fall att styrelsen beslutar att emittera ytterligare 781 250 Preferensaktier kan Bolaget komma att tillföras ytterligare 250 miljoner kronor före emissionskostnader.

Genom emissionen av Preferensaktier ges Heimstaden goda förutsättningar, att med balanserad finansiell risk, genomföra såväl nya förvärv som investeringar i befintliga fastigheter och härigenom öka Bolagets förvaltningsresultat och operativa kassaflöde. En likvid preferensaktie prissatt på marknaden ökar också möjligheten att använda preferensaktien som betalningsmedel vid fram- tida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. En notering ger också ökad uppmärksamhet från samarbetspartners, potentiella medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Heimstaden som fastighetsbolag. Styrelsen för Heimstaden har mot bakgrund härav ansökt, och erhållit godkännande, under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets Preferensaktier uppfylls, om en notering av Bolagets Preferensaktier på First North.

Styrelsen för Heimstaden AB, med säte i Malmö är ansvarig för informationen i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Heimstadens styrelse känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information inhämtats från tredje man har ingen information utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. I det fall informationen har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats.

Malmö den 18 maj 2015

Heimstaden AB (publ)
Styrelsen

1) Justerat för de transaktioner som beskrivs under avsnittet *Proformaredovisning*.

Preferensaktierna i korthet

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna ha företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning"). Utbetalning av beslutad utdelning skall ske kvartalsvis med 5 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Avstämningsdagar för vinstutdelning skall vara den 5 januari, den 5 april, den 5 juli och den 5 oktober årligen. Baserat på teckningskursen om 320 kronor per Preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 6,25 procent (6,40 procent effektiv årsavkastning).

För det fall ingen Preferensutdelning lämnas, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan nyemission av ytterligare Preferensaktier eller

värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Inlösen av Preferensaktier kan ske efter styrelsebeslut till ett belopp om 375 kronor per Preferensaktie fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i bolagsordningen) och till ett belopp om 330 kronor per Preferensaktie från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, i varje fall med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.

För fullständiga villkor, se avsnittet *Bolagsordning*.



Villkor i sammandrag för Preferensaktierna i Erbjudandet

Teckningskurs	320 kronor per Preferensaktie
Utdelning	20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till vinstutdelning. Preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag beräknas vara den 3 juli 2015.
Direktavkastning	Baserat på teckningskursen om 320 kronor per Preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 6,25 procent (6,40 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt	Varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst.
Begränsning av utdelning på stamaktier och emission av preferensaktier	Så länge Preferensaktier är utgivna och så länge preferensaktiekvoten (enligt definition i bolagsordningen) överstiger 1/2 av bokfört eget kapital i Koncernen (justerat för eventuella föreslagna ej beslutade eller genomförda värdeöverföringar eller emissioner av Preferensaktier), får beslut inte fattas om emission av ytterligare Preferensaktier eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier.
Utebliven utdelning	Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan innan nyemission av ytterligare Preferensaktier eller värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske.
Inlösenförbehåll	Inlösen av Preferensaktier kan ske efter styrelsebeslut till ett belopp om 375 kronor per Preferensaktie fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i bolagsordningen) och till ett belopp om 330 kronor per Preferensaktie från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, i varje fall med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.
Bolagets upplösning	Vid bolagets upplösning skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie innan utskiftning sker till ägare av stamaktier om 375 kronor per Preferensaktie fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i bolagsordningen), och 330 kronor per Preferensaktie från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, i varje fall med tillägg för eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie.
Särskilda majoritetskrav	Villkoren för Preferensaktierna regleras i Bolagets bolagsordning. I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag, skall beslut om nyemission av aktier med bättre rätt till Bolagets resultat eller tillgångar än Preferensaktierna biträdas av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädde Preferensaktierna.
Notering	Preferensaktierna avses bli noterade på Nasdaq First North Premier.

Avstämningsdagar för utbetalning av Preferensutdelning 2015/2016

3 juli 2015:	5 SEK
5 oktober 2015:	5 SEK
5 januari 2016:	5 SEK
5 april 2016:	5 SEK

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet om teckning av Preferensaktier riktas, med avvikelse från Bolagets aktieägares företrädesrätt, till institutionella investerare i Sverige och internationellt samt till allmänheten i Sverige.

Erbjudandet omfattar 2 343 750 Preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett institutionellt erbjudande (det "Institutionella erbjudandet") och ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten"). Fördelning av Preferensaktier mellan Erbjudandet till allmänheten och det Institutionella erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktier på First North. Erbjudandet kan komma att utökas ytterligare till att omfatta maximalt 781 250 Preferensaktier för det fall styrelsen beslutar om detta (till högst 3 125 000 Preferensaktier (totalt)). Styrelsen förbehåller sig även rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 1 562 500 Preferensaktier.

Teckningskurs

Teckningskursen i Erbjudandet är 320 kronor per Preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Det Institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 3 000 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 250 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 19 maj 2015 till och med den 28 maj 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 28 maj 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast klockan 17.00 den 28 maj 2015.

Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att förkorta anmälningsstiden. Sådan eventuell förkortning kommer inte att påverka betalningstiden för anmälda Preferensaktier. Eventuell förkortning kommer att offentliggöras av Bolaget före anmälningsperiodens utgång.

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 30 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 10 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 19 maj 2015 till och med den 28 maj 2015 och inges till Carnegie.

Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Carnegie eller Heimstaden. Observera att om anmälan avser fler än 400 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.

Anmälan från allmänheten inges till Carnegie genom:

- inlämnade till något av Carnegies kontor; eller
- skickas per post till Carnegie Investment Bank AB (publ), Transaction Support, 103 38 Stockholm; eller
- skickas per e-post till transactionsupport@carnegie.se; eller
- skickas per fax till 08-588 690 77

Kunder hos Nordnet som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken.

Anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 28 maj 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Eventuell sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast 17.00 den 28 maj 2015.

Anmälan är bindande. Endast en anmälningsedel per tecknare kommer att beaktas. Om flera anmälningsedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. De som anmäler sig för teckning av Preferensaktier i Erbjudandet måste ha ett svenskt VP-konto eller en depå hos en svensk bank eller annan förvaltare till vilken leverans av Preferensaktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid. Anmälningsedlar och Prospektet kan erhållas från Carnegie Investment Bank AB (besöksadress: Regeringsgatan 56, 103 38 Stockholm; telefon: 08-588 694 89) eller hos något av Carnegies kontor i Sverige, eller från, www.carnegie.se eller www.heimstaden.com.

Observera att anmälningssedeln måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 28 maj 2015. Anmälan som skickas via post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Carnegie tillhanda till dess.

Observera att en investerare som önskar anmäla sig för teckning och har en aktiedepå hos en förvaltare skall kontakta sin förvaltare för vidare instruktioner. Detta gäller även en investerare vars depå är kopplad till en kapitalförsäkring eller om depån är ett så kallat investeringsparkonto.

Tilldelning

Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Heimstaden i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.

Det Institutionella erbjudandet

Anmälningar från institutionella investerare som bedöms bli långsiktiga ägare i Heimstaden samt anmälningar från institutionella investerare som tidigt inkommit med anmälan om teckning kan särskilt komma att beaktas. Någon garanti för tilldelning till enskild institutionell investerare lämnas inte.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal Preferensaktier än anmälan avser eller genom slumpmässigt urval. Givet att tilldelning sker, kommer detta att ske med lägst 30 Preferensaktier.

Betalda tecknade preferensaktier

Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade Preferensaktier, kommer investerare som erhållit tilldelning och erlagt betalning enligt nedan att få betalda tecknade Preferensaktier ("BTA") bokförda på sitt VP-konto eller sin depå. De nytecknade Preferensaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga Preferensaktier som emitterats inom ramen för Erbjudandet har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till Preferensaktier.

Besked om tilldelning och betalning

Det Institutionella erbjudandet

Institutionella investerare beräknas erhålla besked om tilldelning omkring den 1 juni 2015 varefter avräkningsnota utsänds. Tilldelade Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktion på avräkningsnotan, dock senast den 3 juni 2015.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning förväntas ske omkring den 1 juni 2015. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning inom ramen för Erbjudandet. De som inte tilldelats Preferensaktier får inget meddelande. Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas av Carnegie från och med klockan 12.00 den 1 juni 2015 på telefonnummer 08-588 694 89. För att få besked om tilldelning måste namn, och person- eller organisationsnummer anges. Tecknade och tilldelade nya Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på den avräkningsnota som erhålls. För att Carnegie skall kunna ombesörja leverans av aktier på likviddagen den 3 juni 2015 skall full betalning för tilldelade aktier erläggas via bankgiro 507-7425 senast den 3 juni 2015.

De som anmält sig via internetbanken hos Nordnet erhåller besked om tilldelning genom upprättande av nota på angivet konto, vilket beräknas ske den 1 juni 2015. För den som är depåkund hos Nordnet, och gör sin anmälan via Nordnet, kommer likvid för tilldelade Preferensaktier dras från angivet konto senast på likviddagen den 3 juni 2015. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier skall finnas på depån från sista anmälningsdag den 28 maj 2015 till och med likviddagen den 3 juni 2015.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan Preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade Preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas till inbetalaren efter den 11 juni 2015.

Erhållande av preferensaktier

Sedan betalning för tilldelade Preferensaktier erlagts och registrerats hos Carnegie levereras BTA genom bokföring till tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare. Som bekräftelse på bokföringen utsänds en VP-avi från Euroclear som visar att BTA finns tillgängliga på tecknarens VP-konto eller i förekommande fall i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Preferensaktierna är registrerade som BTA intill dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådan registrering beräknas ske omkring den 4 juni 2015. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till Preferensaktier. Detta beräknas ske omkring den 11 juni 2015. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på First North eller någon annan marknadsplats.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Preferensaktierna som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Heimstadens aktiebok, vilket innebär att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas vara den 3 juli 2015 och första dag för utbetalning av Preferensaktieutdelning beräknas infalla den 10 juli 2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Vissa skattefrågor i Sverige*. För ytterligare information, se avsnitten *Preferensaktierna i korthet* samt *Bolagsordning*.

Villkor för erbjudandets fullföljande

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen – i samråd med Carnegie – bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet. Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 1 562 500 Preferensaktier.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 1 juni 2015. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Heimstadens hemsida, www.heimstaden.com.

Handel med Preferensaktierna

De nyemitterade Preferensaktierna beräknas bli föremål för handel på First North från omkring den 11 juni 2015. Ingen officiell handel i Preferensaktierna kommer att inledas innan Preferensaktierna tilldelats.

Prospekt med anmälningssedlar

Prospektet kan erhållas från Heimstaden och Carnegie. Prospektet kan också laddas ner i elektroniskt format via internet från Finansinspektionens, (www.fi.se), Heimstadens (www.heimstaden.com) och Carnegies (www.carnegie.se) respektive hemsidor. Anmälningssedlar kan erhållas från Heimstaden eller Carnegie.

Frågor

Frågor med anledning av Erbjudandet besvaras av Carnegie på telefonnummer 08-588 694 89.

Övrig information

Carnegie är så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring emissionen med anledning av Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som deltar i Erbjudandet betraktas som kund hos Carnegie. Vid teckning i emissionen betraktas deltagaren endast som kund om Carnegie har lämnat råd till tecknaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Att tecknaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på teckningen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande teckningen. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas i samband med anmälan om teckning av Preferensaktier eller som i övrigt registreras i samband därmed, behandlas av Carnegie för administration av Erbjudandet. Behandling av personuppgifter kan också ske hos andra företag som Carnegie samarbetar med. Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, eller begäran av rättelse av personuppgifter, kan begäras skriftligen hos Carnegie Investment Bank AB, Personuppgiftsombud, 103 38 Stockholm.

Adressinformation kan komma att inhämtas av Carnegie genom automatisk datakörning hos Euroclear.

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadsutveckling och Bolagets marknadsposition i absoluta tal eller i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Bolaget har inte kännedom om någon enskild tillgänglig marknadsstatistik som ger en heltäckande och relevant bild av Bolagets marknader som gör att marknadsandelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De externa källor som Bolaget baserat sin bedömning på är framförallt uppgifter från oberoende undersökningsinstitut och övrig branschstatistik. Denna information har återgivits korrekt i Prospektet och, såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Nedan följer en översiktlig beskrivning av den svenska ekonomin samt de marknader och fastighetssegment som Heimstaden är verksamt inom. Om inget annat anges är informationen som anges baserad på information inhämtad från Newsec.

Konjunkturutveckling

Detta avsnitt baseras på Konjunkturinstitutets bedömning av konjunkturläget i Sverige, som återges i rapporten Konjunkturläget och som Konjunkturinstitutet offentliggjorde i mars 2015.

Utveckling i den svenska ekonomin

BNP-tillväxten i Sverige uppgick till 2,1 procent under 2014. Tillsammans med en starkare tillväxt i offentlig konsumtion och svagare import bidrar den starkare exporten till att prognosen för BNP-tillväxten 2015 har justerats upp med 0,9 procent-

enheter till 3,1 procent, jämfört med den prognos som publicerades i december 2014. Det är dock främst en effekt av en stark avslutning på 2014. För åren som följer förväntas tillväxten öka när framför allt exporten driver på utvecklingen i högre utsträckning. Den gradvis högre tillväxten i omvärlden och den relativt svaga kronkursen bidrar till att den svenska exporttillväxten förväntas öka från 3,3 procent 2014 till cirka 5 procent 2015 och 2016. Det är inte en särskilt stark utveckling i ett historiskt perspektiv och exporten är inte en lika stor drivkraft som under tidigare konjunkturåterhämtningar.



Tillväxten i den inhemska efterfrågan är därför viktigare. Under de senaste åren har den inhemska efterfrågan hållits uppe genom en expansiv finanspolitik och gradvis allt lägre räntor. Den ekonomiska politiken som förts har bidragit till att hushållen har ökat konsumtionen. Men hushållen har även ökat sparandet för att jämna ut konsumtionen över tiden och sparkvoten har stigit till rekordhöga 15 procent. Bakom uppgången i sparkvoten ligger också den fortsatta höga arbetslösheten och allt starkare försiktighetsmotiv, bland annat eftersom ersättningsnivåerna i socialförsäkringarna har urholkats. År 2014 ökade hushållen konsumtionen med 2,4 procent. Finansinspektionens aviserade amorteringskrav bedöms bara få små effekter på hushållens konsumtionsmönster. Läget på arbetsmarknaden förväntas förbättras under 2015 och 2016 vilket förväntas innebära att hushållen ökar konsumtionen något snabbare och sparkvoten börjar falla tillbaka.

Ett tecken på att Sveriges ekonomi ändå går framåt, om än långsamt, är att Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer låg strax över 100 under i stort sett hela år 2014. Om indikatorn ligger över 100 är stämningläget i ekonomin bättre än normalt men om den ligger under 100 är ekonomin svagare än normalt. Att återhämtningen går trögt illustreras av att barometern inte tar fart utan i genomsnitt endast ligger strax över 100.

Sysselsättningens utveckling

Sysselsättningen ökade med 1,4 procent 2014. Framtidsblickande indikatorer talar för en fortsatt uppgång i närtid, om än i något långsammare takt. Sysselsättningen växer på bred front i ekonomin, med undantag för industrin. Arbetskraften har ökat de senaste åren, både till följd av den demografiska utvecklingen och ökade ekonomiska drivkrafter att söka sig till arbetsmarknaden. År 2014 växte arbetskraften nästan lika mycket som sysselsättningen vilket medförde att arbetslösheten bara föll marginellt till 7,9 procent. De kommande åren bedöms arbetskraften växa något långsammare, delvis därför att de utbudsstimulerande åtgärderna i det närmaste nått full effekt. Sysselsättningsuppgången slår då igenom tydligare på arbetslösheten som bedöms falla tillbaka till 6,8 procent 2017. Detta är i paritet med den av Konjunkturinstitutet bedömda jämviktsnivån.

Inflation

Den svaga konjunkturen i Sverige och i omvärlden har gjort att inflationen har varit låg de senaste åren. Under 2014 uppgick inflationen mätt med KPI¹⁾ till -0,2 procent och mätt med KPIF²⁾ till 0,5 procent. Den låga inflationen är delvis en följd av fallande energipriser, men även prisutvecklingen på andra varor och tjänster har varit svag. Samtidigt har inflationsförväntningarna fallit allt lägre och även på 5 års sikt är de nu tydligt under 2 procent. Sammantaget har detta föranlett Riksbanken att sänka reporäntan till -0,25 procent i mars 2015 och signalera att räntan inte kommer att höjas förrän inflationen är nära 2 procent. Direkta och indirekta effekter från det lägre oljepriset

verkar återhållande på inflationen de närmaste åren. Konjunkturinstitutet bedömer att Riksbanken kommer att inleda en räntehöjningsfas mot slutet av 2016. Räntan kommer dock att höjas i långsam takt, bland annat eftersom räntorna i omvärlden fortsatt är låga.

Överskottsmål och finanspolitik

Finanspolitiken i Sverige har varit expansiv i flera års tid, vilket har varit motiverat med tanke på den utdragna lågkonjunkturen. Underskottet i de offentliga finanserna har gradvis ökat och det konjunkturjusterade offentligfinansiella sparandet har bedömts till -1,6 procent av BNP 2014. Det konjunkturjusterade sparandet ligger därmed långt under 1,2 procent av BNP, vilket är den nivå som skall uppnås när ekonomin är i konjunkturrell balans för att överskottsmålet skall anses vara uppfyllt. Enligt Konjunkturinstitutets bedömning är en kraftig åtstramning de närmaste åren inte trolig. En mer sannolik utveckling är att finanspolitiken bedrivs enligt principen krona för krona, det vill säga att alla åtgärder finansieras fullt ut, och att uppfyllandet av överskottsmålet skjuts på framtiden.

Konjunkturbilden domineras av risken för negativ utveckling. Om utvecklingen skulle bli sämre än väntat är penningpolitikens möjligheter att ge ytterligare stöd åt den realekonomiska utvecklingen begränsade. Det stabiliseringspolitiska ansvaret faller då tyngre på finanspolitiken. Trots det betydande sparandunderskottet är de offentliga finanserna i grunden i bra skick och statsskulden är låg. Om behov uppstår finns det därför anledning att överväga en expansiv finanspolitik, företrädesvis i form av tillfälliga åtgärder.

Fastighetsmarknaden

Generellt om fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden var hög under hela 2014 vilket resulterade i en transaktionsvolym som tangerade tidigare toppår. Aktiviteten under första kvartalet 2015 har varit god och uppgår till ungefär samma volym som för 2014 med inledningsvis flera stora transaktioner, bland annat två stora transaktioner med fastigheter innehållande övervägande delen handel och butiker. Det är försäljningen av Skärholmen Centrum till Grosvenor och Nova Lund till TIAA Henderson Real Estate. Heimstaden och Akelius avslutade första kvartalet med årets näst största transaktion, en bytesaffär som omfattade totalt nästan 1 200 lägenheter. Stockholm fortsätter vara den dominerande marknaden men intresset är stort för samtliga geografiska marknader med en hittills stor volym i svenska mindre städer. Kontor och bostäder har varit de dominerade segmenten.

Kontorsvakanserna fortsätter att vara låga i både Stockholm och Göteborg vilket till stor del beror på starka kontorsbundna sektorer i kombination med bristen på nyproduktion i CBD. Vakansgraden i Stockholm bedöms fortsätta ligga stabilt kring 4 procent tills ny yta tillkommer under 2016. I Göteborg har vakansgraden sjunkit marginellt till 3,75 procent

1) KPI = Konsumentprisindex

2) KPIF = Konsumentprisindex med fast bostadsränta. KPIF påverkas alltså inte direkt av en förändring av bostadsräntorna. KPIF exkluderar hushållens räntekostnader för egna hem och de direkta effekterna av förändrade indirekta skatter och subventioner från KPI

och det är fortsatt svårt att hitta större moderna kontorslokaler inom CBD. Även i Malmö är det god efterfrågan på moderna nyproducerade kontorslokaler.

Stockholm CBD är det område som har landets mest volatila hyresmarknad. Efter en stark återhämtning åren efter finanskrisen hade hyresmarknaden för moderna kontor i CBD en svag tillväxt under 2013. Hyrestillväxten tog återigen fart under 2014 och marknadshyran i CBD uppgår idag till 4 700 kronor/kvm vilken bedöms öka till 4 850 kronor/kvm under 2015 i och med ökad ekonomisk tillväxt och god efterfrågan. Marknadshyran i Göteborg CBD förväntas fortsatt ligga stabilt runt 2 400 kronor/kvm. I Malmö CBD bedöms marknadshyresnivån till omkring 2 125 kronor/kvm medan en ny topphyra har noterats på omkring 2 800 kronor/kvm. Prognosen för året väntas vara stabil med en tendens uppåt mot slutet av året.

I brist på högavkastande investeringsalternativ och god tillgång till finansiering, bedöms intresset för fastighetsinvesteringar som fortsatt stort under de kommande åren. Newsec förutspår att transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden kommer att nå nya rekordnivåer under 2015. Newsec bedömer vidare att vi dessutom kommer se fortsatt fallande yielder i både primära- och sekundära segment och mycket hög konkurrens om de mest attraktiva objekten.

Bostadsmarknaden

Antalet hushåll i Sverige uppgick år 2013 till cirka 4,8 miljoner och har vuxit med cirka 0,9 procent per år mellan 2008 och 2013. Under samma period ökade antalet invånare i Sverige med cirka 0,9 procent per år och uppgick år 2013 till cirka 9,4 miljoner.¹⁾

Den politiska viljan för att öka bostadsproduktionen har varit högt de senaste åren, särskilt i storstadsregionerna där det under årtionden byggts upp ett betydande utbudsunderskott.

Boverket uppskattar att det kommer att behöva byggas nästan 600 000 nya bostäder fram till år 2025 vilket beror på en för låg nyproduktion under de senaste åren och en högre förväntad befolkningstillväxt än vad som prognostiserades av SCB under 2012. Ungefär tre fjärdedelar av bostadsbyggandet behövs i de tre storstadsregionerna. Andra städer med stort bostadsbehov är framförallt medelstora syd- eller mellansvenska regioner och/eller regioner med universitet eller högskolor. Det låga bostadsbyggandet i kombination med faktorer såsom hög sysselsättning och låga räntor leder till ökade disponibla inkomster och flera bostadsprisrekord. Dock kan ytterligare prisökningar och ökad skuldsättning hos hushållen få myndigheter och politiker att komma att ändra förutsättningarna på bostadsmarknaden.

Det råder bostadsbrist i mer än hälften av Sveriges kommuner – i 156 av 290 kommuner – och bristen på bostäder i flera av de större städerna försvårar utvecklingen i storstadsregionerna. Bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, men det är generellt sett fortsatt bostadsunderskott, främst på hyresrätter.²⁾

Bostäder har under lång tid haft en stabil och god värdeutveckling och har under senare år svarat för en allt större del av den svenska transaktionsmarknaden. En stor del av intresset har riktats mot bostäder i storstadsregionerna samt regionsstäder med god befolkningstillväxt. I Stockholms innerstad ligger nu direktavkastningskravet på nivåer runt 2 procent och med hyror på 2 100–2 350 kronor/kvm för nyproduktion. Ett flertal stora projekt är planerade eller pågår i storstadsregionerna. I Stockholm planeras det för 140 000 nya bostäder fram till 2030 och för närvarande pågår ett 30-tal stadsutvecklingsprojekt. I Göteborg planeras det bland annat för bostäder i Frihamnen samt Lindholmen och i Malmö planeras bland annat för Varvsstaden innehållande 1 500 nya bostäder.

1) SCB

2) Nordier Property Advisors

Heimstadens geografiska fastighetsområden

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs av bostadsfastigheter vilka delas in i de geografiska regionerna Öresund, Mälardalen, Norr och Syd.

REGION ÖRESUND

Region Öresund består av Köpenhamn på den danska sidan och Malmö, Ystad, Trelleborg och Landskrona på den svenska sidan.

Malmö

Malmö är den största svenska staden i Öresundsregionen, en av de mest dynamiska gränsregionerna i Europa som står för omkring en fjärdedel av den samlade bruttonationalprodukten för Danmark och Sverige. Under senare år har den ekonomiska tillväxten i Öresundsregionen varit högre än i Sverige och Danmark som helhet.

De senaste decennierna har Malmö genomgått en förändring från industristad till en tjänsteföretags- och servicebaserad stad.

Näringslivet karakteriseras inte längre av ett fåtal stora företag utan av många små. Privata tjänsteföretag är den sektor som växer snabbast. Malmöregionen gynnas av Citytunneln och Öresundsförbindelsen. Arbetspendlingen över Öresund har minskat något de senaste åren men är för närvarande ändå cirka dubbelt så stor jämfört med 2005. Pendlingen mellan Skåne och Själland uppgår dagligen till cirka 18 000 individer och kan jämföras med pendlingen mellan Lund och Malmö där totalt cirka 18 500 personer byter stad för att arbeta. En utredning pågår också för en tunnelbaneförbindelse mellan Malmö och Köpenhamn. Nyligen har dock Ryanair kommunicerat att de skall sluta flyga från Sturup för att i stället öppna 13 rutter från Kastrup i Köpenhamn.

Malmö kommuns befolkning uppgick 2014 till 318 107. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 5,0 procent, vilket är över riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet på 14,9 procent, vilket också det är över riksgenomsnittet. Invånarantalet förväntas öka med cirka 5 000 invånare per år under de kommande fem åren.



Malmö – Fastighetsmarknaden

Den klart största bostadsfastighetsägaren i Malmö är Malmö kommun. Andra stora bostadsfastighetsägare är Stena, Heimstaden, Första AP-fonden och Akelius.

Transaktionsaktiviteten i Malmö uppgick till cirka 9 mdkr 2014 vilket är en relativt hög nivå, dock inte i nivå med rekordåren 2007–2008. Efterfrågan på objekt från investerare är hög vilket medför låga avkastningskrav. Malmös enskilt största fastighetstransaktion genom tiderna genomfördes under oktober 2014 då Akelius förvärvade dödsboet efter Ulla Åberg för en köpeskilling om 2,8 mdkr. Fastigheterna har en uthyrbar area om cirka 186 000 kvm, varav 80 procent utgörs av bostäder, totalt 2 075 lägenheter, och resterande del utgörs av kommersiella ytor. I fastighetsbeståndet återfinns fastigheten Kronprinsen vilken är ett av Malmös mer kända landmärken.

De närmaste tio åren kommer också regionen att kunna dra nytta av flera stora investeringar inom forskningsområdet, främst genom projekten MAX IV och ESS (European Spallation Source) i Lund. MAX IV på Brunnsåsen kommer att ha världsunik prestanda som öppnar upp för ny forskning. MAX-lab används i dag av över 800 forskare per år, och när MAX IV är färdigutbyggt förväntas 2 000 forskare använda anläggningen årligen. Vetenskapsrådet¹⁾ är projektets huvudfinansiär, andra finansiärer

är Vinnova²⁾, Lunds universitet och Region Skåne³⁾. ESS skall konstruera, bygga och driva världens mest kraftfulla neutronkälla för materialforskning i nordöstra Lund. MAX IV är under uppförande. ESS-anläggningen byggstartades under hösten 2014 och planeras att stå klar 2020.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas som kommunens tredje största bostadsfastighetsbolag baserat på antal kvm bostadsyta.⁴⁾

Malmö – Bostadsmarknaden

Det kommunala bostadsbolaget MKB arbetar, såväl på lång som på kort sikt, med utveckling av bostäder i området och har nyligen investerat i byggrätter. MKB förvärvade i slutet av 2014 bland annat byggrätter om 9 000 kvadratmeter i Limhamn. MKB har även köpt två fastigheter i norra Sofielund med planen att omvandla området med mer bostäder för en blandad stadsbebyggelse.

Hysesnivåerna på hyresfastigheter ligger på nivåer mellan 800–1 950 kronor/kvm. Direktavkastningen i området ligger mellan 3,0–7,0 procent. Priset på nyproducerade bostadsrätter återfinns inom intervallet 25 500–55 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 27 194 kr/kvm.⁵⁾

Malmö

	Hyresfastigheter			Bostadsrätter			
	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Befintligt bestånd		Nyproduktion	
				Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 950	3,00–4,25	20 000–40 000	31 500–51 500	6 500	45 500–55 500	10 500
B-läge	900–1 650	4,00–5,25	15 000–23 000	21 500–41 500	6 500	35 500–45 500	10 500
C-läge	800–1 500	5,25–7,00	7 500–15 000	11 500–21 500	6 500	25 500–35 500	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusive mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

Köpenhamn

Köpenhamn erbjuder en hög levnadsstandard med en bra infrastruktur och god stadsmiljö. Köpenhamnsområdet är tillsammans med Malmöområdet huvudområden i den relativt tätbefolkade Öresundsregionen. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 5,6 procent vilket är över riksgenomsnittet. Antalet invånare i Köpenhamn beräknas stiga med cirka 150 000 invånare fram till och med år 2030 vilket motsvarar en årlig befolkningstillväxt om 1,5 procent.

Köpenhamn – Fastighetsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Köpenhamn ökade återigen under 2014. Det har varit mycket svårt att uppnå rimliga avkastningskrav inom de mer klassiska tillgångsslagen såsom aktier och obligationer, vilket ledde till ökad efterfrågan på fastigheter från nya investerare under 2014. Utbudet av attraktiva fastigheter var begränsat och den totala volymen understeg efterfrågan. Den tröga utvecklingen på kontorshyresmarknaden under året ledde till minskad attraktivitet för kontorsfastigheter, samtidigt som intresset för bostadsmarknaden och marknaden för butiksfastigheter på de bästa shoppinggatorna ökade.

1) Vetenskapsrådet är en myndighet under Utbildningsdepartementet, som har en ledande roll att utveckla svensk forskning av högsta vetenskapliga kvalitet och därmed bidra till samhällets utveckling

2) VINNOVA är Sveriges innovationsmyndighet vars uppgift är att främja hållbar tillväxt genom att förbättra förutsättningarna för innovation och att finansiera behovsmotiverad forskning

3) Region Skåne ansvarar för hälso- och sjukvård, kollektivtrafik och en hållbar utveckling i hela Skåne

4) Datscha

5) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Den enskilt största transaktionen under andra halvåret 2014 var försäljningen av fastigheten Scala i centrala Köpenhamn till tre danska pensionsfonder för 1,5 mdr DKK. Byggnationen är pågående och det är cirka två år kvar till färdigställande. Projektet inkluderar även attraktiva butikslokaler i entréplan. Direktavkastningskravet för kontorsfastigheter inom CBD justerades ned till 4,50 procent, medan direktavkastningskravet för sekundära fastigheter inom CBD låg kvar på 5,75 procent. Direktavkastningen för kontorsfastigheter utanför CBD sjönk till 4,75 procent, samtidigt som avkastningskravet för sekundära fastigheter utanför CBD för närvarande uppgår till 7,50 procent.¹⁾

Heimstaden är en mindre fastighetsaktör på orten.

Köpenhamn – Bostadsmarknaden

Mellan 2009 och 2014 har antalet hushåll i Köpenhamn och Frederiksberg²⁾ tillsammans ökat med 4 634 fler än ökningen av antalet bostäder under samma period. Utvecklingen tyder på att bostadsmarknaden är på väg in i bostadsbrist där utbudet av bostäder inte kan möta den ökande efterfrågan. Ett sätt som den växande bostadsbristen visar sig på är att uthyrning av rum ökat markant under de senaste åren.³⁾

Ystad

Ystad är beläget på Skånes sydkust, och är centralort i Ystads kommun i Skåne län. Området kring Ystad utmed södra Östersjökusten erövrades under 1100-talet av danskar och var länge en viktig fiskhandelsplats. Ystad nämndes vid namn första gången 1244 då bland annat stadskyrkan S:ta Maria kyrka anlades, en av Skånes äldsta kyrkor i tegel. Ystad var garnisonsstad från 1812 fram till slutet av 1997 då verksamheten avvecklades. Staden har flera anor från senmedeltid med väl bevarade byggnader och ett gatunät i gamla staden som i stort sett är bevarat.

Kommunikationerna till och från Ystad är goda med bland annat tåg till Malmö, som nås via en resa på under en timme, Simrishamn och Köpenhamn. Staden har även en betydelsefull förbindelse till Polen med färja.

Ystad

Näringslivet i staden är beroende av hamnverksamhet och turism. En stor arbetsgivare på orten är Polykemi som tillverkar plastråvaror. Kommunens befolkning uppgick 2014 till 28 771. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 1,2 procent och kommunen har en arbetslöshet på 6,2 procent vilket är under riksgenomsnittet.

Ystad – Fastighetsmarknaden

Den klart största bostadsfastighetsägaren är Ystadbostäder, Ystads kommunala bostadsbolag. Fastigheterna har varierande lägen och är spridda runt om i Ystad. Ystadbostäder erbjuder även studentboende och har för närvarande flera nybyggnadsprojekt. Ett projekt är Kokillen som innebär nybyggnation av två hus på den havsnära stenhuggeritomten. Husen beräknas vara klara 2017–2018. Ystadbostäder planerar även för 300 nya bostäder i det som skall bli Ystads Trädgårdsstad. Andra största ägaren i kommunen är HP Holding som har flera centralt belägna bostadsfastigheter.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas som kommunens femte största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta⁴⁾.

Ystad – Bostadsmarknaden

Tack vare närheten till Öresundsregionen och havsnära boende är efterfrågan på boende stort i området. Ystads kommun arbetar idag med ett par bostadsprojekt med närhet till hav och natur. Hyresnivåerna för hyresfastigheter har under de senaste åren varit stabila på nivåer mellan 800–1 600 kronor/kvm. Direktavkastningen i området ligger mellan 4,75–7,0 procent. Priset på nyproducerade bostadsrättslägenheter återfinns inom intervallet 23 500–34 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 18 496 kr/kvm.⁵⁾

	Bostadsrätter						
	Hyresfastigheter			Befintligt bestånd		Nyproduktion	
	Hyra (kr/kvm)	Direkt-avkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 600	4,75–5,75	10 000–22 500	21 500–31 500	6 500	26 500–34 500	10 500
B-läge	900–1 400	5,25–6,00	7 000–15 000	16 500–21 500	6 500	23 500–26 500	10 500
C-läge	800–1 350	5,75–7,00	5 000–10 000	11 500–16 500	6 500	(Byggs ej)	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusivt mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) JLL – "Nordic City Report Vår 2015"

2) Frederiksberg är en fristående kommun som ligger i centrala Köpenhamn

3) Nybolig, "Erhvervsjendomme i Danmark forår 2015"

4) Datscha

5) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Trelleborg

Trelleborg är Sverige sydligaste stad och ligger vid Sveriges sydspets där vägarna E6, riksväg 108 och riksväg 9 möts. Trelleborg är även väl förbunden med övrig infrastruktur med närhet till både Sturup och Kastrup och många färjelinjer till både Tyskland (Travemünde, Rostock och Sazznitz) och Polen (Świnoujście) har sin utgångspunkt i Trelleborg. Staden tillhör Skånes äldsta städer och här finns spår av bebyggelser sedan vikingatiden.

Det strategiska läget har haft stort inflytande på Trelleborgs näringsliv, b.l.a. spelar staden en viktig roll för speditiönsindustrin i Norden och ett stort antal företag inom logistiknäringen finns representerade i Trelleborg. Trelleborgs Hamn är Sveriges näst största hamn. Här passerar stora godsmängder dagligen och passagerartrafiken till och från kontinenten är också betydande. Multinationella företag såsom Trelleborg AB, Metso Minerals AB, Flint Group Sweden AB, FMT och Safeaero finns representerade i Trelleborg. Läget i Sverige är även gynnsamt för jordbruk, Trelleborg kommun är den kommun i Sverige som har störst andel produktiv jordbruksmark och därför är både spannmålsodlingen och sockerbetsodlingen stor i kommunen. Totalt finns kring 3 000 företag i Trelleborg, den största arbetsgivaren är Trelleborgs kommun följt av Trelleborg AB.

Kommunens befolkning uppgick 2014 till 42 973. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 1,0 procent vilket är under riksgenomsnittet. Trelleborg hade en arbetslöshet på 9,1 procent 2014 vilket är högre än snittet för Sverige.

Trelleborg – Fastighetsmarknaden

Till de stora ägarna av bostadsfastigheter hör Trelleborgs Kommun, Heimstaden, Riksbyggen och Brogripen, där kommunen äger en betydande del av fastighetsbeståndet. Byggnationen av Trelleborgs nya centralstation för buss och tåg är pågående och förväntas vara färdigställt i november 2015. I december 2015 öppnar Trelleborgsbanan och då kommer Pågatågen att gå varje halvtimme mellan Trelleborg och Malmö via de nya stationerna i Östra Grevie och Västra Ingelstad. Resan kommer ta cirka 30 minuter från Trelleborg till Malmö Central och 45 minuter till Lund¹⁾.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas, efter att den 31 mars 2015 ha förvärvat Akelius Trelleborgsbestånd om 688 lägenheter ("Akeliustransaktionen"), som kommunens andra största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta²⁾.

Trelleborg – Bostadsmarknaden

Tack vare närheten till Öresundsregionen och havsnära läge är efterfrågan på boende stort i området. Vakansen är i stort sett obefintlig i de centrala delarna medan i ytterkanter beräknas den uppgå till strax under 2 procent. Byggbolaget PEAB arbetar idag med ett par bostadsprojekt som skall innefatta radhus. Hyresnivåerna på hyresfastigheter har under de senaste åren varit stabila på nivåer mellan 800–1 450 kronor/kvm. Direktavkastningen i Trelleborg ligger mellan 5,0–7,5 procent. Priset på nyproducerade bostadsrättslägenheter återfinns inom intervallet 22 500–30 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 16 593 kr/kvm.³⁾

Trelleborg

	Hyresfastigheter		Bostadsrätter				
			Befintligt bestånd		Nyproduktion		
	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 450	5,00–6,00	10 000–20 000	17 500–21 500	6 500	24 500–30 500	10 500
B-läge	900–1 250	5,50–6,25	7 000–15 000	15 500–17 500	6 500	22 500–24 500	10 500
C-läge	800–1 150	6,25–7,50	5 000–10 000	12 500–15 500	6 500	(Byggs ej)	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusivt mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Skånetrafiken

2) Datscha

3) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Landskrona

Landskrona är beläget invid kusten centralt i Öresundsregionen mellan Malmö och Helsingborg. Med mindre än en timmes restid når man ett område med 3,7 miljoner invånare och den internationella flygplatsen Kastrup i Köpenhamn. Tågförbindelserna är täta till Lund, Malmö, Helsingborg och Köpenhamn. Grannstaden Helsingborg ligger endast tio minuter bort.

Landskrona har en lång historia som varvs- och industristad. Idag finns här många välkända företag, framför allt inom tillverkningsindustrin. Ett väl utbyggt vägnät, en djuphamn för fartygsgods och goda tåg- och flygförbindelser stödjer ett starkt företagsklimat. Genom sitt strategiska läge har Landskrona tillgång till stora delar av godsflödena i regionen vilket gör att förutsättningarna för logistik är goda. Till exempel har den danska logistikkoncernen DSV valt att samlokalisera sin verksamhet i Landskrona. Andra stora arbetsgivare är Landskrona kommun, Haldex, Swep International och Santa Maria. Kommunens befolkning uppgick 2014 till 43 574. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 3,3 procent, vilket är över riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet på 15,3 procent vilket är över riksgenomsnittet. Landarealen i Landskrona är förhållandevis liten vilket bidrar till en hög befolkningstäthet.

Landskrona – Fastighetsmarknaden

Landskrona kommun är den största ägaren av bostadsfastigheter i kommunen, vilka är belägna i huvudsak inom Landskrona tätort med ett fåtal fastigheter i ytterområden. HSB Landskrona är också en stor ägare av bostadsfastigheter i centrala Landskrona. Fabege och Peab har genom Tornet ett antal centralt belägna fastigheter. Sjödin fastigheter förvärvade under 2014 nio bostadshus av Balder. I köpet ingick 120 lägenheter. Ett flertal projekt är planerade bland annat Borstahus där man vill skapa en ny unik stadsdel med miljöanpassning. Projektet byggstartas under 2015 och innebär cirka 1 100 havsnära bostäder.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas som kommunens fjärde största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta¹⁾.

Landskrona – Bostadsmarknaden

Landskrona stad arbetar aktivt med att återta sin position som en välmående stad i södra Sverige. En regional attraktionskraft med sin närhet till Öresund och en positiv inflyttning har lett till ett flertal byggprojekt i området. Efterfrågan på hyresfastigheter i regionen har stigit gradvis de senaste åren och direktavkastningen beräknas idag ligga mellan 5,0–7,75 procent. Hyresnivån är mellan 800–1 450 kronor/kvm. Trycket på bostäder är högt i området och i innerstadsdelarna är vakansen i huvudsak obefintlig. Priser på nyproducerade bostadsrättslägenheter ligger mellan 24 500–50 500 kronor/kvm i de centrala delarna. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 17 987 kr/kvm.²⁾

Landskrona

	Hyresfastigheter			Bostadsrätter			
			Bedömda värden (kr/kvm)	Befintligt bestånd		Nyproduktion	
	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)		Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 450	5,00–6,00	10 000–20 000	21 500–26 500	6 500	30 500–50 500	10 500
B-läge	900–1 350	5,50–6,50	7 000–15 000	16 500–21 500	6 500	24 500–30 500	10 500
C-läge	800–1 250	6,75–7,75	5 000–10 000	11 500–16 500	6 500	(Byggs ej)	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusivt mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Datscha

2) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Ladan 9, Strängnäs



REGION MÄLARDALEN

Region Mälardalen består av orterna Norrköping och Strängnäs.

Norrköping

Norrköping ligger i östra Sverige, 16 mil sydväst om Stockholm. E4 (kopplar samman staden med Helsingborg och Malmö i söder och Stockholm, Gävle och Sundsvall i norr) och E22 (kopplar samman staden med Kalmar) är båda lätt tillgängliga från Norrköping. Inom två timmar nås städer såsom Linköping, Jönköping, Örebro, Södertälje och Stockholm med bil, buss eller tåg.

Sedan 1998, med undantag för 2011, har Norrköping varit Sveriges åttonde största kommun med sina 135 419 invånare. Befolkningen förväntas öka med cirka 1 500 personer årligen vilket innebär en befolkning över 140 000 personer 2018 och över 150 000 personer 2025. Kommunen har en arbetslöshet på 12,6 procent vilket är över riksgenomsnittet. Det finns kring 9 000 aktiva företag i Norrköping, med totalt 11 600 arbetsplatser. Omkring 9 800 av arbetsplatserna har färre än fem

anställda. Under senare år har det främst varit tillväxt inom bygg- och serviceindustrin. De största industrierna i Norrköping är handel och sjukvård. Exempel på branscher och företag i Norrköping är pappersindustrin (t.ex. Holmen, Billerud), transport och logistik (t.ex. DSV, Green Cargo), handel (t.ex. Stadium, Media Markt, Casall Sport) och energi (t.ex. EON). De största arbetsgivarna är Norrköpings kommun, Östergötlands läns landsting, Holmen AB, Billerud-Korsnäs Skärblacka AB, Kriminalvården, Martin & Servera AB, Migrationsverket, Linköpings universitet och SMHI.

Det finns flera faktorer som stöder Norrköpings näringsliv. Linköpings universitet har ett campus i Norrköping, staden har en väl utvecklad infrastruktur i form av hamn, flygplats, nationella järnvägar och vägar och det är promenadavstånd till de flesta platser av intresse i den centrala delen av staden. Kommunaltrafiken är väl fungerande och flygplatsen i Skavsta (50 minuter från staden med buss) kopplar samman Norrköping nationellt såväl som internationellt.

Norrköping – Fastighetsmarknaden

Norrköpings kommun är den dominerande bostadsfastighetsägaren i Norrköping med ett fastighetsbestånd över hela kommunen med omnejd. Bolaget har ett varierat bestånd från sekelskiftshus i de centrala delarna till radhus samt studentbostäder. Behovet för flera hyresrätter på attraktiva platser är stort. Aktuella projekt är bland annat Kneippen med ett flertal nya lägenheter. Norrköping planerar även en ny stadsdel, Inre hamnen, beläget nära city och resecentrum. Området beräknas vara fullt utbyggt 2028 och skall då innehålla cirka 2 000 nya bostäder. Andra stora bostadsfastighetsägare är Rikshem, Sörmlandsporten, Heimstaden och Lundbergs. Regeringen har nyligen kommunicerat en satsning om cirka 30 mdkr på den s.k. Ostlänken som skall möjliggöra snabbtåg mellan Stockholm och Norrköping. Beslutet om den nya höghastighetsjärnvägen, Ostlänken, kommer att gynna Norrköping då man kommer att kunna ta sig till Stockholm på cirka 50 minuter och till Linköping på cirka 15 minuter.

Nyetableringen av handelslokaler har under de senaste åren varit hög i Norrköping. På grund av konkurser i bland annat Ingelsta Handelsområde och Mirum Galleria står flera kommersiella lokaler lediga.

För kontorslokaler i bästa läge i centrala Norrköping är hyran mellan 900–1 700 kronor/kvm, och för butikslokaler ligger hyran mellan 1 500–3 800 kronor/kvm. Direktavkastningen för dessa segment bedöms ligga inom intervallet 5,75–8,5 procent.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas, efter att den 10 november 2014 ha förvärvat Henry Ståhl Fastigheter AB, som kommunens fjärde största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta¹⁾.

Norrköping – Bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder i Norrköping är god och kommunen arbetar med ett dussin olika projekt runt om i Norrköping med sammanlagt närmare 1 000 nya bostäder. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn. Efterfrågan på studentbostäder har under de senaste åren ökat kraftigt. Under slutet av 2014 förvärvade Heimstaden samtliga aktier i Henry Ståhl Fastigheter AB innehållande både kommersiella- och bostadsfastigheter. Härefter äger Heimstaden totalt 1 592 bostadslägenheter med en uthyrbar yta om cirka 149 tkvm i Norrköping. De förvärvade kommersiella fastigheterna har sedermera till hälften avyttrats till Castellum AB, för ytterligare information se avsnittet *Proformaredovisning*.

Hyresnivåerna för hyresfastigheter har varit stabila i området och tros fortsätta vara det under de kommande åren. Idag återfinns hyresnivåerna mellan 800–1 600 kronor/kvm med en vakansgrad som högst på strax under 2 procent i hela kommunen. Direktavkastningen för hyresfastigheter varierar mellan 4,0–6,25 procent. Priset på nyproducerade bostadsrättslägenheter beräknas ligga mellan 25 500–40 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 25 595 kr/kvm.²⁾

Norrköping

	Hyresfastigheter			Bostadsrätter			
			Bedömda värden (kr/kvm)	Befintligt bestånd		Nyproduktion	
	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)		Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 600	4,00–5,00	15 000–25 000	31 500–41 500	6 500	35 500–40 500	10 500
B-läge	900–1 400	4,50–5,50	10 000–20 000	24 000–31 500	6 500	30 500–35 500	10 500
C-läge	800–1 350	5,25–6,25	8 000–15 000	21 500–26 500	6 500	25 500–30 500	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusive mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Datscha

2) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Strängnäs

Strängnäs kommun är en del av Södermanlands län och är beläget strax utanför den expansiva Stockholmsregionen. Kommunikationerna till Stockholm är goda. Tåget till Stockholms Central tar 50 minuter och via bil på motorväg nås huvudstaden på motsvarande tid. Regionens attraktivitet har vuxit på senare år då många människor ser Strängnäs som ett alternativ till att bosätta sig i Stockholms förorter. Eskilstuna är den närmaste större staden belägen tre och en halv mil västerut.

Strängnäs näringsliv har historiskt präglats av militär-garnisonen som nu har ersatts av främst tillverkningsindustri och medicinföretag. De största arbetsgivarna i kommunen är, förutom Strängnäs kommun med drygt 2 000 anställda, Åkers Sweden AB, Pfizer Health AB och Skanska. Kommunens befolkning uppgick 2014 till 33 878. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 3,6 procent, vilket är över riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet på 7,1 procent vilket är under riksgenomsnittet.

Strängnäs – Fastighetsmarknaden

Den största ägaren av bostadsfastigheter är det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget. Medlemskooperativet HSB Södermanlands Strängnäsbestånd är beläget i Strängnäs tätort och på Stallarholmen. Under 2014 sålde SSM sin portfölj i Strängnäs till Heimstaden om 25 bostadsfastigheter. Den största delen av transaktionerna som skedde under 2014 var inom bostäder men det har även skett större transaktioner inom

handel där Kilenkrysset bland annat förvärvade resterande del av Solberga handelsplats av Coop Fastigheter. Under 2015 kommer byggnationen av det nya resecentrumet påbörjas. NCC har fått i uppdrag att tillsammans med kommunen planera för projektet som skall stå klart 2017.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas, efter att den 27 november 2014 ha förvärvat 322 lägenheter i Strängnäs, som kommunens fjärde största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta¹⁾.

Strängnäs – Bostadsmarknaden

Strängnäs kommun arbetar ständigt med att ta fram detalplaner kring nya bostadsområden och utveckling av infrastruktur. Utökning av kapaciteten på järnvägen med hjälp av dubbelspår möjliggör snabbare pendling till bland annat Stockholm. På grund av bristande utbud på bostäder i Stockholm kan det på sikt innebära att människor väljer att bosätta sig i bland annat Strängnäs och pendla till arbetet. Strängnäs har under de senaste åren haft en god inflyttning och förutsättningarna för denna utveckling att fortsätta i samma takt är goda. Hyresnivåerna i området stiger kontinuerligt för hyresfastigheter och ligger för närvarande på nivåer mellan 800–1 500 kronor/kvm. Vakansen är låg och direktavkastningen ligger mellan 4,75–7,25 procent. Priset på nyproducerade bostadsrättslägenheter beräknas ligga mellan 25 500–50 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 22 102 kr/kvm.²⁾

Strängnäs

	Hyresfastigheter		Bostadsrätter				
			Befintligt bestånd		Nyproduktion		
	Hyra (kr/kvm)	Direkt-avkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 500	4,75–5,75	15 000–25 000	26 500–36 500	6 500	35 500–50 500	10 500
B-läge	900–1 400	5,50–6,50	10 000–20 000	16 500–26 500	6 500	30 500–35 500	10 500
C-läge	800–1 200	6,25–7,25	8 000–15 000	11 500–21 500	6 500	25 500–30 500	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusivt mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Datscha

2) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

REGION NORR

Region Norr består av städerna Uppsala och Gävle.

Uppsala

Uppsala är residensstad i Uppsala län och staden är Sveriges fjärde största med cirka 200 000 invånare. Närheten till Stockholm som återfinns drygt sex mil söderut har ett stort inflytande på den regionala ekonomin i Uppsala. Nästan 15 000 personer pendlar till arbete på annan ort och Uppsala gynnas av Stockholms ökade nyckelroll som tillväxtmotor i svensk ekonomi. Arlanda, som är Sveriges största flygplats, är belägen 35 kilometer söder om Uppsala. Fjärrtåg, både till södra och norra Sverige, avgår från Uppsalas nybyggda järnvägsstation.

Sverige äldsta universitet som håller hög internationell ranking är beläget i Uppsala. Tillsammans med det Akademiska sjukhuset som sysselsätter omkring 8 000 personer har det skapats en god grund för avancerad forskning som resulterat i en rad företag inom bland annat biomedicin och informationsteknologi. Näringslivet är underbyggt av en tjänstesektor som vuxit sig stark det senaste decenniet. Kunskapsintensiva verksamheter kopplade till universitetet är en viktig faktor i den regionala ekonomin. Den offentliga sektorn är största arbetsgivare med universitetet, kommunen och landstinget som sysselsätter omkring 30 000 personer. Konjunkturmätningar indikerar en fortsatt god sysselsättning i Uppsala län där en hög nivå av nya arbetstillfällen väntas skapas och arbetslösheten sjunker.

Uppsala har haft en god befolkningsutveckling, med en tillväxt över riksgenomsnittet, sedan 1950-talet då befolkningen uppgick till omkring 100 000 invånare mot för närvarande cirka 200 000 invånare. Kommunens befolkning uppgick 2014 till 207 362. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 3,7 procent, vilket är över riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet på 5,4 procent vilket är under riksgenomsnittet.

Uppsala – Fastighetsmarknaden

Den största bostadsfastighetsägaren är Uppsala kommun med ett bestånd som återfinns inom hela kommunen. Några av de största privata fastighetsägarna är Heimstaden, Stena Fastigheter och Rikshem. Utanför Uppsalas centrala delar pågår

eller planeras för flera stora stadsutvecklingsprojekt. Bland annat planerar man för en utveckling av Storröta, cirka en mil norr om Uppsala, som skulle innebära en fördubbling av den nuvarande folkmängden. Utvecklingsområdet har potential för att kunna växa med upp till 1 600 bostäder fram till 2030 samt ett nytt centrum och stationsläge. I Uppsalas östra stadsdelar, Östra Sala Backe, pågår ett stort projekt för att sammanlänka de omkringliggande områdena Årsta och Sala backe. Projektet har delats in i flera etapper och förväntas vara klart 2020. Veidekke, Wallenstam och Byggvesta är några byggherrar verksamma inom projektet. Under januari 2014 förvärvade Uppsala Kommun flertalet fastigheter av Landstinget till ett värde om 1,8 mdkr. I januari förvärvade Aros Bostad fastigheten Kåbo 57:1 av HSB där aktuell detaljplan möjliggör cirka 9 000 kvadratmeter tillkommande bostadsyta. Under 2015 har även Skanska för avsikt att påbörja byggnationen av kontorsfastigheten Juvelen intill centralstationen vilken är tänkt att bli Nordens mest hållbara kontorsbyggnad.

Heimstaden är en mindre fastighetsaktör på orten.¹⁾

Uppsala – Bostadsmarknaden

De senaste åren har Uppsala kommun drivit flera större stadsutvecklingsprojekt utanför de centrala delarna. Utvecklingen kring den nya dragningen av E4 har medfört flera nya potentiella projekt. Fokus i dessa områden har varit handel men har även medfört exploatering av bostäder. Uppsalahem uppför även ett par hundra bostäder i stadens centrala delar och är en del av stadskärnans utvidgning där gamla industriområden omvandlas till bostadsområden. Uppsalas geografiska läge med närhet till både Stockholm och Arlanda, och utvecklingen av kollektivtrafiken har bidragit till en positiv utveckling av orten. Detta tillsammans med ökat utbud av utbildningar leder till en god efterfrågan på bostäder.

Hyresnivåerna utvecklas kontinuerligt och beräknas idag ligga mellan 800–1 650 kronor/kvm för hyresfastigheter. Vakansgraden är nästintill obefintlig och direktavkastningen är mellan 3,25–6,0 procent. Nyproducerade bostadsrättslägenheter har sålts för mellan 30 500–60 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 43 181 kr/kvm.²⁾

Uppsala

	Hyresfastigheter		Bostadsrätter				
			Befintligt bestånd		Nyproduktion		
	Hyra (kr/kvm)	Direktavkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 650	3,25–4,50	17 500–30 000	41 500–61 500	6 500	45 500–60 500	10 500
B-läge	900–1 500	3,50–5,50	10 000–20 000	31 500–51 500	6 500	35 500–45 500	10 500
C-läge	800–1 200	4,75–6,00	8 000–15 000	21 500–41 500	6 500	30 500–35 500	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusive mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Datscha

2) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Gävle

Gävle är Sveriges 13:e största stad samt Gästriklands och Gävleborgs läns största ort och residensstad med 98 314 Invånare. Befolkningsstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 3,0 procent och kommunen har en arbetslöshet på 12,1 procent. Staden är belägen i östra delen av Gästrikland. Gävle har kända stadsprivilegier från 1446 och hade strax efter den tiden kungligt monopol på fiske längs en stor del av Norrlands kust. Under mitten av 1400-talet var Gävle stapelstad och konkurrerade med bland annat Stockholm. Staden har vid ett flertal tillfällen drabbats av stadsbränder från början av 1600-talet fram till 1869. Gävle har sedan slutet av 1800-talet varit en betydande industristad med fokus på främst pappersmasseindustrin representerad av Korsnäs sågverk AB.

Staden har god infrastruktur med viktiga vägar så som E4, E16, Riksväg 56 och Riksväg 68. Gävle station ligger anslutet till järnvägarna Ostkustbanan, Bergslagsbanan och Norra Stambanans sträckning Gävle–Ockelbo. Gävle flygplats ligger cirka två mil från staden och bedriver taxi- foto-, affärs-, ambulans- och transportflyg, samt flygskoleverksamhet och allmänflyg. Gävles containerhamn är landet tredje största och har länge varit en viktig plats för sjöfartshandel.

Näringslivet i staden är väl fungerande med över 7 000 företag i olika storlekar och branscher. Bland annat opererar BillerudKorsnäs, Syntronic AB och Kraft General Foods (Gevalia) i orten. Högskolan i Gävle är en viktig del i näringslivet med cirka 14 700 studenter och 500 anställda. Högskolan har nära samarbeten med företag på orten och bedriver forskning inom områdena "Byggd miljö" och "Hälsofrämjande arbetsliv".

Gävle – Fastighetsmarknaden

Gävle kommun är den dominerande bostadsfastighetsägaren i kommunen. Övriga stora bostadsfastighetsägare är HSB, Riksbyggen, Erik Selin Fastigheter och Heimstaden. Aktiviteten

på fastighetsmarknaden i Gävle har under de senaste åren varit relativt låg, med en låg transaktionsvolym. De mest omtalade händelserna på marknaden var bland annat då Gavlegårdarna flyttade från sitt huvudkontor till lokaler i Ericssons gamla fabrik. Samt Hemfosas förvärv av en logistikportfölj med lager- och logistikfastigheter.

I början av 2015 bildades ett samarbete mellan Lands-tinget och Regionförbundet i Gävleborgs län vid namn Region Gävleborg. Samarbetet innebär bland annat ett arbete med att utveckla infrastruktur och kollektivtrafik för att öka sysselsättningen och utvecklingen av näringslivet.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör på orten och räknas, efter att den 27 november 2014 ha förvärvat 371 lägenheter i Gävle ("Gävletransaktionen"), som kommunens femte största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta¹⁾.

Gävle – Bostadsmarknaden

I slutet av 2014 förvärvade Heimstaden omkring 23 000 kvm av GefleBos, vilket var Heimstadens första affär i området. I början av 2015 fick Gavlegårdarna, som äger nästan 70 procent av stadens hyresbestånd, ett godkännande från kommunfullmäktige att sälja närmare 740 lägenheter i Sättra och Bomhus. Bakomliggande tanke är att frigöra kapital för nyproduktion av bostäder.

Vakanserna på bostadsmarknaden är idag låga och tillsammans med en ökande befolkning är behovet på bostäder stort. Hyresnivåerna i kommunen varierar mellan ungefär 800–1 600 kronor/kvm för hyresfastigheter. Direktavkastningen för hyresfastigheter beräknas till mellan 4,75–8,0 procent. Priset mot kund för nyproducerade bostadsrättslägenheter beräknas ligga mellan 25 500–40 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 23 769 kr/kvm.²⁾

Gävle

	Hyresfastigheter		Bostadsrätter				
			Befintligt bestånd		Nyproduktion		
	Hyra (kr/kvm)	Direkt-avkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	1 000–1 600	4,75–6,00	10 000–20 000	21 500–31 500	6 500	30 500–40 500	10 500
B-läge	900–1 400	5,25–6,50	7 000–15 000	21 500–26 500	6 500	30 500–35 500	10 500
C-läge	800–1 200	6,00–8,00	5 000–10 000	11 500–21 500	6 500	25 500–30 500	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusivt mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Datscha

2) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

REGION SYD

Region Syd består av staden Ronneby.

Ronneby

Ronneby är beläget i Blekinge län längs med Sveriges sydöstra kuststräcka. Ronneby kommun är beläget i mitten av arbetsmarknadsregionen Blekinge, med över 150 000 invånare. Södra Småland nås relativt snabbt med buss eller bil på E 22 som genomkorsar orten. De större grannstäderna Karlskrona och Karlshamn återfinns cirka två mil bort i öster respektive väster. Flygplatsen i Kallinge är väl etablerad och är belägen drygt sex kilometer norr om Ronneby centrum. Med Öresundståget nås enkelt Köpenhamn och Göteborg nås med kust till kust-banan från närbelägna Karlskrona. Färjor från Blekinge till Litauen och Polen ger ytterligare möjligheter.

Ronneby är en attraktiv bostadsort, med skärgården in på knuten, lummiga skogar och vacker arkitektur. Här finns också Ronneby Brunnsspark, en av Sveriges vackraste parker, liksom sydöstra Sveriges största konferenshotell.

Det centrala läget mitt i Blekinge, ger tillgång till cirka 13 000 företag och 170 000 personer inom en radie av fem mil. Ronneby kommun har en bred arbetsmarknadsprofil, med ett stort antal företag inom tillverkningsindustrin, men också ett flertal högteknologiska serviceföretag och företag verksamma med marknadsundersökningar och telefonservice. Bland de största arbetsgivarna, frånsett Ronneby kommun, återfinns Tarkett och Alfa Laval. Befolkningen uppgick 2014 till 28 221. Befolkningstillväxten under perioden 2011–2014 var totalt 1,1 procent, vilket är under riksgenomsnittet och kommunen har en arbetslöshet på 12,2 procent vilket är över riksgenomsnittet.

Ronneby**Ronneby – Fastighetsmarknaden**

Den största aktören på bostadsfastighetsmarknaden är Ronneby Kommun med ett fastighetsbestånd som omfattar över halva bostadsmarknaden. De innehar ett omfattande bestånd från söder om de centrala delarna till norr om Ronneby och även öster och väster om tätorten. I övrigt präglas marknaden av ett stort antal privatpersoner. För närvarande planeras det för ett stadsförnyelseprojekt, Kilen. Området är tänkt att rymma ett varierat utbud av bostäder, lokaler och handel.

Heimstaden är en betydande fastighetsaktör¹⁾ på orten och räknas som kommunens näst största bostadsfastighetsägare baserat på antal kvm bostadsyta²⁾.

Ronneby – Bostadsmarknaden

Befolkningsutvecklingen i Ronneby är god och kommunen arbetar aktivt med projekt för att etablera nya bostadsområden i staden. Efterfrågan på bostäder ökar och vakansgraden är relativt låg. Hyresnivåerna i staden har under några år varit stabila med gradvis utveckling. Idag uppskattas nivåerna ligga mellan 750–1 350 kronor/kvm för hyresfastigheter. Direktavkastningen för hyresfastigheter sträcker sig mellan 5,25–8,5 procent. Priset mot kund för nyproducerade bostadsrättslägenheter är mellan 22 500–30 500 kronor/kvm. Det genomsnittliga priset för bostadsrättslägenheter under perioden januari 2015 till mars 2015 var 14 266 kr/kvm.³⁾

	Hyresfastigheter		Bostadsrätter				
			Befintligt bestånd		Nyproduktion		
	Hyra (kr/kvm)	Direkt-avkastning (%)	Bedömda värden (kr/kvm)	Bedömda värden (kr/kvm)	Varav föreningslån ¹⁾ (kr/kvm)	Bedömda värden ²⁾ (kr/kvm)	Varav föreningslån ³⁾ (kr/kvm)
A-läge	800–1 350	5,25–6,50	10 000–15 000	14 500–20 500	6 500	24 500–30 500	10 500
B-läge	850–1 250	6,00–7,25	6 000–10 000	12 500–14 500	6 500	22 500–24 500	10 500
C-läge	750–1 000	7,75–8,50	4 000–6 000	8 500–12 500	6 500	(Byggs ej)	10 500

1) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

2) Inklusive mark, markarbeten och byggnation i förhållande till bostadsyta

3) Lån i förening (nyproduktion) har schablonbedömts

Källa: Newsec

1) Deltar i gemensamma diskussioner om utvecklingen av kommunen

2) Datscha

3) Lån i bostadsrättsföreningen i förhållande till bostadsyta – har schablonbedömts

Verksamhetsbeskrivning

Historik

- 1998 – Heimstaden grundas
- 1999 – Wallenstams bestånd i Malmö förvärvas
- 2003 – Reiten & Co förvärvar Heimstaden från grundarna
- 2005 – Nuvarande ägaren Fredensborg förvärvar Heimstaden
- 2005 till 2008 – Expansion genom förvärv i Mälardalen, Skåne och Småland
- 2013 – Etablering av intressebolaget Nordhalla genom avyttring av fastigheter. Avyttring av Helsingborgsbeståndet
- 2014 – Bolaget emitterar sin första obligation, som noteras på NASDAQ OMX. Heimstaden avyttrar Katrineholmsbeståndet till Nordhalla och förvärvar Henry Ståhl Fastigheter AB
- 2015 – Heimstaden förvärvar bestånd i Strängnäs och Gävle samt genomför bytesaffär med Akelius där Heimstaden förvärvar Akelius Trelleborgsbestånd och Akelius förvärvar Heimstadens Stockholmsbestånd. Avyttring av kommersiella fastigheter i Örebro och Solna. Bolaget avyttrar 50 procent av det resterande kommersiella beståndet i Henry Ståhl Fastigheter AB med en säljoption på resterande del. Heimstaden avser att notera Preferensaktien på NASDAQ First North Premier. Bolaget expanderar sitt fastighetsbestånd geografiskt till Köpenhamn, Danmark genom koncerninternt förvärv från Fredensborg AS.

Vision

Heimstadens vision är att bli Sveriges ledande ägare av primärt bostadsfastigheter. Med ledande avses att:

- Erbjuder hyresgäster trygga, trivsamma och centrala boenden med service och bemötande av högsta kvalitet
- Leverera den mest attraktiva riskjusterade avkastningen till ägare och investeringspartners
- Ha branschens mest nöjda, effektiva och motiverade medarbetare
- Ha ett företagsklimat som domineras av Bolagets kärnvärden
- Vara förstavalet som samarbetspartner

Affärsidé

Heimstadens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla primärt bostadsfastigheter som är centralt belägna på orter som växer med avseende på antal invånare samt uppvisar en positiv ekonomisk utveckling.

Finansiella riskbegränsningar

Heimstadens finansiella riskbegränsningar ger de övergripande begränsningarna för under vilka finansiella förutsättningar Heimstaden skall uppfylla sin vision. Dessa inbegriper att Koncernen skall:

- Upprätthålla en räntetäckningsgrad som långsiktigt ej understiger 1,4 gånger
- Tillse att soliditeten ej långsiktigt understiger 25 procent

Utdelningspolicy

- Utdelning på stamaktier påverkas av marknadsförutsättningar, investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur, och utgår, tillsammans med utdelning på Preferensaktier, maximalt i sådan omfattning att Koncernen uppfyller fastlagd finanspolicy och har nödvändiga likvida medel för att driva verksamheten i enlighet med affärsmodell och vision. För närvarande fokuseras på tillväxt med bibehållen finansiell styrka varmed utdelning på stamaktier de närmaste åren bedöms bli återhållsam.
- Utdelning på Preferensaktier uppgår årligen till 20 kronor per Preferensaktie med kvartalsvisa utbetalningar i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Affärsmodell

Heimstadens affärsmodell tar sin utgångspunkt i affärsiden och delas in i att förvärva, förvalta, förädla samt finansiera primärt bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner i primärt Sverige och i Köpenhamnsregionen i Danmark. Heimstaden hanterar huvuddelen av affärsmodellen internt. De kommersiella fastigheter som ingår i Heimstadens fastighetsbestånd ingår i samtliga fall i fastighetsportföljer som till största delen består av bostadsfastigheter.

FÖRVÄRV	FÖRVALTNING OCH FÖRÄDLING	FINANSIERING
<ul style="list-style-type: none"> • Bostadsfastigheter • Tillväxtorter • Centrala lägen • Hyrespotential 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokal förankring och hög effektivitet • Optimering av skalfördelar • Utveckling och förädling • Hyresförhandling 	<ul style="list-style-type: none"> • Balanserad kapitalstruktur • Långsiktiga relationer • Intressebolag • Diversifierad kapitalförsörjning genom tillgång till kapitalmarknaden

Förvärv

Heimstaden har som strategi att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter. Inför förvärv genomförs en heltäckande analys av samtliga fastigheter som ingår i den tilltänkta transaktionen. Avgörande kriterier för att Heimstaden skall genomföra ett förvärv är att:

- Orten där fastigheterna är belägna uppvisar ekonomisk tillväxt
- Orten där fastigheterna är belägna uppvisar befolknings-tillväxt

Dessa kriterier leder sammantaget med en god förvaltning till att Heimstaden kan upprätthålla en hög uthyrningsgrad. Vidare bedöms potentialen för att uppnå en positiv utveckling med avseende på hyresnivåerna i denna typ av fastigheter vara hög jämfört med bostadsfastigheter av annan karaktär.

Förvaltning och förädling

Förvaltning

Heimstadens förvaltning är organiserad i fyra geografiska regioner; Öresund, Mälardalen, Norr och Syd. Lokal närvaro med dagliga kundkontakter möjliggör för Heimstaden att uppnå en hög kundnöjdhet vilket i förlängningen leder till en hög uthyrningsgrad. Heimstaden använder både kvantitativa och kvalitativa operativa mål för att uppnå hög effektivitet i förvaltningen. Målen, som sätts för respektive geografisk region, definieras på både kort och lång sikt och omfattar följande områden:

- Miljö
- Energiförbrukning
- Projektutveckling
- Kundtillfredsställelse
- Medarbetarnöjdhet

Heimstaden arbetar kontinuerligt med att optimera nyttan av sin storlek med avseende på förvaltning utan att förlora fokus på lokal närvaro. En viktig del i denna strategi är att förvalta fastigheter som ägs via gemensamt ägda intressebolag. Under 2014 ökade antalet förvaltningsuppdrag i intressebolag där Heimstaden är delägare vilket lett till att Bolaget uppnått ytterligare skalfördelar med avseende på förvaltning.

Förädling

Heimstadens fastigheter förädlas löpande, dels genom tekniska förbättringar, dels genom åtgärder som ökar kundnöjdhet och därmed bidrar till att attrahera bra hyresgäster.

Heimstaden arbetar långsiktigt med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att proaktivt upptäcka och avhjälpa eventuella brister. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, vilket bidrar till en hög servicenivå. Bolaget förhandlar löpande hyresnivåer som en del av sin förvaltning och förädling. En hög kvalitet inom dessa områden bidrar till en god utgångspunkt i dessa förhandlingar och i förlängningen till goda hyresnivåer.

Finansiering

Finansiering utgör en central del av Heimstadens verksamhet. Genom åren har Bolaget skapat en stark finansieringsorganisation med långa relationer till kreditinstitut som arbetar kontinuerligt med att tillse att befintligt bestånd är finansierat med en balanserad kapitalstruktur och finansiell risknivå. Heimstadens gedigna finansieringsorganisation ger också Bolaget god tillgång till kapitalmarknaden i stort vilket ger möjligheter att ytterligare skapa en balanserad och diversifierad kapitalförsörjning.

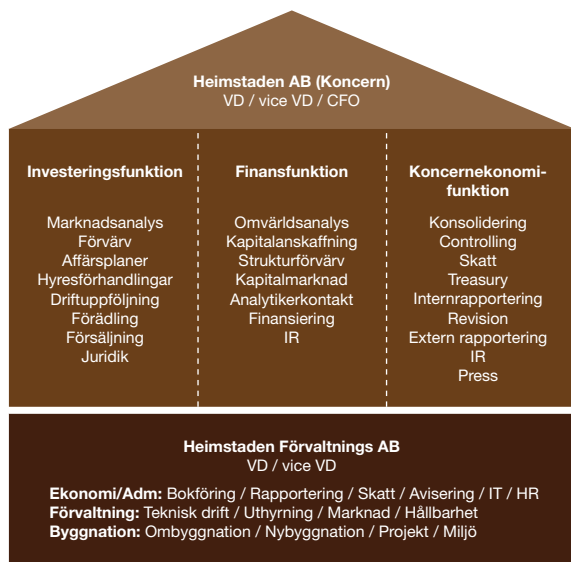
Heimstaden bedriver förvaltning genom ett antal intressebolag. Kvalitativa bostadsfastigheter är attraktiva för många typer av investerare vilket gör att det generellt finns goda förutsättningar att skapa intressebolag med värenommerade och stabila medinvestorer. Intressebolag bidrar dels till en ökad diversifiering och dels till skalfördelar i förvaltningsorganisationen i de fall där Heimstaden förvaltar fastigheterna som ingår i Intressebolagen. Det är Heimstadens strategi att fortsätta att nyttja möjligheten att skapa intressebolag, där Heimstaden ansvarar för förvaltningen varigenom förvaltningsorganisationen kan optimeras utan att göra avkall på lokal närvaro i förvaltningen.

Miljörisk och miljökrav

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet *Risikofaktorer – Miljörisk och miljökrav*.

Organisation och medarbetare

Heimstaden har totalt 151 medarbetare per 31 mars 2015, vilka är organiserade i fyra områden; förvaltningsorganisationen, investeringsfunktionen, koncernekonomifunktionen och finansfunktionen. Antalet medarbetare har från 1 januari 2014 till 31 mars 2015 ökat med 57 stycken vilket framförallt är hänförligt till Henry Ståhltransaktionen.



Förvaltningsorganisation

Förvaltningsorganisationen bestod per den 31 mars 2015 av 139 anställda och arbetar med kund och fastighet i fokus och ansvarar för fastighetsskötsel, drift, teknik, miljö, uthyrning, kundtjänst, om-, till- och nybyggnation, ekonomi och administrativ support. Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Öresund, Mälardalen, Norr och Syd. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Varje region har ett flertal lokalkontor som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning. Varje regionkontor har egna fastighetsskötare för att kunna upprätthålla en god lokal närvaro och därigenom en hög servicenivå.

Investeringsfunktion

Investeringsfunktionen ansvarar för marknadsanalys, förvärv och försäljning av fastigheter och bolag, hyresförhandling samt för juridik. I tillägg ansvarar teamet för att etablera affärsplaner för varje fastighet och investering samt för kravställande på förvaltning och uppföljning av denna.

Koncernekonomifunktion

Koncernekonomifunktionen ansvarar för koncernekonomi så som t.ex. konsolidering, controlling, internrapportering och extern rapportering samt back- och middleoffice hantering av lån och derivatportföljer.

Finansfunktion

Finansfunktionen ansvarar för Koncernens kapitalförsörjning, riskhantering, IR samt kontakter/presentationer med investerare, analytiker och kreditinstitut.

Företagskultur

Heimstaden har som mål att ha kunniga och engagerade medarbetare som känner stort engagemang och delaktighet i Koncernens utveckling. Inom Heimstaden är det en medveten strategi att vara lyhörd och öppen för personalen. Verksamheten genomsyras av följande kärnvärden:

- Affärsmässighet – Att genomgående agera ärligt och ansvarsfullt genom att ta initiativ, uppfylla åtaganden och ta ansvar för sina handlingar.
- Respekt och engagemang – Att med glädje, delaktighet och lojalitet ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet, lyhördhet och prestigelöshet.
- Nyttänkande entreprenörskap – Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem samt fortsätta ett aktivt förbättringsarbete genom nya idéer, oliktänkande och handlingskraft.

Kunder

En central del av Heimstadens verksamhet är kundvård. Bolagets ambition är att ha nöjda hyresgäster genom att uthyrda lokaler och bostäder fungerar problemfritt. Merparten av detta arbete görs av egen personal med lokal närvaro och god kundkännedom. Heimstaden deltar även aktivt i föreningsliv, näringsliv och olika organisationer för att kunna bidra till kundernas bästa.

Genom en platt förvaltningsorganisation, med korta och snabba beslutsvägar, kommer Heimstaden nära kunden och kan arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsunderhåll, tillsyn och skötsel. Utvecklingen av Heimstadens fastigheter sker tillsammans med kunderna, varvid god förståelse för deras önskemål skapas och välanpassade lokaler och bostäder kan erbjudas.

Heimstadens kundservice har direktkontakt med egna förvaltare och fastighetsskötare som ser till att fel snabbt åtgärdas. Kundernas synpunkter och felanmälningar är två viktiga parameterer i den dagliga verksamheten och utvecklingen av Heimstadens kundservicearbete.



Geväret 14, Strängnäs



Gamla Uppsala 108:1, Uppsala



Östebro 25, Trelleborg

Heimstadens fastighetsbestånd

Genomgående i detta avsnitt avses med fastighetsbeståndet per 31 mars 2015 de fastigheter som Heimstaden heläggde per 31 mars 2015, efter att de transaktioner som beskrivs i avsnittet Proformaredovisning har genomförts ("Proformatransaktionerna").

Fastighetsbeståndet

Heimstadens fastighetsbestånd utgörs av bostadsfastigheter och tillhörande kommersiella fastigheter i regionerna Öresund, Mälardalen, Norr och Syd. De helägda fastigheterna bestod per 31 mars 2015 av 225 fastigheter, varav 8 fastigheter med tomträtt med en total uthyrbar yta om cirka 599 tkvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick per 31 mars 2015 till 9 537 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet på årsbasis uppgick till 678 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 663 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,7 procent och driftnettot på årsbasis till 352 mkr. Av den uthyrbara ytan motsvarar 89,2 procent bostadsyta och 10,8 procent övriga ytor.

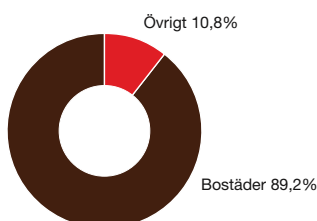
Region Öresund utgör Heimstadens värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 6 345 mkr, motsvarande 66,5 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Öresund ingår fastigheter belägna i orterna Malmö, Köpenhamn, Ystad, Trelleborg och Landskrona. Av den uthyrbara ytan motsvarar 90,2 procent bostadsyta och 9,8 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 98,0 procent.

Region Mälardalen utgör Heimstadens värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 2 307 mkr, motsvarande 24,2 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Mälardalen ingår fastigheter belägna i orterna Norrköping och Strängnäs. Av den uthyrbara ytan motsvarar 85,2 procent bostadsyta och 14,8 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 96,8 procent.

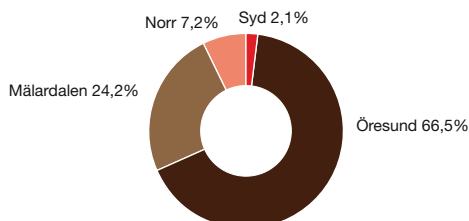
Region Norr utgör Heimstadens värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 689 mkr, motsvarande 7,2 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Norr ingår fastigheter belägna i förvaltningsområdena Uppsala och Gävle. Av den uthyrbara ytan motsvarar 96,6 procent bostadsyta och 3,4 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 99,5 procent.

Region Syd utgör Heimstadens värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 197 mkr, motsvarande 2,1 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Syd ingår fastigheter belägna i orten Ronneby. Av den uthyrbara ytan motsvarar 92,6 procent bostadsyta och 7,4 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 96,3 procent.

Fördelning per uthyrbar yta



Bokfört värde per region



Fördelning per region per 31 mars 2015

	Antal fastigheter	Bokfört värde		Drift-netto, mkr	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Öresund	172	6 345	18 314	230	4 460	346	412	1 189	404	98,0
Mälardalen	41	2 307	12 419	87	2 046	186	196	1 054	190	96,8
Norr	5	689	14 699	26	653	47	50	1 064	50	99,5
Syd	7	197	10 021	9	286	20	21	1 054	20	96,3
Totalt	225	9 537	15 930	352	7 445	599	678	1 133	663	97,7

Fördelning per användning per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	7 445	534	593	1 110	588	99,1
Övrigt ¹⁾	–	65	85	1 322	75	87,7
Totalt	7 445	599	678	1 133	663	97,7

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

Fördelning per användning inom respektive region per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Öresund						
Bostäder	4 460	313	369	1 180	365	99,1
Övrigt ¹⁾	–	34	43	1 274	38	88,4
Totalt Öresund	4 460	346	412	1 189	404	98,0
Mälardalen						
Bostäder	2 046	158	157	991	156	99,3
Övrigt ¹⁾	–	28	39	1 412	34	86,8
Totalt Mälardalen	2 046	186	196	1 054	190	96,8
Norr						
Bostäder	653	45	48	1 055	47	99,6
Övrigt ¹⁾	–	2	2	1 321	2	98,1
Totalt Norr	653	47	50	1 064	50	99,5
Syd						
Bostäder	286	18	20	1 079	19	97,6
Övrigt ¹⁾	–	1	1	736	1	72,2
Totalt Syd	286	20	21	1 054	20	96,3
Totalt Heimstaden	7 445	599	678	1 133	663	97,7

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Heimstadens helägda fastighetsbestånds totala hyresvärde på årsbasis uppgick per 31 mars 2015 till 678 mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta ytor motsvarade 15 mkr. Av fastighetens totala uthyrbara yta per 31 mars 2015 om cirka 599 tkvm var cirka 13 tkvm vakant, vilket motsvarade 2,3 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 97,7 procent, varav i Öresund till 98,0 procent, i Mälardalen till 96,8 procent, i Norr till 99,5 procent och i Syd till 96,3 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för bostadsfastigheter 99,1 procent och för övriga fastigheter 87,7 procent.

Hyresintäkter och kostnadsstruktur

För Heimstadens helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2015 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 663 mkr varav 588 mkr från bostäder och 12 mkr från parkeringsplatser och 63 mkr från lokaler. I hyresintäkterna från övrigt ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som Heimstaden vidaredebiterar hyresgästerna.

Per 31 mars 2015 hade Heimstaden kommersiella hyresavtal med kontrakterade hyresintäkter på årsbasis om 63 mkr. Hyresavtal med en löptid om 3 år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering med hänsyn till förändring av konsumentprisindex. Sammantaget innebär indexklausulerna i Heimstadens kommersiella hyresavtal att hyrorna förändras med normalt 100 procent av inflationstakten.

Heimstaden bedömer att kontraktstrukturen har en god riskspridning och utgör därmed en mindre risk i Koncernen för väsentlig påverkan på Bolagets intjäning.

Hyresintäkterna från Heimstadens tio största hyreskontrakt uppgick på årsbasis per 31 mars 2015 till 11 mkr, vilket motsvarade 1,7 procent på årsbasis av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

Kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2015 på årsbasis

Ytanvändning	Hyresvärde, mkr	Kontraktvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad
Bostäder	593	588	99,1%
Garage och parkeringsplatser	14	12	84,0%
Lokaler	71	63	88,0%
Totalt	678	663	97,7%

Heimstadens 10 största kommersiella kontrakt svarar per 31 mars 2015 för 1,7 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,4 procent av Heimstadens totala kontrakterade hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 0,5 procent av de totala hyresintäkterna per 31 mars 2015.

Förändringar i fastighetsbeståndet efter 31 mars 2015

Inga förändringar i fastighetsbeståndet har skett efter 31 mars 2015 utöver Proformatransaktionerna som beskrivs i avsnittet *Proformaredovisning*.

Region Öresund

Region Öresund utgör Heimstadens värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 6 345 mkr motsvarande 66,5 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Öresund ingår fastigheter i orterna Malmö, Köpenhamn, Ystad, Trelleborg och Landskrona. Fastighetsbeståndet i region Öresund bestod per 31 mars

2015 av 172 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 346 tkvm. Totalt ingick 4 460 bostadslägenheter i regionen. Fastigheternas hyresvärde på årsbasis uppgick till 412 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2015 på årsbasis till 404 mkr. Av den uthyrbara ytan motsvarar 90,2 procent bostadsyta och 9,8 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 98,0 procent.

Fördelning per ort per 31 mars 2015

	Antal fastigheter	Bokfört värde		Drift-netto, mkr	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Malmö	98	4 056	19 818	139	2 776	205	242	1 184	239	98,6
Köpenhamn	1	625	51 815	21	129	12	30	2 523	29	95,2
Ystad	9	283	15 034	9	228	19	19	998	19	98,9
Trelleborg	16	799	13 685	38	688	58	68	1 168	67	98,4
Landskrona	48	581	11 074	22	639	52	52	991	50	96,0
Totalt	172	6 345	18 314	230	4 460	346	412	1 189	404	98,0

Fördelning per användning per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	4 460	313	369	1 180	365	99,1
Övrigt ¹⁾	–	34	43	1 274	38	88,4
Totalt	4 460	346	412	1 189	404	98,0

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

Malmö

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Malmö bestod per 31 mars 2015 av 98 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 205 tkvm och ett fastighetsvärde om 4 056 mkr. Totalt ingick 2 776 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Köpenhamn

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Köpenhamn bestod per 31 mars 2015 av 1 fastighet med en uthyrbar yta om cirka 12 tkvm och ett fastighetsvärde om 625 mkr. Totalt ingick 129 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Ystad

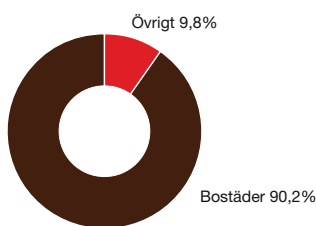
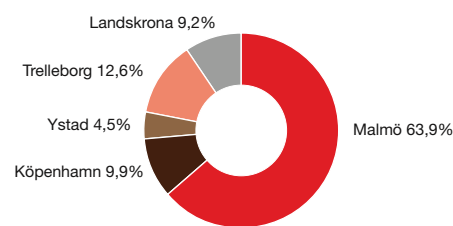
Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Ystad bestod per 31 mars 2015 av 9 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 19 tkvm och ett fastighetsvärde om 283 mkr. Totalt ingick 228 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Trelleborg

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Trelleborg bestod per 31 mars 2015 av 16 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 58 tkvm och ett fastighetsvärde om 799 mkr. Totalt ingick 688 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Landskrona

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Landskrona bestod per 31 mars 2015 av 48 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 52 tkvm och ett fastighetsvärde om 581 mkr. Totalt ingick 639 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Fördelning per uthyrbar yta**Bokfört värde per ort**

Region Mälardalen

Region Mälardalen utgör Heimstadens värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 2 307 mkr motsvarande 24,2 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Mälardalen ingår fastigheter i orterna Norrköping och Strängnäs. Fastighetsbeståndet i region Mälardalen bestod per 31 mars 2015 av 41 fastigheter med en total

uthyrbar yta om cirka 186 tkvm. Totalt ingick 2 046 bostadslägenheter i regionen. Fastigheternas hyresvärde på årsbasis uppgick till 196 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2015 på årsbasis till 190 mkr. Av uthyrbara ytan motsvarar 85,2 procent bostadsyta och 14,8 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 96,8 procent.

Fördelning ort per 31 mars 2015

	Antal fastigheter	Bokfört värde		Drift-netto, mkr	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Norrköping	14	1 838	12 369	65	1 592	149	157	1 053	151	96,2
Strängnäs	27	469	12 619	22	454	37	39	1 055	39	99,3
Totalt	41	2 307	12 419	87	2 046	186	196	1 054	190	96,8

Fördelning per användning per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	2 046	158	157	991	156	99,3
Övrigt ¹⁾	–	28	39	1 412	34	86,8
Totalt	2 046	186	196	1 054	190	96,8

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

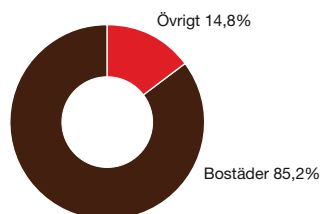
Norrköping

Fastighetsbeståndet i Norrköping bestod per 31 mars 2015 av 14 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 149 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 838 mkr. Fastigheterna belägna i Norrköping motsvarar 79,7 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Totalt ingick 1 592 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

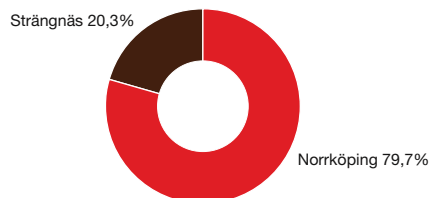
Strängnäs

Fastighetsbeståndet i Strängnäs bestod per 31 mars 2015 av 27 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 37 tkvm och ett fastighetsvärde om 469 mkr. Fastigheterna belägna i Strängnäs motsvarar 20,3 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Totalt ingick 454 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Fördelning per uthyrbar yta



Bokfört värde per ort



Region Norr

Region Norr utgör Heimstadens värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 689 mkr motsvarande 7,2 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Norr ingår fastigheter i orterna Uppsala, och Gävle. Fastighetsbeståndet i Norr bestod per 31 mars 2015 av 5 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 47 tkvm. Totalt

ingick 653 bostadslägenheter i regionen. Fastigheternas hyresvärde på årsbasis uppgick till 50 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2015 på årsbasis till 50 mkr. Av den uthyrbara ytan motsvarar 96,6 procent bostadsyta och 3,4 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 99,5 procent.

Fördelning per ort per 31 mars 2015

	Antal fastigheter	Bokfört värde		Drift-netto, mkr	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Uppsala	1	440	18 438	15	282	24	27	1 141	27	99,8
Gävle	4	249	10 816	12	371	23	23	983	22	99,2
Totalt	5	689	14 699	26	653	47	50	1 064	50	99,5

Fördelning per användning per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	653	45	48	1 055	47	99,6
Övrigt ¹⁾	-	2	2	1 321	2	98,1
Totalt	653	47	50	1 064	50	99,5

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

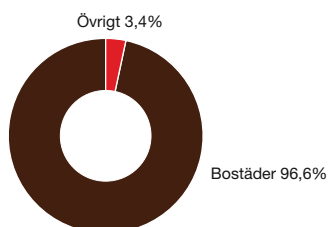
Uppsala

Fastighetsbeståndet i Uppsala bestod per 31 mars 2015 av 1 fastighet med en uthyrbar yta om cirka 24 tkvm och ett fastighetsvärde om 440 mkr. Fastigheterna belägna i Uppsala motsvarar 63,9 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Totalt ingick 282 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

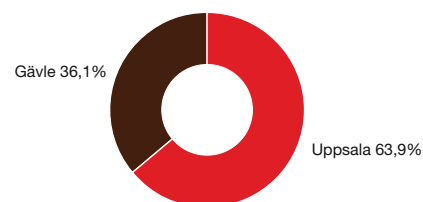
Gävle

Fastighetsbeståndet i Gävle bestod per 31 mars 2015 av 4 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 23 tkvm och ett fastighetsvärde om 249 mkr. Fastigheterna belägna i Gävle motsvarar 36,1 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Totalt ingick 371 bostadslägenheter i förvaltningsområdet.

Fördelning per uthyrbar yta



Bokfört värde per ort



Region Syd

Region Syd utgör Heimstadens värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2015 om 197 mkr motsvarande 2,1 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Syd ingår fastigheter i orten Ronneby. Fastighetsbeståndet i region Syd bestod per 31 mars 2015 av 7 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 20 tkvm. Totalt

ingick 286 bostadslägenheter i regionen. Fastigheternas hyresvärde på årsbasis uppgick till 21 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2015 på årsbasis till 20 mkr. Av den uthyrbara ytan motsvarar 92,6 procent bostadsyta och 7,4 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2015 till 96,3 procent.

Fördelning ort och ytanvändning per 31 mars 2015

	Antal fastigheter	Bokfört värde		Drift-netto, mkr	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyres-intäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Ronneby	7	197	10 021	9	286	20	21	1 054	20	96,3
Totalt	7	197	10 021	9	286	20	21	1 054	20	96,3

Fördelning per användning per 31 mars 2015

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	286	18	20	1 079	19	97,6
Övrigt ¹⁾	-	1	1	736	1	72,2
Totalt	286	20	21	1 054	20	96,3

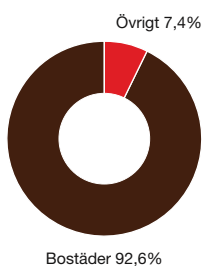
1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

Ronneby

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Ronneby bestod per 31 mars 2015 av 7 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 20 tkvm och ett fastighetsvärde om 197 mkr. Fastigheterna

belägna i Ronneby motsvarar 100 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Totalt ingick 286 bostadshyreslägenheter i förvaltningsområdet.

Fördelning per uthyrbar yta



Bokfört värde per ort



Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Heimstadens fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Heimstaden. Inga materiella förändringar har ägt rum efter utfärdandet av värdeintyget. Nedanstående värdeintyg avser fastigheter som Bolaget äger och har tillträtt per den 18 maj 2015.

Värdeintyget har upprättats av Newsec Advice AB, som inte har något väsentligt intresse i Heimstaden och har samtyckt till att värdeintyget tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



VÄRDEINTYG

På uppdrag av Heimstaden AB, genom Adam Lindh, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av deras fastighetsbestånd per den 18 maj 2015. Värdetidpunkt är den 31 december 2014. Fastighetsbeståndet utgörs av 276 fastigheter/värderingsobjekt, dessa är belägna från Uppsala i norr till Malmö i söder. Fastighetsbeståndet består av 11 tomträtter medan resterande innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Motsvarande en värdeandel närmare 100 % av innehavets totala marknadsvärde har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda sedan år 2013, inspekterats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **10 040 000 000 (tio miljarder fyrtio miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Ovanstående värde fördelas med cirka 4 % på fastigheter som innehas med tomträtt och cirka 96 % på fastigheter som innehas med äganderätt.

Stockholm/ Göteborg den 18 maj 2015
NEWSEC ADVICE AB

Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory

Andreas Eckermann; MRICS
Av Samhällsbyggarna aukt. värderare

Intressebolag

Heimstaden hade per 31 mars 2015, beaktat Castellumtransaktionen 13 april 2015, fyra fastighetsägande intressebolag – HSAB, Nordhalla, Svensk Boligutleie 1 AS och HKS Fastighets AB. HSAB äger kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping. Nordhalla äger huvudsakligen bostadsfastigheter i Klippan, Örkelljunga, Hyltebruk, Karlskrona, Ljungby, Vetlanda, Växjö, Uppsala, Skellefteå och Katrineholm. HKS Fastighets AB deläger fastigheter i Uppsala och Österåker.

Heimstadens fastighetsägande intressebolag ägde per 31 mars 2015¹⁾ tillsammans 189 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde om 6 536 mkr, varav Heimstadens andel baserat på Heimstadens ägarandelar uppgick till 2 273 mkr av fastighetsvärdet. Den totala uthyrbara ytan var totalt 622 tkvm, varav Heimstadens andel baserat på Heimstadens ägarandelar uppgick till 214 tkvm. Det totala hyresvärdet uppgick per 31 mars 2015¹⁾ till 650 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 611 mkr, varav Heimstadens andel baserat på Heimstadens ägarandelar uppgick till 226 mkr respektive 208 mkr. Av fastighetsvärdet avser 80,5 procent bostadsyta och 19,5 procent övriga ytor. Uthyrningsgraden uppgick till 94,0 procent.

Per 31 mars 2015¹⁾ uppgick det bokförda värdet på andelar i intressebolag till 645 mkr. Utöver dessa andelar kapitaliseras Intressebolagen också av lån från ägarna som belöper med ränta. Det totala bokförda värdet per 31 mars 2015¹⁾ av dessa fordringar på intressebolag uppgick till 360 mkr inklusive HSAB. Heimstadens andelar i intressebolag redovisas i Koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas Koncernens andel av förändringar i Intressebolagens nettotillgångar. Nedanstående sammanställning beskriver Heimstadens intressebolag per 31 mars 2015¹⁾.

Heimstaden hade per 31 mars 2015 utestående fordringar om 360 mkr till Intressebolagen. Dessa fordringar löpte med en genomsnittlig årlig ränta om 6,4 procent. Räntan redovisas som finansiella kostnader av Intressebolagen och finansiella intäkter för Heimstaden.

Henry Ståhl Fastigheter AB

Heimstaden äger, beaktat Castellumtransaktionen 13 april 2015, 50 procent av Henry Ståhl Fastigheter AB och resterande del ägs av Castellumkoncernen. Henry Ståhl Fastigheter AB äger 22 kommersiella fastigheter i Linköping och Norrköping. Den uthyrbara ytan uppgick till 168,2 tkvm och fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 950 mkr per 31 mars 2015.

Eftersom Henry Ståhl Fastigheter AB i huvudsak äger fastigheter för kommersiellt bruk har ägarna kommit överens om att ansvaret för löpande drift, central förvaltning, ledning och finansiering av Bolaget skall ligga hos Castellumkoncernen, vars kärnkompetens är just förvaltning av kommersiella fastigheter. Förvaltningen sker i huvudsak med personal anställd av HSAB.

Nordhalla Fastigheter AB

Heimstaden äger 28,3 procent av Nordhalla AB och resterande del ägs i huvudsak av Alecta, Ericssons- och Sandviks pensionsstiftelser. Nordhalla Fastigheter AB äger 166 fastigheter i Klippan, Örkelljunga, Hyltebruk, Karlskrona, Ljungby, Vetlanda, Växjö, Uppsala, Skellefteå och Katrineholm. Den uthyrbara ytan uppgick till 452,6 tkvm och fastigheternas redovisade värde uppgick till 4 610 mkr per 31 mars 2015.

Heimstaden är ansvarig för löpande drift, teknisk och ekonomisk förvaltning, ledning samt finansiering av Nordhalla Fastigheter AB. Förvaltningen sker i huvudsak med personal anställd av Heimstaden. Arvodet vilket redovisas som kostnader för Nordhalla AB och övriga rörelseintäkter för Heimstaden faktureras kvartalsvis och uppgick 2014 till 37 mkr.

Svensk Boligutleie 1 AS

Heimstaden äger 23,7 procent i Svensk Boligutleie 1 AS, resterande andelar äga av norska privatpersoner och investerare. Svensk Boligutleie kommer under året likvideras då deras samtliga fem fastigheter sålts under första kvartalet 2015. Bolagets kassa uppgående till 65 miljoner norska kronor kommer följaktligen delas ut till aktieägarna.

HKS Fastighets AB

Heimstaden äger 40 procent i HKS Fastighets AB och resterande del ägs av Fastighetsbolaget Kretia (40 procent) och Svenska LeiLei Invest AB (20 procent). HKS Fastighets AB äger inte några fastigheter men innehar i sin tur en ägarandel om 50 procent i Fastighets AB Brigante som äger och förvaltar en fastighet. Den uthyrbara ytan uppgick till 132 tkvm och fastigheternas redovisade värde uppgick till 70 mkr per 31 mars 2015.

Heimstaden är ansvarig för såväl löpande drift, central förvaltning, ledning samt finansiering av HKS Fastighets AB. Förvaltningen sker i huvudsak med personal som är anställd av Heimstaden. Arvode vilket redovisas som kostnader för HKS Fastighets AB och övriga rörelseintäkter för Heimstaden faktureras kvartalsvis och uppgick 2014 till 0,7 mkr.

1) Justerat för de transaktioner som beskrivs under avsnittet Proformaredovisning, med avseende på intressebolag, med tillägg för förvärv i Skellefteå med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 mkr.

Heimstadens andel av de fastighetsförvaltande Intressebolagens fastighetsbestånd per 31 mars 2015¹⁾

	Antal fastigheter ¹⁾	Bokfört värde		Driftnetto, mkr	Antal lägenheter ¹⁾	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
		Mkr	Kr/kvm				Mkr	Kr/kvm		
Fördelat per region										
Öresund	20	55	7 205	3	308	8	6	834	6	95,7
Mälardalen	62	1 247	10 923	57	1 556	114	124	1 085	109	88,4
Syd	7	460	12 032	24	3 140	38	45	1 171	44	98,6
Norr	100	512	9 406	27	2 209	54	51	929	48	96,0
Totalt	189	2 273	10 603	110	7 213	214	226	1 052	208	92,3

1) Antalet fastigheter och lägenheter avser det totala antalet och är ej beräknat på Heimstadens respektive ägarandel

Fördelning per användning av de fastighetsförvaltande Intressebolagens fastighetsbestånd per 31 mars 2015¹⁾

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Kr/kvm		
Bostäder	7 213	156	118	754	116	98,6
Övrigt ¹⁾	–	58	108	1 856	92	85,4
Totalt	7 213	214	226	1 052	208	92,3

1) Inkluderar yta för lokaler samt hyresvärde, hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad för lokaler samt parkeringsplatser

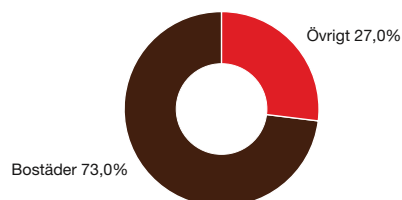
Heimstadens andel av de fastighetsförvaltande Intressebolagens balansräkning per 31 mars 2015¹⁾

Belopp i mkr	
Tillgångar	
Fastigheter	2 273
Fordringar och övrigt	184
Likvida medel	173
Summa tillgångar	2 630
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/Ägarlån	1 007
Räntebärande skulder	1 320
Övriga skulder	304
Summa eget kapital och skulder	2 630

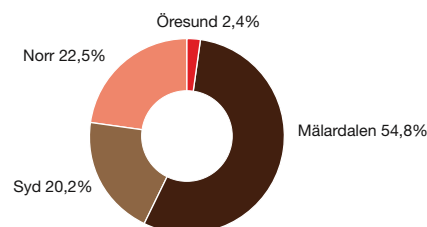
Heimstadens andel av de fastighetsägande Intressebolagens aktuella intjäningsförmåga per 31 mars 2015¹⁾

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	208
Fastighetskostnader	–98
Driftnetto	110
Central administration	–2
Övriga rörelseintäkter	0
Övriga rörelsekostnader	–4
Resultat före finansiella poster	103
Finansiella intäkter	0
Externa finansiella kostnader	–47
Förvaltningsresultat	56

Bokfört värde per uthyrbar yta



Bokfört värde per region



1) Justerat för de transaktioner som beskrivs under avsnittet Proformaredovisning, med avseende på intressebolag, med tillägg för förvärv i Skellefteå med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 mkr.

Proformaredovisning

Heimstaden har sedan den 1 oktober 2014 genomfört ett flertal större fastighetstransaktioner. Dessa transaktioner kommer att ha en påverkan på Heimstadens framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende:

- hur resultatet för perioderna 1 januari 2014 – 31 december 2014 och 1 januari 2015 – 31 mars 2015 kunde ha sett ut om dessa transaktioner genomförts den 1 januari 2014, och
- hur den finansiella ställningen kunde ha sett ut den 31 mars 2015 om dessa transaktioner genomförts den 31 mars 2015

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa den finansiella ställningen eller periodens resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller finansiell ställning eller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från externa finansiella rapporter samt från Bolagets interna ekonomisystem.

Genomförda och avtalade transaktioner som omfattas av proformaredovisningen

De transaktioner som Heimstaden antingen genomfört eller ingått avtal om att genomföra under perioden 1 januari 2014 till 18 maj 2015 och för vilka proformajusterings gjorts ("Proformatransaktionerna") beskrivs översiktligt nedan, för ytterligare information se *Legala frågor och övrig information*.

Katrineholmstransaktionen

Den 1 oktober 2014 ingick Heimstaden avtal om avyttring av samtliga bostadsfastigheter med totalt 1 434 lägenheter i Katrineholm till intressebolaget Nordhalla ("Katrineholmstransaktionen"). Tillträde skedde den 1 oktober 2014. Transaktionen omfattade totalt 40 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 103 330 kvm och baserades på ett fastighetsvärde om 964 mkr.

Strängnästransaktionen

Den 27 november 2014 ingick Heimstaden avtal om förvärv av bostadsfastigheter i Strängnäs med totalt 322 lägenheter ("Strängnästransaktionen"). Tillträde skedde den 2 mars 2015. Transaktionen omfattade totalt 25 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 26 796 kvm och baserades på ett fastighetsvärde om 305 mkr.

Gävletransaktionen

Den 27 november 2014 ingick Heimstaden avtal om förvärv av bostadsfastigheter i Gävle med totalt 371 lägenheter. Tillträde beräknas ske den 8 juni 2015. Transaktionen omfattade totalt

fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta om 22 976 kvm och baserades på ett fastighetsvärde om 249 mkr.

Akeliusstransaktionen

Den 27 mars 2015 ingick Heimstaden avtal med Akelius Residential Property ("Akelius") om förvärv av Akelius samtliga bostadsfastigheter i Trelleborg med totalt 688 lägenheter. Tillträde beräknas ske den 1 juni 2015. De förvärvade fastigheterna i Trelleborg omfattade totalt 19 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 58 415 och baserades på ett fastighetsvärde om 799 mkr. Inom ramen för samma transaktion avyttrar Heimstaden till Akelius Heimstadens fastigheter i Stockholm, Solna och Vaxholm (samt två fastigheter i Malmö) med totalt 489 lägenheter. Akelius tillträde till de avyttrade fastigheterna beräknas också ske den 1 juni 2015. De avyttrade fastigheterna i Stockholm, Solna och Vaxholm omfattade totalt 16 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 33 144 kvm och baserades på ett fastighetsvärde om 770 mkr.

Henry Ståhlstransaktionen

Den 10 november 2014 ingick Heimstaden avtal om förvärv av samtliga aktier i Henry Ståhl Fastigheter AB ("HSAB"). HSAB ägde såväl kommersiella fastigheter i Solna, Örebro, Linköping och Norrköping som bostadsfastigheter i Norrköping. Förvärvet baserades på ett fastighetsvärde om 4 mdkr och omfattade totalt 41 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 338 769 kvm. Tillträde skedde den 30 december 2014.

Castellumstransaktionen

Den 13 april 2015 ingick Heimstaden avtal med Castellum AB (genom dess dotterbolag) om avyttring av de genom HSAB förvärvade kommersiella fastigheterna i Örebro och Solna. De avyttrade fastigheterna omfattade totalt 5 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 28 005 kvm och baserades på ett fastighetsvärde om 406 mkr. Samtidigt avyttrade också Heimstaden till Castellum 50 procent av aktierna i HSAB som vid tillträdet kommer att äga de genom Henry Ståhlstransaktionen förvärvade kommersiella fastigheterna i Linköping och Norrköping. Dessa kommersiella fastigheter omfattar tillsammans 22 kommersiella fastigheter varav 13 i Norrköping och nio i Linköping. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 168 178 kvm och transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1,95 mdkr. Tillträde beräknas ske i början av juni 2015.

Efter tillträdet kommer Heimstaden att, av de initialt förvärvade fastigheterna i HSAB, äga 14 bostadsfastigheter i Norrköping med totalt 1 592 lägenheter och ett bokfört värde om 1 838 mkr. I samband med avyttringen till Castellum kommer Heimstaden att refinansiera samtliga fastigheter som förvärvas från HSAB. HSAB kommer också att refinansiera hela fastighetsportföljen i samband med ägarbytet. Dessa refinansieringar återspeglas i följande proformering.

Köpenhamnstransaktionen

Den 13 maj 2015 ingick Heimstaden avtal om förvärv av 129 ägarlägenheter i Köpenhamn genom förvärv av samtliga aktier i Fredensborg Danmark A/S från Fredensborg AS. Tillträde planeras till den 18 juni 2015. Transaktionen omfattar en uthyrningsbar yta om 12,1 tkvm och baserades på ett fastighetsvärde om 625 mkr.

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella informationen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Heimstadens redovisningsprinciper såsom de beskrivs i Bolagets årsredovisning för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014 med beaktande av de proforma justeringar som beskrivs nedan.

Den resultat- och balansräkning som ligger till grund för proformainformationen är Heimstadens reviderade räkenskaper för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014, samt den översiktligt granskade kvartalsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2015. Den reviderade finansiella informationen för Heimstaden återfinns i avsnittet *Utvald finansiell information*.

Proformajusteringar

Justeringar för skillnader i redovisningsprinciper

I de fall, i förhållande till Heimstaden, avvikande redovisningsprinciper tillämpats på förvärvade fastigheter har justeringar genomförts av den historiska finansiella informationen för att skapa full jämförbarhet med av Heimstaden tillämpade redovisningsprinciper.

Resultaträkningsjusteringar för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014

Transaktionsspecifika justeringar

Justeringar för Proformatransaktionerna har gjorts så som samtliga Proformatransaktioner var genomförda den 1 januari 2014. Följande justeringar har gjorts på Koncernens redovisade utfall för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014:

- **Katrineholmstransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för avyttrade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 30 september 2014. Övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och resultat från andel i intressebolag har ökats såsom att fastigheterna ägts av intressebolaget Nordhalla under perioden 1 januari 2014 – 30 september 2014.

- **Strängnästransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

- **Gävletransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

- **Akeliustransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014. Hysesintäkter och driftkostnader har minskats med det redovisade utfallet för de avyttrade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

- **Henry Ståhltransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 29 december 2014.

- **Castellumtransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för de avyttrade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014. Resultat från andel i intressebolag har justerats såsom att fastigheterna ägts av intressebolaget HSAB under perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

- **Köpenhamnstransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014.

Övriga justeringar

Finansiella kostnader har justerats genom att applicera den genomsnittliga räntan under perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014 på Bolagets proforma räntebärande skulder. Bolagets skatt har justerats genom att applicera en skattesats om 22 procent på proforma för resultat före skatt för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014. Inga justeringar har gjorts för värdeförändringar på förvärvade förvaltningsfastigheter och värdeförändringar på räntederivat.

Resultaträkningsjusteringar för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015

Transaktionsspecifika justeringar

Justeringar för Proformatransaktionerna har gjorts så som samtliga Proformatransaktioner var genomförda den 1 januari 2015. Följande justeringar har gjorts på Koncernens redovisade utfall för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015:

- **Katrineholmstransaktionen**

Ingen justering nödvändig.

- **Strängnästransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 1 mars 2015.

- **Gävletransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015.

- **Akeliustransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det bedömda utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015. Hysesintäkter och driftkostnader har minskats med det redovisade utfallet för de avyttrade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015.

- **Henry Ståhltransaktionen**

Ingen justering nödvändig.

- **Castellumtransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för de avyttrade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015. Resultat från andelar i intressebolag har justerats såsom att fastigheterna ägts av intressebolaget HSAB under perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015.

- **Köpenhamnstransaktionen**

Hysesintäkter och driftkostnader har justerats med det redovisade utfallet för de förvärvade fastigheterna för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015.

Övriga justeringar

Finansiella kostnader har justerats genom att applicera den genomsnittliga räntan under perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015 på Bolagets proforma skulder. Bolagets skatt har justerats genom att applicera en skattesats om 22 procent på proforma för resultat före skatt på perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015. Inga justeringar har gjorts för värdeförändringar på förvärvade förvaltningsfastigheter och värdeförändringar på räntederivat.

Balansräkningsjustering per 31 mars 2015

Justeringar för Proformatransaktionerna har gjorts så som samtliga Proformatransaktioner var genomförda den 31 mars 2015. Följande justeringar har gjorts på Koncernens redovisade utfall per 31 mars 2015:

- **Katrineholmstransaktionen**

Ingen justering nödvändig.

- **Strängnästransaktionen**

Ingen justering nödvändig.

- **Gävletransaktionen**

Förvaltningsfastigheter har justerats med det underliggande fastighetsvärdet på de förvärvade fastigheterna per avtalsdagen och icke räntebärande tillgångar och skulder har justerats för poster hänförliga till dessa fastigheter.

- **Akeliustransaktionen**

Förvaltningsfastigheter har justerats med det underliggande fastighetsvärdet på de förvärvade fastigheterna per avtalsdagen och icke räntebärande tillgångar och skulder har justerats för poster hänförliga till dessa fastigheter. Förvaltningsfastigheter har minskats med det underliggande fastighetsvärdet på de avyttrade fastigheterna per avtalsdagen och icke räntebärande tillgångar och skulder har justerats för poster hänförliga till dessa fastigheter. Avsättning för uppskjuten skatt har justerats med uppskjuten skatt hänförlig till fastigheterna.

- **Henry Ståhltransaktionen**

Ingen justering nödvändig.

- **Castellumtransaktionen**

Tillgångar som innehas för försäljning har justerats med det underliggande fastighetsvärdet på de avyttrade fastigheterna per avtalsdagen (vad avser de fastigheter som ingick i Henry Ståhltransaktionen har det underliggande fastighetsvärdet varit det samma i båda transaktionerna) och goodwill. Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning har justerats för poster hänförliga till dessa fastigheter. Andelar i intressebolag och fordringar på intressebolag har justerats upp såsom att intressebolaget HSAB ägt de i denna transaktion ingående fastigheterna per 31 mars 2015. Avsättning för uppskjuten skatt har justerats med uppskjuten skatt hänförlig till fastigheterna. Räntebärande skulder har justerats med hänsyn till den refinansiering som HSAB och Heimstaden kommer att genomföra i samband med transaktionen.

- **Köpenhamnstransaktionen**

Förvaltningsfastigheter har justerats med det underliggande fastighetsvärdet på de förvärvade fastigheterna per avtalsdagen och icke räntebärande tillgångar, uppskjuten skatt och skulder har justerats för poster hänförliga till dessa fastigheter.

Övriga justeringar

För förvärvade fastigheter i de Proformatransaktioner där tillträde skett eller beräknas kommer att ske efter 31 mars 2015 har den räntebärande skulden justerats med summan av de lån Koncernen har upptagit eller kommer att uppta för delfinansiering och likvida medel justerats med resterande del av finansieringsbehovet.

För avyttrade fastigheter i de Proformatransaktioner där tillträde skett eller beräknas kommer att ske efter 31 mars 2015 har den räntebärande skulden justerats med summan av de lån Koncernen hade vid avtalsdagen hänförliga till dessa fastigheter och likvida medel ökats med nettolikviden för de avyttrade fastigheterna. Avsättning för uppskjuten skatt har justerats med uppskjuten skatt hänförlig till fastigheterna.

Resultaträkning proforma 1 januari 2014 – 31 december 2014

Belopp i mkr	Justering							Proforma
	Heimstaden	Katrineholm	Strängnäs	Gävle	Akelius	Ståhl/ Castellum	Köpenhamn	
Hyresintäkter	471,3	-74,8	24,5	22,0	28,1	148,9	26,9	646,9
Driftskostnader	-229,4	42,7	-12,1	-10,7	-12,6	-74,1	-7,4	-303,4
Driftnetto	241,9	-32,1	12,4	11,3	15,6	74,9	19,6	343,4
Central administration	-39,2	-	-	-	-	-	-	-39,2
Övriga rörelseintäkter	38,3	9,0	-	-	-	-	-	47,3
Övriga rörelsekostnader	-20,9	-4,9	-	-	-	-	-	-25,8
Resultat från andel i intressebolag	36,0	2,0	-	-	-	35,5	-	73,6
Resultat före finansiella poster	256,1	-25,9	12,4	11,3	15,6	110,4	19,6	399,4
Finansiella intäkter	23,2	-	-	-	-	-	-	23,2
Finansiella kostnader	-166,8	16,1	-7,0	-5,4	-0,5	-22,4	-4,4	-190,4
Förvaltningsresultat	112,4	-9,8	5,3	5,8	15,1	88,0	15,2	232,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143,7	-	-	-	-	-	-	143,7
Värdeförändring räntederivat	-0,3	-	-	-	-	-	-	-0,3
Resultat före skatt	255,9	-9,8	5,3	5,8	15,1	88,0	15,2	375,6
Aktuell skatt	-0,2	2,2	-1,2	-1,3	-3,3	-19,4	-3,3	-26,6
Uppskjuten skatt	11,1	-	-	-	-	-	-	11,1
Årets resultat	266,7	-7,6	4,2	4,6	11,7	68,7	11,9	360,1

Resultaträkning proforma 1 januari 2015 – 31 mars 2015

Belopp i mkr	Justering						Proforma
	Heimstaden	Strängnäs	Gävle	Akelius	Castellum	Köpenhamn	
Hysesintäkter	186,9	4,0	5,6	7,6	-47,1	7,3	164,3
Driftskostnader	-104,3	-2,8	-3,3	-2,9	30,0	-2,6	-85,9
Driftnetto	82,6	1,2	2,3	4,7	-17,1	4,7	78,4
Central administration	-7,4	-	-	-	-	-	-7,4
Övriga rörelseintäkter	13,2	-	-	-	-	-	13,2
Övriga rörelsekostnader	-9,9	-	-	-	-	-	-9,9
Resultat från andel i intressebolag	2,9	-	-	-	9,0	-	11,9
Resultat före finansiella poster	81,3	1,2	2,3	4,7	-8,1	4,7	86,1
Finansiella intäkter	5,3	-	-	-	-0,3	-	5,0
Finansiella kostnader	-50,7	-1,3	-1,0	-1,4	14,5	-1,1	-41,0
Förvaltningsresultat	35,9	-0,1	1,2	3,3	6,1	3,6	50,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207,0	-	-	-	-	-	207,0
Värdeförändring räntederivat	-29,2	-	-	-	-	-	-29,2
Resultat före skatt	213,7	-0,1	1,2	3,3	6,1	3,6	227,9
Aktuell skatt	-	-	-0,3	-0,7	-1,4	-0,8	-3,1
Uppskjuten skatt	-39,3	-	-	-	-	-	-39,3
Årets resultat	174,5	-0,1	1,0	2,6	4,8	2,8	185,5

Balansräkning proforma 31 mars 2015

Belopp i mkr	Justering					Proforma
	Heimstaden	Gävle	Akelius	Castellum	Köpenhamn	
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Förvaltningsfastigheter	8 634,4	248,5	29,2	-	625,3	9 537,3
Maskiner och inventarier	8,0	-	-	-	-	8,0
Andelar i intressebolag	169,6	-	-	476,2	-	645,8
Övriga finansiella anläggningstillgångar	366,5	-	-	-	-	366,5
Summa anläggningstillgångar	9 178,4	248,5	29,2	476,2	625,3	10 577,5
Omsättningstillgångar						
Övriga kortfristiga fordringar	62,6	-	-	-	0,1	62,7
Likvida medel	196,8	-66,5	3,8	642,3	-209,1	567,3
Summa omsättningstillgångar	259,4	-66,5	3,8	642,3	-209,0	630,0
Tillgångar som innehas för försäljning	2 339,4	-	-	-2 339,4	-	0,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 777,3	182,0	33,0	-1 220,9	416,2	11 201,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	3 654,4	-	-	-	-	3 654,4
Summa eget kapital	3 654,4	-	-	-	-	3 654,4
SKULDER						
Långfristiga skulder						
Räntebärande skulder	4 362,9	182,0	131,5	322,3	375,6	5 374,3
Räntederivat	105,0	-	-	-	-	105,0
Uppskjuten skatteskuld	753,5	-	-98,6	-113,5	18,5	560,0
Summa långfristiga skulder	5 221,4	182,0	33,0	208,8	394,1	6 039,3
Kortfristiga skulder						
Räntebärande skulder	1 140,6	-	-	107,3	4,2	1 251,8
Ej räntebärande skulder	223,8	-	-	-	15,1	239,0
Summa kortfristiga skulder	1 364,4	-	-	107,3	22,2	1 493,8
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	1 537,1	-	-	-1 537,1	-	0,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 777,3	182,0	33,0	-1 221,0	416,2	11 187,5

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Heimstaden AB,
org. Nr. 556670-0455

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 59–63 i Heimstaden ABs (publ) prospekt daterat den 18 maj 2015.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastighetsbestånden i Katrineholm, Strängnäs, Gävle och Köpenhamn, förvärven av fastighetsbestånd från Henry Ståhl Fastigheter AB, bytesaffären med Akelius Residential Property samt avyttringen av fastighetsbestånd till Castellum AB som är beskrivna på sidan 59, skulle ha kunnat påverka Heimstaden ABs (publ) koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014 samt för perioden 1 januari 2015 – 31 mars 2015 och koncernbalansräkning per den 31 mars 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proforma-redovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 59–62 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 59–62 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Malmö den 18 maj 2015

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga proforma på tolv-månaders basis per 31 mars 2015. Intjäningsförmågan är ej en prognos för innevarande år eller de kommande 12 månaderna utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning om framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljning av fastigheter eller andra faktorer.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägs per 31 mars 2015 justerat för Proforma-transaktionerna och dess finansiering varvid aktuella intjäningsförmåga illustrerar den intjäning på årsbasis som Heimstaden har härefter utifrån nedan presenterade bedömningar.

Intjäningsförmågan skall läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet *Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga*.

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktat hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter från helägda fastigheter per 31 mars 2015
- Drift- och underhållskostnader baserat på bedömt utfall under perioden 1 april 2014 – 31 mars 2015 justerat för förvärv och avyttringar
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2015 och kostnader för tomträttsavgäld har beräknats utifrån 2015 års nivå
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek
- Resultat från andel i intressebolag utgörs av Heimstadens andel av förvaltningsresultatet från Bolagets intressebolag proforma per 31 mars 2015

- Övriga rörelseintäkter utgörs av Koncernens intäkter för förvaltning av intressebolaget Nordhalla, HKS Fastighets AB och Svensk Boligutleie 1 AS på årsbasis per 31 mars 2015 och övriga kostnader utgörs av Heimstadens kostnader för denna förvaltning på årsbasis per 31 mars 2015
- Ränteintäkter har beräknats som 0,25 procents avkastning på likvida medel samt härutöver den genomsnittliga räntan proforma per 31 mars 2015 om 6,4 procent på fordringar på intressebolag proforma per 31 mars 2015
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska låneavtal inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften på Koncernens räntebärande skuld proforma per 31 mars 2015

Aktuell intjäningsförmåga proforma per 31 mars 2015

Belopp i mkr	
Hyresintäkter	663
Fastighetskostnader	-311
Driftnetto	352
Central administration	-30
Övriga rörelseintäkter	50
Övriga rörelsekostnader	-40
Andel i intressebolags förvaltningsresultat	56
Resultat före finansiella poster	388
Finansiella intäkter	20
Finansiella kostnader	-158
Förvaltningsresultat	251

Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Till styrelsen i Heimstaden AB, org. Nr. 556670-0455

Vi har utfört en revision av hur uppgiften om aktuell intjäningsförmåga som framgår på sida 65 i Heimstaden ABs (publ) prospekt daterat den 18 maj 2015 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att lämna uppgift om den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande om sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Heimstaden AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen över den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sida 65.

Då den aktuella intjäningsförmågan samt dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelsena kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sida 65 i Prospektet och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Malmö den 18 maj 2015

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Nedanstående utvalda finansiella information avseende räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014 är hämtad ur Heimstadens reviderade koncernräkenskaper, vilka har upprättats i enlighet med IFRS och har granskats av Bolagets revisorer. Uppgifter avseende 1 januari – 31 mars 2015 har hämtats från Heimstadens delårsrapport för januari–mars 2015 vilken upprättats i enlighet med IFRS och har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer. Förutom där så uttryckligen framgår har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem och avser i allt väsentligt information om fastighetsbeståndet.

Nedanstående sammandrag av Bolagets räkenskaper bör läsas tillsammans med Heimstadens koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2012, 2013 och 2014, reviderade av auktoriserad revisor Patrik Andersson, samt Heimstadens delårsrapport för januari–mars 2015, översiktligt granskad av Ernst & Young AB, vilka införlivats via hänvisning och utgör en del av Prospektet.

Koncernresultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan–mar 2015	jan–mar 2014	jan–dec 2014	jan–dec 2013	jan–dec 2012
Hysesintäkter	186,9	122,9	471,3	646,7	802,9
Fastighetskostnader	-104,3	-69,2	-229,4	-325,3	-390,3
Driftnetto	82,6	53,6	241,9	321,4	412,6
Central administration	-7,4	-18,2	-39,2	-45,8	-24,9
Övriga rörelseintäkter	13,2	10,9	38,3	26,0	10,3
Övriga rörelsekostnader	-9,9	-4,9	-20,9	-9,6	-
Resultat från andel i intressebolag	2,9	0,0	36,0	49,9	0,3
Resultat före finansiella poster	81,3	41,5	256,1	342,1	398,3
Finansiella intäkter	5,3	5,4	23,2	21,7	13,2
Finansiella kostnader	-50,7	-39,7	-166,8	-270,3	-336,2
Förvaltningsresultat	35,9	7,3	112,4	93,4	75,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	207,0	34,9	143,7	-42,4	25,5
Värdeförändring räntederivat	-29,2	-14,6	-0,3	214,3	24,8
Resultat före skatt	213,7	27,5	255,9	265,3	125,5
Aktuell skatt	-	-	-0,2	-	-0,0
Uppskjuten skatt	-39,3	-50,2	11,1	102,2	80,6
Årets resultat	174,5	-22,6	266,7	367,5	206,1

Koncernbalansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	–	–	23,7	–	–
Förvaltningsfastigheter	8 634,4	7 101,5	10 377,7	7 042,3	10 718,6
Maskiner och inventarier	8,0	2,0	4,4	2,2	2,8
Andelar i intressebolag	169,6	139,5	158,6	139,5	9,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	366,5	304,4	330,6	274,7	7,1
Fordringar hos moderbolag	–	–	–	–	413,1
Summa anläggningstillgångar	9 178,4	7 547,4	10 894,9	7 458,6	11 151,2
Omsättningstillgångar					
Övriga kortfristiga fordringar	62,6	31,8	49,5	22,1	20,8
Likvida medel	196,8	386,9	369,2	358,6	170,2
Summa omsättningstillgångar	259,4	418,7	418,7	380,7	191,0
Tillgångar som innehas för försäljning	2 339,4	–	–	–	–
SUMMA TILLGÅNGAR	11 777,3	7 966,1	11 313,6	7 839,3	11 342,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	3 654,4	3 190,6	3 480,0	3 213,2	3 358,9
Långfristiga skulder					
Avsättning för pensionsförpliktelse	–	–	0,3	–	–
Räntebärande skulder	4 362,9	3 955,2	5 000,1	3 699,5	5 896,8
Räntederivat	105,0	114,1	376,2	307,1	592,8
Uppskjuten skatteskuld	753,5	501,0	815,4	450,8	579,4
Summa långfristiga skulder	5 221,4	4 570,2	6 192,0	4 457,4	7 069,0
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	1 140,6	88,5	1 425,4	24,6	726,2
Ej räntebärande skulder	223,8	116,8	216,3	144,1	188,1
Summa kortfristiga skulder	1 364,4	205,4	1 641,7	168,7	914,3
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	1 537,1	–	–	–	–
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 777,3	7 966,1	11 313,6	7 839,3	11 342,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	213,7	27,5	255,9	265,3	125,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2,7	0,2	-35,3	-57,3	-9,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-207,0	-34,9	-143,7	42,4	-25,5
Värdeförändring derivatinstrument	29,2	14,6	0,3	-214,3	-24,8
Betald skatt	-	-	-	-	-0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33,2	7,5	77,2	36,1	65,4
Förändring rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	2,0	-11,7	-21,1	0,1	5,1
Förändring av bostadsrättsandelar	1,4	2,0	5,1	-5,1	3,8
Förändring av kortfristiga skulder	-9,0	-13,9	-6,2	-3,9	-19,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,7	-16,1	54,9	27,2	54,7
Investeringsverksamheten					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-365,4	-25,3	-184,0	-33,1	-50,6
Förvärv dotterbolag	-	-	1 470,2	-	-
Övriga investeringar	-3,6	-	-	-1,0	-0,3
Försäljning av fastigheter	-	-	1 014,6	3 537,4	93,9
Förvärv av andelar i intressebolag	-8,1	-	-10,8	-70,6	-
Försäljning av andelar i intressebolag	-	-	13,3	-	-
Förändring lån till intressebolag	-36,1	-	-66,6	-242,3	-
Utdelning från intressebolag	-	-	-	4,5	-
Förändring av finansiella tillgångar	0,1	-42,4	13,0	0,5	11,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413,1	-67,7	-690,6	3 195,4	54,3
Finansieringsverksamheten					
Lämnade lån till moderbolaget	-	-	-	-91,8	-78,3
Förändring räntebärande skulder	213,2	319,6	847,7	-2 864,4	-22,5
Lösen räntederivat	-	-207,4	-201,5	-77,9	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	213,2	112,1	646,3	-3 034,1	-100,7
Årets kassaflöde	-172,3	28,3	10,6	188,4	8,3
Likvida medel vid årets början	369,2	358,6	358,6	170,2	161,9
Likvida medel vid årets slut	196,9	386,9	369,2	358,6	170,2

Nyckeltal

	jan-mar 2015	jan-mar 2014	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2012
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsgrad bostäder (antal), %	99,1	99,5	99,5	99,5	99,5
Överskottsgrad, %	44,2	43,7	51,3	49,7	51,4
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	365	25	184	33	51
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	1 015	3 537	94
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	8 634	7 102	10 378	7 042	10 719
Antal fastigheter på balansdagen	224	222	226	221	393
Uthyrningsbar area på balansdagen, kvm	538 372	466 869	701 759	465 792	819 720
Antal bostadslägenheter på balansdagen	6 744	6 356	6 565	6 340	11 716
Andel bostadsyta på balansdagen, %	88	90	66	90	86
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr	-172	28	11	188	8
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,7	1,2	1,7	1,3	1,2
Soliditet, %	31,0	40,1	30,8	41,0	29,6
Belåningsgrad (LTV), %	56,2	51,5	58,4	47,8	60,2
Genomsnittlig ränta, %	2,3	3,6	3,1	4,4	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid lån efter derivat, år	0,7	1,2	2,1	1,5	2,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	5,9	7,5	5,4	1,0	1,9
Räntabilitet på eget kapital före skatt, %	6,2	0,8	7,6	8,1	4,0
Eget kapital på balansdagen, mkr	3 654	3 191	3 480	3 213	3 359
Substansvärde på balansdagen, mkr	4 408	3 692	4 295	3 664	3 938
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr	4 513	3 806	4 672	3 971	4 531
DEBT/EBITDA, ggr	16	16	16	15	17

Definitioner

Uthyrningsgrad bostäder (antal), %

Uthyrda bostäder dividerat med totala antalet bostäder

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkterna

Andel bostadsyta på balansdagen, %

Bostadsyta dividerat med total fastighetsyta

Räntetäckningsgrad (ICR), ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens utgång

Belåningsgrad (LTV), %

Nettoskuld i förhållande till bedömt marknadsvärde

Nettoskuld

Nettot av räntebärande skulder och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder med hänsyn tagen till räntederivat

Räntabilitet på eget kapital före skatt, %

Resultat före skatt för rullande tolv månaders resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Substansvärde på balansdagen, mkr

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) på balansdagen, mkr

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld samt räntederivat

DEBT/EBITDA, ggr

Tidsviktade räntebärande skulder dividerat med resultat före finansposter med återläggning av avskrivningar

Driftnetto

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration)

Operationell och finansiell översikt

Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i Heimstadens resultat och finansiella ställning. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat. Nedanstående redogörelse bör läsas i anslutning till (a) Heimstadens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014, som har upprättats i enlighet med IFRS; (b) Heimstadens översiktligt granskade rapport för perioden 1 januari – 31 mars 2015, som har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen; samt (c) tillhörande noter.

Detta avsnitt innehåller framtidsinriktade uttalanden som är beroende av framtida händelser, risker och osäkerheter, bland andra de som beskrivs i "Riskfaktorer". Bolagets faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som uttrycks eller antyds i de framtidsinriktade uttalandena till följd av många olika faktorer, inklusive, men inte begränsat till, de risker som beskrivs nedan och på annan plats i detta prospekt.

Översikt

Heimstadens affärsmodell delas in i att förvärva, förvalta, förädla och finansiera primärt bostadsfastigheter i centrala lägen i tillväxtregioner i primärt Sverige och i Köpenhamnsregionen i Danmark. Heimstaden hanterar huvuddelen av affärsmodellen internt. De kommersiella fastigheter som ingår i Heimstadens bestånd ingår generellt i fastighetsportföljer som till största del består av bostadsfastigheter.

Heimstaden har som strategi att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden primärt för bostadsfastigheter. Inför förvärv genomförs en heltäckande analys av samtliga fastigheter som ingår i den tilltänkta transaktionen. Avgörande kriterier för att Heimstaden genomför ett förvärv är att:

- Orten där fastigheterna är belägna uppvisar ekonomisk tillväxt
- Orten där fastigheterna är belägna uppvisar befolknings-tillväxt

Heimstadens förvaltning är organiserad i fyra geografiska regioner; Öresund, Syd, Mälardalen och Norr. Heimstaden arbetar kontinuerligt med att maximera nyttan av sin storlek med avseende på förvaltning utan att förlora fokus på lokal förankring. En viktig del i denna strategi är att förvalta fastigheter som ägs via gemensamt ägda intressebolag.

Heimstadens fastigheter förädlas löpande, dels genom tekniska förbättringar, dels genom åtgärder som ökar kundnöjdhet och därmed bidrar till att attrahera hyresgäster av god kvalitet. Heimstaden arbetar långsiktigt med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att proaktivt upptäcka och avhjälpa eventuella brister. Ett nära samarbete med Hyresgästföreningen bidrar positivt till trivsel och trygghet för kunderna.

Finansiering utgör en central del i Heimstadens verksamhet. Genom åren har Bolaget skapat en stark finansorganisation som arbetar kontinuerligt med att tillse att befintligt bestånd är finansierat med en balanserad kapitalstruktur.

Faktorer som påverkar Heimstadens resultat:

Några av de faktorer som påverkar Heimstadens resultat och kassaflöde diskuteras nedan enligt följande indelning:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresintäkter och hyresutveckling
- Fastighetskostnader
- Central administration
- Övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader
- Resultat från andel i intressebolag
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter
- Finansiella intäkter och kostnader
- Myndighetsbeslut och skatt
- Valutaeffekter

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Konjunktursvängningar och tillväxt i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Heimstadens enskilt största kostnadspost efter fastighetskostnader. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Heimstadens resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Heimstadens fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett flertal av Bolagets strategier syftar till att begränsa exponeringen mot de makroekonomiska förändringar som skulle kunna få en negativ effekt på Heimstadens resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolknings-tillväxt och befolkningsstruktur och sysselsättning.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker respektive ökar påverkas Heimstadens resultat negativt respektive positivt. Stora svängningar i vakanser och bortfall av hyres-intäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighets-bolag har. Heimstadens tio största hyreskontrakt svarade per 31 mars 2015 för 1,7 procent av Heimstadens kontrakterade hyresintäkter, varav det största hyreskontraktet, svarade för 0,4 procent.

Heimstadens resultat och finansiella ställning påverkas av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder påverkar Heimstadens resultat. Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka resultatet negativt.

Central administration

Till central administration hör kostnader på koncern-övergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighets-förvaltning, såsom kostnader för koncernledning, fastighets-investeringar och finans. Ledningen bedömer att Heimstaden kommer kunna fortsätta att växa sin verksamhet utan att öka kostnader för central administration i samma takt.

Övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter består primärt av ersättning för förvaltningsuppdrag som Heimstaden har på fastigheter som ej är helägda av Bolaget. En väsentlig del av dessa fastigheter är del av portföljer där Heimstaden äger andelar via intressebolag. Bolaget ser positivt på att utöka antalet uppdrag som faller inom denna kategori vilket skulle bidra till ökade övriga rörelseintäkter.

Övriga rörelsekostnader består primärt av kostnader som uppkommer vid förvaltningsuppdrag som ej är helägda av Heimstaden och drivs av antalet uppdrag som Heimstaden har och storleken på dessa. Det är ledningens bedömning att ett ökat antal förvaltningsuppdrag kommer att leda till skalfördelar vilket skulle bidra positivt till Heimstadens resultat och finansiella ställning.

Resultat från andel i intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag är direkt hänförlig till det resultat som uppkommer i Heimstaden intressebolag. De viktigaste faktorerna som påverkar resultatet i dessa överens-stämmer i all väsentlighet med de faktorer som påverkar Heimstadens verksamhet. Resultat från andelar av intressebolag påverkar ej kassaflödet. Eventuellt kassaflöde från intressebolag redovisas som utdelning från intressebolag i Bolagets rapport över kassaflöden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består primärt av ränteintäkter på fordringar som Bolaget har på sina intressebolag och finansiella kostnader består primärt av räntekostnader på upplåning från kreditinstitut och kapitalmarknaden till Heimstaden. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka, vilket kan påverka Heimstadens resultat och finansiella ställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Heimstadens fastighetsportfölj varierar i värde beroende på utveckling av fastigheternas tekniska skick, möjlighet att generera driftnetto samt marknadens syn på bland annat avkastningskrav och pris per kvadratmeter. Förändringar i värdet på påverkar Heimstadens resultat och finansiella ställning.

Värdeförändring räntederivat

Som en del i hanteringen av Bolagets ränterisk använder sig Heimstaden av räntederivat, huvudsakligen swappar. Ränte-derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande såvida derivaten ej löses i förtid. Heimstaden har till del skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på ränte-derivaten minskar i nedåtgående ränteläge och ökar i uppåt-gående ränteläge.

Myndighetsbeslut och skatt

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel fastighetsskatt och reglering av hyressättningen för bostäder. En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Konsekvenserna av ett förändrat uttag av fastighetsskatt lindras något av att hyres-kontrakten medger att hyresgästen bär viss del av fastighets-skatten. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, både begränsar Heimstadens risker och påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Valutaeffekter

Heimstaden bedriver verksamhet i Danmark vilket medför intäkter och utgifter i utländsk valuta. Valutasvängningar kan därför komma att påverka på Heimstadens resultat och finan-siella ställning.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Perioden januari till mars 2015 och januari till mars 2014

Resultaträkning

Hyresintäkter

Heimstadens hyresintäkter för perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till 186,9 mkr, vilket är en ökning med 64,0 mkr jämfört med samma period 2014 då de uppgick till 122,9 mkr. Ökningen i hyresintäkter är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av HSAB.

Fastighetskostnader

Heimstadens fastighetskostnader för perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till 104,3 mkr vilket är en ökning med 35,1 mkr jämfört med motsvarande period 2014 då de uppgick till 69,2 mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror framför allt på förvärvet av HSAB.

Driftnetto

Driftnettet för perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till 82,6 mkr vilket innebär en ökning om 29,0 mkr jämfört med motsvarande period föregående år då driftnettet uppgick till 53,6 mkr. Ökningen förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter till följd av en nettoökning av fastighetsportföljen.

Övriga rörelsekostnader och intäkter

Nettot av kostnader för central administration, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och resultat från andel i intressebolag uppgick till -1,2 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 vilket är en minskning med 11,0 mkr jämfört med motsvarande period föregående år då nettot uppgick till -12,2 mkr. Minskningen beror framförallt på en minskning i kostnader för central administration som förklaras av att Heimstaden redovisade kostnader av engångskaraktär under perioden 1 januari till 31 mars 2014.

Resultat före finansiella poster

Resultatet före finansiella poster för perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till 81,3 mkr vilket innebär en ökning med 39,8 mkr jämfört med motsvarande period föregående år när resultatet före finansiella poster uppgick till 41,5 mkr. Ökningen förklaras av framförallt av ökade hyresintäkter, till följd av en nettoökning av fastighetsportföljen och minskade centrala kostnader.

Finansiella intäkter & kostnader

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader för perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till -45,4 mkr, en förändring med 11,1 mkr jämfört med motsvarande period föregående år då nettot uppgick till -34,3 mkr. Förändringen

förklaras främst av ökad lånevolym och en övertagen räntesäkringsportfölj till följd av förvärvet av HSAB även om effekten dämpats något av lägre marknadsräntor och förfall av vissa räntederivatpositioner. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat har under perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick till 2,29 procent jämfört med 3,61 procent under motsvarande period under föregående år.

Förvaltningsresultat

Heimstadens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 35,9 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 vilket är en ökning om 28,6 mkr jämfört med motsvarande period föregående år då förvaltningsresultatet uppgick till 7,3 mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras framförallt av förvärvet av HSAB.

Värdeförändringar fastigheter & räntederivat

Per 31 mars 2015 har hela fastighetsbeståndet värderats baserat på extern värdering. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 207,0 mkr jämfört med 34,9 mkr för samma tidpunkt under 2014. Ökningen förklaras primärt av sänkta direktavkastningskrav vid värdering av befintligt bestånd.

Den realiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick under perioden 1 januari till 31 mars 2015 till -29,2 mkr jämfört med -14,6 mkr under motsvarande period 2014. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -105,0 mkr exklusive derivat som kommer att lösas i samband med försäljningen till Castellum jämfört med -114,0 mkr vid samma tidpunkt under 2014.

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt ökade till 213,7 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 jämfört med 27,5 mkr under motsvarande period 2014, vilket huvudsakligen förklaras av förvärvet av HSAB.

Skatt

Heimstaden redovisade för perioden 1 januari till 31 mars 2015 en total skatt om -39,3 mkr som primärt består av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Motsvarande siffra för perioden 1 januari till 31 mars 2014 var -50,2 mkr.

Resultat för perioden

Samtantaget ökade resultatet för perioden till 174,5 mkr jämfört med -22,6 mkr under motsvarande period 2014.

Balansräkning**Förvaltningsfastigheter**

Heimstadens fastighetsbestånd har per 31 mars 2015 ett marknadsvärde om 8 634,4 mkr (exklusive de fastigheter som planeras säljas helt eller delvis till Castellum) jämfört med 7 101,5 mkr för motsvarande tidpunkt under 2014. Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 207,0 mkr jämfört med 34,9 mkr under samma period föregående år. Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs. förvärv och investeringar samt försäljningar. Marknadsvärdet har ökat främst mot bakgrund av att marknadens direktavkastningskrav har minskat.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden AB och tre svenska pensionsstiftelser; Alecta, Ericssons- och Sandviks pensionsstiftelser. Andelar i intressebolag uppgick per 31 mars 2015 till 169,6 mkr jämfört med 139,5 mkr för samma tidpunkt 2014. Ökningen förklaras primärt av årets resultatandel samt tillskjutet kapital från Heimstaden för ytterligare investeringar i Intressebolagen.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2015 till 366,5 mkr jämfört med 304,4 mkr för motsvarande tidpunkt under 2014. Ökningen förklaras till stor del av att Nordhalla tillskjutits ytterligare 36 mkr i form av aktieägarlån.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 mars 2015 till 3 654,4 mkr jämfört med 3 190,6 mkr för motsvarande tidpunkt under 2014. Ökningen förklaras huvudsakligen av resultatet under perioden.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2015 till 5 503,5 mkr, exklusive de skulder som hänförliga till de delar av HSAB som säljs ut, jämfört med 4 043,7 mkr för motsvarande tidpunkt under 2014. Ökningen förklaras framförallt av en ökad lånevolymer vid förvärvet av HSAB.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 mars 2015 till 753,5 mkr jämfört med 501,0 mkr för motsvarande tidpunkt under 2014. Den uppskjutna skatten är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter och ökningen beror primärt på förvärvet av HSAB.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 33,2 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 jämfört med 7,5 mkr för motsvarande period under 2014. Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärvet av HSAB. Efter förändring i rörelsekapital om -5,6 mkr under

perioden 1 januari till 31 mars 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 27,7 mkr. Förändringar i rörelsekapital uppgick till -23,6 mkr under motsvarande period 2014 vilket gav ett kassaflöde från den löpande verksamheten om -16,1 mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -413,1 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 jämfört med -67,7 mkr under motsvarande period 2014. Kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastigheter till ett värde av 365,4 mkr förvärvades och att lån till intressebolag om 36,1 mkr ställdes ut under perioden 1 januari till 31 mars 2015.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 213,2 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 jämfört med 112,1 mkr under motsvarande period föregående år. Kassaflödet förklaras till stor del av att Heimstaden löste räntederivat under perioden 1 januari till 31 mars 2014 vilket påverkade kassaflödet negativt med 207,4 mkr.

Årets kassaflöde

Sammantaget minskade likvida medel med 172,3 mkr under perioden 1 januari till 31 mars 2015 jämfört med en ökning om 28,3 mkr under motsvarande period 2014.

Räkenskapsåret 2014 jämfört med 2013**Resultaträkning****Hysesintäkter**

Heimstadens hyresintäkter för 2014 uppgick till 471,3 mkr, vilket är en nedgång med 175,4 mkr jämfört med 2013 då de uppgick till 646,7 mkr. Nedgången i hyresintäkter är ett resultat av bland annat en stor fastighetsförsäljning till Nordhalla i oktober 2014. Då Heimstaden sålde ut fastigheter till Nordhalla för 2,9 mdr i juni 2013 innehåller jämförelseåret 2013 ett halvt år med hyresintäkter på detta fastighetsbestånd. Den genomsnittliga hyresintäkten för hela fastighetsbeståndet uppgick under 2014 till 1 067 kronor per kvm jämfört med motsvarande tidpunkt 2013 då den uppgick till 1 008 kronor per kvm.

Fastighetskostnader

Heimstadens fastighetskostnader för 2014 uppgick till 229,4 mkr vilket är en minskning med 95,9 mkr jämfört med 2013 då de uppgick till 325,3 mkr. Minskningen av fastighetskostnaderna beror på framförallt på utförsäljningen av fastigheter till Nordhalla under 2014 och 2013 men även på lägre taxebundna kostnader samt lägre kostnader för snöröjning.

Driftnetto

Driftnettet för 2014 uppgick till 241,9 mkr vilket innebär en minskning med 79,6 mkr jämfört med 2013 då driftnettet uppgick till 321,4 mkr. Minskningen förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter till följd av en minskad genomsnittlig fastighetsportfölj under året.

Övriga rörelsekostnader och intäkter

Nettot av kostnader för central administration, övriga rörelseintäkter & kostnader och resultat från andel i intressebolag uppgick till 14,2 mkr under 2014 vilket är en minskning med 6,4 mkr jämfört med 2013. Minskningen beror framförallt på att resultat från andel i intressebolag var 13,9 mkr lägre under 2014 jämfört med 2013.

Resultat före finansiella poster

Resultatet före finansiella poster uppgick för 2014 till 256,1 mkr vilket innebär en minskning med 86,0 mkr jämfört med 2013 när resultat före finansiella poster uppgick till 342,1 mkr. Minskningen förklaras framförallt av minskade hyresintäkter.

Finansiella intäkter & kostnader

Nettot av finansiella intäkter & kostnader för 2014 uppgick till -143,7 mkr vilket är en ökning med 105,0 mkr jämfört med 2013 då nettot uppgick till -248,7 mkr. Ökningen förklaras främst av lägre finansiella kostnader till följd av lägre skuldsättning, återköp av derivatkontrakt i samband med refinansiering i början av 2014 samt fallande marknadsräntor. Genomsnittsräntan för den totala upplåningen inklusive derivat har under 2014 minskat till 3,1 procent jämfört med 4,4 procent under 2013.

Förvaltningsresultat

Heimstadens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 112,4 mkr under 2014 vilket är en ökning om 19,1 mkr jämfört med 2013 då förvaltningsresultatet uppgick till 93,4 mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ett förbättrat finansnetto som mitigerade minskade intäkter.

Värdeförändringar fastigheter & räntederivat

Under 2014 sålde Heimstaden fastigheter för 1 046,7 mkr vilket genererade 1,7 mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2013 såldes fastigheter för 3 667,1 mkr vilket genererade realiserade värdeförändringar om -111,7 mkr.

Per 31 december 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats baserat på extern värdering. Den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 142,1 mkr jämfört med 69,3 mkr för samma tidpunkt under 2013. Ökningen förklaras primärt av sänkta avkastningskrav och ökat driftnetto i befintligt bestånd. Sammantaget ökade den totala värdeförändringen på fastigheter till 143,7 mkr jämfört med -42,4 mkr för 2013.

Den realiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick till -201,5 mkr under 2014 jämfört med 17,6 mkr under 2013. Den orealiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick till 201,2 mkr under 2014 jämfört med 196,7 mkr under 2013. Sammantaget minskade den totala värdeförändringen till -0,3 mkr under 2014 jämfört med 214,3 mkr under 2013. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till -376,2 mkr jämfört med -307,1 mkr vid samma tidpunkt under 2013.

Resultat före skatt

Sammantaget minskade årets resultat före skatt till 255,9 mkr under 2014 jämfört med 265,3 mkr under 2013.

Skatt

Heimstaden redovisade för 2014 en total skatteintäkt om 10,8 mkr som primärt består av uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförlig till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Motsvarande siffra för 2013 var 102,2 mkr.

Årets resultat

Sammantaget minskade årets resultat till 266,7 mkr under 2014 jämfört med 367,5 mkr under 2013.

Balansräkning**Förvaltningsfastigheter**

Heimstadens fastighetsbestånd hade per 31 december 2014 ett marknadsvärde om 10 377,7 mkr jämfört med 7 042,3 mkr för motsvarande tidpunkt under 2013. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 142,1 mkr jämfört med 69,3 mkr under samma period föregående år. Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs. förvärv och investeringar samt försäljningar.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden AB och tre svenska pensionsstiftelser; Alecta, Ericssons- och Sandviks pensionsstiftelser. Andelar i intressebolag uppgick per 31 december 2014 till 158,6 mkr jämfört med 139,5 mkr för samma tidpunkt 2013. Ökningen förklaras primärt av årets resultatandel.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick per 31 december 2014 till 330,6 mkr jämfört med 274,7 mkr för motsvarande tidpunkt under 2013. Ökningen förklaras till stor del av att 48,2 mkr tillskjutits till Nordhalla som aktieägarlån.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2014 till 3 480,0 mkr jämfört med 3 213,2 mkr för motsvarande tidpunkt under 2013. Ökningen förklaras huvudsakligen av årets resultat om 266,7 mkr under 2014.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2014 till 6 425,5 mkr jämfört med 3 724,1 mkr för motsvarande tidpunkt under 2013. Ökningen förklaras framförallt av att Heimstaden ställt ut obligationer till ett nominellt belopp om 1 000 mkr samt att lånevolymen ökade med 1 853,7 mkr vid tillträdet av aktierna till Henry Ståhl Fastigheter AB.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2014 till 815,4 mkr jämfört med 450,8 mkr för motsvarande tidpunkt under 2013. Den uppskjutna skatten är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter och ökningen beror primärt på att förvärvet av Henry Ståhl Fastigheter AB utgör ett rörelseförvärv.

Kassaflöde**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 77,2 mkr under 2014 jämfört med 36,1 mkr under 2013. Ökningen förklaras huvudsakligen av att resultat före skatt för 2014 innehöll en mindre summa icke-kassaflödespåverkande poster än jämförelseåret 2013. Efter förändring i rörelsekapital om -22,2 mkr under 2014 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 54,9 mkr. Förändringar i rörelsekapital uppgick till -8,9 mkr under 2013 vilket gav ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 27,2 mkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -690,6 mkr under 2014 jämfört med 3 195,4 mkr under 2013. Det svagare kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastigheter förvärvades för 184,0 mkr och att dotterbolag förvärvades för 1 470,2 mkr under 2014 jämfört med 2013 då en stor summa lån återbetalades. Kassaflöde från finansieringsverksamheten Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 646,3 mkr under 2014 jämfört med -3 034,1 mkr under 2013. Det starkare kassaflödet förklaras till stor del av att räntebärande skulder ökade med 847,7 mkr under 2014.

Årets kassaflöde

Sammantaget ökade likvida medel med 10,6 mkr under 2014 jämfört med en ökning om 188,4 mkr under 2013.

Räkenskapsåret 2013 jämfört med 2012**Resultaträkning****Hyresintäkter**

Heimstadens hyresintäkter för 2013 uppgick till 646,7 mkr vilket är en minskning med 156,2 mkr jämfört med 2012 då de uppgick till 802,9 mkr. Minskningen beror främst på stora fastighetsförsäljningar under året. Den genomsnittliga hyresintäkten för hela fastighetsbeståndet uppgick under 2013 till 1 008 kronor per kvm jämfört med motsvarande tidpunkt 2012 då den uppgick till 977 kronor per kvm.

Fastighetskostnader

Heimstadens fastighetskostnader för 2013 uppgick till 325,3 mkr vilket är en minskning med 65,0 mkr jämfört med 2012 då de uppgick till 390,3 mkr. Minskningen av fastighetskostnaderna beror på ett mindre fastighetsbestånd under 2013 jämfört med 2012 till följd av stora fastighetsförsäljningar.

Driftnetto

Driftnettet för 2013 uppgick till 321,4 mkr vilket innebär en minskning med 91,2 mkr jämfört med 2012 då driftnettet uppgick till 412,6 mkr. Minskningen förklaras huvudsakligen av minskade hyresintäkter till följd av stora fastighetsförsäljningar under året.

Övriga rörelsekostnader och intäkter

Nettot av kostnader för central administration, övriga rörelseintäkter & kostnader och resultat från andel i intressebolag uppgick till 20,6 mkr under 2013, en ökning med 35,0 mkr jämfört med 2012. Ökningen beror framförallt på ett positivt resultat från andel i intressebolag om 49,9 mkr.

Resultat före finansiella poster

Resultatet för finansiella poster uppgick för 2013 till 342,1 mkr vilket innebär en minskning med 56,2 mkr jämfört med 2012 när resultat före finansiella poster uppgick till 398,3 mkr. Minskningen förklaras framförallt av minskade hyresintäkter till följd av en mindre genomsnittlig fastighetsportfölj.

Finansiella intäkter & kostnader

Nettot av finansiella intäkter & kostnader för 2013 uppgick till -248,7 mkr, en förbättring med 74,3 mkr jämfört med 2012 då nettot uppgick till -323,0 mkr. Förbättringen förklaras främst av lägre finansiella kostnader till följd av att lån har amorterats under året samt lägre genomsnittlig ränta.

Förvaltningsresultat

Heimstadens förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, för 2013 uppgick till 93,4 mkr, en ökning om 18,1 mkr jämfört med 2012 då förvaltningsresultatet uppgick till 75,3 mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar fastigheter & räntederivat

Under 2013 sålde Heimstaden fastigheter för 3 667,1 mkr vilket genererade -111,7 mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2012 såldes fastigheter för 93,9 mkr vilket genererade realiserade värdeförändringar om -3,7 mkr.

Per 31 december 2013 har hela fastighetsbeståndet värderats baserat på extern värdering. Den realiserade värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 69,3 mkr jämfört med 29,1 mkr för samma tidpunkt under 2012. Ökningen förklaras primärt av ett ökat driftnetto i befintligt bestånd. Sammantaget minskade den totala värdeförändringen på fastigheter till -42,4 mkr jämfört med 25,5 mkr 2012.

Den realiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick till 17,6 mkr under 2013 jämfört med 0,0 mkr under 2012. Den realiserade värdeförändringen på räntederivat uppgick till 196,7 mkr under 2013 jämfört med 24,8 mkr under 2012. Sammantaget ökade den totala värdeförändringen till 214,3 mkr under 2013 jämfört med 24,8 mkr 2012. Marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgick vid periodens slut till -307,1 mkr jämfört med -592,8 mkr vid samma tidpunkt under 2012.

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt ökade 2013 till 265,3 mkr jämfört med 125,5 mkr 2012, vilket huvudsakligen förklaras av positiva värdeförändringar på räntederivat om 214,3 mkr.

Skatt

Heimstaden redovisade för 2013 en aktuell skatteintäkt om 0,0 mkr och en uppskjuten skatteintäkt om 102,2 mkr. Motsvarande siffror för 2012 var -0,0 mkr respektive 80,6 mkr. Uppskjuten skatteintäkt är relaterad till att fastigheter/bolag sålts utan avdrag för latent skatt samt till ändrade skattesatser.

Årets resultat

Sammantaget ökade årets resultat till 367,5 mkr under 2013 jämfört med 206,1 mkr under 2012.

Balansräkning**Förvaltningsfastigheter**

Heimstadens fastighetsbestånd har per 31 december 2013 ett marknadsvärde om 7 042,3 mkr jämfört med 10 718,6 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 69,3 mkr jämfört med 29,1 mkr under samma period föregående år. Resterande förändring av fastighetsportföljens bokförda värde utgörs av nettoinvesteringar, dvs. förvärv och investeringar samt försäljningar.

Andelar i intressebolag

Heimstaden äger andelar i ett antal intressebolag, primärt Nordhalla. Nordhalla bildades under 2013 genom ett samarbete mellan Heimstaden AB och tre svenska pensionsstiftelser; Alecta, Ericssons- och Sandviks pensionsstiftelser. Andelar i intressebolag uppgick per 31 december 2013 till 139,5 mkr jämfört med 9,6 mkr för samma tidpunkt 2012. Ökningen förklaras framförallt av årets investering på 84,5 mkr samt årets resultatandel om 49,9 mkr.

Övriga finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella anläggningstillgångar uppgick per 31 december 2013 till 274,7 mkr jämfört med 7,1 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Ökningen förklaras till stor del av att 258,1 mkr tillskjutits till Nordhalla som aktiegarlån.

Fordringar hos moderbolag

Fordringar hos moderbolag uppgick per 31 december 2013 till 0 mkr jämfört med 413,1 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Fordran har i sin helhet utgjorts av fordran på Fredensborg AS och minskningen förklaras av utdelning under 2013 till Fredensborg AS om totalt 513,1 mkr varefter ingen fordran återstår på Fredensborg AS.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december 2013 till 3 213,2 mkr jämfört med 3 358,9 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Minskningen förklaras av årets utdelning på 513,1 mkr.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2013 till 3 724,1 mkr jämfört med 6 623,0 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Minskningen förklaras framförallt av att amortering på lån har skett med 2 864,4 mkr i samband med fastighetsförsäljningar under året.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2013 till 450,8 mkr jämfört med 579,4 mkr för motsvarande tidpunkt under 2012. Den uppskjutna skatten är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter och minskningen beror primärt på avyttring av fastigheter till intressebolaget Nordhalla.

Kassaflöde**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 36,1 mkr jämfört med 65,4 mkr under 2012. Minskningen förklaras huvudsakligen av ett svagare netto av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument under 2013. Efter förändringar i rörelsekapital om -8,9 mkr uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten 27,2 mkr under 2013 jämfört med 54,7 mkr under 2012.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 3 195,4 mkr under 2013 jämfört med 54,3 mkr under 2012. Det starkare kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastigheter såldes för 3 537,4 mkr under 2013.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 034,1 mkr under 2013 jämfört med -100,7 mkr under 2012. Det svagare kassaflödet förklaras till stor del av att räntebärande skulder minskade med 2 864,4 mkr under 2013.

Årets kassaflöde

Sammantaget ökade likvida medel med 188,4 mkr under 2013 jämfört med en ökning om 8,3 mkr under 2012.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Heimstaden är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Balansomslutningen uppgick per 31 mars 2015 till 11 777,3 mkr varav 3 654,4 mkr var eget kapital och 8 122,8 mkr utgjordes av skulder. Av de totala skulderna om 8 122,8 mkr var 1 537,1 mkr hänförliga till tillgångar för försäljning. Av resterande skulder om 6 585,7 mkr var 5 221,4 mkr skulder med förfall efter 12 månader och 1 364,4 mkr skulder med förfall inom 12 månader. Totala räntebärande skulder uppgick till 5 503,4 mkr och utgjordes av 4 362,9 mkr räntebärande skulder med förfall efter 12 månader och 1 140,5 mkr räntebärande skulder med förfall inom 12 månader. Icke räntebärande skulder uppgick till totalt 1 082,3 mkr och bestod främst av en uppskjuten skatte-skuld om 753,5 mkr. Soliditeten uppgick per 31 mars 2015 till 31 procent.

Efter offentliggörande av kvartalsrapporten avseende perioden 1 januari till 31 mars 2015 har Heimstaden avtalat om förvärv av fastighetsbestånd i Köpenhamn ("Köpenhamns-transaktionen"). För mer information om denna transaktion se avsnitten *Proformaredovisning* och *Legala frågor och övrig information*.

Nettoskuld per 31 mars 2015

Belopp i mkr	31 mars 2015
A. Likvida medel	-196,8
B. Lätt realiserbara värdepapper	-
C. Outnyttjad checkräkningskredit	-
D. Likviditet (A + B + C)	-196,8
E. Fordringar med återvinning inom 12 månader	-20,3
F. Räntebärande skulder med förfall inom 12 månader	1 140,5
G. Övriga skulder med förfall inom 12 månader	223,8
Summa skulder med förfall inom 12 månader (F + G)	1 364,4
Netto skulder med förfall inom 12 månader (D + E + H)	1 147,2
J. Räntebärande fordringar med återvinning senare än efter 12 månader	-365,0
K. Räntebärande skulder med förfall senare än efter 12 månader	4 362,9
L. Övriga skulder med förfall senare än efter 12 månader	858,5
Skulder med förfall senare än efter 12 månader (K + L)	5 221,4
Netto skulder med förfall senare än efter 12 månader (J + M)	4 856,4
N. 12 månader (J + M)	4 856,4
O. Nettoskuld (I + N)	6 003,6

Eget kapital och skulder per 31 mars 2015

Belopp i mkr	31 mars 2015
Summa skulder med förfall inom 12 månader	1 364,3
Mot säkerhet	1 140,5
Mot borgen	-
Blancokrediter	223,8
Summa skulder med förfall senare än efter 12 månader	5 221,4
Mot säkerhet	3 362,9
Mot borgen	-
Blancokrediter	1 858,5
Summa eget kapital	3 654,4
Aktiekapital	66,0
Övrigt tillskjutet kapital	-
Reserver	-
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	3 588,4

För ytterligare information avseende säkerheter för ovanstående krediter, se rubriken *Finansieringsavtal* under avsnittet *Legala frågor och övrig information*.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden per 31 mars 2015 uppgick till 5,9 år och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick till 0,7 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Andelen lån med förfall under den kommande tolv månadersperioden uppgick till 0,7 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2015, inklusive räntederivat

Belopp i mkr	Räntebindning			Kreditbindning	
	mkr	Ränta, %	Andel, %	mkr	Andel, %
Inom ett år	4 458,4	1,9	81,0	1 141,6	20,7
1-2 år	125,0	2,4	2,3	859,6	15,6
2-3 år	825,0	4,1	15,0	701,2	1,2
3-4 år	95,0	4,5	1,7	300,1	1,4
4-5 år	-	-	-	1 000,0	18,2
> 5 år	-	-	-	1 501,9	27,3
Totalt	5 503,4	2,3	100,0	5 503,4	100,0

Heimstaden använder, i enlighet med fastlagd finanspolicy och räntesäkringsstrategi, räntederivatinstrument i syfte att begränsa ränterisk. Förändringen av marknadsvärdet på derivat uppgick per 31 mars 2015 till –29,2 mkr och marknadsvärdet på den aktuella derivatportföljen uppgår vid periodens slut till –105,0 mkr exklusive derivat som kommer lösas i samband med den kommande försäljningen av fastigheter till Castellum. Den nominella volymen av utestående ränteswappar uppgår till 1 230 mkr köpta ränteswappar och 0 mkr sålda ränteswappar. Huvudsakligen består portföljen av traditionella ränteswappar även om performance swappar förekommer i portföljen.

Förändring marknadsvärde derivat

Belopp i mkr	
Marknadsvärde derivat 2014-12-31	–376,2
Lösta derivat	–
Förändring av marknadsvärde	–29,2
Skulder hänförliga till tillgångar för försäljning	300,0
Marknadsvärde derivat 2015-03-31	–105,0

Pantbrev

Summa uttagna pantbrev i Heimstadens fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2015 till 4 512,5 mkr.

Belopp i mkr	1 jan – 31 mar 2015	1 jan –31 mar 2014	2014	2013	2012
Förvärv och investeringar i fastigheter	365,4	25,3	184,0	33,1	50,6
Förvärv av dotterbolag	–	–	1 470,2	–	–
Förvärv av andelar i intressebolag	8,1	–	10,8	70,6	–
Förändring lån till intressebolag	36,1	–	66,6	242,3	–
Övriga investeringar	3,6	–	–	1,0	0,3
Totalt	413,2	25,3	1 731,6	347,0	50,9

Heimstaden investerade 413,2 mkr under perioden 1 januari till – 31 mars 2015, varav 365,4 mkr avsåg förvärv och investeringar i fastigheter och 8,1 mkr avsåg förvärv av andelar i intressebolag. Under perioden 1 januari – 31 mars 2014 investerade Heimstaden 25,3 mkr varav hela beloppet var hänförligt till förvärv och investeringar i fastigheter.

Rörelsekapital

Det är Heimstadens styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Heimstaden ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här Heimstadens möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Heimstadens löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Heimstaden erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är Heimstadens expansion av rörelsekapital till sin natur självfinansierande.

Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas Heimstadens sammanlagda investeringar för perioden 1 januari till 31 mars 2015, 1 januari till 31 mars 2014 samt för räkenskapsåren 2014, 2013 och 2012. Investeringar kan utgöras av förvärv och investeringar i fastigheter men även av förvärv av andelar i intressebolag.

Heimstaden investerade 1 731,6 mkr under 2014, varav 1 470,2 mkr avsåg förvärv av dotterbolag, 184,0 mkr avsåg förvärv och investeringar i fastigheter och 10,8 mkr avsåg förvärv av andelar i intressebolag. Motsvarande uppgift för 2013 var 347,0 mkr, varav 33,1 mkr avsåg förvärv och investeringar i fastigheter och 70,6 mkr avsåg förvärv av andelar i intressebolag.

Finanspolicy

Målet för finansverksamheten är att säkerställa det kort-siktiga och långsiktiga finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad samt ansvara för Koncernens likviditet inom ramen för Koncernens långsiktiga strategi och finanspolicy. All finansverksamhet bedrivs centralt och styrs genom den av styrelsen årligen fastställda finanspolicyn. Policyn anger övergripande finansiella mål, styrprinciper, ansvarsfördelning och hur finansiella risker identifieras, följs upp och hanteras.

Heimstadens uttalade långsiktiga policy för kapitalstrukturen är att soliditet lägst skall uppgå till minst 25 procent inklusive eventuella ägarlån. Per 31 mars 2015 uppgick det egna kapitalet till 3 654,4 mkr och totala skulder uppgick till 8 122,8 mkr varav räntebärande del utgjorde 5 503,4 mkr. Soliditeten var per 31 mars 2015 31 procent

För att minimera kreditrisken och finansieringsrisken använder sig Heimstaden av flera olika finansieringskällor. Per 31 mars 2015 fanns lån hos nio olika kreditinstitut, varav ingen isolerat översteg 21 procent av den utestående lånestocken.

Vidare begränsas refinansieringsrisken genom att den återstående kapitalbindningstiden på räntebärande skulder enligt fastlagd policy inte får understiga 15 månader. För att sprida refinansieringsrisken över ett antal olika år har Heimstaden

även som målsättning att inte låta mer än 40 procent av de räntebärande skulderna förfalla inom ett enskilt år. Krediternas genomsnittliga kapitalbindningstid uppgick per 31 mars 2015 till 71 månader och den högsta andelen av totala lån som förfaller under enskilt år uppgick till 19 procent.

Med räntekostnader som en av Heimstadens största kostnadsposter är det naturligt att som delmål försöka minimera denna kostnad långsiktigt. För att hantera ränterisken kompletterar Heimstaden normalt upplåning med kort räntebindning med räntederivatinstrument för att uppnå en tillfredställande räntebindning och ränterisk. Genom att sprida räntebindningen över flertalet år kontrolleras räntesäkringsrisken, dvs. risken för när i tiden den räntebärande exponeringen byter ränta. Heimstaden använder sig av en intern räntesäkringsmodell som gör att räntesäkringsgrad och genomsnittlig räntebindningstid kan variera över tid både beroende på externa (makroekonomiska, sektorrelaterade) såväl som interna (företagsspecifika) omständigheter. Vikten ligger vid att finna en balanserad nivå på räntebindning för att söka optimera finansnettot och samtidigt skapa en trygghet åt bolagets intressenter. Per 31 mars 2015 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat till 0,7 år och räntesäkringsgraden till 27 procent.

Finansiell policy i sammandrag

Belopp i mkr	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-03-31
Kreditrisk		
Soliditet (procent)	Minst 25%	31%
Begränsning enskild långivare (procent)	Maximalt 50%	21%
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindning (månader)	Minst 15	71
Låneförfall (i enskilt år)	Maximalt 40%	19% (2015)
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad (ggr, rullande 12 månader)	Minst 1,4	1,7
Räntebindning (år)	I enlighet med separat räntesäkringsstrategi	0,7
Räntesäkring (procent)	Minst 25%	27%

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2015

Efter offentliggörande av kvartalsrapporten avseende perioden 1 januari till 31 mars 2015 har Heimstaden avtalat om förvärv av 129 bostadslägenheter i Köpenhamn ("Köpenhamns-transaktionen"). För mer information om denna transaktion se avsnitten *Proformaredovisning* och *Legala frågor och övrig information*.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning skall aktiekapitalet uppgå till lägst 30 000 000 kronor och högst 120 000 000 kronor fördelat på lägst 6 000 000 aktier och högst 24 000 000 aktier. Bolagets samtliga aktier är denominerade i SEK och har ett nuvarande kvotvärde (innan Erbjudandet) om 5 SEK per aktie samt är fullt betalda. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår före Erbjudandet till 66 020 000 SEK fördelat på 13 204 000 aktier. Bolagets stamaktier och Preferensaktier är emitterade enligt svensk rätt. Stamaktierna är och Preferensaktierna avses bli registrerade hos Euroclear som också för Bolagets aktiebok genom ett kontobaserat värdepapperssystem. Inga aktiebrev har utfärdats för Preferensaktierna. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad aktieägare rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Det har inte förekommit något offentligt bud på stamaktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår och stamaktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Antalet aktier i Bolaget vid början av 2015 var 660 200 stycken. Bolaget bedriver verksamhet enligt aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som enligt Bolagets bolagsordning är förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen. Bolagets aktier är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.

För att möjliggöra nyemissionen av Preferensaktier beslutade extra bolagsstämma den 8 maj 2015 om ändring av bolagsordningen varigenom ett nytt aktieslag – preferensaktier – infördes. Enligt den nya bolagsordningen kan aktier ges ut i två slag: stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster. Varje Preferensaktie berättigar till en röst. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt Bolagets bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal om högst hälften av det totala aktiekapitalet.

Den extra bolagsstämman den 8 maj 2015 beslöt vidare att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av högst 3 250 000 Preferensaktier. Den 18 maj 2015 beslutade styrelsen, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande om nyemission av Preferensaktier varigenom Bolagets aktiekapital, vid fullteckning av Erbjudandet, kommer att ökas med högst 11 718 750 kronor genom nyemission av högst 2 343 750 Preferensaktier. Genom nyemissionen kommer antalet aktier att högst öka med 2 343 750 preferensaktier och antalet röster högst öka med 2 343 750, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 17,8 procent av antalet aktier och cirka 1,8 procent av antalet röster.

Utöver vad som framgår ovan har Bolagets styrelse inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemission av stamaktier, preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar förändringar av aktiekapitalet och antalet aktier i Heimstaden under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen inklusive innevarande räkenskapsår.

År	Transaktion	Förändring antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Antal stam- aktier	Antal Preferens- aktier	Aktiekapital (SEK)	Kvotvärde (SEK)	Registrerat
2015	Split	12 543 800	–	13 204 000	–	66 020 000	5	28 april 2015
2015	Nyemission av Preferensaktier ¹⁾	–	2 343 750	13 204 000	2 343 750	77 738 750	5	–

1) Per dagen för detta Prospekt har nyemissionen ännu inte registrerats av Bolagsverket.

Preferensaktiernas företräde till utdelning

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per Preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning") med kvartalsvis utbetalning från och med det första utbetalningstillfället för Preferensutdelning. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för Preferensutdelning är den 5 januari, den 5 april, den 5 juli och den 5 oktober. För det fall en sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Den första avstämningsdagen för utdelning avses bli den 3 juli 2015. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämman i Bolaget beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 25 procent av Årlig Preferensutdelning per Preferensaktie under ett kvartal skall den del som understiger 25 procent av Årlig Preferensutdelning per Preferensaktie ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats ("Innestående Belopp"). Inga värdeöverföringar får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna i samband med utdelning, se avsnittet *Bolagsordning*.

Inlösen av Preferensaktierna

Efter beslut på bolagsstämman kan Preferensaktierna lösas in, helt eller delvis, till ett belopp framräknat enligt följande: Fram till den tionde årsdagen av den första emissionen av Preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 375 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan och från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 330 kronor i varje fall med tillägg enligt (ii) och (iii). Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall aldrig understiga aktiens kvotvärde. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna i samband med inlösen, se avsnittet *Bolagsordning*.

Preferensaktiernas rätt i samband med likvidation

I händelse av Bolagets upplösning såsom likvidation eller konkurs medför Preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande vad som följer av det inlösenförbehåll som har redogjorts för ovan. Det innebär att Preferensaktie vid Bolagets upplösning är berättigad till ett belopp motsvarande (i) 375 kronor om Bolaget upplöses i tiden från den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av densamma, och (ii) 330 kronor om Bolaget upplöses i tiden från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan och eventuell upplupen del av Preferensutdelning innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Handel på Nasdaq First North Stockholm premier

Nyemissionen kommer inte att fullföljas om styrelsen – i samråd med Carnegie och Nasdaq First North Stockholm Premier – och mot bakgrund av Nasdaq First North Stockholm Premiers noterings- och spridningskrav bedömer att Preferensaktien inte skulle kunna noteras på Nasdaq First North Stockholm Premier. Nyemissionen kommer vidare inte att fullföljas om ett lägre antal än 1 562 500 Preferensaktier tecknas i nyemissionen. Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel av Preferensaktierna på Nasdaq First North Stockholm Premier. ISIN-koden för Preferensaktierna är SE0007074125 och kortnamnet på Nasdaq First North Stockholm Premier kommer att vara "HEIM PREF".

Ägarförhållanden

Heimstaden ägs av Fredensborg AS, org. nr 943582815, Oslo, som innan Erbjudandets genomförande innehar 100 procent av stamaktierna och rösterna i Bolaget och kommer efter Erbjudandet fortsatt inneha 100 procent av stamaktierna i Bolaget. Samtliga av dessa stamaktier har samma röstvärde. Såvitt styrelsen för Heimstaden känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Fredensborg AS är moderbolaget i Fredensborgsgruppen. Fredensborg AS äger genom dotterbolag bostadsfastigheter i Sverige, Norge och Danmark med ett bokfört värde om 18,1 miljarder NOK per 31 december 2014. Fredensborg delar företagsledning och styrelsemedlemmar, med undantag av Ossie Everum och Patrik Hall, med Heimstaden. Fredensborg AS ägs till 100 procent av Ivar Tollefsen som långsiktigt byggt upp Fredensborgkoncernen med fokus på ägande och förvaltning av bostadsfastigheter. Per 31 december 2014 hade Fredensborgkoncernen en balansomslutning om 19,8 miljarder NOK, ett eget kapital om 5,3 miljarder NOK och en räntebärande skuld om 12,1 miljarder NOK. Soliditeten per 31 december 2014 uppgick till 36 procent, den räntebärande nettoskulden till 11,3 miljarder NOK och belåningsgraden (netto) uppgick per 31 december 2014 till 63 procent.

Restriktioner avseende utländskt ägande

Det föreligger inte några restriktioner enligt svensk rätt eller Bolagets bolagsordning avseende rätt att äga eller rösta för aktier med avseende på personer bosatta utanför Sverige eller personer som saknar svenskt medborgarskap.

Utdelning

Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåret 2012. För räkenskapsåret 2013 lämnades utdelning till aktieägarna om 513 148 487 kronor och för räkenskapsåret 2014 lämnades utdelning till aktieägarna om 50 000 000 kronor.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Enligt bolagsordningen skall Heimstadens styrelse bestå av lägst tre och högst fem ledamöter, med upp till fem suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra personer, inklusive ordföranden. Uppdraget för samtliga ledamöter löper för tiden intill slutet av kommande årsstämma. I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om födelseår, år för inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget. Uppdrag i Koncernen anges inte.

Ivar Tollefsen (född 1961)

Styrelseordförande sedan 2005.

Utbildning och erfarenhet: –

Pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg Eiendomsselskap AS och Fredensborg Danmark AS.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Estatia Resort Holding AS.

Innehav i Bolaget: Indirekt innehav om 100 procent av aktierna i Bolaget

Patrik Hall (född 1965)

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning och erfarenhet: Officers- och krigshögskola.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ägare i Halwad Invest AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Fredensborg Eiendomsselskap AS, Evanridge Läkaren AB, Trianon Fjällrutan AB, HSB Karlskrona AB, Svensk Bostadsrättsbildning AB, Fastighets AB Lunden, Fastighets AB Ampeln, Katrineholm Linnean 4 AB, Fastighets AB Källorna 5–6, Fastighets AB Gästgivaren i Sävsjö, Fastighets AB Drivan 5, Bostadskulan AB, Malmö Gnistan 9 AB, Kirseberg Fastigheter AB, Bergslagsbo AB, Bruksfast 55:83 AB, Fastighets AB Turkoos, Klosterhästen AB, Fastighets AB Rensnålen 5 och Holsbybo AB, styrelseordförande och verkställande direktör i Rudbostad AB samt styrelseledamot i Fredensborg AS, Fastighets AB Antilop, Ombildning 1 AB, Heimbo AB, Rantzau Fastighets AB och Sturehem 3 Fastigheter AB och verkställande direktör och styrelseledamot i Fredensborg Danmark A/S samt verkställande direktör och styrelseordförande i Fredensborg Poseidon ApS.

Innehav i Bolaget: –

Magnus Nordholm (född 1974)

Styrelseledamot sedan 2008.

Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ägare i North Island REIM AB, vice verkställande direktör och styrelseledamot i Fredensborg AS, Fredensborg Danmark A/S och Fredensborg Poseidon ApS, styrelseledamot i Fredensborg Eiendomsselskap AS, Fredensborg Boligutleie AS, Storsand Utvikling AS och Fastighetföreningen Hugolund upa, styrelseordförande i Fjellhvil Utvikling AS, Estatia Resort Holding AS, Estatia Resort AS, Estatia Resort Nor AS, Svensk Boligutleie 1 AS och Romania Invest AS, samt styrelsesuppleant i Tollboden Restaurant AS, Tollboden Eiendomsselskap AS, Østre Strøm AS, Norefjell Arena AS, Estatia Resort Hotels AS, Quality Spa & Resort Trysil AS, Møllerveien 5 AS och Norefjell Utvikling AS.

Uppdrag de senaste fem åren: CFO i Estatia Resort Holding AS och Fredensborg AS, styrelseledamot i Evanridge Läkaren AB, Trianon Fjällrutan AB, Bostadskulan AB, HSB Karlskrona AB, Svensk Bostadsrättsbildning AB, Malmö Gnistan 9 AB, Fastighets AB Lunden, Klosterhästen AB, Fastighets AB Rensnålen 5, Sunnbo Fastigheter AB, Kirseberg Fastigheter AB, Bergslagsbo AB, Bruksfast 55:83 AB, Fastighets AB Turkoos, Fastighets AB Ampeln, Katrineholm Linnean 4 AB, Fastighets AB Källorna 5–6, Fastighets AB Gästgivaren i Sävsjö, Fastighets AB Drivan 5 och Holsbybo AB, samt styrelsesuppleant i LB Kiel Färgaren AB.

Innehav i Bolaget: –

Ossie Everum (född 1950)

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning och erfarenhet: Jur.kand., Lunds universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Nordika Fastigheter AB samt uppdrag i koncernbolag, VD i Vacse AB (publ) med uppdrag i koncernbolag, samt styrelseledamot i Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB.

Uppdrag de senaste fem åren: VD och styrelseordförande i Ericsson Pensionsstiftelse AB, VD Ericssons Pensionsstiftelse (A) samt styrelseordförande Vacse AB (publ) med uppdrag i koncernbolag.

Innehav i Bolaget: –

Ledande befattningshavare

Heimstadens ledande befattningshavare består för närvarande av verkställande direktör Patrik Hall, vice verkställande direktör Magnus Nordholm och CFO Carl-Fredrik Streiby. De två förstnämnda har förtecknats ovan. I tabellen nedan förtecknas därför endast uppgift om Carl-Fredrik Streibys erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget. Uppdrag i Koncernen anges inte.

Carl-Fredrik Streiby (född 1975)

CFO sedan 2014.

Utbildning och erfarenhet: Kandidat- och magisterexamen i redovisning respektive redovisning/finansiering från Lunds universitet samt revisorsexamen från Revisorsnämnden.

Pågående uppdrag: CFO i Fredensborg AS.

Uppdrag de senaste fem åren: CFO i Kockumation AB, Kockum Sonics AB, Polarmine AB, Texon Automation AB, styrelsesuppleant i CLAMA Aktiebolag, Kockums Sonics Aktiebolag, Kockumation AB, Texon Automation Aktiebolag, Polarmarine Scandinavia Aktiebolag, Maoptimum AB och Brooklands Helsingborg AB.

Innehav i Bolaget: –

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2014

Något arvode till styrelseledamöterna i Bolaget för styrelsearbetet har inte utgått för räkenskapsåret 2014. I tabellen nedan framgår ersättningar och förmåner till de ledande befattningshavarna för räkenskapsåret 2014.

(tkr)	Grundlön	Förmåner	Pension	Summa
Patrik Hall, verkställande direktör	1 805	93	511	2 409
Övriga ledande befattningshavare	2 189	197	385	2 771
Totalt	3 994	290	896	5 180

Till den verkställande direktören, styrelseledamöter och andra ledande befattningshavare utgick även rörliga ersättningar om total 10 444 tkr för räkenskapsåret 2014. Åtta anställda i Koncernen omfattas vidare av ett bonussystem. Bonusavtalen löper på fem år och storleken på bonusen är bland annat kopplad till Koncernens resultat och Individuella mål. Utbetalning av upparbetat belopp sker efter att bonusavtalen har löpt ut. För det fall anställd som omfattas av bonusavtalen väljer att avsluta sin anställning eller om Koncernen avslutar dennes anställning betalas upparbetad bonus ut i enlighet med beräkningsgrunder angivna i avtalen. Beräkningsgrunderna innebär att vid frivilligt avslutande av anställning utgår ett reducerat belopp, medan om arbetsgivaren avslutar anställningen utgår upparbetat belopp i dess helhet.

Avgångsvederlag etc.

Bolaget har träffat avtal med verkställande direktören Patrik Hall om avgångsvederlag. Patrik Hall är berättigad till avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner vid uppsägning från Bolaget sida. Bolaget har inte träffat något särskilt avtal om avgångsvederlag med de övriga styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna vid avträdande av tjänst. Inga upplupna belopp finns och inga avsättningar har gjorts för pensioner eller andra förmåner vid avträdande av tjänst.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några familjerelationer eller andra närstående relationer till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Patrik Hall och Magnus Nordholm äger cirka 0,5 procent av aktierna vardera i Nordhalla Fastigheter AB. Det skulle således kunna uppkomma situationer där deras intressen skiljer sig från Bolagets intressen. Såvitt Bolaget känner har ingen av de övriga styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare något intresse som står i strid med Bolagets intressen. Det har ej förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka några ledande befattningshavare eller styrelseledamöter tillsatts.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation, konkursförvaltning eller i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Det har under de fem senaste åren inte funnits några anklagelser och/eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos Bolaget.

Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare eller styrelseledamöter har av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av Bolagets styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Heimstaden AB Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Revisor

På årsstämma den 15 april 2015 fattades beslut att ersätta revisorn Patrik Andersson med revisor Ingemar Rindstig samt revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag med Peter von Knorring som huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig och Peter von Knorring är auktoriserade revisorer och medlemmar i yrkessammanslutningen FAR. Revisorsbytet sker för att den expansion som har skett av omfattningen av bolagets verksamhet, samt den expansion av omfattningen av bolagets verksamhet som förväntas ske, medförde att Bolaget ansåg det nödvändigt att anlita revisorstjänster av något av de fyra största revisionsbolagen.

Bolagsstyrning

Allmänt

Bolagsstyrning i svenska aktiebolag regleras bland annat i aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Det övergripande uppdraget från Heimstadens ägare är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning samt koncernbalans- och koncernresultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av Bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna respektive koncernbalans- och koncernresultaträkningarna, i förekommande fall val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen utses av årsstämman och skall enligt Bolagets bolagsordning bestå av lägst tre och högst fem ordinarie styrelseledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämma som hålls efter det är då ledamoten utsågs. Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. För närvarande består Heimstadens styrelse av fyra ledamöter, se avsnitt *Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse*.

Verkställande direktör

Heimstadens verkställande direktör ansvarar för Bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för Bolagets bokföring och medelsförvaltning.

Revision

Revisorn skall granska Heimstadens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. På årsstämma den 15 april 2015 fattades beslut att ersätta revisorn Patrik Andersson med revisor Ingemar Rindstig samt revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag med Peter von Knorring som huvudansvarig revisor.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är Heimstaden AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom och fastighetsägande bolag samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 30 000 000 kronor och högst 120 000 000 kronor.

§ 5 Antalet aktier

1. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 6 000 000 aktier och högst 24 000 000 aktier.

2. Aktieslag

Aktier ska kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt denna bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal motsvarande högst hälften av det totala aktiekapitalet.

3. Röstetal

Varje stamaktie berättigar till tio (10) röster. Varje preferensaktie berättigar till en (1) röst.

4. Begränsning avseende utgivande av preferensaktier och värdeöverföring i vissa fall

Så länge preferensaktier är utgivna och så länge Preferensaktiekvoten (definierad och beräknad på sätt som framgår nedan) överstiger 1/2, får beslut inte fattas om:

- (i) emission av ytterligare preferensaktier, eller
- (ii) värdeöverföring till innehavare av stamaktier.

Preferensaktiekvoten definieras och beräknas enligt följande:

$$\frac{A \times B}{C}$$

där:

- A är lösenbeloppet enligt punkt 6 (ii) nedan vid beslutstidpunkten (inklusive eventuell upplupen del av Preferensutdelning och eventuellt Innestående Belopp och oavsett hur lång tid som förflutit sedan den Initiala Emissionen);
- B är det totala antalet registrerade preferensaktier med tillägg av beslutade, men icke registrerade, nyemissioner av preferensaktier, preferensaktier som kan tillkomma genom

konvertering eller utnyttjande av konvertibler och teckningsoptioner samt preferensaktier som kan ges ut enligt andra finansiella instrument, med avdrag dels för sådana preferensaktier som bolaget självt innehar, dels för sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämma eller styrelsen; och

- C är koncernens (där bolaget är moderbolag) bokförda egna kapital enligt den senaste av bolaget avgivna delårsrapporten med avdrag för dels eventuell föreslagen ej beslutad eller genomförd värdeöverföring enligt punkt (ii) ovan, dels eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd Preferensutdelning enligt punkt 5 nedan.

5. Preferensakties rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") ska uppgå till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning ("Årlig Preferensutdelning") per utbetalningstillfälle med avstämningsdagar enligt nedan.

Från och med det första utbetalningstillfället för Preferensutdelning ska Årlig Preferensutdelning vara 20 kronor per preferensaktie.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den 5 januari, den 5 april, den 5 juli och den 5 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördagar, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen Preferensutdelning lämnats, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan nyemission av ytterligare preferensaktier eller värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

6. Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande.

- (i) Fram till den tionde årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 375 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- (ii) Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 330 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

7. Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie innan utskiftning sker till ägare av stamaktier enligt följande.

- (i) Om bolaget upplöses i tiden från den Initiala Emissionen fram till den femte årsdagen av densamma, ett belopp beräknat på sätt som framgår av punkten 6 (i) ovan.
- (ii) Om bolaget upplöses i tiden från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp beräknat på sätt som framgår av punkten 6 (ii) ovan.

Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

8. Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning, eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkterna 5–7 i denna § 5 omräknas för att återspegla denna förändring.

9. Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med lägst noll (0) och högst fem (5) suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisorn/revisorerna ska granska bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och eventuellt VD:s förvaltning. Revisorn/revisorerna väljs på årsstämma för tiden intill dess årsstämma hållits under fjärde året efter valet.

§ 8 Kallelse

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 9 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma kan hållas, förutom där styrelsen har sitt säte, i Stockholms kommun.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två justeringsmän.
- 4) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 5) Godkännande av dagordning.
- 6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisions-berättelse.
- 7) Beslut
 - a. Om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. Om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören.
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och i förkommande fall val av revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta perioden 1/1 – 31/12.

§ 12 Deltagande på bolagsstämma

För att få deltaga på bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig samt antalet biträden hos bolaget före klockan 16.00 senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Antalet biträden får högst vara två.

§ 13 Särskilda majoritetskrav

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag ska det följande gälla.

Beslut om (i) nyemission av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och (ii) beslut om ändring av denna § 13, är giltigt endast om det biträts av minst två tredjedelar av de vid stämman företrädde preferensaktierna.

§ 14 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.



Aktern 1, Malmö

Legala frågor och övrig information

Allmänt

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 31 juli 2004 och registrerades hos Bolagsverket den 5 november 2004. Bolagets nuvarande firma, Heimstaden AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2009. Heimstadens organisationsnummer är 556670-0455 och Bolagets säte är Malmö, Sverige. Heimstadens adress är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige. Bolagets handelsbeteckning är Heimstaden.

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är Heimstaden AB (publ). I nedanstående tabell listas Bolagets direktägda dotterföretag per dagen för offentliggörandet av detta Prospekt. Strukturen utvisar såväl dotterföretag genom vilka Bolaget äger fastigheter som dotterföretag genom vilka Heimstaden driver annan verksamhet, såsom t.ex. fastighetsförvaltning och skötsel.

Dotterbolag	Land	Aktier (%)
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	Sverige	100
Heimstaden Exploatering AB	Sverige	100
Heimstaden Fastighets AB	Sverige	100
Heimstaden Fyren AB	Sverige	100
Heimstaden Förvaltning AB	Sverige	100
Heimstaden Göteborg AB	Sverige	100
Heimstaden Holding 2 AB	Sverige	100
Heimstaden Högaborg AB	Sverige	100
Heimstaden Höjden AB	Sverige	100
Heimstaden i Mälardalen AB	Sverige	100
Heimstaden i Skåne AB	Sverige	100
Heimstaden Investment AB	Sverige	100
Heimstaden Lundavägen AB	Sverige	100
Heimstaden Lägenheter AB	Sverige	100
Heimstaden Passagen AB	Sverige	100
Heimstaden Ängen AB	Sverige	100
Heimstaden Öresund AB	Sverige	100
Henry Ståhl Fastigheter AB	Sverige	100
Heimstaden Fyrbåken AB	Sverige	100

Väsentliga avtal

Det nedanstående är en sammanfattning av väsentliga avtal vilka Bolaget eller dess dotterbolag har ingått eller förlängt under de två senaste åren och som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Bolaget eller dess dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Intressebolag

Allmänt

Koncernbolaget Heimstaden Investment AB är delägare i intresseföretagen Nordhalla Fastigheter AB, HKS Fastighets AB och HKS Bostäder. Heimstaden har beträffande dessa intresseföretag träffat avtal rörande förvaltningen av intresseföretagen.

Nordhalla Fastigheter AB

Koncernens ägarandel i Nordhalla Fastigheter AB uppgår till 28,31 procent. Övriga större delägare är Ericsson Pensionsstiftelse (A), Sandviks pensionsstiftelse i Sverige samt Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt. Därtill finns ett antal mindre delägare som utgörs av Patrik Hall, Magnus Nordholm och Pontus Rode. Nordhalla Fastigheter AB och dess dotterbolag äger och förvaltar fastigheter i Öresund, Småland/Blekinge och Stockholm Mälardalen.

Aktieägaravtal Nordhalla Fastigheter AB

Samverkan i Nordhalla Fastigheter AB regleras genom ett aktieägaravtal. Aktieägaravtalet har en avtalsperiod som sträcker sig till och med den 31 mars år 2042. Avtalet kan därefter förlängas med fem år i taget, såvida avtalet inte sägs upp till upphörande 24 månader före den initiala avtalsperiodens utgång. Avtalet innehåller bland annat bestämmelser rörande förköpsförbehåll, s.k. drag along, tillskjutande av ytterligare kapital och utseende av styrelseledamöter.

Förvaltningsavtal och Asset Management-avtal

Nordhalla Fastigheter AB

Förvaltningen av fastigheterna i Nordhalla Fastigheter AB:s koncern handhas av Koncernbolaget Heimstaden Förvaltnings AB enligt ett förvaltningsavtal avseende teknisk och administrativ förvaltning ("Förvaltningsavtalet") och ett "Asset Management"-avtal avseende ekonomisk och kommersiell förvaltning ("AMA"), vilket även Bolaget är part till.

Förvaltningsavtalet och AMA:t löper på en initial femårsperiod. Nordhalla kan därefter ensidigt förlänga avtalet för ytterligare en femårsperiod, varefter avtalet förlängs automatiskt med fem år i taget, såvida inte någondera av parterna nio månader dessförinnan säger upp avtalet till upphörande. Under avtalen erhåller Heimstaden Förvaltnings AB och Bolaget en årlig ersättning.

HKS Fastighets AB och Brigante Fastighets AB

Heimstadens ägarandel i HKS Fastighets AB uppgår till 40 procent. Övriga delägare i HKS Fastighets AB är Fastighetsaktiebolaget Kretia och Svenska Leilei Invest AB. HKS Fastighets AB äger inte några fastigheter men innehar i sin tur en ägarandel om 50 procent i Fastighets AB Brigante som äger och förvaltar en fastighet i Stockholmsområdet.

Aktieägaravtal

Samverkan i HKS Fastighets AB regleras genom aktieägaravtal. Avtalet hade en ursprunglig löptid om fem år från dess under-tecknande, varefter avtalet förlängs automatiskt med tre år i taget med en rätt för samtliga parter att säga upp avtalet ett år före avtalsperiodens utgång.

Avtalet innehåller bland annat bestämmelser rörande formerna för styrelsearbete i HKS Fastighets AB, enighets- och majoritetskrav på bolagsstämma samt för styrelsebeslut. Sådana särskilda krav gäller bland annat för beslut rörande ändring av bolagsordning och vinstutdelning. Avtalet innehåller därutöver bland annat bestämmelser om förköp samt överlåtelseförbud avseende aktierna utan skriftlig medgivande från övriga parter.

Finansieringsavtal

Koncernbolagen och Intressebolagen är parter till finansieringsavtal med nio kreditinstitut. Avtalen innehåller bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för långgivarna. Därtill har Koncernbolagen och Intressebolagen lämnat åtaganden till långgivarna i varierande grad enligt finansieringsavtalen. De finansiella åtaganden som har lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad och marknadsmässighet på koncerninterna avtal. Härutöver har Koncernbolagen och Intressebolagen lämnat vissa informationsåtaganden. Finansieringsavtalen innebär vidare ställande av säkerheter inkluderande pantförskrivning av aktier samt fastigheter och borgensåtaganden.

Obligationslån

Heimstaden emitterade seniora icke-säkerställda företagsobligationer den 16 september 2014 med en ram om 1,25 mdkr, varav Heimstaden har utnyttjat 1 mdkr. Obligationslånen är utgivna till en rörlig ränta och förfaller till betalning i september 2019. Obligationslånen innefattar vissa vanligt förekommande åtaganden (inklusive negativåtaganden såsom, bland annat, begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld) och villkor. Se vidare avsnittet *Risikfaktorer – Åtaganden i obligationsvillkor*.

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Castellum

Bolaget har ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Fastighets AB Corallen ("Corallen"), ett dotterföretag till Castellum, avseende överlåtelse av hälften av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB samt fastigheter i Örebro och Solna. Tillträdet beräknas ske omkring den 29 maj 2015 (fastigheterna i Örebro och Solna tillträdde den 4 maj 2015). I samband med transaktionens genomförande överlåter Bolaget kvarvarande del av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB till Heimstaden Investment AB, varefter detta bolag och Corallen skall ingå ett aktieägaravtal avseende bland annat samarbetet för ägandet och förvaltningen av Henry Ståhl Fastigheter AB. Aktieägaravtalet innehåller såväl en köp- som säljoption. Corallen har rätt att under den tidsperiod som löper mellan 18 månader från avtalsdagen fram till och med den dag som infaller 36 månader från avtalsdagen förvärva samtliga aktier som Heimstaden Investment innehar ("Köpooptionen"). Heimstaden har en motsvarande rätt att till Corallen sälja samtliga aktier som Heimstaden Investment innehar ("Säljoptionen"). Heimstaden Investment äger endast rätt att utnyttja Säljoptionen från och med den dag som infaller en månad efter utgången av Köpooptionsperioden till och med den dag som infaller tre månader efter utgången av Köpooptionsperioden. Respektive option kan endast utnyttjas vid ett tillfälle och skall omfatta samtliga aktier som den andra parten innehar.

Akelius

Bolaget har ingått fyra aktieöverlåtelseavtal med ett dotterföretag till Akelius. Enligt avtalen överlåter Akelius samtliga av dem ägda fastigheter i Trelleborg till Heimstaden i utbyte mot de fastigheter Heimstaden ägde i Stockholm, Solna och Vaxholm (samt två fastigheter i Malmö). Fastigheterna skall enligt samtliga avtal tillträdas den 1 juni 2015.

Köpenhamn

Heimstaden har ingått ett avtal avseende förvärv av 129 ägarlägenheter i Köpenhamn genom förvärv av samtliga aktier i Fredensborg Danmark A/S från Fredensborg AS. Tillträde är planerat till den 18 juni 2015.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Ett av Koncernens bolag är part i process i Kammarrätten i Göteborg avseende dels fråga om nedskrivning av lagerandelar för taxeringsåren 2005–2009 (cirka 1,6 mdkr kr) och dels fråga om skattetillägg (cirka 8 mkr). Dom förväntas under andra kvartalet 2015. Koncernen har inte aktiverat de skattemässiga underskotten som är föremål för prövning. Vid en eventuell förlust av underskotten skulle det därför inte medföra någon likviditets- eller resultatpåverkan för Koncernen. Bolaget anser att det är mer sannolikt än inte att Bolaget inte kommer att bli skyldigt att erlagga skattetillägget om 8 mkr. Mot denna bakgrund har Bolaget valt att inte reservera för beloppet

Utöver det ovanstående har Heimstaden inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådana rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden.

Anställda

Tabellen nedan listar medeltalet anställda räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014.

Räkenskapsår	2014	2013	2012
Medeltalet anställda	102	104	110

Certified advisor

Bolaget har utsett Erik Penser Bankaktiebolag till Certified Advisor. Erik Penser Bankaktiebolag äger inga aktier i Bolaget.

Carnegies intressen

Carnegie agerar som finansiell rådgivare i samband med Erbjudandet. Carnegie har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet. Carnegie erhåller ersättning för sådan rådgivning. Carnegie och dess närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka det erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.

Försäkringssituation

Bolagets styrelse anser att Heimstaden har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat fullvärdesförsäkring.

Transaktioner med närstående

Heimstaden har under de tre senaste räkenskapsåren inte varit part i någon överenskommelse eller transaktion med någon till Bolaget närstående, förutom vad avser ersättningar till ledande befattningshavare. Se vidare avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2014*.

Lock-up-avtal

Bolaget har enligt ett lock-up-avtal från i maj 2015 åtagit sig att för en period om 180 dagar från första dag för handel i Preferensaktierna på Nasdaq First North Premier inte utan skriftligt godkännande från Carnegie emittera eller sälja några ytterligare Preferensaktier, konvertibler eller teckningsoptioner som kan omvandlas eller utbytas mot Preferensaktier.

Information från tredje man

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar, vilka tidigare publicerats, införlivas i detta prospekt genom hänvisning och utgör därmed en del av detta prospekt. De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i Prospektet.

- Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2015.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 41, balansräkning på sida 43, kassaflödesanalys på sida 44, noter på sidorna 45–57 samt revisionsberättelse på sida 69.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 26, balansräkningen på sida 27, kassaflödesanalys på sida 29, noter på sidorna 30–41 samt revisionsberättelse på sida 51.
- Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2012. Hänvisningen avser endast resultaträkning på sida 26, balansräkning på sida 27, kassaflödesanalys på sida 29, noter på sidorna 30–39 samt revisionsberättelse på sida 49.

Informationen i handlingarna är således en del av Prospektet och skall läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Handlingarna har ingivits till Finansinspektionen. Förutom Heimstadens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2012, 2013 och 2014, proformaredovisningen och intjäningsförmågan har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Heimstadens huvudkontor, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Bolagsordning för Bolaget
- Handlingar införlivade genom hänvisning
- Detta Prospekt

Dokumenterna ovan kommer även finnas tillgängliga på Bolagets webbplats, www.heimstaden.com.

Fastighetsförteckning

Öresund

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Köpenhamn								
1595 Udenbys Vester Kvarter	Havneholmen 48-86	2006/2009	129	0	123	12 067	0	12 067
Summa			129	0	123	12 067	0	12 067
Malmö								
Aktern 1	Västra Varvsgatan 24	2002	62			1 775	0	1 775
Balder 13	Värnhemsgatan 8	1929/1981	8	1		697	65	762
Balder 8	Nobelvägen 86	1934/1987	11			776		776
Balder 9	Nobelvägen 84 / Värnhemsgatan 16	1934/1986	31	6		1 843	117	1 960
Bardisanen 5	Allhemsgången 3, Rantzowgatan 14 a-b	1949/1992	12			889	0	889
Beckasinen 10	Bergsgat. 27 / Friisgat. 22-24	1982	49	8	26	3 990	1 278	5 268
Brage 4	Värnhemsgatan 11	1937/1984	13			966		966
Brasan 1	Hässleholmshg. 1 / Nobelvägen 81	1936/1975	26			1 262	0	1 262
Bredablick 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	2005	84		44	3 516	0	3 516
Brynjan 1	Solgatan 2	1910/1982	14			1 065	0	1 065
Brynjan 2	N Bulltoftav 39	1985	20	1		1 674	8	1 682
Brynjan 3	Floragången 3 A-B	1945/1986	15			1 154	0	1 154
Brynjan 4	Rantzowgatan 2	1950	18	2		1 173	158	1 331
Böljan 1, 2 and 6	Falkenbergsg. 6-8/Simrishamsg. 19-21/ Ystadsg. 20	1934/1980	61	2		5 140	52	5 192
Böljan 3	Simrishamsg 23 / Falsterbogatan 27	1934/1985	23	2		1 592	272	1 864
Böljan 4	Ystadsgatan 24 / Falsterbogatan 29	1931/1983	24			2 041	0	2 041
David 38	Korsg 4	1938/1978	10	2		510	382	892
Dolken 12	Floragången 6 A-B, 8 A-B	1941/1987	18	10		1 334	207	1 541
Drivan 10	Kristianstadsgatan 32 A-B	1930	18	2		832	32	864
Drivan 17	Kristianstadsgatan 28A,B, 30	1934/1985	26			1 804	0	1 804
Drivan 18	Trelleborgsgatan 5-7	1937/1986	27			2 038		2 038
Drömmen 10	Trelleborgsg 25/Lantmannag 5	1937/1982	22	2		1 864	62	1 926
Ekot 10	Trelleborgsg 2	1938/1984	28	1		2 318	51	2 369
Ekot 8	Trelleborgsgatan 6 A-B	1938/1987	13			928	0	928
Fanan 4	Kristianstadsgatan 10 A-B, Ängelholms- gatan 7A	1930/1980	22	1		1 367	132	1 499
Folke 1	Ö Förstadsgatan 27, Drottninggatan 1	1904	18	8		1 961	761	2 722
Frey 1	Värg 8 / Östervärnsg 9	1937	33	4		2 169	243	2 412
Frey 6 and 7	Nobelvägen 90-92 / Värgatan 14 A-C	1936	44	2	8	2 838	110	2 948
Gillet 2	Kristianstadsgatan 5	1910/1979	8	1		609	0	609
Havsuttern 7	Kapellgatan 10	1948	11	8		760	238	998
Hillebarden 3	Allhemsgatan 7 A-C	1953	31	4	4	1 481	215	1 696
Hjälmarens 12	Dalslandsg 2/Nobelv 1	1982	43	5	22	3 273	620	3 893
Hjälmen 10	Floragången 2 A-D, N Bulltoftav 41	1988	46		19	3 622	0	3 622
Hjälmen 4	Rantzowgatan 6, Floragången 4 a-B	1935/1980	13			1 007	50	1 057
Intagan 32	Lantmannag 47 / Idunsg 75	1967	38	7	47	2 778	757	3 535
Jagten 5	Simrishamsgatan 9 / Södra Parkgatan 33	1959	34		11	2 040	0	2 040
Jagten 8	Ystadsgatan 6	1930/1980	7	2		780	120	900
Kasper 10	Byggmästaregatan 2/ Ö Förstadsg 18	1909/1988	8	1		638	230	868
Kasper 28	Ö Förstadsg 16 / Slussg 17	1929/1983	82	3		3 796	333	4 129
Kirsebergstornet 13	Vattenverksvägen 5	1917/1982	20	1	10	1 350	122	1 472
Kogret 2	Floragatan 15 A-B	1944	18			822	0	822
Kogret 8	Solgatan 18 A-B	1926/1990	19			1 031	0	1 031
Krassen 1	Sallerupsvägen 147	1949	33	5	43	1 977	439	2 416
Kråkan 30, 31 and 41	S Förstadsg. 88 A-B/S Skolg. 43 A-B,45/ Smedjeg.1-3	1929/1980	58	16		5 806	1 591	7 397
Kråkan 32	Möllevångsg 29-31/S Skolg 35-39	1980	85	9	61	7 608	2 430	10 038
Källan 12	Simrishamsgatan 10 / Ängelholmshgatan 14	1910/1982	14	10		1 043	773	1 816

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Källan 2	Kristianstadsgatan 11, U1-U3	1929/1970	20			1 044	0	1 044
Källan 3	Kristianstadsgatan 13 A-D	1906/1970	24	1		1 092	118	1 210
Källan 9	Simrishamnsgat. 16	1935/1975	22	5		979	204	1 183
Lennstrand 17	Ö Ansvarig. 71 Högerudsgatan 73	1954	31	2	4	1 711	185	1 896
Ludvigsro 1	Flensburgsg 4 / S Förstadsg 126	1960	34	2	28	2 043	382	2 425
Ludvigsro 10	S Förstadsgatan 128	1929/1983	18			1 174	0	1 174
Ludvigsro 2	Flensburgsgatan 2	1930/1985	20			1 430	0	1 430
Länken 6	Kristianstadsgatan 18, Ivög 8	1929/1980	16	1		1 332	30	1 362
Malmen 13	Möllevångsgatan 44 - 46	1970	38	5	63	3 312	1 487	4 799
Nestor 10	Sofielundsv 39/Plantg 4/Södervärnsg 2-4	1940/1988	104	6		8 216	488	8 704
Nils 15	Fredriksbergsgatan 11	1920/1988	23			1 664	0	1 664
Notarien 2	S Förstadsgatan 113 / Upplandsgatan 14 A-C	1910/1977	29	6		1 628	222	1 850
Remmen 2	Ryttaregatan 4 A-D	1947	24	1	2	1 326	20	1 346
Remmen 3	Ryttaregatan 6 A-C	1947	18	1		909	20	929
Ritaren 5	Ingenjörsgatan 1,3,5	1968	74	3	84	6 168	257	6 425
Ritaren 8	Per Albin Hanssons väg 61D, 61E	1973	44	1	77	3 123	214	3 337
Rostorp 1	N Rostorps 1 / Lundavägen 63	1936	15	1		768	265	1 033
Rostorp 12	Lundavägen 61 A-C	1945	22			991	0	991
Rostorp 2	Smedjekullsg 12, N Rostorpsg 3	1939	12			639	0	639
Rostorp 3	Smedjekullsgatan 10	1940	13	1		572	30	602
Ryggen 5	Musketörögatan 7 A-B	1947	17			1 085	58	1 143
Skepparen 18	Gråbrödsgatan 1/ N Vallg 88/ Västerg 19	1929	11	10		652	615	1 267
Skrivarelyckan 8	Upplandsplan 6	1935/1989	34			1 987	0	1 987
Skrået 4	Sofielundsvägen 32 / Falsterboplan 33	1931/1975	28	4		1 513	134	1 647
Skrået 5	Sofielundsvägen 30 A-B	1934/1978	16			1 077	0	1 077
Smedjekullen 18	Lundavägen 75 / Smedjekullsg 24	1946	32	2	17	1 969	100	2 069
Smedjekullen 5	Smedjekullsgatan 22 4-B	1945/1996	15			702		702
Smedjekullen 8	Lundav 65 / N Rostorpsg 2 A-C	1943/1996	46	2		2 561	225	2 786
Smedjekullen 8	Smedjekullsgatan 16 A-C	1943/1996						
Smedjekullen 8	Lundavägen 67 A-C	1934/1996						
Smedjekullen 9	Smedjekullsg 14 / N Rostorptg 4	1938	9			588	0	588
Spännet 1	Vattenverksvägen 37 A-C	1947	18			1 010	0	1 010
Stacken 3	Nydalav 1a-c/V Hindbyv 5a-e	1959	96	6	54	5 729	172	5 901
Stacken 4	Nydalav 3a-h/V Hindbyv 3a	1959	95	5	44	5 735	261	5 996
Styrkan 15	Torekovsgatan 6 A-B	1944	12			696	0	696
Timglaset 5	Simrishamnsgatan 32 A-B	1935/1981	12			924	0	924
Uppland 2	Sigtunagatan 14	1935/1988	15			1 078	0	1 078
Uppland 6	Upplandsgatan 7, 13	1930/1990	33	1		2 100	58	2 158
Uret 4	Kristianstadsgatan 27 A-C, Falkenbergsgatan 1	1929/2002	36			1 769	0	1 769
Uret 5	Simrishamnsgatan 28, Falkenbergsgatan 3 A-B	1933/1979- 1980	20			1 564	0	1 564
Vägen 5	Falkenbergsgatan 7 A-C	1931/1987	27	1		2 219	60	2 279
Värjan 34	N Bulltoftav 35/Solg 1-3	1930/1979- 1980	26			1 938	0	1 938
Värnhem 15	Lundavägen 5	1910/1978	18	2		1 457	131	1 588
Yrket 1	Ystadsgatan 23 A-C, Varbergsgatan 2	1933/1980	17	4		1 632	307	1 939
Yrket 4	Sofielundsgatan 22 A-C, Varbergsgatan 4	1936/1980	20	2		1 756	46	1 802
Åkern 4	Sofielundsvägen 38	1920/1985	24			1 701	0	1 701
Ångdala 1	Korsörvägen 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C	1952/1998	57	16	41	3 752	470	4 222
Ången 5	Ystadsgatan 36	1936/1981	13			1 012	0	1 012
Ången 7	Hörby 4, Hässlehg 7-9	1937/1984	40			3 373	0	3 373
Österhus 1	Hagstorpsg 1-21 / Östergårdsg 2 / S Bulltoftav 27	1929/1988	70	9		3 304	1 311	4 615
Hovås 57:8, 57:7, 57:88, Askim 63:2 Värby 57:1		Tomtmark						
Summa			2 776	226	709	184 941	19 718	204 659

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Ystad								
Carl 2	Stallgatan 1, St Östergatan 34	1929/19--	22	5		2 131	807	2 938
Göken 7	Petrig 14-16, Regementsg 19-23, Mariag 11-15	1979	59	1		3 737	0	3 737
Cedern 8	Regementsgatan 7	1930/1980	12	2		1 265	294	1 559
Håkan Mellersta 10	Blekegatan 25, Vintergatan 8	1944/1987	15	1		1 150	32	1 182
Magnus 33	Stora Östergatan 23	1909/1995	8	4	8	582	299	881
Moberg 24	Döbelnsgatan 24	1947	12	1	6	717	77	794
Tankbåten 1	Pantzargatan 13-23	1969	80	2		5 662	190	5 852
Wilhelmina 1	Västra Vallgatan 20 a	1900/1995	6			545	0	545
Östman 5	Blekegatan 14	1945/1986	14	1	7	1 323	43	1 366
Summa			228	17	21	17 112	1 742	18 854
Trelleborg								
Kloster 25	Klostergränden 10, Algatabn 71, 73, 75, 77	1986	5	1	3	359	426	785
Svanen 11	Järnvägsgatan 23-25	1989	24	0	24	1 981	0	1 981
Svanen 34	Östergatan 20-24,20B,26, Järnvägsgatan 19, 21 Hantverkaregatan 2,4,6	1935-1988	67	10	0	5 382	420	5 802
Bocken 5	Johan Kocksgatan 3	1929	12	0	3	928	0	928
Valfisker mindre 17	Nygatan 24, 26 Flockergatan 6	1992	27	2	22	2 078	658	2 736
Merkurius 7	Klostergränden 3,5,7A,7B,9A,9B,9C,9D, Gamla Torget 1 & 1A	1991	36	1	23	2 826	156	2 982
Vestrebro 3	Västerg.39,41,43,45,47, Östersjög.2 & 4, Strandgatan 60,62,64,66, Västrebrogränd 1,3,5	1992	93	3	72	6 941	851	7 792
Katten 29, 33, 48, 50	Västergatan 14 A-C, Västergatan 18, 20, 24, 26	1990	109	1	44	8 399	789	9 188
Vipan 13	Wemmenhögsgatan 19, Söderslättsgatan 14	1986	9	0	2	613	0	613
Östrebro 25	Järnvägsg.13 B,15A,15B,17A,17B Österg.16A,16B,16C,16D & 18 Hantverkareg. 1A,B,C	1993	129	2	106	9 608	34	9 642
Myran 28	Nygatan 56,58 & 60, Östrebrogatan 4	1899, 1990	30	4	0	2 426	813	3 239
Kvadraten 71	Flockerg.3-13, Evas gränd 1-3, Nygatan 18-22	1929, 1989	45	8	37	3 381	1 261	4 642
Triangeln 48	Ehrenbuschsgatan 7 A & B, Peter Lundbergsgata 4	1990	20	0	12	1 520	0	1 520
Silverskatten 18	Västergatan 50-60	1990	20	1	25	1 534	6	1 540
Valfisker Större 46	Nygatan 32-34	1992	29	2	20	2 174	260	2 434
Spoven 26	S:ta Gertrudsv 10 A & B,12 A & B, Wemmenhögsg. 27,29,31,33	1990	33	2	26	2 454	137	2 591
Summa			688	37	419	52 604	5 811	58 415

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Landskrona								
Banér 5	Skollallén 8	1980	8	2		718	86	804
Filaren 23	Vengatan 20	1959	9		2	565	0	565
Fingal 7	Vasagatan 49	1946	12		1	584	0	584
Gjörloff 4	Ödmanssonsgatan 37	1939/1983	8	1	2	679	25	704
Gröna Lund 1	Stora Norregatan 26	1959/1998	11	4		808	987	1 795
Gröna Lund 17	Stora Norregatan 10	1960- 1965/1993	8	3		675	180	855
Gröna Lund 36	Järnvägsgatan 13 - 15 / Östergatan 17	1972	14	7		900	1 363	2 263
Grönalund 21-24	St Norreg. 2 / Östergatan 1-3	1929/1990	16	5		1 365	987	2 352
Hammaren 13	Tränggatan 20	1970	8		7	615	0	615
Hammaren 30	Öresundsgatan 50	1989	20	1	8	1 432	40	1 472
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	1944/1987	21	1		1 283	25	1 308
Herkules 20	Viktoriagatan 4, Viktoriagatan 6	1945	18	3		1 486	225	1 711
Herkules 22	Ödmanssonsgatan 38 AB	1946/1985	17	3		1 106	106	1 212
Herkules 4	Viktoriagatan 2	1940/1990	12	2	2	956	30	986
Kung Karls Varv 25	Storg. 17, 19, 21, 23 / N Långgatan 12/ Drottningg 17	1929/1982	19	2		1 986	335	2 321
Kung Karls Varv 26	N Kyrkogränd 4-14 / N Långgatan 10 / Drottningg. 15	1990	31	3	43	2 577	286	2 863
Landora 8	Gröna Gång 5	1940/1975	4	4		348	214	562
Linné 7	Järnvägsgatan 33	1929	7			577		577
Madrid 19	Norra Infartsgatan 47-49	1992	22		14	1 624		1 624
Milano 12	Norra Infartsgatan 52	1953/1986	10	1		517	57	574
Minerva 15	Hantverkaregatan 34, Bryggaregatan 34	1955	15			879		879
Minerva 17	Hantverkaregatan 30 A-B	1956	18	3	25	895	36	931
Muraren 15	Vengatan 10	1956	6			328	0	328
Norra Roten 10	Borgmästaregatan 4	1950	11	2	7	705	125	830
Norra Roten 14	Stora Norregatan 17	1885/2008	6	4		621	252	873
Norra Roten 18	Rådhusstorget 5 St Norreg. 3	1929/1975	6	5		800	400	1 200
Norra Roten 3	Gamla Kyrkogatan 6	1985	4			264	0	264
Norra Roten 9	Gamla Kyrkogatan 16	1950						
Palander 4	Gröna Gång 16	1939/1984	14		19	765		765
Palander 6	Gröna Gång 20	1950/1988	18	1	1	1 182	20	1 202
Pallas 32	Ödmanssonsgatan 44	1975	6			450	0	450
Pallas 34	Viktoriagatan 3	1988	8	1		544	20	564
Pallas 48	Viktoriagatan 5	1945	8		2	585	0	585
Pallas 74	Östergatan 189	1956	9	1		568	20	588
St. Olof 19	Vasagatan 15 A-B	1954	26	1		1 570	90	1 660
St. Olof 6	Järnvägsgatan 75	1951	7	1		524	10	534
Storken 1	Viktoriagatan 9	1978	8			470	20	490
Storken 26	Pilgatan 12-22 / Tranchellsg 97-105 / Viktoriag 21-27	1929/1977	81	3		5 869	100	5 969
Torstensson 1	Föreningsgatan 30	1924/1976	10	2		712	234	946
Torstensson 17	Stora Norregatan 123	1948	11	4		862	118	980
Torstensson 18	Karmelitergatan 11	1949	9	2		617	58	675
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	1929/1986	8			405		405
Tranan 23	Bredgatan 7	1975	9			639	0	639
Tranan 26	Tranegatan 3	1947/1986	14	2		943	29	972
Tranan 27	Bredgatan 5 A-B	1967	27	1	30	2 010	20	2 030
Tärnan 19	S.Långgatan 24 / Fiskaregränd 10 A-B	1962	15	1	16	998	64	1 062
Venus 8	Gjörloffsgatan 87	1987	5	1		321	19	340
Venus 9	Gjörloffsgatan 85	1987	5	1		488	45	533
Summa			639	78	179	45 815	6 626	52 441
Öresund totalt			4 460	358	1 451	312 539	33 897	346 436

Mälardalen

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Norrköping								
Bokhållaren 2	Erikslundsplan 9	1959	39	2	8	2 610	7	2 617
Gripen 8 och 9	Drottninggatan 40-44	1940	35	29	37	3 123	6 224	9 347
Järnstången 10			0	0	92	0	0	0
Kapellhorvan 10	Kungsgatan 37-43	1909	106	17	46	9 362	3 081	12 443
Liljan 16 och 17	Nygatan 105	1929	18	8	21	1 909	645	2 554
Linjen 3	Idrottsgatan 31-61	1968	220	13	199	16 562	701	17 263
Markattan 5, 10, 12	Drottninggatan 36, 38	1934, 1968	38	16	25	1 250	2 931	4 181
Safiren 1	Vilbergsgatan 34-44, 48-50	1973	258	417	310	22 207	417	22 624
Safiren 2	Vilbergsgatan 55-125	1968	325	12	305	25 585	587	26 172
Smaragden 1	Vibergsgatan 55-125	1971	174	11	191	15 485	146	15 631
Sparven 9	S:t Persgatan 139 A-M	1981	101	28	193	11 829	4 263	16 092
Stallet 5	Slottsgatan 130-136	1973	187	10	162	9 404	2 056	11 460
Torvan 1, Tuvan 5	Skogvaktaregatan 4, 7-15	1966	69	3	73	4 735	184	4 919
Tulpanen 16	Drottninggatan 49-51	1959	22	7	21	1 134	2 149	3 283
Summa			1 592	573	1 683	125 195	23 391	148 586
Strängnäs								
Bresshammar 1:72	Stenbyvägen 15-29, Flodins väg 52-62, Stenbyvägen 2-12	1988	118	0	163	9 419	62	9 481
Lergropen 10	Lagmansgatan 4	1934	14	0	0	728	160	888
Blå Bandet 10	Källgatan 4-6, Trädgårdsgatan 5, 7 & 13	1900, 1969, 1980	25	12	22	2 124	1 607	3 731
Erikslund 3	Eskilstunavägen 24	1929/1969	4	0	3	235	0	235
Erikslund 9	Erikslundsvägen 3	1992	12	0	10	874	0	874
Erikslund 10	Erikslundsvägen 1	1991	12	1	11	874	132	1 006
Geväret 14	Erikslundsvägen 4	1929/1989	6	0	6	334	0	334
Helsingen 9	Kvarngatan 10, Norra Strandvägen 31	1991	17	0	14	1 355	0	1 355
Helsingen 10	Kvarngatan 8, Norra Strandvägen 29	1929/1992	5	0	0	573	0	573
Kopparslagaren 1	Hospitalgatan 2, Koppargränd 4	1986	12	0	6	781	0	781
Kungsberget 3	Klostergatan 4	1929/1940	6	0	4	634	0	634
Ladan 4	Nygatan 19	1929/1988	11	0	0	863	0	863
Ladan 7	Järnvägsgatan 15	1895/1950	10	3	11	852	363	1 215
Ladan 9	Nygatan 21	1929/1969	6	1	0	658	40	698
Ladan 11	Nygatan 19	2000	5	0	17	315	0	315
Linden 6	Dalsängsgatan 15	1946/1978	16	6	10	870	264	1 134
Munkbacken 1	Eskilsgatan 2 A	1941/1981	18	4	0	1 112	294	1 406
Smeden 1	Bondegatan 44, Larslundsvägen 44	1946/1970	41	10	13	2 299	536	2 835
Smeden 2	Larslundavägen 6	1947/1967	27	7	20	1 194	136	1 330
Översten 1	Bisp Thomas väg 4, Kung Magnus väg 3	1945/1975	9	0	2	670	0	670
Rådmannen 3	Munkhagsgatan 5, Storgatan 10-12	1929	6	6	3	666	599	1 265
Gillesgården 1:46	Kantorstigen 10-30	1991	30	0	0	2 274	0	2 274
Gillesgården 1:59	Ringarstigen 17-25	1993	10	0	0	810	0	810
Gillesgården 1:60	Ringarstigen 14-22	1992	10	0	0	826	0	826
Gillesgården 1:61	Ringarstigen 10-12	1993	4	0	0	392	0	392
Merlänna 4:29	Rosenbergsvägen 3	1961	8	0	0	320	0	320
Åkers Styckebruk 1:467	Köpingevägen 8, Sågartorpsvägen 4-12	1992	12	0	0	920	0	920
Summa			454	50	315	32 972	4 193	37 165
Mälardalen totalt			2 046	623	1 998	158 167	27 584	185 751

Norr

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Uppsala								
Gamla Uppsala 108:1, 109:1, 110:2, 111-112:1, 113-114:1, 115-116:1		1988	282	9	255	22 706	1 158	23 864
Summa			282	9	255	22 706	1 158	23 864
Gävle								
Brynäs 65:14	Gullregngatan/Staffansgatan	1947/1982/ 1983	173	0	0	11 307	0	11 307
Brynäs 79:4	Hillmansgatan/Hagtornsgatan	1947/1951/ 1985/1999	126	2	0	7 389	85	7 474
Brynäs 80:3	Fjärde Tvärgatan/Hagtornsgatan	1956/1988	72	3	0	3 833	362	4 195
Brynäs 90:8	Staffansgatan	n/a	0	0	53	0	0	0
Summa			371	5	53	22 529	447	22 976
Norr totalt			653	14	308	45 235	1 605	46 840

Syd

Fastighet	Adress	Bygg.år/ renov.år	Antal lägen- heter	Antal lokaler	Antal p-plats/ garage	Lgh kvm	Lokal kvm	Total kvm
Ronneby								
Björnen 4	Blasius Königsgatan 16-18	1945/1987	30	4	3	1 668	162	1 830
Björnen 5	Blasius Königsgatan 20-24	1944/1988	42	1	4	2 472	26	2 498
Brottaren 3	Blasius Königsgatan 21-23, Peder Holmsgatan 14-20	1945/1990	74	7	37	4 645	185	4 830
Fäktaren 9	Blasius Königsgatan 25, Skogsgårdsgatan 2	1945/1989	27	1	23	1 871	88	1 959
Illern 1 & 2	Blasius Königsgatan 26-28, 30	1945/1989	57	3	73	4 305	476	4 781
Löparen 3	Blasius Königsgatan 17-19, Peder Holmsg 10-12, Götgatan 19	1945/1991	56	9	49	3 244	517	3 761
Ronneby 24:12		Tomtmark						
Syd totalt			286	25	189	18 205	1 454	19 659
Koncernen totalt			7 445	1 020	3 946	534 146	64 540	598 686

Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av erhållande av Preferensaktier i Heimstaden AB (publ). Informationen är begränsad och av generell karaktär. Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmade behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de särskilda regler som gäller för s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring alternativt investeringssparkonto, värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning på s.k. näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erhållandet av Preferensaktier kan medföra för dennes del, för utländska aktieägare till exempel tillämpligheten av utländsk skattelagstiftning och skatteavtal (bland annat med avseende på begränsning av uttag av kupongskatt) och eventuella andra tillämpliga förordningar.

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av Aktierna

Fysiska personer beskattas för kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift). Vid vinstberäkningen används den s.k. genomsnittsmetoden. Enligt denna skall omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för Aktierna skall beräknas för sig. För marknadsnoterade aktier kan också den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Beskattning vid avyttring av Aktierna

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Särskilda skattefrågor för aktieägarna som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt den s.k. tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent, men reduceras i allmänhet genom föreskrift i skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den skattesats som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Adresser

Heimstaden

Heimstaden AB

Besöksadress/Postadress:

Östra Promenaden 7A

211 28 Malmö

Finansiell rådgivare

Carnegie Investment Bank AB

Besöksadress/Postadress:

Regeringsgatan 56

103 38 Stockholm

Telefon: +46 (0)8 676 88 00

Certified advisor

Erik Penser Bankaktiebolag

Besöksadress:

Biblioteksgatan 9

Postadress:

103 91 Stockholm

Juridisk rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Besöksadress:

Hamngatan 2

Postadress:

Box 5747

114 87 Stockholm

Revisor

Ernst & Young AB

Besöksadress:

Jakobsbergsgatan 24

Postadress:

111 44 Stockholm

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Postadress:

Box 7822

103 97 Stockholm



heimstaden

Heimstaden AB (publ), Ö Promenaden 7 A, 211 28 Malmö

Tel. 040-660 20 00, Fax 040-660 20 01

www.heimstaden.com