

A young boy with dark hair, wearing a white hoodie and black pants, is kneeling on an outdoor basketball court. He is holding a basketball with both hands in front of him. The background shows a basketball hoop, trees, and a building under a clear sky.

HEMSÖ

2025

Årsredovisning

Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende

Vi stärker ryggraden i samhället!

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter*. Vi är det modiga fastighetsbolaget som förvaltar och utvecklar med omtanke. Vi vågar prova nya lösningar för att framtidssäkra våra fastigheter och skapa trygghet i de områden där vi verkar. Med närvaro i Sverige, Finland och Tyskland lär vi oss och inspireras av varandra, i alla projekt som vi driver.

Med Tredje AP-fonden som huvudägare bidrar vi till svenska folkets pensioner på ett långsiktigt och tillförlitligt sätt. Med samma inställning förvaltar, utvecklar och äger vi fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Vårt fokus är de verksamheter som bedrivs på våra fastigheter, vilka på många sätt utgör ryggraden i vårt samhälle. Ett viktigt syfte med vårt arbete är att skapa de bästa förutsättningarna för att lära, arbeta, bo och må bra.

Vi har ett nära samarbete med den offentliga sektorn och tillsammans möter vi det växande behovet av social infrastruktur. I år bidrog vi gemensamt med 2 860 nya skolplatser och 217 nya äldreboendeplatser.

Med högt satta hållbarhetsmål har vi kommit en god bit på vägen på vår hållbarhetsresa. Vi utforskar nya vägar för att reducera vårt klimatavtryck, effektivisera energianvändningen, bidra till biologisk mångfald och satsa på återbruk. Lika viktigt är att öka den sociala hållbarheten genom att skapa trygga och attraktiva platser. Det är med andra ord en hållbarhetsresa som nu fortsätter i samma höga takt.

Vi vet att våra medarbetare är vår främsta framgångsfaktor och mest värdefulla tillgång. Tillsammans vågar vi satsa, ta initiativ och leda branschen till att sätta högre mål. Med kreativitet och mod utvecklar vi oss själva, våra fastigheter och stärker ryggraden i samhället.

*Samhällsfastighet: fastighet som används till övervägande del av skattefinansierad eller offentligt finansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, även benämnt som social infrastruktur.

Hemsö i siffror 2025





Innehåll

Verksamhet

Om Hemsö	5
Marknadsöversikt	6
Affärsmodell	7
Året i korthet	9
Värdekedja	11
Fastighetsramar	12
Mål	13
Utveckling	14
Fastighetsportfölj	16

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsstrategi	26
Styrning av hållbarhetsarbetet	28
Den dubbla väsentlighetsanalysen	30
Dialogen med våra intressenter	32

Bygga och äga med omsorg (E)

Klimat	34
Resurseffektivitet och energi	41
Ekosystemtjänster	44

Människan i fokus (S)

Social hållbarhet	47
Medarbetare	49

Ansvarsfull i alla led (G)

Affärsetik och transparens	52
----------------------------------	----

Hållbar finansiering	54
GRI-index	57
ÅRL-index	59
Ekonomiskt värdeskapande	59
Revisors rapport	60

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse	62
Finansiering	68
Riskhantering	74
Bolagsstyrning	82
Styrelse	86
Ledande befattningshavare	87

Årsredovisning 2025

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169 är reviderad av KPMG AB och omfattar sidorna 62–113. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 62–67. Sedan 2016 redovisar Hemsö Fastighets AB årligen sitt hållbarhetsarbete. Hemsös hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, GRI Standards 2021, som definieras på sidorna 57–59, och är översiktligt granskad av KPMG AB. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§. Omfattningen framgår av sidan 59.

Flerårsöversikt	88
Räkenskaper	89
Noter	95
Revisionsberättelse	115
Nyckeltalsberäkningar	118
Definitioner	119

Årsredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående årsredovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av KPMG AB. Granskaren är oberoende gentemot Hemsö. Årsredovisningen för 2025 publicerades 2026-03-31. Årsredovisningen för 2024 publicerades i april 2025.



Verksamhet

Utmärkande för ett väl fungerande samhälle är att det finns utvecklande skolmiljöer, säkra lokaler för rättsväsende samt trygga äldreboenden och vårdplatser. Genom att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter för dessa verksamheter bidrar vi till vår vision om att stärka ryggraden i samhället och bidra till samhällets infrastruktur.

Hemsös värderingar

Närvarande

Vi är lokala och nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar alltid en god dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande

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

Utvecklande

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

Långsiktig ägare av samhällsfastigheter

Hemsös kärnverksamhet är samhällsfastigheter. Varje år utvecklar vi flera skolor, äldreboenden och annan social infrastruktur. Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och vet vilka specifika krav och behov som behöver tillgodoses för att de bästa förutsättningarna för en god samhällsservice kan skapas. Det skapar trygghet för offentlig sektor att vända sig till Hemsö som har fastighetsutveckling och förvaltning av social infrastruktur som sin kärnkompetens.

✓ Specialistkunskap

Med femton års erfarenhet av samhällsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler samt de specifika krav som ställs.

✓ Stabil och långsiktig samarbetspartner

Tack vare våra långsiktiga ägare har vi möjlighet att växa och tillgodose förändrade behov hos våra kunder oavsett konjunktur. Låg verksamhetsrisk och finansiell stabilitet innebär trygghet för våra hyresgäster.

✓ Långsiktig förvaltning

Vi har ett långsiktigt perspektiv och kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning.

✓ Tillgång till kapital

Vår finansiella styrka och långsiktighet är grunden för att vi kan äga, förvalta och utveckla bra fastigheter för samhällsservice.

✓ Tillgängliga och beslutsmässiga

Förvaltningen av våra fastigheter sker lokalt med både egna medarbetare och via externa leverantörer för fastighetskötseln. Det gör att vi har korta och snabba beslutsvägar, kan vara närvarande och förstå våra hyresgästers behov.

✓ Hemsös överskott går främst tillbaka till Sveriges pensionärer

Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden.

✓ Möjlighet till jämförelse

Genom att välja Hemsö som byggherre och fastighetsägare har kommuner möjlighet att jämföra hur den egna organisationen presterar jämfört med Hemsö. Det är ett sätt för båda parter att utveckla sina verksamheter.

7

anledningar för kommuner att välja Hemsö



Hemsös överskott går främst till Sveriges pensionärer





Marknadsöversikt

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

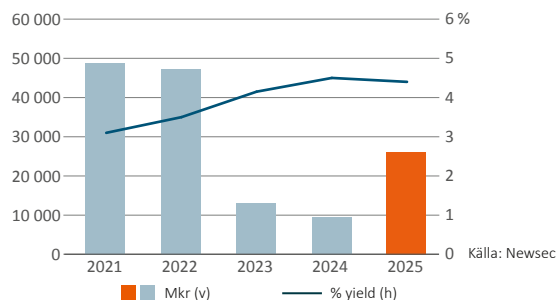
Sverige

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgick 2025 till 26 miljarder kronor, vilket motsvarade 16 procent av den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden om 164 miljarder kronor. Av denna volym stod fastigheter kopplade till rättsväsendet för en andel om 37 procent, följt av vård- och omsorgsfastigheter med 35 procent, medan resterande 28 procent utgjordes av utbildningsfastigheter. Jämfört med föregående år innebar detta en tydlig återhämtning, där transaktionsvolymen mer än dubblades. Ökningen bör dock främst tolkas som att fler aktörer åter är aktiva och villiga att genomföra affärer, snarare än som ett tecken på en strukturellt djupare marknad.

Under året sänkte Riksbanken styrräntan tre gånger med totalt 75 baspunkter till 1,75 procent, vilket successivt förbättrade finansieringsklimatet och bidrog till ett ökat transaktionsmomentum på marknaden.

Samhällsfastigheter förblir ett attraktivt investeringssegment, understött av stabila kassaflöden och ett starkt intresse från såväl nationella som internationella investerare. På längre sikt drivs efterfrågan av strukturella behov inom bland annat vård, utbildning, försvar och rättsväsende, vilket ytterligare stärker segmentets långsiktiga attraktivitet.

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter



Finland

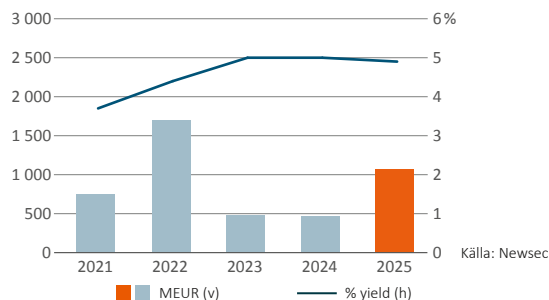
Efter flera års dämpad aktivitet skedde en tydlig återhämtning på den finska fastighetsmarknaden under 2025. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 5 miljarder euro, vilket motsvarade mer än en fördubbling jämfört med 2024. Även samhällsfastighetssegmentet uppvisade en tydlig återhämtning under 2025. Transaktionsvolymen uppgick till drygt 1 miljard euro, vilket också innebar en fördubbling från föregående år. Nivån låg därmed i linje med volymerna under toppåren 2019 och 2021.

Transaktionsvolymerna var relativt jämnt fördelade mellan delsegmenten. Hälso- och sjukvårdsfastigheter stod för 23 procent av den totala volymen, äldreboenden svarade för 19 procent och utbildningsfastigheter för 20 procent.

Finska samhällsfastigheter fortsatte att attrahera ett starkt internationellt intresse, där andelen utländska investerare ökade till 60 procent jämfört med 42 procent föregående år.

Marknaden för samhällsfastigheter är fortsatt attraktiv tack vare långa hyresavtal, stabila kassaflöden och låg risk. Ett ökat behov av moderna äldreboenden, drivet av en snabbt åldrande befolkning och brist på ändamålsenliga vårdfastigheter, är en stark drivkraft för segmentet. Sammanfattningsvis förblir samhällsfastigheter en central del av den finska fastighetsmarknaden.

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter



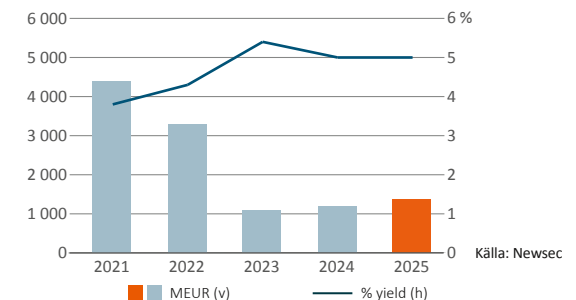
Tyskland

Samhällsfastighetssegmentet i Tyskland, med fokus på vård- och omsorgsfastigheter, uppvisade en tydlig återhämtning under 2025. Den totala transaktionsvolymen uppgick till drygt 1 miljard euro för helåret, vilket var en ökning med 18 procent jämfört med 2024. Det var ett stabilt utfall givet ett investeringsklimat som fortsatt präglats av makroekonomisk osäkerhet och geopolitiska risker.

Efterfrågan på vård- och omsorgsboenden, serviceboenden och vårdcentraler var fortsatt stark, men det begränsade utbudet bidrog till selektiv transaktionsaktivitet. Även inom utbildnings- och rättsväsendefastigheter råder ett begränsat utbud, vilket hittills har hållit transaktionsvolymerna nere. Samtidigt ökade investerarintresset, särskilt för utbildningsfastigheter med långa hyresavtal, även om antalet genomförda affärer fortsatt var relativt lågt.

Marknadens underliggande drivkrafter är fortfarande starka. Demografiska trender visar en fortsatt ökning av antalet vårdbehövande äldre, med prognoser som pekar på ett behov av över 145 000 ytterligare vårdplatser fram till 2040. Det gör samhällsfastigheter till ett viktigt och fortsatt attraktivt segment för både nationella och internationella investerare.

Total transaktionsvolym och prime yield för samhällsfastigheter



Affärsmodell

Hemsös affärsmodell präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning med anledning av stigande efterfrågan driven av demografiska förändringar, finansiellt stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låga vakanser och låg konjunkturkänslighet. Vår strategi är att äga samhällsfastigheter med övervägande del offentliga hyresgäster med långa hyresavtal. Värdet i Hemsö skapas genom kunskap om fastighets- och projektutveckling kombinerat med en långsiktig förvaltning och uthyrning.

Vårt uppdrag

Hemsös uppdrag är att utveckla och förvalta hållbar och kvalitativ social infrastruktur för offentlig sektor. Våra investeringar i samhällsfastigheter ska ge god avkastning till Tredje AP-fonden och därmed bidra till en stabil tillväxt för svenska pensioner.

Vi skapar värde

Hemsös fokus ligger på storstadsregioner och större städer där behovet av samhällsservice är som störst. Genom offentligt finansierade hyresgäster, långa avtal och en växande andel hållbar finansiering skapas stabila kassaflöden och trygg

avkastning. Under 2025 tillskapade Hemsö 2 860 skolplatser och 217 äldreboendeplatser. Från 2009 till och med 2025 har Hemsö, genom färdigställda projekt, bidragit med 36 440 skolplatser och 3 109 äldreboendeplatser.

Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms fortsätta öka trots en prognosticerad svag befolkningsutveckling. Samtidigt som antalet barn och unga (0–19 år) väntas minska fram till 2033, kommer åldersgruppen 80+ att öka kraftigt i Sverige, Finland och Tyskland. Det medför ett stort behov av nya äldreboenden i Hemsös marknader. Offentlig sektor står samtidigt inför en nödvändig förnyring och modernisering av det

befintliga fastighetsbeståndet inom både äldreboenden och skolor, vilket också bidrar till stora behov av investeringar i samhällsfastigheter.

Den självklara fastighetspartnern

För att hjälpa kommuner och regioner med dessa utmaningar har Hemsö både en långsiktig förvaltning och en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Det gör att vi kan vara en professionell partner till offentlig sektor genom hela livscykeln och hjälpa till med planering, utveckling och förvaltning av nya hållbara samhällsfastigheter.

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

Mission

Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta

Vision

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället



Specialanpassat



Offentligt finansierat



Samhällsservice



Stat, kommun, region

Marknader

Hemsö bedriver verksamhet i Sverige, Tyskland och Finland. Den största marknaden är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. På samtliga marknader finns en välfärdssektor som till övervägande del är offentligt finansierad med starka underliggande finanser. Hyresgästerna är stat, kommun, region, ideell sektor och privata operatörer. Av Hemsös hyresintäkter kommer 95 procent från offentliga medel, vilket skapar ett säkert och förutsägbart kassaflöde.

Hemsös verksamhet präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Vi har utvecklat och förvaltat samhällsfastigheter sedan 2009, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet.

Marknad	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	50%	50%	58%
BNP-tillväxt 2025	1,5%	0,2%	0,4%
Hemsös marknadsvärde fastigheter, andel	65%	17%	18%

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning 2025	10 600 000	83 500 000	5 700 000
Befolkning över 80 år	680 000	6 300 000	360 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2040	3%	-3%	5%
Befolkningstillväxt över 80 år, prognos till 2040	32%	16%	60%

Källa: SCB (Statistics Sweden), Statistikcentralen (Statistics Finland) och Destatis.

Strategier

Investeringsstrategi

Hemsö investerar i social infrastruktur, främst inom våra definierade fastighetskategorier Äldreboende, Utbildning, Vård och Rättsväsende, i Sverige, Tyskland och Finland. Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs av demografi, urbanisering och strukturella förändringar. Hemsö prioriterar därför storstadsregioner och större städer. Affärsmodellen bygger på offentligt finansierade hyresgäster, där målet är att hyresintäkterna till största delen kommer från stat, kommun eller region. Detta ger stabilitet genom långa hyresavtal och förutsägbara intäkter. Investeringar görs inom ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv.

Finansieringsstrategi

Hemsö strävar efter en stabil kapitalstruktur och långsiktigt låga finansieringskostnader. Genom vår stabila ägare Tredje AP-fonden samt en diversifierad upplåning över flera långgivare, källor och marknader minskas riskerna och kassaflödena säkras. Vidare ska Hemsö främst arbeta med icke säkerställd upplåning för att vara en attraktiv låntagare på kapitalmarknaden samt ha en tydlig hållbarhetsprofil för att attrahera kapital som prioriterar utlåning till hållbara investeringar.

Hållbarhetsstrategi

Hemsös hållbarhetsstrategi med sikte på 2040 vilar på vår vision om att stärka samhällets motståndskraft och ryggrad. Hållbarhetsstrategin ger oss riktning och mål för en effektiv hantering av verksamhetens påverkan, risker och möjligheter med koppling till klimatpåverkan, optimering av energi- och resursanvändning, samt till hur en trygg miljö kan säkerställas för alla som bor, arbetar och vistas på våra fastigheter. Därtill ger den ytterligare stöd för vår ambition att agera ansvarsfullt i alla delar av värdedekdan och bedriva en verksamhet som präglas av transparens och hög affärsetik. Läs mer på sidorna 26–27.

Digitaliseringsstrategi

Hemsös digitaliseringsstrategi syftar till att skapa konkreta effekter inom tre områden: en mer resurseffektiv och skalbar fastighetsförvaltning, en klimatsmart och långsiktigt hållbar fastighetsportfölj samt ökad brukarnytta och kvalitet på våra fastigheter. För att få det att hända fokuserar vi på en kombination av utbildning och förändringsledning för medarbetarna tillsammans med satsningar inom teknikområden som digitala tvillingar, intelligenta uppkopplade fastigheter och harmoniserad data och AI.



Året i korthet

På Hemsö gör vi mer än bara utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Vi skapar levande miljöer med människan i fokus. Vår vision är att stärka ryggraden i samhället, och det gör vi genom att tillhandahålla äldreboenden, skolor och vårdplatser i samhället. Under 2025 fortsatte vi på inslagen väg med fördjupade samarbeten, digitalisering av våra fastigheter och utveckling av ny hållbar social infrastruktur.



Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende i stadsdelen Djurgården i Linköping.

Nya projekt och omförhandlingar

Hemsö startade året med att ingå två 20-åriga hyresavtal med Bjuvs kommun avseende utveckling av ett särskilt boende för äldre med 80 platser samt en fullskalig idrottshall i centrala Bjuv.

Hemsö ingick även ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun för ett nytt äldreboende med 80 platser och en uthyrningsbar yta om 6 550 kvadratmeter.

Ett ytterligare exempel på fördjupat samarbete är Helsingfors stad som Hemsö ingick ett 20-årigt avtal med avseende en ny förskola och grundskola med plats för 850 elever. Projektet är det femte skolprojektet med Helsingfors stad under de senaste fyra åren.

Strax innan sommaren öppnade Tekniska museet en filial på Campus Tensta, och Hemsö ingick avtal med Läsföräldrarinstitutet. Tillsammans utgör de välkomna tillskott som stärker platsens roll som en levande utbildningsmiljö och mötesplats för lärande.

Det första projektet inom ramen för Hemsös joint venture med Austrian Real Estate (ARE), ett dotterbolag till Bundesimmobiliengesellschaft

(BIG), byggstartades 2025. Den nya kommunala skolan med plats för 1 000 elever utvecklas i Köln, Tyskland. Den ska vara färdigställd 2028.

Digitalisering av befintligt bestånd

Under 2025 tog Hemsö nästa steg i den digitala utvecklingen av fastighetsbeståndet. Genom att koppla upp samtliga byggnader och samla in data om drift, energianvändning och inomhusklimat får vi en mer heltäckande bild av varje fastighet. Något som möjliggör både effektivare förvaltning och ett bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

Under året inledde Hemsö ett strategiskt samarbete med AI-företaget Myrspoven för att ytterligare stärka arbetet med smarta fastigheter. Genom Myrspovens plattform får vi tillgång till avancerade analyser av energi- och klimatdata, vilka skapar nya insikter, bättre förutsättningar för optimerad drift samt lägre driftkostnader. På sikt öppnar samarbetet även för AI-styrning av tekniska system som värme, kyla och ventilation – ett viktigt steg mot effektivare energianvändning och lägre klimatpåverkan.



Hållbar finansiering och gröna investeringar

Hemsö finansierar sin verksamhet med långsiktighet och samhällsnytta som utgångspunkt. Genom vårt ramverk för hållbar finansiering säkerställs att kapital används till projekt som bidrar till både klimatnytta och social utveckling.

Under 2025 skedde en stor del av våra nyinvesteringar inom ramen för gröna och sociala obligationer, där medlen öronmärks till byggnader med energieffektiva lösningar, minskad klimatpåverkan och tydlig samhällsnytta.

Hemsös gröna investeringar omfattar bland annat energieffektivisering i befintliga fastigheter, nyproduktion med höga miljökrav samt omställning till förnybara energikällor. Samtliga nybyggnadsprojekt miljöcertifieras och energianvändningen har fortsatt att minska i linje med målsättning.

Under året stärkte Hemsö sin position som en ansvarsfull emittent på kapitalmarknaden. Investerarnas intresse för hållbara obligationer var fortsatt starkt och Moody's blev under året det tredje kreditvärderingsinstitutet att följa Hemsö. Moody's gav i februari Hemsö en A3-rating med stabila utsikter, vilket ger en solid grund för fortsatt tillväxt. Vår finansiella strategi kombinerar stabilitet med tydligt fokus på klimatnytta och socialt värdeskapande – för att möjliggöra fler trygga och hållbara miljöer för vård, skola och omsorg.

Framtidsanpassad samhällsfastighetsutveckling

Med långsiktig förvaltning och kontinuerlig förädling av beståndet utvecklar Hemsö samhällsfastigheter som rustas för framtida behov inom vård, skola, rättsväsende och äldreomsorg. Genom nära samarbete med kommuner och verksamhetsutövare skapar vi miljöer som stärker både kvaliteten i välfärden och den lokala samhällsutvecklingen.

Under året färdigställde vi 15 större projekt; moderna, flexibla och resurseffektiva byggnader som är utformade för att möta framtidens krav. Ektorps skola i Nacka, Körsbärsdalens förskola i Helsingfors och Liljanshöjdens äldreboende i Bredäng är tre exempel på nyproduktioner med innovativa lösningar och hållbara materialval, där trästomme, solceller och energieffektiva system bidrar till minskad klimatpåverkan och lägre driftkostnader.

2025 tog Hemsö fram rapporten “Från yxiga regler till smarta val – så bygger vi framtidens äldreboenden” för att bidra till en mer effektiv och långsiktigt hållbar utveckling av äldreboenden. Rapporten belyser hur planering, regelverk och byggteknik kan samverka bättre för att skapa miljöer som möter framtidens behov inom äldreomsorgen.

Genom att dela kunskap och initiera dialog mellan beslutsfattare, arkitekter och verksamhetsföreträdare vill Hemsö driva utvecklingen mot mer ändamålsenliga och resurseffektiva samhällsfastigheter.

Här kan du ladda ner rapporten



Körsbärsdalens förskola i Herttonäs i östra Helsingfors är byggd med trästomme och energieffektiva lösningar.

Värdekedja – påverkan och ansvar

1 Förvärv

Hemsö letar ständigt efter möjligheter inom våra geografiska områden där vi kan bidra med utveckling och förbättring av den sociala infrastrukturen. Redan i förvärvsfasen identifierar vi eventuella hållbarhetsrisker men också möjligheter till positiv påverkan.

1 Initiering av projekt

När ett projekt initieras hos Hemsös projektutveckling påbörjar vi en förstudie, oavsett om det är en ny fastighet som ska utvecklas eller en befintlig som ska förädlas. Här bestämmer vi hur fastigheten ska utformas och anpassas för att möta respektive verksamhets behov. Att redan i ett tidigt skede sätta förutsättningarna för hållbara projekt har stor effekt på det framtida arbetet.

2 Upphandling av entreprenad

Vår påverkan i detta led sker främst genom krav på entreprenaden gällande miljöcertifieringar och energinivå samt goda arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling.

3 Renovering eller nyproduktion

När vi bygger nytt eller renoverar har vi en påverkan på miljön. Klimatpåverkan vid nyproduktion sker framför allt genom mängd och val av byggmaterial och transporter. När vi utvecklar våra fastigheter har vi också en stor påverkan

på människors vardag: elever på skolan, äldre på boenden och personal. Grundläggande för arbetet är att fastigheterna alltid ska utformas med användarnas behov i fokus.

4 Långsiktig förvaltning

Vi kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning. I vårt bestånd har vi fastigheter inom vård, skola, omsorg och rättsväsende som tas om hand av vår förvaltningsorganisation. Att arbeta för energi- och resurseffektivisering och reducera klimatavtrycket liksom säkerställa hälsosamma och trygga fastigheter är grundläggande i den dagliga förvaltningen.

5 Medarbetare

Våra anställda är vår framgångsfaktor. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för nya medarbetare och samtidigt sträva efter att våra nuvarande medarbetare stannar och utvecklas.

6 Kapital tillbaka till Sveriges pensionärer

Hemsös vinst går främst tillbaka till vår största ägare Tredje AP-fonden med uppdrag att förvalta pensionskapital med hög avkastning över tid. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensionärer.

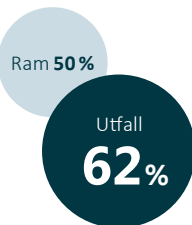


Genom värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället och för Hemsö som bolag.

Fastighetsramar

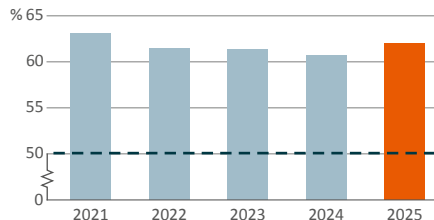
Hemsös fyra fastighetsramar syftar till att tydliggöra vår strategi. Ramarna ska säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

Offentliga hyresgäster

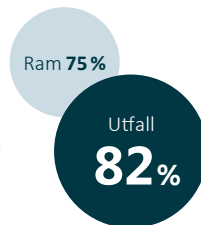


Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är offentligt finansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller region. Det ger en stabilitet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

Utfall:

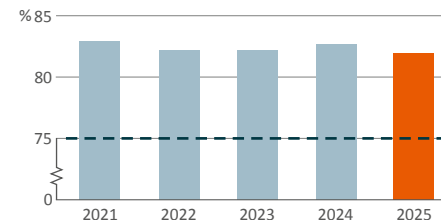


Storstadsregioner och större städer

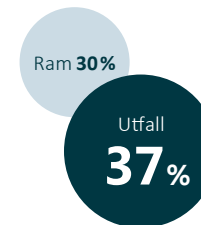


Minst 75 procent av fastigheternas värde ska komma från storstadsregioner och större städer. Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att ha en hög andel av fastigheterna i storstadsregioner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

Utfall:

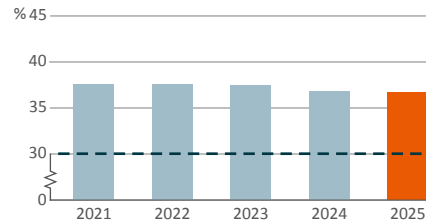


Äldreboende

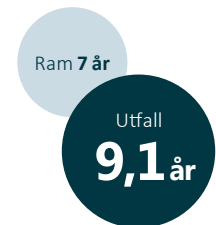


Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden. Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan, vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är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

Utfall:

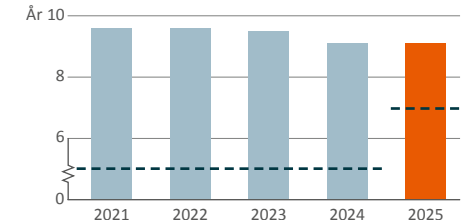


Hyresduration



Hyresdurationen ska uppgå till minst sju år. För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion löper hyresavtal oftast på 15 till 25 år med en årlig uppräknings av hyresnivån kopplad till konsumentprisindex. Under året har ramen för hyresduration justerats från minst fem år till minst sju år.

Utfall:



Mål

Mål för hållbart företagande

Engagemangsindex (EI)

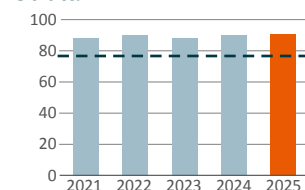
Mål 77

Utfall
91

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

Utfall: 91, vilket innebar att målet för 2025 uppnåddes.

Utfall:



Avkastning på eget kapital

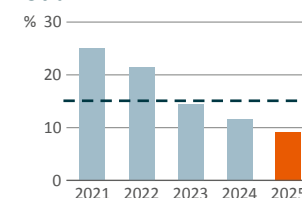
Mål 15 %

Utfall
9,2 %

Mål: Avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Utfall: Vid utgången av 2025 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 9,2 procent.

Utfall:



Minskad energiintensitet

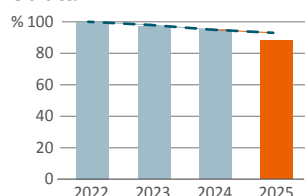
Mål -20 % till 2030

Utfall
-12,3 %

Mål: Hemsös energiintensitet ska minska med 20 procent till år 2030.

Utfall: Minskning av energiintensitet uppgick 2025 till -12,3 procent jämfört med basår 2022.

Utfall:



Nettonoll klimatpåverkan

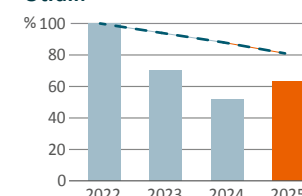
Mål -50 % till 2030

Utfall
-37 %

Mål: Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040.

Utfall: Minskning av utsläpp av växthusgaser uppgick 2025 till -37 procent jämfört med basår 2022.

Utfall:



Finansiella ramar

Belåningsgrad

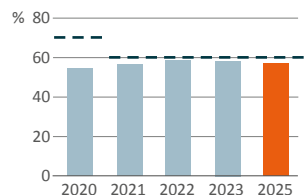
Mål 60 %

Utfall
56,9 %

Mål: Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad uppgick till 56,9 procent (58,3).

Utfall:



Räntetäckningsgrad

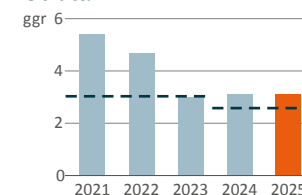
Mål 2,5 ggr

Utfall
3,1 ggr

Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,5 gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (3,1) under 2025.

Utfall:



Utveckling som möter samhällets behov

Förutom fastighetsförvaltning genomförs nyproduktion, fastighetsförvärv samt om- och tillbyggnationer i Hemsös befintliga bestånd för att tillgodose hyresgästernas löpande behov. Äldre fastigheter konverteras till moderna lokaler för nya ändamål. Vid årets slut förvaltede Hemsö 2 470 tkvm uthyrningsbar yta till ett fastighetsvärde om 87 mdkr. Hyresdurationen uppgick till 9,1 år. Under 2025 byggstartade Hemsö tio större projekt samt färdigställde 15, varav fem i kategorin äldreboende, sju i kategorin utbildning och tre i kategorin vård. Med årets färdigställda projekt bidrog Hemsö med 217 nya äldreboendeplatser och 2 860 nya skolplatser.

Här kan du läsa mer om pågående och färdigställda projekt



Kommunal skola i Köln
Fastighetskategori: Utbildning
Land: Tyskland
Projekttyp: Om- och tillbyggnation
Projektyta: 23 000 kvadratmeter
Byggstart: 2025
Största hyresgäst: Köln stad
Hyresduration: 25 år




Äldreboende i Bjuv
Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 800 kvadratmeter
Byggstart: 2025
Största hyresgäst: Bjuvs kommun
Hyresduration: 20 år



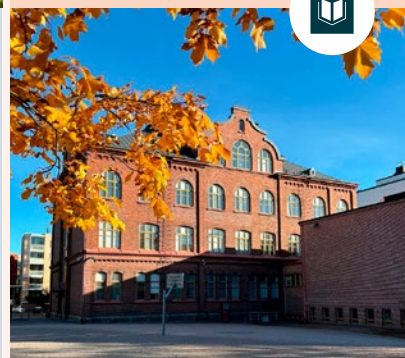

Hälsokus i Malmö
Fastighetskategori: Vård
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 11 000 kvadratmeter
Byggstart: 2025
Största hyresgäst: Aleris
Hyresduration: 10 år




Norra Böle grundskola i Helsingfors
Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 10 600 kvadratmeter
Byggstart: 2025
Största hyresgäst: Helsingfors stad
Hyresduration: 20 år




Vallila grundskola i Helsingfors
Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 3 600 kvadratmeter
Byggstart: 2025
Största hyresgäst: Helsingfors stad
Hyresduration: 20 år



Hemsö som hyresvärd – en bra affär för alla!

Med Hemsö som fastighetsägare får våra hyresgäster en stabil och trygg samarbetspartner. Vi har valt att satsa på det vi är bra på – utveckla, äga och förvalta fastigheter för samhällsservice.

Läs mer på vår
webbplats



CASE

Anrika Vallila renoveras

Grundskolan i Helsingfors färdigställdes 1902. Nu genomför Hemsö en omfattande renovering av den skyddade byggnaden, med fokus på hållbarhet, säkerhet och att bevara dess kulturhistoriska värde.



CASE

Ny grundskola i Nacka

Nya Ektorps skola, med plats för 900 elever, och en fullstor idrottshall invigdes till höstterminen 2025. Kommunen är hyresgäst. Hållbarhet har varit i fokus i utvecklingen av skolan.



CASE

Stor kommunal skola i Köln

Hemsö och ARE utvecklar en ny skola från en delvis befintlig byggnad. Projektet har ett stort hållbarhetsfokus som passivhusbyggnation och en energiförsörjning med låg klimatpåverkan.



CASE

Höga hållbarhetsambitioner i Västerås

Hemsö genomför en ombyggnation av S-huset vid Mälardalens universitet. Projektet har stort fokus på återbruk och hållbarhet.



CASE

Viktiga pusselbitar i Bjuvs utveckling

Hemsö utvecklar en ny idrottshall och ett nytt särskilt boende för äldre. Efterlängtade fastigheter i kommunen med både en växande och åldrande befolkning.



Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och vid årets slut uppgick marknadsvärdet till 87 miljarder kronor.



Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 87 miljarder kronor och består av 478 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 470 tkvm och kontrakterad årshyra uppgick vid periodens utgång till 5 201 miljoner kronor. Driftnettot för 2025 uppgick till 3 841 miljoner kronor.

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vid årets slut utgjorde den svenska portföljen 65 procent av marknadsvärdet och den utländska fastighetsportföljen 35 procent av marknadsvärdet.

Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter.

Under 2025 förvärvades totalt sju fastigheter för 631 miljoner kronor. Förvärven skedde inom två av Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med våra krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

De senaste åren har projektutvecklingsverksamheten i Sverige blivit mer omfattande. Trenden drivs framför allt av de svenska kommunernas stora behov av att bygga nya skolor och äldreboenden. Hemsö utvecklar även allt fler nya fastigheter i Finland och Tyskland. Under 2025 investerade Hemsö 3 521 miljoner kronor i ny-, till- och ombyggnation.

Vi strävar hela tiden efter att höja kvaliteten i fastighetsportföljen. Det sker främst genom projektutveckling där moderna och hållbara samhällsfastigheter byggs i de regioner där det bedöms

finnas en uthållig efterfrågan. Transaktionsverksamheten syftar även till att optimera portföljens sammansättning för att säkerställa en långsiktigt god och stabil avkastning.

Långsiktig stabilitet

Hemsös geografiska närvaro ska till största delen återfinnas i storstadsregioner och större städer, där efterfrågan på samhällsfastigheter är som störst. Hyresdurationen ska uppgå till minst sju år för att säkerställa stabila intäkter och långsiktiga relationer. Dessa fastighetsramar bidrar till en låg risk i fastighetsportföljen och stabilt kassaflöde över tid.

Våra satsningar på moderna samhällsfastigheter med långa offentliga hyresavtal och fokus på tillväxtregioner har inte bara ökat det underliggande driftnettot, portföljen har även visat på god värdetillväxt.

Vid årsskiftet uppgick hyresdurationen till 9,1 år, 95 procent av intäkterna kom från skattefinansierad verksamhet och 82 procent av värdet kom från fastigheter belägna i storstadsregioner eller större städer.

Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

Stad/region	Befolkning, 1 000 inv.	Marknadsvärde fastigheter, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 490	22 900	26
Helsingfors	1 620	7 000	8
Malmö	780	6 100	7
Göteborg	1 090	4 800	6
Västerås	160	4 300	5
Ruhr	5 150	2 800	3
Åbo	210	2 700	3
Norrköping	140	2 500	3
Berlin	4 960	2 400	3
Uppsala	250	1 900	2
Lahtis	120	1 400	2
Borlänge	50	1 300	1
Frankfurt	2 400	1 300	1
Eskilstuna	110	1 200	1
Umeå	140	1 200	1
Gävle	104	1 100	1
Växjö	99	1 000	1
Wiesbaden	300	900	1
Uddevalla	60	900	1
Pori	80	800	1
		68 500	79
		18 731	21
		87 231	100



Sverige
57 mdkr
65%

	Mkr	Antal
Värde jan 2025	55 779	307
Förvärv	40	3
Investeringar	2 462	–
Avyttringar/utrangeringar	-434	-7
Värdeförändringar	-743	–
Fastighetsreglering	–	1
Värde dec 2025	57 104	304

Tyskland
14 mdkr
17%

	Mkr	Antal
Värde jan 2025	14 825	87
Förvärv	0	–
Investeringar	422	–
Avyttringar	0	–
Värdeförändringar	10	–
Valutakursförändringar	-873	–
Värde dec 2025	14 385	87

Finland
16 mdkr
18%

	Mkr	Antal
Värde jan 2025	15 369	83
Förvärv	590	4
Investeringar	637	–
Utrangering	0	–
Värdeförändringar	66	–
Valutakursförändringar	-919	–
Värde dec 2025	15 742	87

478

Antal fastigheter

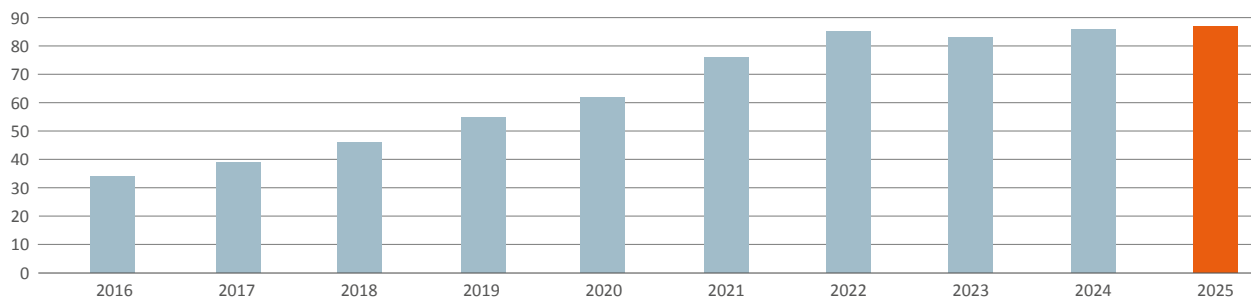
87

Marknadsvärde mdkr,
fastigheter

Fastighetsbeståndets utveckling 2025

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	85 973	477
Förvärv	631	7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 521	–
Avyttringar/utrangeringar	-434	-7
Fastighetsreglering	–	1
Valutakursförändringar	-1 792	–
Orealiserade värdeförändringar	-668	–
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	87 231	478

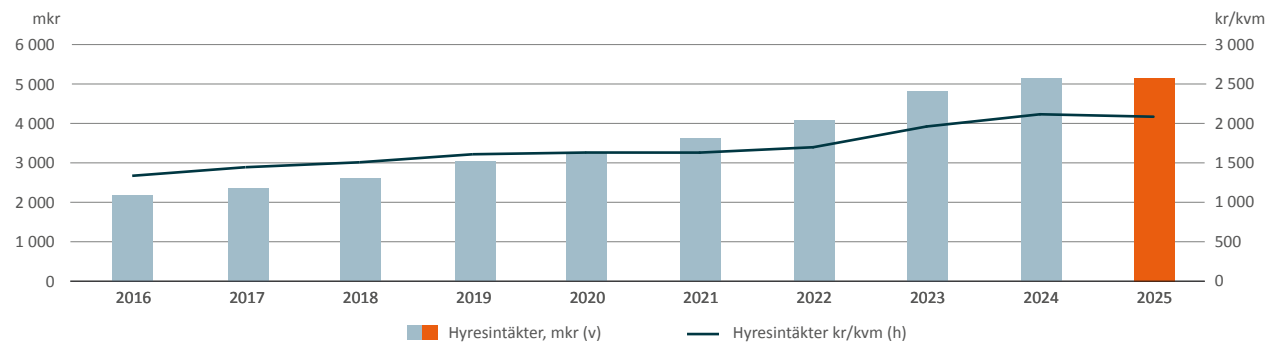
Marknadsvärde fastigheter, mdkr



Campus Tensta – Lilla Tensta 1.



Hyresintäkter



Nyckeltal per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Fastighetsvärde, mkr	31 827	33 152	11 886	10 365	87 231
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 064	880	296	230	2 470
Antal fastigheter, st	232	159	58	29	478
Värde/fastighet, mkr	137	209	205	357	182
Överskottsgrad, %	72,9	77,3	71,5	75,6	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,2	95,9	97,9	97,9
Hyresduration, år	8,9	10,7	6,9	7,1	9,1
Andel större städer, %	77	83	95	80	82
Hyresintäkter, mkr	1 895	1 871	766	617	5 149
Hyra/kvm, kr	1 781	2 126	2 591	2 677	2 084
Driftnetto, mkr	1 381	1 446	548	466	3 841
Direktavkastning, %	4,6	4,9	4,7	4,9	4,7

Hyresgäster

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent, där hyresavtal med kommuner uppgick till 31 procent, staten till 18 procent, regioner till 11 procent och delstater 2 procent. Av Hemsös hyresgäster är 5 procent ideella organisationer.

I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet delvis genom den statliga vårdförsäkringen och delvis med avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sker finansieringen genom kommunbidrag.

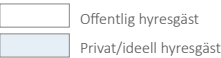
Av Hemsös 20 största hyresgäster 2025 utgjordes 14 av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Attendo och Egentliga Finlands välfärdsområde.

Hemsös 20 största hyresgäster

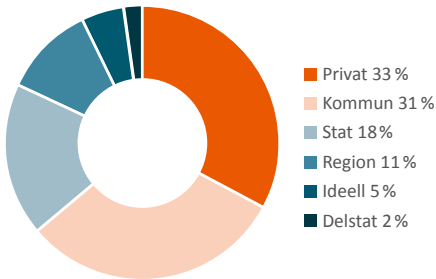
Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	37
Region Stockholm	Region	4	64
Academedia	Privat	4	26
Attendo	Privat	3	62
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	3	17
Västerås stad	Kommun	3	22
Justitieministeriet (FI)	Stat	3	12
Mälardalens Universitet	Stat	2	3
AWO (TY)	Ideell	2	12
Lahtis stad (FI)	Kommun	2	6
Mehiläinen (FI)	Privat	2	20
Internationella Engelska skolan	Privat	2	8
Norrköpings kommun	Kommun	2	14
Alloheim (TY)	Privat	2	10
Uppsala kommun	Kommun	2	18
Karolinska Institutet	Stat	2	3
Nacka kommun	Kommun	2	9
Västra Götalandsregionen	Region	1	64
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	1	1
Göteborgs stad	Kommun	1	12
Summa		48	420

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

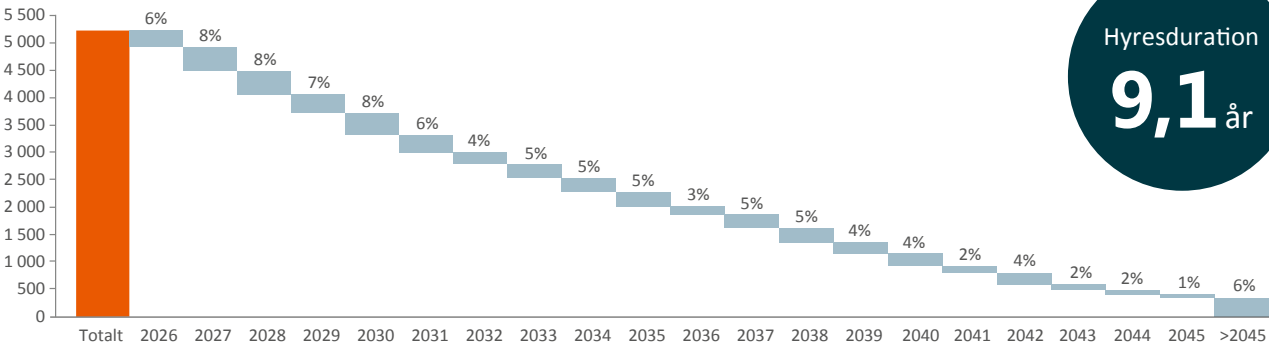
Hyresgäst	Årshyra (mkr)	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 257	24
Svenska staten	585	11
Svenska regioner	355	7
Finska kommuner	280	5
Finska staten	277	5
Finska regioner	238	5
Tyska delstater	90	2
Tyska staten	57	1
Tyska kommuner	55	1
Summa	3 194	62



Kontrakterad hyra per kategori



Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Vid årets slut utgjorde äldreboende 36 procent av fastighetsvärdet. Tillsammans med kommuner och privata operatörer bidrar vi med hållbara äldreboenden så att de som arbetar och bor på våra fastigheter mår bra och känner sig trygga. En upplevelse som även är viktig för de anhöriga.

Hemsö äger 232 fastigheter för äldreboende, varav 110 i Sverige, 77 i Tyskland och 45 i Finland. Lokalerna inrymmer:

- vård- och omsorgsboende
- demensboende
- korttidsboende
- LSS/gruppboende
- boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 39 procent och privata skattefinansierade aktörer för 61 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 69 procent och de privata hyresgästerna för 31 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 15 procent och privata aktörer för 85 procent av kontrakterad årshyra.

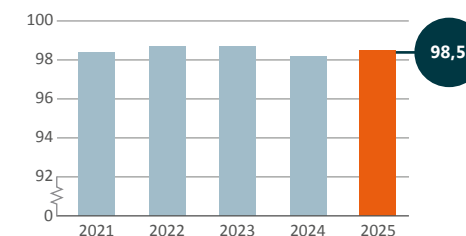
I Tyskland har Hemsö främst ideella och privata hyresgäster inom kategorin äldreboende, med undantag för ett boende med en kommunal hyresgäst.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Attendo, AWO (Tyskland) och Västerås stad.

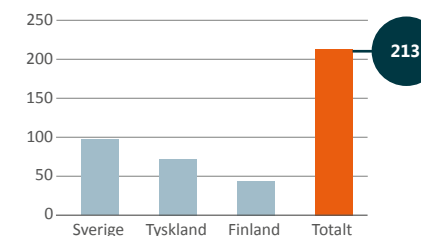


Antal fastigheter **232** st
Marknadsvärde fastigheter **31 827** mkr
Andel av fastighetsvärdet **36** %
Antal boendeplatser **15 350** st
Uthyrningsbar yta **1 064** tkvm
Hyresduration **8,9** år
Hyresintäkter **1 895** mkr
Direktavkastning **4,6** %

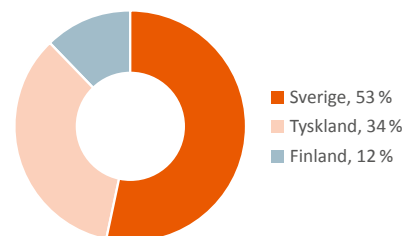
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



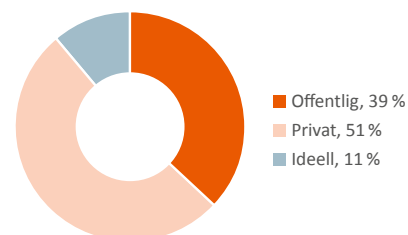
Antal äldreboenden per land, st



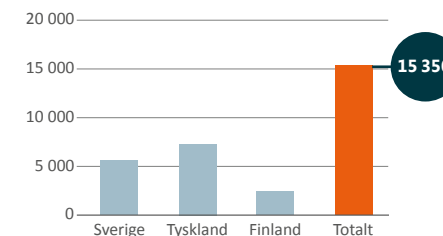
Marknadsvärde per land



Årshyra per kundkategori



Antal boendeplatser per land, st



Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Vid årets slut utgjorde utbildning 38 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars lärande, reflektion och rörelse. Tillsammans med lärare, elever och annan skolpersonal skapar vi trygga och utvecklande inomhus- och utomhusmiljöer i både befintliga fastigheter och vid nyproduktion.

Hemsö äger 159 utbildningsfastigheter, varav 131 i Sverige, 23 i Finland och 5 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

- förskolor
- grundskolor
- gymnasieskolor
- högskolor/universitet
- lokaler för avancerad forskning
- idrottshallar
- ishallar

Av total kontrakterad årshyra stod offentliga hyresgäster för 65 procent och privata skattefinansierade aktörer för 35 procent.

I Sverige stod offentliga hyresgäster för 54 procent och privata hyresgäster för 46 procent av kontrakterad årshyra.

I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen.

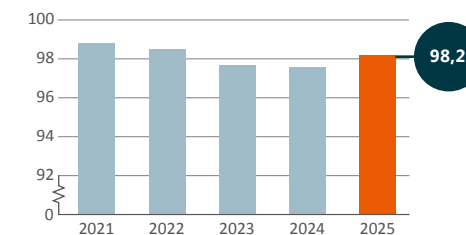
I Finland stod offentliga aktörer för 97 procent och privata aktörer för 3 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Academia, Mälardalens universitet och Lahti stad (Finland).

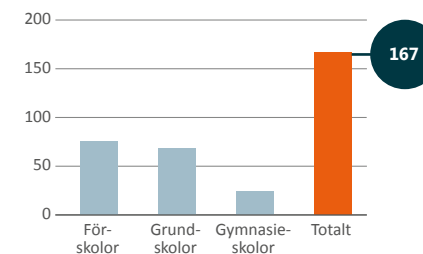


Antal fastigheter **159** st
Marknadsvärde fastigheter **33 152** mkr
Andel av fastighetsvärdet **38** %
Antal elever **56 100** st
Uthyrningsbar yta **880** tkvm
Hyresduration **10,7** år
Hyresintäkter **1 871** mkr
Direktavkastning **4,9** %

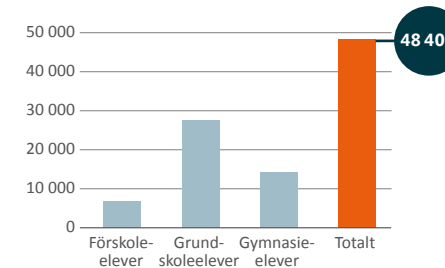
Ekonomisk uthyrningsgrad, %



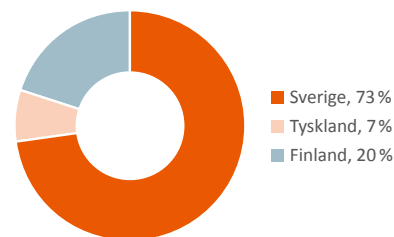
Antal skolor per kategori, Sverige, st



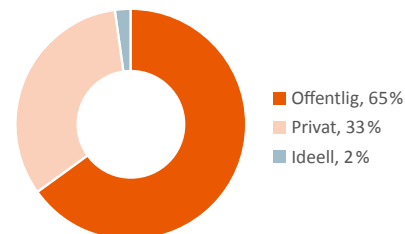
Antal elever per kategori, Sverige, st



Marknadsvärde per land



Årshyra per kundkategori



Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

Vid årets slut utgjorde vårdfastigheter 14 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Byggnaderna ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal.

Hemsö äger 58 vårdfastigheter, varav 47 i Sverige och 11 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- sjukhus
- närsjukhus
- vårdcentraler
- tandvård
- apotek
- palliativ vård
- rehabkliniker

- barnvårdscentraler
- mödravårdscentraler
- barn- och ungdomspsykiatri
- jourcentraler

Av den kontrakterade årshyra stod offentliga hyresgäster för 85 procent och privata skattefinansierade aktörer för 15 procent.

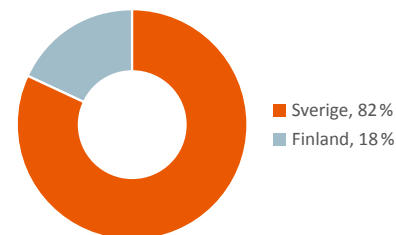
I Sverige stod offentliga hyresgäster för 82 procent och privata aktörer för 18 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 94 procent och privata aktörer för 6 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Egentliga Finlands välfärdsområde och Karolinska Institutet.

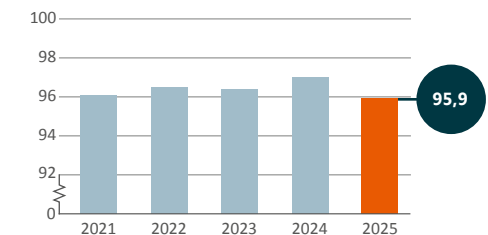


Antal fastigheter **58** st
Marknadsvärde fastigheter **11 886** mkr
Andel av fastighetsvärdet **14** %
Uthyrningsbar yta **296** tkvm
Hyresduration **6,9** år
Hyresintäkter **766** mkr
Direktavkastning **4,7** %

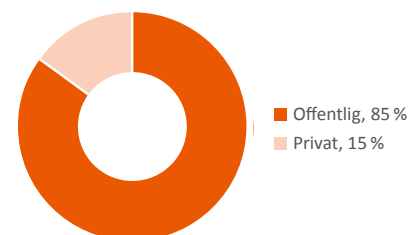
Marknadsvärde per land



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Årshyra per kundkategori



Fastighetsportfölj – Rättsväsande

Bestånd och hyresgäster

Vid årets slut utgjorde fastigheter för rättsväsande 12 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Denna fastighetskategori är en viktig pelare i ett välfungerande och hållbart samhälle.

Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, kriminalvård och domstol.

Hemsö äger 29 rättsväsandefastigheter, varav 16 i Sverige, 8 i Finland och 5 i Tyskland.

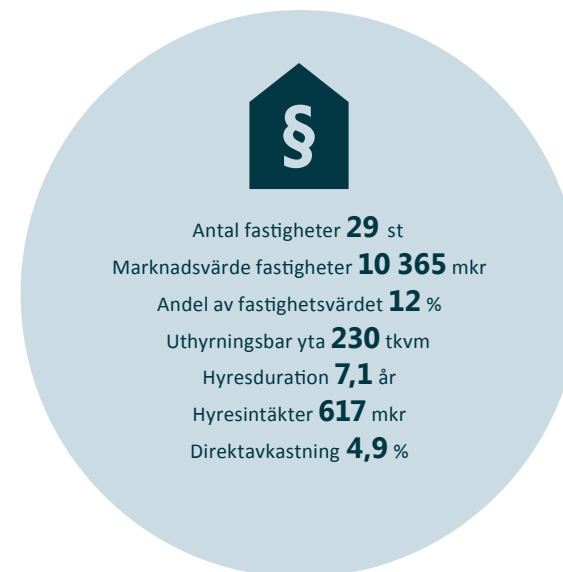
Förutom att fastigheterna anpassas för de specifika verksamheterna, ställs även särskilda krav på säkerhet för dem som arbetar, besöker eller vistas där.

Lokalerna inrymmer:

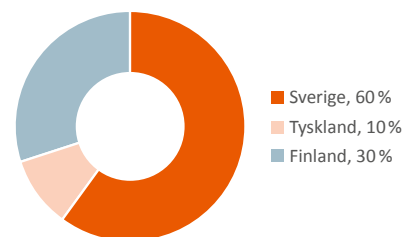
- polis
- kriminalvård
- domstol
- åklagare
- räddningsstationer

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 98 procent.

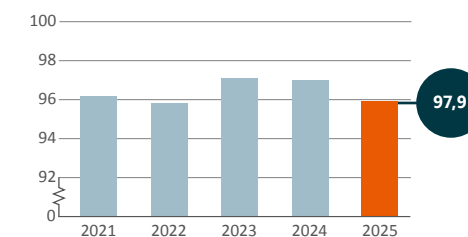
De tre största hyresgästerna i kategorin är svenska Polismyndigheten, Justitieministeriet (Finland) och Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Tyskland).



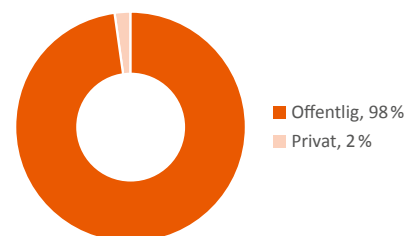
Marknadsvärde per land



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Årshyra per kundkategori



Hållbarhetsrapport

De fastigheter som Hemsö bygger, utvecklar och förvaltar påverkar på olika sätt människor, miljö och samhälle. Vi bidrar positivt till den sociala infrastrukturen genom våra äldreboenden, skolor och vårdplatser. Samtidigt har vår verksamhet en påverkan på klimat och miljö, samt förbrukar en mängd resurser. För Hemsö är därför ett proaktivt hållbarhetsarbete som maximerar verksamhetens positiva påverkan respektive minimerar dess negativa ett självklart åtagande.

Hållbarhetsstrategi	26
Styrning av hållbarhetsarbetet	28
Den dubbla väsentlighetsbedömningen	30
Dialogen med våra intressenter	32

Bygga och äga med omsorg (E)

Klimat	34
Resurseffektivitet och energi	41
Ekosystemtjänster	44

Människan i fokus (S)

Social hållbarhet	47
Medarbetare	49

Ansvarsfull i alla led (G)

Affärsetik och transparens	52
Hållbar finansiering	54
GRI-index	57
ÅRL-index	59
Ekonomiskt värdeskapande	59
Revisors rapport	60



Hållbarhetsstrategi 2040

Hemsös hållbarhetsstrategi anger den långsiktiga riktningen för att hållbart äga, utveckla och förvalta social infrastruktur. Den hjälper oss att prioritera och uppfylla våra åtaganden med sikte på 2040.

Hemsös uppdrag är att skapa långsiktiga samhällsvärden genom att äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt. Vår hållbarhetsstrategi, som vilar på visionen om att stärka samhällets motståndskraft och ryggrad, ger oss en tydlig riktning för arbetet och är ett effektivt stöd för våra prioriteringar. Den ger oss verktyg och mål för en systematisk hantering av verksamhetens påverkan, risker och möjligheter med koppling till klimatpåverkan, optimering av energi- och resursanvändning, samt ökad livskvalitet för människor som bor, arbetar och vistas i och på våra fastigheter. Vår verksamhet ska präglas av transparens och hög affärsetik, där strategin ger oss ytterligare stöd för vår ambition att agera ansvarsfullt och verka för goda arbetsvillkor i alla delar av värdekedjan.

Möjliggörarna för en hållbar utveckling

För att säkerställa en verksamhetsnära strategi med bred förankring har hållbarhetsstrategin utvecklats gemensamt av Hemsös medarbetare. Det är våra medarbetares expertis, engagemang och färdigheter som utgör förutsättningarna för att omsätta strategin i det dagliga arbetet och för vår förmåga att nå uppsatta strategiska och operativa mål.

I syfte att ta temperaturen på organisationens förändringsbenägenhet genomförde vi under 2025 en så kallad nollmätning bland medarbetarna. Den hjälper oss att inför utrullningen av hållbarhetsstrategin sätta en baslinje för medarbetarnas kunskaper och attityder. Med utgångspunkt i nollmätningens resultat kommer vi framöver kunna följa vår förflyttning i takt med att strategin integreras i verksamheten och utvecklingen av färdplaner med konkreta aktiviteter tar fart.



Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

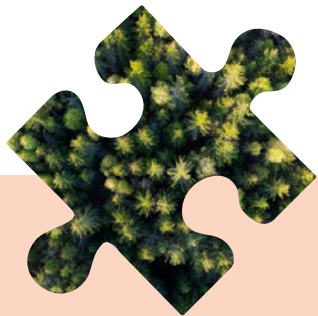
Vision

Vi stärker ryggraden i ett motståndskraftigt samhälle

Strategi

Investera i hållbar utveckling för Hemsö och samhället

Kerstin Nylander, elev på KV Konstskola i Göteborg, målar sitt konstverk i trapphuset i kvarteret Capella, Karlastaden – Lindholmen 1:12.



Bygga och äga med omsorg

KLIMAT

Vi ska arbeta för att reducera verksamhetens klimatpåverkan och framtidssäkra samtliga fastigheter.

Klimatmål 2040

- Nettonollutsläpp inom scope 1, 2 och 3.

Klimatmål 2030

- Reducering av utsläpp inom scope 1, 2 och 3 med 50 procent.
- 100 procent av våra fastigheter har en plan för klimatanpassning.

RESURSEFFEKTIVITET OCH ENERGI

Vi ska alltid arbeta för att optimera användningen av resurser och minimera mängden avfall.

Energimål 2030

- Reducerad energiintensitet med 20 procent.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Vi ska arbeta för att öka värden för människa och miljö, genom att bevara, förstärka och utveckla ekosystemtjänster.

Mål för ekosystemtjänster 2040

- Öka värdet av ekosystemtjänster.

Mål för ekosystemtjänster 2030

- Ingen nettoförlust av ekosystemtjänster.



Människan i fokus

SOCIAL INFRASTRUKTUR

Vi ska hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Nyckeltal

- Antalet äldreboendeplatser som Hemsö tillskapat sedan start/under 2025.
- Antalet elev- och högskoleplatser som Hemsö tillskapat sedan start/under 2025.

ÖKA MÄNNISKORS LIVSKVALITET

Vi ska skapa säkra, hälsosamma och inkluderande platser, och alltid göra det lilla extra för att ge människor och samhällen möjligheter att växa och blomstra.

Mål 2025

- Kundnöjdhetsindex (NKI) på minst 75
- 100 procent av all nybyggnation ska vara miljöcertifierad

NOLL SKADOR

Vi värnar alla människor i vår värdekedja genom att arbeta för goda arbetsförhållanden, där mänskliga rättigheter alltid respekteras.

Vision

Nollvision – inga olyckor i och kring våra fastigheter.



Ansvarsfull i alla led

AFFÄRSETIK OCH TRANSPARENS

Vi ska bedriva en verksamhet med högsta etiska standard. Vi beaktar antikorruption, miljöaspekter, mänskliga rättigheter och arbetsrätt genomgående i vår verksamhet och värdekedja.

Mål 2030

- 100 procent av våra affärspartners ska signera vår uppförandekod för leverantörer.
- 100 procent av våra betydande affärspartners ska efterleva våra hållbarhetskrav 2030.
- Samarbete med 100 procent av våra betydande affärspartners kring en hållbar framtid 2030.

Vision

Noll korruption i vår värdekedja.



Styrning av Hemsös hållbarhetsarbete

Hemsös hållbarhetsstyrning är utformad utifrån lagstiftning, frivilliga ramverk och standarder. På så sätt säkerställer vi ett effektivt hållbarhetsarbete som resulterar i att vi levererar på vår hållbarhetsstrategi och når våra hållbarhetsmål.

Hemsös styrning med koppling till verksamhetens väsentliga hållbarhetsfrågor finns uttryckt i vår uppförandekod och hållbarhetspolicy tillsammans med riktlinjer för hållbarhet.

Hemsös uppförandekod ger tydliga riktlinjer för hur vi som medarbetare förväntas agera i våra yrkesroller, gentemot varandra och omvärlden. Hemsös uppförandekod för leverantörer kompletterar ytterligare och baseras på FN:s Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Hållbarhetspolicyn anger inriktningen för hur vi ska reducera vår klimatpåverkan, optimera energianvändningen, hushålla med resurserna och minimera mängden avfall. Vidare hur vårt sociala ansvarstagande tar sin utgångspunkt i lokal samhällspåverkan och engagemang, kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet, kundnöjdhet och långsiktiga relationer.

Styrdokumentet Riktlinjer för hållbarhet kopplar an genom att beskriva hanteringen av frågorna med hjälp av rutiner, anvisningar och instruktioner.

Hållbarhetspolicyn och riktlinjer för hållbarhet är i första hand styrande för Hemsös egen

verksamhet, men även värdekedjeperspektivet inkluderas genom att vi beaktar projektutveckling, kunder och leverantörer. Uppförandekoden gäller för anställda och tillfälligt anställda samt konsulter och entreprenörer, och uppförandekoden för leverantörer bifogas våra avtal.

Riktningen för vårt hållbarhetsarbete får ytterligare stöd av Hemsös hållbarhetsstrategi som lanserades under året, läs mer på sidorna 26–27.

Hemsös styrelse

Styrelsen är ytterst ansvarig för Hemsös hållbarhetsarbete och ansvarar för att anta vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi. Hemsö strävar efter en sammansättning i styrelsen som rymmer såväl kompetens och relevant erfarenhet som mångfald och god könsbalans.

Inför varje styrelsemöte sammanställs en verksamhetsrapport som beskriver bolagets organisation, projektutveckling, transaktions- och hyresmarknad samt övriga pågående aktiviteter. Hemsös avdelningar ansvarar för att beskriva utvecklingen inom sina respektive områden.



Odinsskolan i Göteborg – Stampen 6.

Verksamhetsrapporten innehåller ett särskilt avsnitt om bolagets hållbarhetsarbete och även ett avsnitt om incidentrapportering. Som komplement upprättade styrelsen 2024 ett beredande hållbarhetsutskott med uppdrag att för styrelsens räkning löpande följa upp och utvärdera hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsutskottet har även i uppdrag att bereda frågor avseende hållbarhet.

Hemsös vd och ledning

Hemsös vd beslutar tillsammans med styrelsen om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet. I deras ansvar ligger att årligen utarbeta ett förslag på strategisk inriktning för kommande

femårsperiod, vilket sedan presenteras för styrelsen. Den strategiska inriktningen, där hållbarhet är ett fokusområde, beslutas varje år på ordinarie styrelsemöte i september.

Vid affärsbeslut där vd- och styrelsebeslut krävs, ingår hållbarhetsanalyser som en del av underlaget. I de fall där det finns negativa aspekter beskrivs dessa tillsammans med förslag på åtgärder. Med regelbundet intervall rapporterar Hemsös vd resultatet av utförda projekt och transaktioner till styrelsen.

Det operativa ansvaret för frågor som rör hållbarhet följer organisationsstrukturen och är en integrerad del av Hemsös verksamhet.

Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar till vd.

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process som redovisas till styrelsen. Detta år genomfördes utvärderingen av styrelseordföranden via intervjuer med vd och styrelseledamöter där det strategiska hållbarhetsarbetet är en del.

Ersättningar

Hemsös ersättningspolicy omfattar vd och ledningsgrupp. Den ska säkerställa att bolaget kan attrahera och behålla nyckelpersoner. Ersättningsnivån ska vara rimlig och väl avvägd samt vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, utan att vara löneledande. Ersättningsnivån ska också bidra till god etik och företagskultur. Den totala ersättningen ska utgöras av fast lön, övriga förmåner och pension. Den fasta lönen ska fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation. Ledningens prestation utvärderas regelbundet och resultatet används som utgångspunkt vid den årliga lönerevisionen. Rörlig lön utgår inte till ledande befattningshavare. Det samlade värdet av övriga förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde. I nuläget finns ingen koppling mellan ersättning och resultat i förhållande till bolagets mål och utveckling gällande hållbarhet.

Externa ramverk

Bland de externa ramverk och standarder som definierar Hemsös hållbarhetsarbete finns FNs globala hållbarhetsmål Agenda 2030, Parisavtalet, nationella miljömål, och UN Global

Medlemskap och samarbeten 2025

Sverige	All Generation Ventures
	Forum Bygga Skola
	Fossilfritt Sverige
	SGBC – Sweden Green Building Council
	Sustainable Innovation
	Mentor
Finland	Queen Silvias Nursing Award
	Green Building Council Finland
Tyskland	Rakli
	DGNB – Building Council Germany
	Economic Council Germany
	Forster Initiative
	ZIA

Compact. Vårt hållbarhetsarbete förhåller sig till ramverken och vi arbetar aktivt med att vidareutveckla och driva hållbarhetsfrågor inom bygg- och fastighetsbranschen samt att skapa långsiktiga samarbeten med våra kunder. Genom att medverka i olika bransch- och samhällsprojekt kan vi vara med och forma ett mer hållbart samhälle tillsammans med andra aktörer.

Årlig översyn av styrdokument

Hemsös policyer och styrande dokument granskas årligen av respektive ämnesansvarig. Styrelsen beslutar om policyer och lämnar synpunkter på eventuella uppdateringar under februari, vilka sedan antas under ett konstituerande styrelsemöte i april. Hemsös styrelse har antagit följande policyer och styrande dokument:

- Arbetsordning för hållbarhetsutskottet
- Arbetsordning för revisionsutskottet
- Arbetsordning för styrelsen
- Policy för ersättning för ledande befattningshavare
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-policy
- Instruktion avseende ekonomisk rapportering
- Skattepolicy
- Utdelningspolicy
- Vd-instruktion
- Värderingspolicy

Uppförandekoder

Hemsös vd antar Hemsös uppförandekod. I den tydliggörs ett antal principer som beskriver hur vi som medarbetare förväntas agera i våra yrkesroller. Trovärdighet, ärlighet och öppenhet utgör grundläggande förhållningssätt som ska prägla det dagliga arbetet och vårt bemötande av varandra. Lika grundläggande är att agera på ett etiskt och professionellt sätt och upprätthålla hög affärsmoral i verksamheten.

I enlighet med dessa värderingar speglar Hemsös uppförandekod för leverantörer de krav och förväntningar som vi har på våra leverantörer.





Hemsös dubbla väsentlighetsbedömning

Hemsö genomförde en dubbel väsentlighetsbedömning (DMA) 2024, vilken förfinades ytterligare under 2025. Bedömningen omfattade hela värdekedjan – uppströms, egen verksamhet, nedströms – och resultatet fastställde Hemsös väsentliga påverkan på miljö, klimat, människa och samhälle, samt tillhörande risker och möjligheter med påverkan på vår finansiella ställning.

Processens fyra steg för att fastställa DMA:n följde den vägledning som anges i ESRS 1:

- En analys av den kontext inom vilken Hemsö verkar, i syfte att sammanställa en bruttolista med hållbarhetsfrågor.
- Identifiering och bedömning av verksamhetens påverkan, risker och möjligheter med fokus på hela värdekedjan med utgångspunkt i bruttolistans hållbarhetsfrågor.
- Validering av de hållbarhetsfrågor som vi bedömde som väsentliga för Hemsös hållbarhetsrapportering.
- Fastställande av de hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga ur ett påverkans- och/eller finansiellt perspektiv.

Kontext och urval

Vi använde en rad informationskällor för att säkerställa förståelse för den kontext inom

vilken Hemsö verkar och för att sätta samman en bruttolista med hållbarhetsfrågor. Grundläggande komponenter utgjordes av ESRS 1-förteckning över de hållbarhetsfrågor som omfattas av de tematiska standarderna, tillsammans med vår tidigare väsentlighetsanalys enligt GRI Standards inklusive egna uppgifter. Genomgående i processen fanns intressenternas behov och förväntningar med, baserat på informationskällor som NKI-enkäter och den dagliga dialogen med aktörer längs värdekedjan. Särskilt fokus låg på specifika aktiviteter längs värdekedjan, såsom ny- och ombyggnation, och risken för negativ påverkan som vi indirekt ger upphov till genom våra affärsrelationer. En viktig källa för att fånga trender och drivkrafter i omvärlden var en signalrapport framtagen specifikt för Hemsö av konsultbolaget Planethon, med fokus på samhällstrender med potentiell påverkan på vår verksamhet.



Medarbetare på Hemsös regionkontor i Västerås.



Därtill beaktade vi rating och frågeställningar som aktörer för ESG-analys, till exempel Sustainability, använder för att värdera ett bolag baserat på deras hållbarhetsprestationer. Interna nyckelfunktioner, såsom kommunikations- och HR-funktionerna, involverades för att lämna synpunkter på väsentliga verksamhetsområden. Sammantaget gav detta underlag till en bruttolista med hållbarhetsfrågor, vilken sedan låg till grund för analysens nästa steg.

Analys av Hemsös påverkan, risker och möjligheter

Påverkansanalysen syftar till att identifiera de frågor där vi genom vår verksamhet och värdekedja har en väsentlig miljömässig, social och/eller affärsetisk påverkan. Med utgångspunkt i detta gjorde vi en bedömning av påverkan baserad på de frågeställningar som anges enligt ESRS 1 avsnitt 3.4. Det vill säga en bedömning av huruvida påverkan är faktisk eller potentiell respektive negativ eller positiv, tillsammans med en bedömning baserad på påverkans skala¹⁾, omfattning²⁾ och återställbarhet³⁾. I händelse av potentiell påverkan bedömdes även sannolikheten.

För att bedöma väsentliga risker och möjligheter, det vill säga miljö-, sociala eller styrnings-

relaterade händelser med en väsentlig finansiell påverkan på Hemsö, gjorde vi en analys baserad på de frågeställningar som anges enligt ESRS 1 avsnitt 3.5. Det innebär att vi bedömde hållbarhetsfrågorna utifrån en kombination av riskernas respektive möjligheternas sannolikhet och omfattning på den finansiella effekten på bolaget. Bedömningen av påverkan, risker och möjligheter baserades på en 7-gradig skala där en totalbedömning (genomsnitt av faktorerna) resulterade i ett slutligt värde mellan 0 och 7.

Validering och fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor

I valideringsprocessen involverades en rad av Hemsös nyckelfunktioner, såsom hållbarhetsansvariga i den svenska, finska och tyska verksamheten och representanter från företagsledningen samt hållbarhetsutskottet. Därtill tog styrelsen del av DMA:ns resultat. Som en del av valideringsprocessen gjorde vi även en benchmark tillsammans med branschkollegor med fokus på de hållbarhetsfrågor som varje bolag hade identifierat som väsentliga ur ett påverkans- och/eller finansiellt perspektiv för bygg- och fastighetssektorn.

De hållbarhetsfrågor som Hemsö slutligen fastställde som väsentliga är:

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Förlust av biodiversitet
- Cirkulära processer och resursanvändning
- Mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, lika behandling och mångfald för arbetskraft i värdekedjan
- Hälsa och säkerhet för arbetskraft i värdekedjan
- Samhällsengagemang och påverkan på lokalsamhället
- Hyresgästers hälsa och säkerhet
- Korruption och ansvarsfullt företagande

Resultatet av DMA:n motsvarar i stort de hållbarhetsfrågor som i tidigare väsentlighetsanalyser identifierats som väsentliga. Undantag är egna medarbetare. Givet vårt proaktiva arbete med att säkerställa säkerhet och välmående på arbetsplatsen och motverkande åtgärder för att minimera risker, gjorde vi en nettobedömning av påverkan, risker och möjligheter relaterade till våra medarbetare. Det resulterade i att frågan inte uppnådde tröskelvärdet för väsentlighet.

Våra medarbetares kompetens, erfarenheter och engagemang är självklart centrala för Hemsö. Vi bedriver därför ett aktivt arbete för att erbjuda goda arbetsvillkor, utvecklingsmöjligheter och en inkluderande och ansvarstagande kultur. Vi kommer inom ramen för GRI Standards att fortsätta att rapportera nyckeltal för medarbetare. Läs mer på sidorna 49–50.

Läs mer om DMA:ns resultat i form av våra väsentliga hållbarhetsfrågor och den påverkan, risker och möjligheter som de ger upphov till på sidorna 33–53.

¹⁾ Skala motsvarar hur svår den negativa påverkan är respektive hur fördelaktig den positiva påverkan är för människor eller miljö.

²⁾ Omfattning motsvarar hur utbredd den negativa eller positiva påverkan är.

³⁾ Återställbarhet motsvarar huruvida och i hur hög grad den negativa påverkan kan åtgärdas och återställas till sitt tidigare tillstånd eller ej.



Dialogen med våra intressenter

Att föra en aktiv dialog med våra intressenter är grundläggande för Hemsö och utgör en förutsättning för att vi ska förstå olika hållbarhetsfrågors betydelse.

Möjligheten att lyssna på och lära av våra intressenter hjälper oss att bättre förstå deras skilda perspektiv och behov. Inte minst genererar aktiva intressentdialoger viktiga bidrag till att forma, prioritera och driva hållbarhetsarbetet och är helt centrala för arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen.

Vi säkerställer att intressenternas perspektiv och synpunkter regelbundet delas såväl med styrelse och ledning som med relevanta delar av organisationen. Informationen omsätts i den strategiska planeringen för bolaget med beaktande av en övergripande balans mellan olika intressen.

För ytterligare information om bolagsstyrningen, se sidan 82.

Intressent och syfte med dialogen

Hyresgäster:

- Bygga kundrelationer
- Säkerställa att deras behov och frågor hanteras effektivt oavsett kanal
- Samla in synpunkter för att bättre förstå deras förväntningar och anpassa service efter deras behov

Investerare:

- Säkerställa en transparent kommunikation kring vår hållbara affärsidé med att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter
- Tydliggöra vår hållbarhetsstrategi och hållbarhetsprestanda med fokus på hur vi hanterar verksamhetens påverkan, risker och möjligheter

Ägare:

- Bygga förtroende och visa det långsiktiga värdet av att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter
- Diskutera resultat, riskhantering och strategisk inriktning

Medarbetare:

- Främja en säker och hälsosam arbetsmiljö och uppföljning av medarbetarnas välmående och trivsel
- Bättre förstå kompetensgap och behov av utveckling
- Säkerställa rättvisa och jämställda ersättningar

Samhället:

- Samarbeta och nätverka för att driva sociala och miljömässiga frågor framåt
- Säkerställa samhällsnytta

Former för dialogen

- Regelbundna hyresgästmöten
- Årlig kundundersökning
- Förvaltning med löpande dialog
- Hantering av felanmälan

- Extern hemsida och informationsmaterial
- Seminarier kring enskilda frågor
- Enskilda möten
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer

- Styrelsemöten, inklusive ett årligt strategimöte
- Årsstämma
- Ägarpolicy
- Dialogmöten om hållbarhet

- Dialog och möten i den dagliga verksamheten
- Årliga medarbetarsamtal med uppföljning
- Medarbetarundersökning
- Intranät och konferenser
- Facklig representation i Arbetsmiljökommitté

- Engagemang i forskningsprojekt
- Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till hållbar utveckling

Viktiga frågor för intressenterna

- Långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter
- Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus

- God ekonomisk förvaltning, transparens och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policyer och nationella regelverk

- Långsiktigt stabil avkastning och en ledande hållbarhetsposition inom samhällsfastigheter

- Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor, hälsosam arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter
- Möjlighet att engagera sig i samhällsutvecklingen

- Drivkraft för hållbar utveckling inom samhällsfastigheter
- Ansvarstagande aktör med kompetens inom sitt område
- Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan



ESG

Bygga och äga med omsorg

Hemsö ska arbeta för att reducera verksamhetens klimat- och miljöpåverkan. Det gör vi genom ett långsiktigt arbete med att minska utsläppen längs värdekedjan, optimera energi- och resursanvändningen, göra genomtänkta materialval och minimera mängden avfall. Vi ska också minska förlust av biologisk mångfald och ekosystem genom att bevara, förstärka och utveckla ekosystemtjänster. Genom att tillskapa fler grönytor underlättar vi även för klimatanpassningen och ökar motståndskraften mot extremväder.

Klimat

Hemsös ambition är tydlig; senast 2040 ska vi ha uppnått nettonollutsläpp i hela värdekedjan. Det innebär att samtliga delar av vår verksamhet är involverade i arbetet med att steg för steg reducera de utsläpp som uppstår i vår egen verksamhet och längs värdekedjan vid ny-, ombyggnads- och renoveringsprojekt. Parallellt arbetar vi för att framtidssäkra vårt fastighetsbestånd med motståndskraft som är anpassad till klimatförändringarna.

Hemsös påverkan, risker och möjligheter kopplade till klimat

Hållbarhetsfråga	Typ	Beskrivning	Huvudsaklig koncentration i värdekedjan		
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Begränsa klimatförändringar	Faktisk negativ påverkan	En mängd utsläppskällor i form av materialtillverkning, byggnation, renovering och utsläpp i samband med transporter. Utsläppskälla även i form av inköpt fastighetsenergi/-el.	X	X	
Begränsa klimatförändringar	Risk	Exponering mot ökade kostnader kopplade till utsläpp. Beroende av leverantörers förmåga att ställa om till processer med lägre utsläpp. Bristande förmåga att implementera och integrera processer med lägre utsläpp i den egna verksamheten.	X	X	X
Anpassning till klimatförändringar	Faktisk positiv påverkan	Säkerställa fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar.		X	
Anpassning till klimatförändringar	Risk	Svåra väderförhållanden som ger osäkra leveranskedjor och fördröjningar. Fysiska skador på fastigheter och närområden. Skärpta regleringar och försäkringsvillkor för fastigheter liksom svårare att er hålla finansiering. Bristande kundnöjdhet och kundförtroende.	X	X	X
Anpassning till klimatförändringar	Möjlighet	Klimatrobust fastighetsbestånd som driver en positiv värdeförändring.		X	



Om- och tillbyggnation av ny skola i Köln, Tyskland.



Hemsös klimatmål

Klimatmål – 2040

- Hemsö ska uppnå nettonollutsläpp av totala växthusgaser i hela värdekedjan (Basår: 2022).

Klimatmål – 2030

- Hemsö ska reducera totala utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan med 50 procent.
- 100 procent av våra fastigheter ska ha en klimatanpassningsplan.

Operativa mål – Projektutveckling 2025

- Sverige:** Se gränsvärden enligt tabell "Maximal klimatpåverkan i byggskedet" kg CO₂e/kvm (A1-A5).
- Finland:** 10 procent lägre än nationella gränsvärden kg CO₂e/kvm, år (A1-A5, B4, B6, C1-C4).
- Tyskland:** Max 8,4 kg CO₂e/kvm, år (A1-A3).

Hemsö bedriver ett långsiktigt arbete för att successivt minska den klimatpåverkan som vår verksamhet ger upphov till. 2023 fastställde vi det långsiktiga målet om att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan till år 2040. Målet, som 2023 validerades av Science Based Targets initiative (SBTi), följer SBTi Net-Zero Standard och är i enlighet med Parisavtalets 1,5°C-mål.

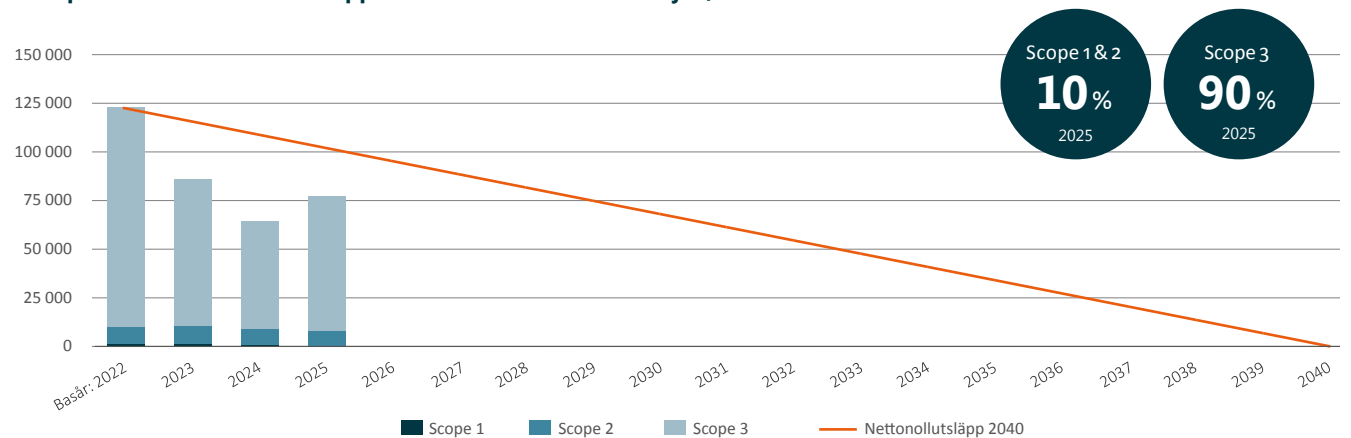
Vår resa mot nettonollutsläpp kommer inte vara linjär vilket till stor del beror på att andelen färdigställda projekt varierar över åren. Men vi tar det steg för steg och allt vi gör, gör vi med ett helhetstänk. Det innebär att oavsett om vi bygger nytt eller renoverar, fokuserar vi på att göra hållbara val här och nu vilka kommer kunna bidra till att fastighetens utsläpp minskar ur ett livscykelperspektiv.

Maximal klimatpåverkan i byggskedet¹⁾

Typ av fastighet	2022	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Äldreboende (Kg CO ₂ e/BTA)	307	249	230	211	192	173	154	138	123	107	92	77	61	46	31	15	0
Skolor (Kg CO ₂ e/BTA)	297	241	223	204	186	167	149	134	119	104	89	64	59	45	30	15	0
Förskolor (Kg CO ₂ e/BTA)	242	197	182	166	151	136	121	109	97	85	73	61	48	36	24	12	0

¹⁾ Kravställen på entreprenörer inom projektutveckling i Sverige avseende gränsvärden för respektive färdigställandeår.

Färdplanen för nettonollutsläpp till år 2040 i hela värdekedjan, tCO₂e





Aktiviteter som driver arbetet framåt

I linje med de strategiska prioriteringarna fortsatte arbetet under 2025 med att utveckla en färdplan som sätter ramarna för hur vi ska nå klimatmålen. Gemensam nämnare för vägval och aktiviteter är att de ska bidra långsiktigt och inte i första hand suboptimera här och nu. De val vi gör i projektutvecklingen och byggfas ska göras med målbilden om att dessa i sin tur kan bidra till minskade utsläpp i förvaltningen.

Krav i byggprojekt

Hemsös absolut största klimatpåverkan sker i värdekedjan. Vi ställer därför ett antal hållbarhetskrav i våra byggprojekt med fokus på minskad klimatpåverkan. Syftet är dels att öka takten i klimatarbetet, dels att säkerställa taxonomilinjer i nyproduktionsprojekten. Det handlar om att redan i beslutsunderlaget fastställa krav på hur ny- eller ombyggnationen ska ske med så liten klimatpåverkan som möjligt med fokus på materialval, energianvändning och effektiv resursanvändning. För att öka kunskapen om hur val av material påverkar utsläppen utvecklar Hemsö successivt sitt arbete med klimatberäkningar för byggnationens olika skeden. Dessa beräkningar lägger också en grund för kravställan vad gäller gränsvärden för växthusgasutsläpp i produktionen av byggmaterial och i byggprocessen. Därtill ger olika miljöcertifieringar ytterligare verktyg och stöd för att bygga en bättre förståelse för vilka krav och insatser som gör störst skillnad.

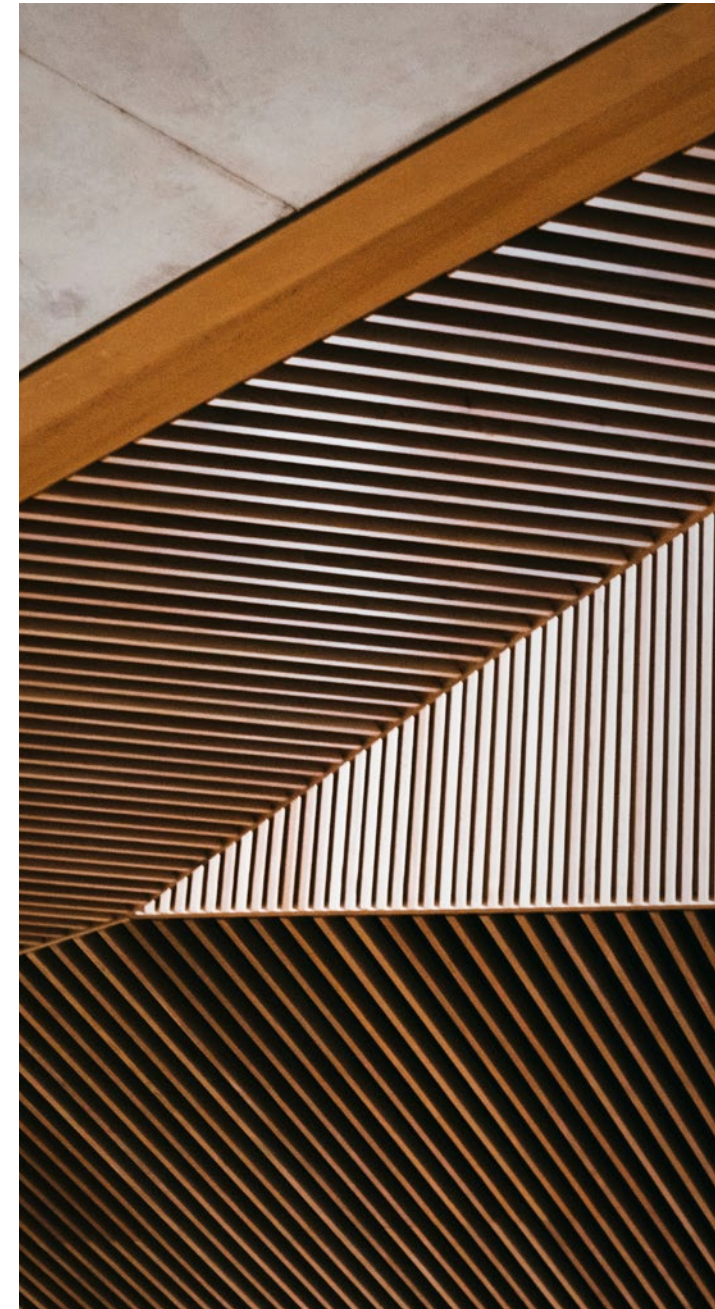
Vår erfarenhet visar att det är många faktorer som måste samverka, vilket ställer omfattande krav på ett systematiskt samarbete. En viktig del är att förankra en gemensam målbild om att varje projekt ska möta fastställda gränsvärden för reducering av fastighetens växthusgasutsläpp.

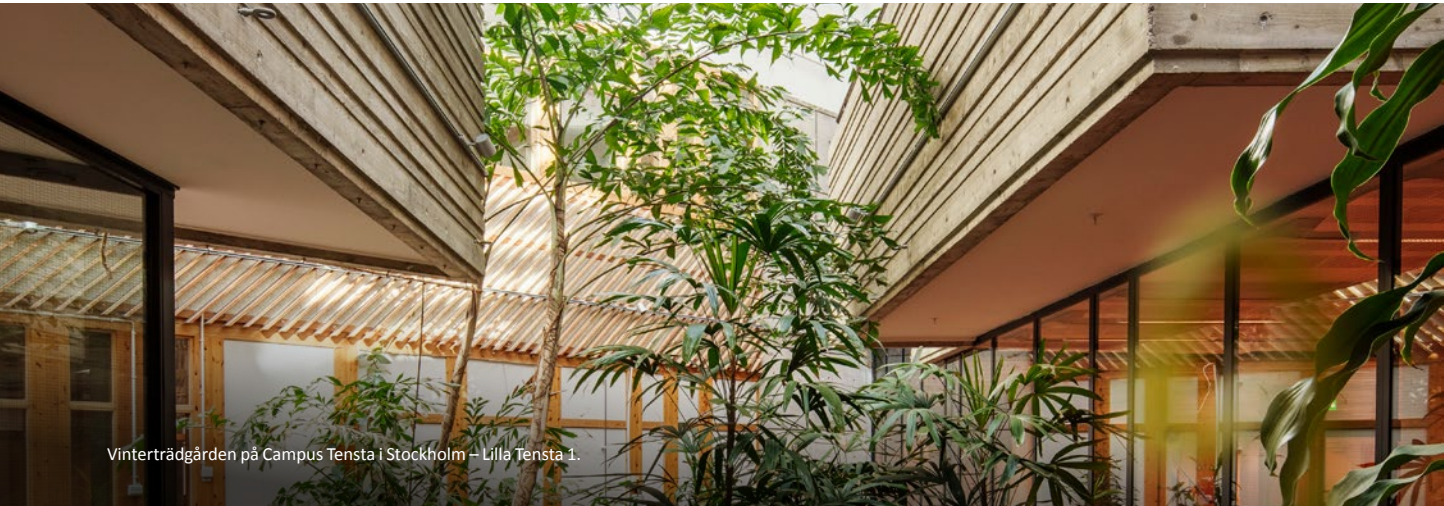
I förvaltningen av fastigheter handlar kopplingen till klimatpåverkan till stora delar om att minska påverkan vid renoveringar och hyresgäst Anpassningar samt om att optimera energianvändningen, läs mer på sidan 41.

Åtgärder som rustar oss för klimatförändringar

De pågående klimatförändringarna kräver en rad förebyggande åtgärder för att säkerställa fastighetsbeståndets motståndskraft. Med fokus på verksamheten har Hemsö tidigare genomfört en klimatscenarioanalys med stöd av TCFDs generella scenarier för worst case RCP 8,5 respektive best case RCP 1,9, läs mer på sidorna 38–40.

För att möta behovet av en mer realistisk och verksamhetsnära scenarioanalys påbörjade vi under 2025 arbetet med att analysera motståndskraften hos det befintliga fastighetsbeståndet med stöd av Kliva, baserat på de två utsläppsscenarierna RCP 4,5 (utsläppsökning fram till 2040) respektive RCP 8,5 (fortsatt höga utsläpp). Viktiga utgångspunkter för vår analys är fastigheternas läge och konstruktion, samt deras respektive exponering mot ökad förekomst av värmeböljor, stormar och översvämningar. Analysen är lika relevant vid såväl förvärv och nybyggnation som för det befintliga beståndet i syfte att bättre förstå effekterna av de fysiska klimatrisker som potentiellt kan uppstå, vilka åtgärder som krävs och hur det påverkar våra beslut. Analysarbetet och upprättande av anpassningsplaner fortsätter under 2026 för att steg för steg ta oss mot målet om att samtliga fastigheter ska ha en anpassningsplan senast 2030.





Utfall 2025

Totalt har utsläppen av växthusgaser minskat med 37 procent jämfört med basåret 2022. Under 2025 ökade utsläppen med 20 procent jämfört med 2024. Orsaken till ökningen av utsläppen var att fler projekt färdigställdes tillsammans med en större andel ombyggnationer under 2024 än 2025.

Den högre andelen ombyggnationer 2024 bidrog till en lägre total klimatpåverkan, eftersom ombyggnationer generellt medför lägre utsläpp än nyproduktion, främst genom bevarande av befintlig stomme och minskat materialbehov. Samtidigt påverkades årets resultat av metodutveckling och förbättrad datakvalitet.

Klimatpåverkan färdigställda projekt 2025

Projekt färdigställda 2025	Byggnadstyp	A1–A5 (kgCO ₂ /m ² BTA)
Brandvakten ¹⁾	Äldreboende	90
Malmös fria läroverk ¹⁾	Utbildning	160
Rotviksbro äldreboende ²⁾	Äldreboende	366
Sarvträsk ²⁾	Äldreboende	377
Arenaområdet ²⁾	Vård	194
Capella ³⁾	Utbildning	464
Ektorps skola, idrottshall ³⁾	Idrottshall	369
Ektorps skola ³⁾	Utbildning	242
Körsbärsdalens förskola ³⁾	Utbildning	499
Sjöstöveln, etapp 1 ³⁾	Vård	114
Siltavourenpenger ³⁾	Utbildning	107
Stenkumla ³⁾	Äldreboende	304
Tallbacken, byggnad 25 ³⁾	Vård	560
Finntorp ²⁾	Utbildning	393
Tempelriddarorden, Hus A ³⁾	Äldreboende	163
Turku International School ³⁾	Utbildning	139

Tabellen visar klimatberäkning för byggskedet för projekt slutförda under 2025. Beräkningarna omfattar byggskedet, det vill säga modul A1–A5 hel byggnad.

¹⁾ Dessa projekt har ej en klimatberäkning. De är beräknade med hjälp av schabloner baserat på medelvärdet av klimatberäkningar som gjorts för byggnadstypen.

²⁾ Dessa projekt har klimatberäkningar gjorda av en extern part enligt klimatdeklarationssystemgräns och resterande del är schabloniserade.

³⁾ Dessa projekt har klimatberäkningar gjorda av en extern part.

Direkta och indirekta utsläpp, scope 1–3	2025	2024	2023	2022 ³⁾
Direkta utsläpp av koldioxid tCO₂e scope 1¹⁾	304	576	1 084	1 167
Leasade bilar	119	105	161	132
Köldmedium	131	210	210	483
Stationär förbränning	54	261	713	551
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO₂e, scope 2 – Market based ¹⁾	7 571	8 158	9 176	8 921
Indirekta utsläpp av koldioxid tCO ₂ e, scope 2 – Location based	8 226	9 143	10 301	10 032
El – Market based	–	–	–	–
El – Location based	655	985	1 125	1 112
Fjärrvärme	7 359	7 962	9 056	8 758
Fjärrkyla	155	157	93	113
Tjänstebilar – El/Laddhybrider	58	40	27	50
Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO₂e, scope 3²⁾	69 485	55 539	75 573	112 566
Inköpta varor och tjänster	26 082	27 292	22 815	52 013
Kapitalvaror – Totalt	22 919	6 976	28 335	39 218
Kapitalvaror: A1–A3	18 117	5 965	24 271	–
Kapitalvaror: A4–A5	4 802	1 011	4 064	–
Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	1 756	1 949	2 096	1 183
Avfall	3	12	12	11
Tjänsteresor	30	54	70	52
Pendling	–	–	–	–
Nedströms hyrda tillgångar	18 695	19 255	22 244	20 089
Summa – Market based	77 360	64 272	85 833	122 654
Summa – Location based	78 015	65 257	86 958	123 765

¹⁾ Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (scope 1) samt indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (scope 2). Scope 2-beräkningarna baserades på den marknadsbaserade metoden. Vid beräkningarna har förbrukningsdata från stationär förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla använts. Beräkningarna inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland har vi i huvudsak double-net-avtal, vilket innebär att Hemsö som hyresvärd är ansvarig för strukturellt underhåll av fastigheten och hyresgästen ansvarar för allt löpande underhåll, drift och skötsel. Av denna anledning inkluderas inte Tyskland i beräkningarna av scope 1 och 2.

²⁾ Posten Kapitalvaror omfattar byggskedet, modul A1–A5 (enligt SS EN 15978). Den inkluderar även LCA-beräkningar från Finland som följer finsk lagstiftning kring omfattning av system. Vissa delar av beräkningarna är baserade på schabloner. Schablonerna är beräknade genom medelvärde av verkligt värde från klimatdeklarationen utförda av tredje part. De schabloniserade värdena baseras på kvadratmeter uthyrbar area som återfinns i våra projekt och inte bruttoarea. Beräkningarna innehåller slutförda projekt för hela Hemsökoncernen. I posten Inköpta varor och tjänster ingår alla de köpta varor och tjänster som hela koncernen har gjort. Beräkningarna utgår från resultaträkningen för året (1 januari–31 december) och har spenderberäknats. Emissionsfaktorerna för inköpta varor och tjänster har uppdaterats för två av posterna. Dessa poster har analyserats och mer säkra emissionsfaktorer har valts. Avfallsposten avser hela koncernen och har baserats på spenderberäkningar. I posten tjänsteresor ingår data från vår resebyrå samt utlägg via Hemsös lönesystem. Utlägg har schabloniserats med hjälp av data från resebyrån. Pendlingssesor är baserade på en enkät som genomfördes 2022 med svar från den svenska verksamheten. Resultatet har schabloniserats för hela Hemsökoncernen.

³⁾ Basåret 2022 är uppdaterat och skiljer sig från tidigare rapporterade siffror pga. tidigare felrapportering.



TCFD – Klimatrelaterade risker och möjligheter

Att bättre förstå påverkan och effekter av klimatförändringar är centralt för Hemsö, både för att kunna hantera potentiella risker för fastighetsbeståndet och för att ta vara på möjligheter. Med utgångspunkt i rekommendationerna i TCFD har Hemsö genomfört en klimatscenarioanalys med fokus på verksamheten.

Klimatscenarioer som grund för analysen

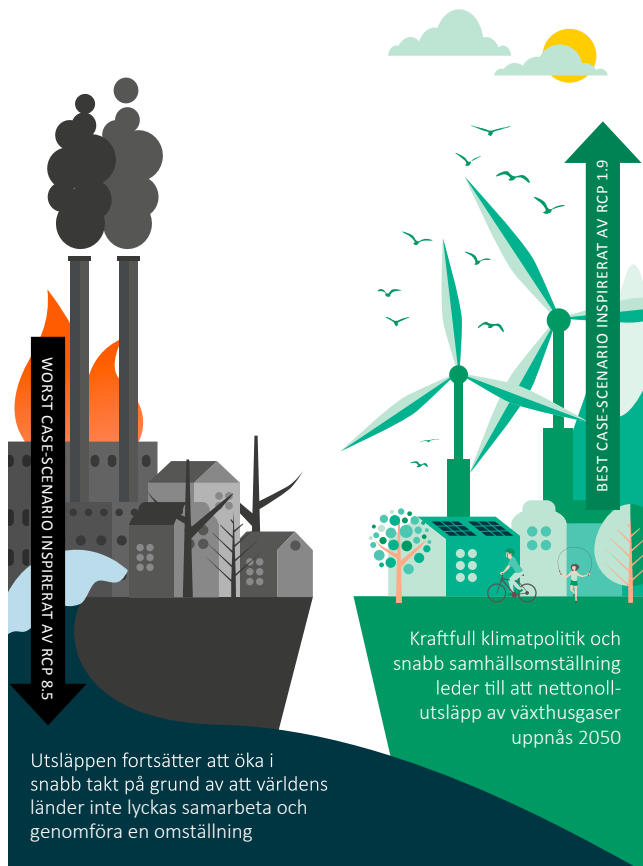
Som utgångspunkt för att identifiera potentiella risker och möjligheter respektive effekter på verksamheten, har Hemsö använt två klimatscenarioer för år 2050 framtagna av FN:s klimatpanel (IPCC), worst case-scenario RCP 8.5 och best case-scenario RCP 1.9. I ett nästa steg har omställningsrisker (till exempel politiska och regulatoriska risker) och fysiska risker (till exempel höjd havsnivå och torka) analyserats. Ett kontinuerligt arbete görs för att förfinas arbetsmetoderna för klimatriskanalyser i syfte att integrera dessa i fastigheternas planer för klimatanpassning. En ambition framöver är också att fördjupa analysen kring hur Hemsö påverkas finansiellt av de identifierade riskerna och möjligheterna.

"WORST CASE" – Scenario, inspirerat av RCP 8.5	"BEST CASE" – Scenario, inspirerat av RCP 1.9
Utsläppen fortsätter att öka i snabb takt på grund av att världens länder inte lyckas samarbeta och genomföra en omställning	Kraftfull klimatpolitik och snabb samhällsomställning leder till att nettonollutsläpp av växthusgaser uppnås 2050
Klimatet	
• Temperaturhöjningen i Europa är cirka 2–5 grader • Stigande havsnivåer med upp till cirka 0,5 meter¹⁾ • Extremväder med regn, storm, hetta och torka blir allt vanligare • Fler översvämningar, speciellt i samband med 100-årsregn • Minskade snömängder	• Temperaturhöjningen i Europa begränsas till cirka 1,5–4 grader • Havsnivåhöjningarna begränsas till ett par decimeter¹⁾ • Viss ökad risk för extremväder • Viss ökad risk för översvämningar
Samhället	
• Fortsatt beroende av fossila bränslen • Världens länder lyckas inte komma överens om gemensamma initiativ och vidta åtgärder • Inga hårda krav och regleringar • Inga större förändringar i människors och företags beteenden • Fortsatt hög energiintensitet • Ökad befolkningstillväxt på jorden till cirka 12 miljarder år 2100 • Flyktingströmmar som drivs av klimatet • Ökad polarisering i världen	• Världens länder har lyckats samarbeta för att ställa om samhället • Användningen av fossila bränslen har ersatts av förnybar energi • Politiska beslut, legala regleringar och styrmedel med syfte att minimera koldioxidutsläppen har införts • Snabb omställning av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts • Kraftig ökning av ny teknik och digitalisering • Låg energiintensitet har uppnåtts • Kunder, investerare och myndigheter ställer höga krav på klimatanpassning • Ökad befolkning på jorden till cirka 9 miljarder år 2100
Hemsö	
• Hemsö har inte lyckats få till något samarbete med bolagets partners i syfte att minska koldioxidutsläppen	• Hemsö och våra partners lyckas ställa om och samarbeta för att minska koldioxidutsläppen

¹⁾ Referenspunkt Malmö, med hänsyn tagen till landhöjning.



"WORST CASE" – Scenario, identifierade risker och möjligheter	"BEST CASE" – Scenario, identifierade risker och möjligheter
Fysiska risker:	
• Skyfall, översvämningar och stigande havsnivåer riskerar att ge skador på Hemsös fastigheter samt på närliggande miljö och infrastruktur • Vanligare förekomst av värmeböljor kan innebära att nuvarande fastigheter ej möter krav gällande kyla och ventilation • Erosion kan leda till att miljön kring fastigheterna skadas • Problem med leveranskedjor kan uppstå till följd av exempelvis brist på naturresurser, material, energi och råvaror som behövs för verksamheten • Extremväder och ökad risk för översvämningar, ras och skred kan skada elanläggningar och medföra elbrist om reservkraft inte finns tillgänglig till våra fastigheter	• Vanligare förekomst av stora skyfall riskerar att skada fastigheterna • Viss förhöjd medeltemperatur medför ökat behov av kylanläggningar och ventilation i fastigheterna • Höjda havsvattennivåer kan påverka delar av fastighetsbeståndet
Omställningsrisker:	
• Om städer och/eller fastigheter behöver flyttas på grund av stigande havsnivåer kan det medföra att nuvarande fastigheter blir obsoleta	• Hårdare krav från exempelvis kunder, politiker och kapitalmarknaden gällande Hemsös klimatarbete och fastigheternas standard • Ny teknik måste installeras i fastigheterna i mycket stor omfattning gällande exempelvis ventilation, kyla, energi och vatten, vilket ibland är komplicerat och kräver både stort kapital och hög kompetens • Risk för att våra samhällsfastigheter ligger i områden där människor ej kommer att bo eller arbeta • Brist på kompetens internt på företaget för att möta de nya och högre kraven
Möjligheter:	
• Att förvärva, utveckla och erbjuda klimatanpassade, resurseffektiva samhällsfastigheter belägna i områden med lägre risk för att påverkas av klimatförändringarna • Energi- och resurseffektivt byggande innebär minskade kostnader	• Hemsö kan ta en tydlig position genom proaktivt arbeta med klimatfrågorna, möta de ökade kraven och använda det som en konkurrensfördel • Klimatsäkra fastighetsportföljen genom att utveckla en strategi och utföra investeringar för att nuvarande fastigheter ska vara utrustade för klimatförändringar • Inkludera klimatkriterier vid nyförvärv och nybyggnation för att säkerställa att framtida fastigheter är utrustade för att klara klimatförändringarna och är belägna i områden med låg risk • Använda material och resurser mer effektivt • Använda möjligheterna med grön finansiering



"WORST CASE"

– Scenario, identifierade risker och möjligheter

"BEST CASE"

– Scenario, identifierade risker och möjligheter

Potentiell påverkan på Hemsö

Finansiell påverkan:

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa ökade kostnader för drift, underhåll samt försäkringar kan uppstå
- Marknadsvärdet på fastigheterna kan påverkas, liksom att möjligheten för finansiering kan förändras om kapitalmarknaden ställer sig tveksam till finansiering av fastigheter i riskområden

- Den potentiella negativa påverkan på Hemsös finansiella resultat bedöms på kort sikt vara låg, men vissa investeringar i ombyggnation för att anpassa befintligt fastighetsbestånd, exempelvis installation av kyl och ventilationsanläggningar bedöms behövas. Det kan även innebära viss ökning av försäkringskostnader, även om det förväntas vara mindre än vid RCP 8.5
- Möjlighet att värdera upp ett klimatanpassat fastighetsbestånd, samtidigt som värdet på fastigheter som inte kan möta de nya kraven kan minska eller behöva skrivas ned
- Ökade hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter i lågriskområden
- Resurseffektivare system kan leda till minskade kostnader för exempelvis energi och vatten

Påverkan på strategi och verksamhet:

- Strategi för hantering av våra fastigheter om worst-case scenario inträffar, till exempel vara förberedda på att hantera större antal akuta kriser
- Kartläggning av fastigheter i riskområden och vidta åtgärder för att minska risk och vara förberedda på exempelvis flera dagar med extremväder. Upprustning av fastigheter sämre anpassade för klimatförändringarna
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Erbjuda reservkraft för att kunna garantera el så att viktiga samhällsfunktioner kan fortsätta att bedriva sin verksamhet om den vanliga elkraften slås ut vid kraftigare extremväder
- Prioritera fastigheter där samhällsviktig verksamhet bedrivs så att samhället i stort ska fungera trots fall av exempelvis extremväder

- Inkorporera klimatfrågan i den dagliga verksamheten och fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan
- Samverka med andra aktörer, exempelvis kommuner, för att möta de ökade kraven
- Fortsatt fokus på samhällsfastigheter då äldre lever längre vilket leder till ett ökat behov av äldreboenden
- Större vikt på klimatanalys vid nybyggnation eller förvärv av fastigheter för att fånga affärsmöjligheterna och minimera risker
- Se över fastighetsbeståndet, befintliga system och identifiera åtgärder, exempelvis gällande fastigheternas energianvändning och ventilationssystem
- Tydligt ansvarstagande och kommunikation, både inom organisationen och mot intressenter



Resurseffektivitet och energi

Att arbeta med optimering av energianvändningen i vårt fastighetsbestånd är centralt för att långsiktigt minska verksamhetens klimatbelastning och bidra till hushållning av resurser. Att minimera verksamhetens resursanvändning handlar även om att göra materialval som håller över tid och kan återvinnas i så hög grad som möjligt, liksom att minimera mängden avfall.

Hemsös påverkan, risker och möjligheter kopplade till resurseffektivitet och energi

Hållbarhetsfråga	Typ	Beskrivning	Huvudsaklig koncentration i värdekedjan		
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Energi	Faktisk negativ påverkan	Energianvändning vid materialtillverkning, byggnations- och renoveringsskeden. Energianvändning i förvaltning och användningen av fastigheterna.	X	X	
Energi	Risk	Osäker energi/elmarknad som präglas av stora variationer och stundtals mycket höga energi-/elpriser. Bristande förmåga att uppfylla skärpta regler för energieffektivitet.		X	
Resurseffektivitet	Faktisk negativ påverkan	Användning av stora mängder material och naturresurser vid byggnation och renovering. Användning av icke-förnybara resurser/material. Stora volymer avfall från byggnation och renovering.	X	X	
Resurseffektivitet	Risk	Beroende av naturresurser och råvaror vilka till viss del är icke-förnybara respektive sårbara för klimatförändringar. Bristande cirkulära processer och hantering av avfall.	X	X	
Resurseffektivitet	Möjlighet	Utveckling och implementering av cirkulära processer med minskat beroende av råmaterial.	X	X	



Mälardalens universitet i Västerås – Gustavsborg 2.



Hemsös energimål

Energimål – 2030

- Reducerad energiintensitet med 20 procent (Basår: 2022).

Operativt mål 2025 – Projektutveckling

- **Sverige:** 40 % lägre än NZEB (nationella byggregler).
- **Finland:** 25 % lägre än NZEB (nationella byggregler).
- **Tyskland:** 10 % lägre än NZEB (nationella byggregler).

Operativt mål – Förvaltning

- **Sverige:** 72 kWh/Atemp senast 2030.
- **Finland:** 167 kWh/Atemp senast 2030.



Vårt arbete mot målet om en minskad energiintensitet i fastighetsbeståndet handlar till stora delar om att optimera energianvändningen baserad på parametrar som fastighetens ålder, läge och konstruktion. Att i möjligaste mån använda energi från förnybara källor bidrar i sin tur till att reducera våra utsläpp. Energieffektiva fastigheter är också en förutsättning för att attrahera finansiellt kapital.

Aktiviteter som driver energieffektiviseringen framåt

I grunden handlar optimering av energianvändning om ett kontinuerligt och till stora delar operativt arbete med att inventera och analysera varje fastighets energiprestanda för att i nästa steg vidta de åtgärderna som kan ge störst effekt. Åtgärderna handlar om att byta ut gammal teknik till ny, exempelvis i form av en värmepumpsanläggning, utrusta fastigheten med sensorer för behovsstyrning av värme- och ventilation och installera energisnål belysning. Miljö-

certifieringar av olika slag ger viktigt stöd för att vid ny- och ombyggnationer skapa förutsättningar för en energieffektiv fastighetsdrift med stora möjligheter till lägre energikostnader.

Ytterligare en viktig aspekt är elens ursprung. I Sverige sker upphandling av el från vattenkraft som garanterat ursprung, i Finland upphandlas vindkraftsmärkt el och i Tyskland ansvarar hyresgästerna för upphandlingen. Möjligheten till egen produktion av förnybar energi tas tillvara då rätt förutsättningar för solcellsanläggningar finns. Vid 2025 års utgång var 126 (113) fastigheter utrustade med solcellsanläggningar på taken. Den totala installerade effekten var 10 805 kWp och den beräknade årsproduktionen för 2025 från solcellsanläggningarna motsvarade 9 300 MWh.

Aktiviteter som driver resurseffektiviteten framåt

Vid sidan av att bygga och utveckla energieffektiva fastigheter handlar resurseffektivisering om att redan idag göra kloka materialval

som håller över tid. När material väl behöver bytas ut ska ambitionen vara att de kan återanvändas alternativt återvinnas i så hög grad som möjligt.

På samma sätt gäller det att tänka långsiktigt i planeringsfasen för en fastighet eller en ombyggnad och exempelvis prioritera flexibla lokaler som enkelt kan anpassas vid förändrade behov under driftfasen av fastigheten.

I samarbete med Mälardalens universitet (MDU) i Västerås, Carlstedt Arkitekter och NCC driver Hemsö ett innovativt återbruksprojekt i samband med att en av MDUs byggnader ska omvandlas till kontor och eventytor. Målsättningen är att minska klimatpåverkan samtidigt som byggnadens inomhuskomfort och energieffektivitet förbättras – utan att vi behöver kompromissa vad gäller funktion och kvalitet. I samband med projektet testas Hemsö också 50/50-modellen som säkrar att cirkulära principer tar plats i projektet. Den innehåller en praktisk checklista för

cirkulärt byggande där projektet jämför alternativ, dokumenterar påverkan och förbättrar varje mätområde med minst 50 procent jämfört med ett referensvärde. En modell som hjälper oss att göra mer hållbara val genom hela fastighetens livscykel. MDUs byggnad ska vara färdigställd i slutet av 2026.

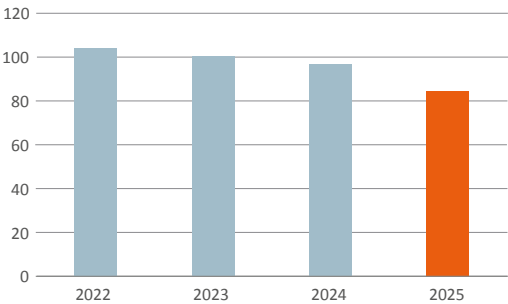
Resurseffektiv hantering av avfall

Att minimera mängden avfall, som uppstår som en effekt av vår verksamhet, är centralt. De största mängderna avfall uppstår vid ny- och ombyggnationer. Därutöver genereras avfall i samband med den dagliga driften och hyresgästernas verksamheter i fastigheterna. Utgångspunkten för hanteringen av avfall är avfallshierarkin där högst prioritet ges till att minimera den mängd avfall som uppstår. Därefter följer åtgärder för att hantera avfallet så resurseffektivt som möjligt genom att återanvända, återvinna, utvinna energi och som ett sista steg låta avfall gå till deponi.

Hemsö ställer en rad miljö- och hållbarhetskrav i sina byggprojekt som vi upphandlar, vilka bland annat bygger på Byggföretagens resurs- och avfallsriktlinjer för byggande och rivning samt i enlighet med Miljöbyggnad. Vi ställer även krav på redovisning av avfallsstatistik över samtliga avfallsfraktioner vid ny- eller ombyggnation, vilket sedan utgör ett viktigt underlag för analys och utveckling av vårt arbete med att minimera mängden avfall.

I förvaltningsskedet handlar det om att ge goda förutsättningar för hyresgästen att källsortera sitt avfall.

Energiintensitet i Sverige kWh/m² Atemp



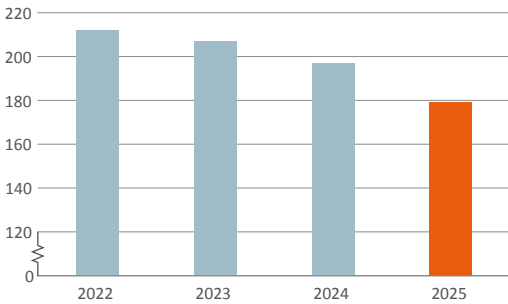
Energianvändning i organisationen

Rapporteringsperioden är 1 januari–31 december 2025.

MWh	2025	2024	2023	2022
El förnybar	81 312	87 005	82 511	78 497
Fjärrvärme förnybar ¹⁾	90 849	120 102	128 196	98 198
Fjärrkyla förnybar	6 012	6 407	6 929	6 712
Biogas	810	—	—	—
Total förnybar energi	178 983	213 514	217 636	183 406
Fjärrvärme fossilt	28 488	12 749	22 321	49 354
El fossilt	—	—	—	—
Olja	190	189	200	—
Naturgas	—	1 022	1 021	1 153
Total icke förnybar energi	28 678	13 961	23 542	50 507
SUMMA	207 661	227 475	241 179	239 914

Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.
¹⁾ Andelen förnybar fjärrvärme baseras på data från fjärrvärmebolagen.

Energiintensitet i Finland kWh/m² Atemp



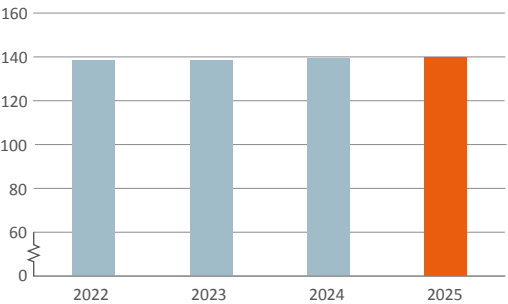
Utfall 2025

Sverige: Energianvändningen minskade med 10,9 procent i jämförbart bestånd jämfört mot 2024. Den största bidragande faktorn till det fina resultatet var ett aktivt energioptimeringsarbete med värmeinjusteringar och arbete med drifttider som de mest givande åtgärderna. Utöver det genomförde vi även energiprojekt och separering av fastighetsel.

Finland: Energianvändningen minskade med 6,1 procent i jämförbart bestånd jämfört mot 2024. Ett aktivt energioptimeringsarbete tillsammans med energiprojekt där bland annat installation av värmepumpar, optimering av ventilation och arbete med att öka energiåtervinning från ventilation var bidragande faktorer till det fina resultatet.

Tyskland: Hyresgästerna har visat ett ökat intresse av att låta oss tillhandahålla deras energianvändning vilket bidragit till att vi nu har omkring 90 procent datatäckning på el och värme. Fokus framåt är ett fortsatt arbete med att minska energianvändningen hos våra hyresgäster. En åtgärd som påbörjades var värmeinjusteringar på fastigheter, vilket bidrar till ett positivt resultat framöver.

Energiintensitet i Tyskland kWh/m² Atemp



Ekosystemtjänster

Vår ambition är att skydda, återställa och främja vårt nyttjande av ekosystem på och kring våra fastigheter och i vår värdekedja. Genom att stödja och stärka ekosystemtjänster ser vi stora möjligheter att öka livskvaliteten för människor och stärka den biologiska mångfalden.

Hemsös påverkan, risker och möjligheter kopplade till ekosystemtjänster

Hållbarhetsfråga	Typ	Beskrivning	Huvudsaklig koncentration i värdekedjan		
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Ekosystemtjänster	Faktisk negativ påverkan	Markomvandling i bygg- och ombyggnadsfas och vid materialutvinning. Förorening av mark och spridning av invasiva arter i samband med byggnation och renovering.	X	X	
Ekosystemtjänster	Potentiell positiv påverkan	Genom att bevara och tillföra grönytor och växtmaterial med möjlighet att bidra positivt till de ekosystemtjänster som naturen tillhandahåller inom begränsade områden.		X	X
Ekosystemtjänster	Risk	Nybyggnation i känsliga naturområden som kräver omfattande tillstånd och kostsamma anpassningar av fastighet och närområde.	X		



Utbildningsfastighet i Västerås – Ryttersborg 4.



Hemsös mål för ekosystemtjänster

Mål för ekosystemtjänster 2040

- Öka värdet av ekosystemtjänster (Basår 2026).

Mål för ekosystemtjänster 2030

- Ingen nettoförlust av ekosystemtjänster (Basår 2026).

Ekosystemtjänsternas funktion och nytta är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger till oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Att värna fungerande ekosystemtjänster även i bebyggd miljö anser Hemsö därför vara av största vikt.

Åtgärder som främjar ekosystemtjänster

För att öka ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster har Hemsö antagit en långsiktig ambition om att öka värdet av ekosystemtjänster, exempelvis när vi tar mark i anspråk eller restaurerar områden på och kring vår fastighet. På kortare sikt är vår ambition att integrera perspektiv i projekten som minimerar nettoförlusten av ekosystemtjänster. På så sätt kan vi dra nytta av och förstärka ekosystemtjänster som bidrar med dagvattenrening, skydd för höga temperaturer och ökad pollination. Genom att restaurera natur och planera grönytor kan vi underlätta klimatan-

passning och mildra effekterna av extrema väderhändelser som översvämningar och värmeböljor. Åtgärder som även bidrar till att vi skapar attraktiva fastigheter och områden, vilket i förlängningen kan stärka fastighetsvärdet.

Egenutvecklad metodik för att mäta

Med ambitionen att arbeta mer strukturerat med ekosystemtjänster och kunna mäta vilka åtgärder som får störst effekt, har Hemsö utvecklat en egen metodik som i ett första steg testats vid MDU. Grundläggande är metodikens frågebatteri som kartlägger den biologiska mångfalden och ekosystemet på och kring fastigheten alternativt marken som ska tas i anspråk. Exempelvis ställs frågor som "finns det minst tre olika trädarter?", "finns det blommande växter som lockar fjärilar och insekter?" och "finns skyddade vistelseplatser (pergola, trädskugga)?" Frågeställningarna understryker även kopplingen till Hemsös specifika uppdrag som ägare av samhällsfastigheter genom att undersöka:

- lärande – hur vi utformar en plats som både gynnar ekosystemtjänster och kan förmedla kunskaper för dem som vistas där.
- skolgårdslyftet – hur vi utformar en plats som kan främja barns rörelse och hälsa, baserat på tidigare Hemsöprojekt.

I förvaltningen handlar det i första hand om att inventera den biologiska mångfalden och ekosystem på och kring befintliga fastigheter med hjälp av frågebatteriet för att sedan genomföra relevanta åtgärder som ytterligare gynnar ekosystemtjänster. För projektutveckling handlar det om att noga dokumentera den växtlighet som försvinner när mark tas i anspråk och planera för att ny växtlighet i minst samma omfattning tillförs i samband med att projektet slutförs. Hemsö kommer fortsätta att förfinas och testa metodiken med sikte att kunna rulla ut den i organisationen senast 2027.

Samarbete som driver utvecklingen framåt

Under året fortsatte Hemsö och IVL Svenska Miljöinstitutet det gemensamma projektet i Pilparken på Campus Tensta med fokus på att stärka den biologiska mångfalden. Sedan 2023 pågår arbetet med att mäta biologisk mångfald genom att samla in insekter i Malaisefällor på tre platser i parken. Mätningen påbörjades innan upprustningen av parken satte igång och under hösten 2025 placerades nya fällor ut i den återställda parken, nu med nya planterade växter som ska främja biologisk mångfald. Inte överraskande visade resultatet att insekterna föredrar gräsytor framför grusytor, vilket föranleder Hemsö att förändra rutinerna för skötsel av gräsytor och tillföra ängsytor för att i större utsträckning främja den biologiska mångfalden.

För att fortsätta utvecklingen av vår metodik och bredda vårt perspektiv, genomförde Hemsö under året en första biodiversitets LCA med fokus på påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan. Några generella slutsatser är att komplexiteten med att säkerställa mätmetoder som visar vilka åtgärder som ger störst effekt är omfattande. Därtill att ett branschsamarbete krävs för att bland annat utveckla en metodik för datainsamling som väsentligt ökar beräkningarnas tillförlitlighet.

ESG

Människan i fokus

Hemsö tillhandahåller äldreboenden, skolor och vårdplatser som bidrar till att stärka samhällets ryggrad och motståndskraft. Vi verkar för goda arbetsvillkor i alla delar av vår värdekedja och sätter alltid säkerheten främst. Vår ambition är att skapa ökad livskvalitet för människor som bor, arbetar och vistas i våra fastigheter. Det gör vi genom att erbjuda trygga, hälsosamma och inkluderande platser som får människor att trivas och må bra.

Tillskapade platser¹⁾

217
2025

Äldreboende

3 109

Sedan start

2 860
2025

Utbildning

36 440

Sedan start

¹⁾ Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2025



Social hållbarhet

Vårt viktigaste bidrag till den sociala infrastrukturen är att ge rättsväsende, utbildnings- och vårdsektorn goda förutsättningar att bedriva sin samhällsviktiga verksamhet. Med vår verksamhet påverkar och skapar vi möjligheter för människor som bor, arbetar och vistas i och kring våra fastigheter.

Hemsös påverkan, risker och möjligheter kopplade till social hållbarhet

Hållbarhetsfråga	Typ	Beskrivning	Huvudsaklig koncentration i värdekedjan		
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, lika behandling och mångfald för arbetskraft i värdekedjan	Negativ påverkan	Leverantörer/entreprenörer med bristande respekt för mänskliga rättigheter, undermåliga arbetsvillkor, tvångsarbete, oetiska arbetsmetoder, diskriminering och bristande mångfald.	X		X
Hälsa och säkerhet för arbetskraft i värdekedjan	Negativ påverkan	Leverantörer/entreprenörer som försummar eller helt struntar i medarbetarnas hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.	X		
Mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, lika behandling och mångfald för arbetskraft i värdekedjan	Risk	Samarbeten med och, till och från beroende av, leverantörer/entreprenörer där bristande respekt för mänskliga rättigheter, undermåliga arbetsvillkor, brister i säkerhetsarbetet på arbetsplatsen, oetiska arbetsmetoder och diskriminering kan förekomma.	X		X
Samhällsengagemang och påverkan på lokalsamhället	Positiv påverkan	Välskötta och tillgängliga fastigheter anpassade efter den samhällsviktiga verksamhetens behov.	X		X
Kunder och hyresgäster	Negativ påverkan	Oförmågan att säkerställa fastigheter och närområden av god och säker standard för lärande, besök och boende samt som arbetsplats.			X
Hyresgästers hälsa och säkerhet	Risk	Brister i arbete och underhåll som leder till att hyresgäst eller besökare skadas i eller på fastigheten.			X

Hemsös mål för social hållbarhet

Vision

Nollvision – inga olyckor på våra fastigheter.

Mål 2025 – Öka livskvaliteten för människor

- Kundnöjdhetsindex (NKI) på minst 75.
- 100 procent av all nybyggnation ska vara miljöcertifierad.

Nyckeltal – Social infrastruktur

- Antal tillskapade äldreboendeplatser.
- Antal utbildningsplatser.

Att ge utbildnings- och vårdsektorn samt rättsväsende goda förutsättningar att bedriva samhällsviktig verksamhet är grunden för att nå Hemsös vision om att stärka samhällets motståndskraft och ryggrad. I rollen som ansvarstagande och långsiktig ägare av samhällsfastigheter har vi möjlighet att direkt påverka genom att med nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillföra lokaler anpassade för olika typer av samhällsservice.

Genom vår huvudägare, Tredje AP-fonden, skapas tillväxt för svenska pensioner vilket bidrar till trygghet för samhällets äldre. Ett utökat ansvarstagande där sociala hållbarhetsfrågor inkluderas, skapar även goda förutsättningar för oss att erhålla finansiering, såsom hållbara obligationer och lån.

Aktiviteter för ökad livskvalitet

I vårt ansvar som fastighetsägare ligger att säkerställa en hälsosam och trygg miljö på de fastigheter där människor arbetar, bor och utbildar sig och samhällsviktig verksamhet bedrivs.

Till vår hjälp har vi de två verktygen Hemsöblomman och Hemsö-äpplet, vilka tar ett helhetsperspektiv kring hur vi på bästa sätt kan skapa hållbara och kvalitativa äldreboenden och skolor. Hemsöblomman beskriver ett antal viktiga dimensioner för äldreboenden, där mjuka värden som omtanke om personalen liksom livskvalitet och trygghet för brukarna lyfts fram. Hemsöäpplet beskriver motsvarande dimensioner för skola och rymmer vår samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring läromiljöer.

Kontinuerligt genomför vi också olika innovationsprojekt i syfte att utveckla vårt arbete med social hållbarhet. Exempelvis utforskar vi möjligheten till generationsboenden där förskolor och skolor kombineras med äldreboenden. Projekten ger viktiga lärdomar om både behov och möjligheter när olika verksamheter samverkar.

Med kunden i fokus

Att värna och utveckla kundrelationen är grundläggande för Hemsö. Förutom att föra en aktiv dialog med våra hyresgäster och kunder, mäter vi regelbundet hur de upplever att vi möter deras behov. För den svenska verksamheten är målsättningen att nå minst 75 enligt Nöjd kundindex (NKI). Vad gäller samarbetet med Hemsö anser kunderna överlag att vi är tillmötesgående och lyhörda. Område med förbättringspotential är felanmälan, främst hänförligt till återkoppling och snabbare hantering av ärenden.

Kundernas svar följs upp av ansvarig förvaltare och goda exempel lyfts i Hemsös kundgrupp som riktmärken för det ständiga förbättringsarbetet av verksamheten, kundrelationer och erbjudande.

Certifieringar som skapar värde

Under 2025 miljöcertifierades 100 procent av all nyproduktion, vilket är ett viktigt stöd för att säkerställa fastigheter med god inomhusmiljö baserat på ventilation, luftkvalitet, dagsljus och materialval. Med hjälp av SundaHus Miljödata, ett stödssystem för att klassificera produkter inom bygg- och fastighetsbranschen, arbetar vi i den

svenska verksamheten med att i byggfasen säkerställa att de material vi använder inte innehåller miljöfarliga ämnen.

I den dagliga driften av fastigheterna ansvarar Hemsös förvaltare för att upprätthålla en god inomhusmiljö och förebygga olägenheter som fukt, mögel, radon och buller.

Nollvision kring skador och olyckor

Ingen människa ska skadas eller förolyckas i eller kring Hemsös fastigheter.

I vår fastighetsförvaltning arbetar vi med förebyggande skydds- ronder och besiktningar i samtliga fastigheter enligt givna intervall för att kontrollera brandsäkerhet, fallskydd och hissar. Om en olycka med koppling till brister i fastighetsägaransvaret skulle inträffa finns en framtagen handlingsplan och Hemsös driftleverantörer bistår med dygnet-runt-jour.

Vi arbetar med att upprätthålla nollvisionen med hjälp av att främja en kultur där det är självklart att sätta säkerheten först och alltid rapportera olyckor och tillbud. Att samla in data kring incidentrapporter ger ett viktigt underlag i det förebyggande förbättringsarbetet inte minst för att göra våra ny- och ombyggnadsprojekt skadefria. Under 2026 kommer ett särskilt fokus att vara att säkerställa systematik och kvalitet vad gäller insamling av data kring olyckor och tillbud.

Lokal samhällspåverkan och engagemang

För att bidra till ett mer inkluderande samhälle samarbetar Hemsö med en rad organisationer. Under 2025 var Hemsö partner till Frihamnsdagarna i Göteborg respektive till Järvaveckan för fjärde året i rad. Sedan 2023 har Hemsö ett partnerskap med En frisk generation som genomför inspirerande och gratis träning för familjer och barn i Tensta. Därtill finns Hemsögåvan som årligen ger hyresgäster möjlighet att ansöka om en gåva till sin verksamhet för att underlätta och berika det vardagliga arbetet. 2025 delades Hemsögåvan ut till 13 hyresgäster inom segmentet utbildning.

Utfall 2025

Äldreboendeplatser 2025	217
Äldreboendeplatser sedan start ¹⁾	3 109
Elev- och högskoleplatser 2025	2 860
Elev- och högskoleplatser sedan start ¹⁾	36 440

Under 2025 färdigställde Hemsö projekt som under kommande år kommer tillskapa 217 (140) nya platser på äldreboenden och 2 860 (1 760) nya skolplatser.

100 procent av all nybyggnation var miljöcertifierad.²⁾

SundaHus Miljödata – Andel A och B bedömda produkter³⁾ var 89 procent.

77,1 (73,4) – NKI⁴⁾

¹⁾ Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2025.

²⁾ Endast nybyggnationer ingick i målsättningen för 2025. Från och med 2026 inkluderas även större renoveringar i målet.

³⁾ Materialen i SundaHus Miljödata klassas i fyra nivåer, från A till D, där A står för de bästa valen ur miljö- och hållbarhetssynpunkt.

⁴⁾ Resultatet avser kundundersökningen 2024 (2022). Hemsö gör kundundersökningar vartannat år och nästa genomförs under 2026.



Medarbetare

Hemsö strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för både våra nuvarande medarbetare och framtida talanger. Våra medarbetare är nyckelpersoner i arbetet med att leva upp till krav, förväntningar och visioner. För att lyckas måste vi säkerställa att våra medarbetare har rätt förutsättningar i sitt arbete och att de trivs och utvecklas.

Våra kärnvärden utgör grunden för vår verksamhet och vår företagskultur. Hemsös kultur kännetecknas av eget ansvar och ett stöttande ledarskap. Medarbetarna uppmanas att utforska nya idéer och att våga göra fel. Det medför snabba beslut och möjlighet att påverka sitt arbete. En viktig del i att bygga en gemensam kultur är Hemsöskolan. I den får nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord.

Ett gott ledarskap är också en tydlig framgångsfaktor. Vår ledarfilosofi är ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet och vid rekrytering av nya chefer är våra definierade ledarkompetenser vägledande i urvalsprocessen.

Starkt fokus på medarbetarskap och ledarskap

Medarbetarnas åsikter fångas upp genom medarbetarundersökningar, uppföljningssamtal efter nyanställning och avslutssamtal. Resultaten utvärderas och leder till konkreta förbättringsåtgärder. Under 2025 färdigställdes företagsövergripande workshops med fokus på värderingar, kultur, ledarskap och kommunikation. Samtliga avdelningar deltog, under ledning av HR-chef och kommunikationschef. Resultaten sammanställdes och analyserades och utgör en viktig del av Hemsös ledarskapskompass som utvecklades under året och som nu lanseras på en övergripande nivå.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2025 visade att Hemsö fortsatt ligger över "high performance bench", vid en jämförelse med de främsta organisationerna globalt (topp 10), på såväl Engagemangsindeks (EI) som ledning, teameffektivitet och organisatorisk samt social arbetsmiljö. Hemsös EI-score var 91 och ledar-

index 88. Andelen ambassadörer var mycket hög med ett Employee Net Promoter Score (eNPS) på 67, ett värde långt över såväl high bench (55) som det globala snittet (15).

Kompetensutveckling

Hemsö präglas av långsiktighet, och många medarbetare väljer att stanna länge. En central anledning är goda möjligheter till utveckling, både i den egna rollen och inom organisationen. Detta skapar engagemang, motivation och en vilja att bidra.

Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet. Vi erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom utbildning samt genom att ge medarbetarna utökat ansvar och mer avancerade arbetsuppgifter. Intern kompetensutveckling sker bland annat genom våra egna utbildningar, Hemsö Academy och Hemsöskolan. Genom projektet "Prova-annans-jobb" uppmuntras medarbetare att testa arbetsuppgifter i andra delar av organisationen för att stärka samarbete, förståelse och erfarenhetsutbyte.

Varje år mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste undersökningen bland våra medarbetare svarade 87 procent positivt och 11 procent neutralt på frågan "Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?".

Hälsa och balans

Vår målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Vi uppmuntrar till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett lång-



**Excellent. attraktiv
arbetsgivare™**

Våra utmärkelser 2025

Brilliant Awards

Hemsö kom på andra plats i Brilliant Awards Employee Experience. Den baserades på den årliga medarbetarundersökningen med röster från våra medarbetare i Sverige, Tyskland och Finland.

Excellent arbetsgivare

Hemsö utsågs till Excellent arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets kartläggning av bästa arbetsgivare i svenskt näringsliv. Vi blev även utnämnda till Bäst i branschen av totalt cirka 20 fastighetsbolag.

Karriärföretag

Hemsö utsågs till ett av Sveriges bästa karriärföretag. Hemsö är det företag i fastighetsbranschen som totalt har flest utnämningar.

siktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen av arbetsmiljörelaterade frågor. Under 2025 uppgick vår frisknärvaro till 94,2 procent och inga olycksfall eller dödsfall relaterade till arbetet registrerades bland Hemsös medarbetare.

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

Vi ser ett stort värde i att rekrytera medarbetare med olika erfarenheter och perspektiv. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom företaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Variation vad gäller exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft.

En nyckelfaktor för att uppnå mångfald i rekryteringsarbetet är att följa vår strukturerade och kompetensbaserade rekryteringsprocess. Hemsö arbetar aktivt för en jämställd arbetsplats, med fokus på både könsfördelning och lika lön för lika arbete. Könsfördelningen är jämn i hela företaget, även på ledningsnivå. Vår årliga lönekartläggning identifierar eventuella könsrelaterade löneskillnader, och åtgärder vidtas vid behov.

Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och arbetar förebyggande för att skapa en trygg arbetsmiljö. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vår uppförandekod beskriver hur vi förväntas agera i vårt dagliga arbete utifrån våra värderingar och åtaganden och fungerar som vägledning även för externa intressenter. Alla nyanställda genomgår utbildning i uppförandekoden inklusive praktisk träning genom att genomföra case. Våra medarbetare har även i workshops deltagit i arbetet med att utveckla tydliga beteendepprinciper som nu är del av Hemsös medarbetar- och ledarskapskompass.

Ålders- och könsfördelning

Könsfördelning alla anställda



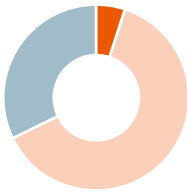
■ Män, 53%
■ Kvinnor, 47%

Könsfördelning ledning



■ Män, 55%
■ Kvinnor, 45%

Åldersfördelning alla anställda



■ <30 år, 5%
■ 30–49 år, 63%
■ >49 år, 32%

Resultat och nyckeltal, medarbetare

	Andel kvinnor/ män, %	<30 år	30–49 år	>49 år
2025				
Styrelse	40/60			100%
Ledning	45/55		45%	55%
Samtliga anställda	47/53	5%	63%	32%
2024				
Styrelse	40/60	0%	0%	100%
Ledning	45/55	0%	45%	55%
Samtliga anställda	46/54	7%	62%	31%
2023				
Styrelse	50/50	0%	17%	83%
Ledning	45/55	0%	45%	55%
Samtliga anställda	44/56	8%	66%	26%

Baseras på antal den 31 december respektive år. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2025	2024	2023
Total	7,9	6,6	7,3
Män	6,4	7,8	4,5
Kvinnor	9,7	5,1	10,7

Antal nyanställda under 2025 uppgick till 14 (18 2024). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region på grund av för få anställda. Beräkning görs enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

Anställningsform

Antal anställda per anställningsform	2025	2024	2023
Totalt antal anställda	176	175	169
Permanent anställda	174	173	166
Temporärt anställda	2	2	3

Samtliga permanent anställda är heltidsanställda. De temporärt anställdas arbetstid varierar. Beräkningarna baseras på antal anställda den 31 december 2025 och omfattar Sverige, Finland och Tyskland.



ESG

Ansvarsfull i alla led

Hemsö verkar för ett transparent affärsklimat, hög affärsetik och att aktivt motverka korruption. I samarbetet med våra leverantörer utgår vi från våra kärnvärden – närvarande, ansvarstagande och utvecklande.

Affärsetik och transparens

Hög affärsetik och transparens ska prägla allt vi gör som byggherre, fastighetsägare och arbetsgivare. För att säkerställa att lagar och regler efterlevs använder vi oss av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner.

Hemsös påverkan, risker och möjligheter kopplade till affärsetik och transparens

Hållbarhetsfråga	Typ	Beskrivning	Huvudsaklig koncentration i värdekedjan		
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms
Affärsetik och transparens	Negativ påverkan	Förekomst av korruption, mutor och bristande affärsetik vid inköp, bygglov, större upphandlingar och andra tillstånd.	X	X	
Affärsetik och transparens	Risk	Exponering för korruption, mutor och bristande affärsetik i affärsrelationer. Bristande efterlevnad av lagar, tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och förordningar.	X	X	

Som Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter har vi förtroendet att förvalta, utveckla och äga fastigheter för en rad samhällsviktiga verksamheter. Det ställer krav på ett ansvarsfullt agerande i alla delar av värdekedjan och en verksamhet som bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar, regler och internationella standarder. Därtill ska vi använda vårt branschinflytande för att agera för sund konkurrens vid anbud, upphandling och inköp, samt för att på alla sätt motverka otillbörlig påverkan och mutor.

Intern utbildning

Hemsö har en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget för lagstadgade skyldigheter och vi utbildar löpande de medarbetare som berörs. Vår princip för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina områden. Vi gör regelbundet uppföljningar där ändrade lagar och regler innebär åtgärder inom bolaget. Behovet av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen.

Hemsös mål för etik och transparens

Vision

Ingen korruption i vår värdekedja.

Mål – 2030

- 100 procent av våra affärspartners ska signera vår uppförandekod för leverantörer.
- 100 procent av våra betydande affärspartners ska efterleva våra hållbarhetskrav.
- Samarbete med 100 procent av våra betydande affärspartners för en hållbar framtid.

Uppföljning görs på ledningsnivå. Under 2025 var Hemsö inte föremål för någon rättsprocess till följd av överträdelse mot lagar och regler.

Nolltolerans mot korruption

Hemsö strävar efter att upprätthålla en hög affärsetik där vi på alla sätt motverkar korruption. För att hantera riskerna för funktioner med högst exponering mot korruption, har vi bland annat utarbetat rutiner för inköp och attestering. I det fall vi upptäcker en avvikelse

hanteras det enligt en speciell rutin och eskaleras i organisationen. Under 2025 rapporterades inga korruptionsincidenter. För nyanställda är det obligatoriskt att genomgå Hemsöskolan där vår uppförandekod ingår med antikorruption som en viktig del. Under 2025 deltog nio personer i Hemsöskolan.

Vår visselblåsarfunktion finns tillgänglig för såväl interna som externa intressenter och ger möjlighet att anonymt rapportera misstanke om allvarliga missförhållanden och oegentligheter. För att trygga anonymitet för uppgiftslämnaren hanteras tjänsten av en extern part. Alla inkommande ärenden hanteras omgående av HR-chef och chefsjurist.

Ansvarsfulla relationer genom hela leverantörskedjan

Uppförandekoden, centrala riktlinjer och processer utgör en viktig grund för att säkerställa våra ansvarsfulla inköp. Vi ställer höga krav på både oss själva och våra leverantörer, bland annat genom vår uppförandekod för leverantörer som bifogas våra avtal. Under året genomförde vi två centrala upphandlingar där våra leverantörer fick skriva under Hemsös uppförandekod.

Att bedriva branschöverskridande samarbeten ser vi som grundläggande för att säkerställa ansvarsfulla affärer. För att effektivare identifiera operativa och finansiella risker utvecklar vi

löpande vårt arbetssätt för leverantörsuppföljningar, inklusive underleverantörskedjor och utför löpande bakgrundskontroller och platsbesök i samband med större byggprojekt.

Mänskliga rättigheter står högt på agendan för oss. Det gör det även för vår huvudägare Tredje AP-fonden som verkar för att mänskliga rättigheter kopplade till portföljbolagens verksamheter respekteras, upprätthålls och stärks där behov finns. Hemsö tillsammans med övriga fastighetsbolag inom Tredje AP-fonden medverkar i samarbetsgrupper för utbyte av erfarenheter och kompetensutveckling inom området.

Utfall 2025

Inga inrapporterade korruptionsincidenter och Hemsö var inte föremål för någon rättsprocess till följd av överträdelse mot lagar och regler.



Medarbetare på Hemsös huvudkontor i Stockholm.



Hållbar finansiering

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Totalt emitterat belopp sedan 2016 är 24 miljarder kronor.

Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket har banat väg för fortsatta emissioner av hållbara obligationer. Under 2025 emitterade Hemsö femton hållbara obligationer, till ett totalt värde om 4 550 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett hållbart ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Ramverket finns i sin helhet på hemso.se. Hemsös hållbara obligationer är noterade på EURONEXT ESG Bond list – en samlingsplats av ESG-obligationer (gröna, hållbara, blå och hållbarhetsrelaterade obligationer) noterade på EURONEXT.

Hemsös fastigheter är en del av samhällets infrastruktur och vi skapar med våra lokaler förutsättningar för bland annat utbildning, vård och rättsväsende, verksamheter som alla är grundläggande för ett hållbart samhälle.

Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade byggnader, investe-

ringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Gröna och hållbara byggnader
2. Energieffektivisering
3. Sociala investeringar:
 - a. Skolor
 - b. Äldreboenden
4. Förnybar energi

Allokeringen under 2025 skedde enbart mot befintliga fastigheter. Ett belopp motsvarande emissionsbeloppet används för att finansiera hållbara tillgångar enligt ramverket för hållbar finansiering. Hela det upplånade beloppet har fördelats till befintliga gröna, sociala och hållbara tillgångar och därmed är saldot på Hemsös hållbara konton noll.

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet. Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se.

Exempel på finansierade projekt

Förskola och grundskola i Staffanstorps

Uppåkraskolan (Stora Uppåkra 12:303) färdigställdes inför höstterminen 2016. Skolan har plats för drygt 500 elever från förskoleklass till årskurs 6. Utöver skolverksamhet innefattar skolbyggnaden även en fullskalig idrottshall med läktare.

Uppåkra förskola (Uppåkra 12:302) som ligger intill Uppåkraskolan har plats för 120 barn och färdigställdes i september 2019. Både förskolan och skolbyggnaden är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.



Kamreerintie 6 i Esbo, Finland.

Familjecenter i Esbo

På fastigheten Kamreerintie 6 i centrala Esbo har Hemsö genomfört en omfattande ombyggnation som färdigställdes 2022.

Den tidigare kontorsbyggnaden från 1980-talet omvandlades till ett modernt familjecenter för Esbo stad, där barn- och familjetjänster såsom mödravårdcentral, barnrehabilitering och familjerådgivning samlas under ett och samma tak.

Ombyggnationen innebar en totalrenovering där endast byggnadens stomme bevarades, medan rumsindelning och tekniska system förnyades helt.



Stora Uppåkra 12:302 och 12:303 i Staffanstorps.

Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (till och med februari 2023)

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifieringsnivå	Fastighetstyp	Atemp, m²	MWh/år	kWh/m²	tCO ₂ e/år	kgCO ₂ e/m²	Tillskapade platser ¹⁾
Hållbart	Anoraken 1	146	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	11 564	903	78	3	0	144
Hållbart	Boden 56:51	61	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	10 165	666	66	149	15	126
Hållbart	Bylgård 37	35	Miljöbyggnad Silver	Vård	5 623	159	28	2	0	86
Hållbart	Faunan 1	80	Miljöbyggnad Guld	Äldreboende	6 060	203	33	3	0	92
Hållbart	Giffeln 1	305	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	7 237	539	75	30	4	80
Hållbart	Gyllehemmet	30	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende/Trygghetsboende	9 181	735	80	46	5	47
Grönt	Lanuv, Wuhanstraße 6,11 ²⁾	595	LEED Gold & DGNB Gold	Utbildning	16 563	3 600	217	456	28	n/a
Hållbart	Patienten 1	175	Miljöbyggnad Guld	Vård	29 579	2 186	74	65	2	n/a
Hållbart	Sandarna 26:2	422	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	12 907	691	54	48	4	388/100
Hållbart	Satakunnankatu 23	320	BREEAM Very Good	Utbildning	23 664	3 565	151	70	3	n/a
Hållbart	Täckeråker 1:228	246	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	5 057	407	80	5	1	400
Summa		2 415								

¹⁾ Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (dvs elevplatser, platser på äldreboende etc).
²⁾ Utfallet är inklusive verksamhetsenergi och ej normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.

Andel allokerat belopp per kategori

Kategori	Belopp, mkr	Andel, %
Grönt	12 514	87
Hållbart	1 820	13
Summa	14 334	100

Allokeringar under Hemsös hållbara ramverk (från och med februari 2023)

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifieringsnivå	Fastighetstyp	Atemp, m²	MWh/år	kWh/m²	tCO ₂ e/år	kgCO ₂ e/m²
Grönt	Akka 8	100		Vård	4 965	504	101	10	2
Grönt	Anoraken 1	225	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	11 564	903	78	3	0
Grönt	Arkadiankatu 24	293	BREEAM In-use Excellent	Utbildning	6 170	1 003	163	103	17
Grönt	Birka 1	63		Äldreboende	3 423	266	78	20	6
Grönt	Boden 56:51	225	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	10 165	666	66	149	15
Grönt	Borgaren 18	300		Utbildning	14 586	1 323	91	19	1
Grönt	Borstahusen 1:8	55	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	2 400	195	81	10	4
Grönt	Borstahusen 1:9	270	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	6 104	555	91	21	4
Grönt	Bällsta 2:1087	140		Utbildning	3 617	294	81	7	2
Grönt	Dona 1:38	250		Utbildning	9 516	450	47	9	1
Grönt	Dragarbrunn 9:4	95		Äldreboende	4 365	321	74	41	9
Grönt	Ekeby 2:275	50		Äldreboende	3 387	309	91	1	0
Grönt	Elektroniikkatie 1	200	BREEAM Very good	Rättsväsende	6 400	1 483	232	8	1
Grönt	Fonden 49	25		Äldreboende	6 015	461	77	20	3
Grönt	Gustavsborg 2	550		Utbildning	20 200	1 749	87	107	5
Grönt	Haahkapolku 3	96		Äldreboende	4 502	834	185	96	21
Grönt	Haavantie	29		Äldreboende	1 013	260	257	17	16
Grönt	Hallen 4	195	BREEAM In-use Very good	Äldreboende	7 705	656	85	8	1
Grönt	Hantverkaren 2	150	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	8 848	534	60	24	3
Grönt	Harjusalonitie 2	75		Äldreboende	2 845	404	142	30	11
Grönt	Höbälén 1	60		Äldreboende	2 836	192	68	5	2
Grönt	Jullovet 1	36		Vård	1 584	125	79	4	3
Grönt	Kallkällan 13	35		Äldreboende	3 922	336	86	12	3
Grönt	Kamreerintie 6	250		Vård	4 888	833	170	52	11
Grönt	Kannaksenkatu 22	420		Utbildning	12 653	1 611	127	8	1
Grönt	Kappalaisenkuja 3	46		Äldreboende	1 489	405	272	24	16
Grönt	Keskiyöntie 6–8	70		Äldreboende	1 919	414	216	40	21
Grönt	Klockarkärleken 3	45		Äldreboende	3 655	262	72	19	5



Forts.

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifieringsnivå	Fastighetstyp	Atemp, m²	MWh/år	kWh/m²	tCO ₂ e/år	kgCO ₂ e/m²
Grönt	Krokslätt 147:2	75		Äldreboende	3 845	318	83	19	5
Grönt	Kuparitie	130		Äldreboende	3 081	920	299	112	36
Grönt	Laaksokatu 6	84		Utbildning	2 174	318	146	2	1
Grönt	Lastenlinnantie	50		Äldreboende	1 573	279	178	26	16
Grönt	Lindholmen 36:1	160	Miljöbyggnad Silver	Vård	5 261	297	56	17	3
Grönt	Luthagen 81:1	80		Äldreboende	2 867	230	80	30	10
Grönt	Lövhagen 32	115		Äldreboende	4 375	360	82	26	6
Grönt	Medicinaren 23	1 120	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	20 825	1 304	63	38	2
Grönt	Meesakatu 4	130		Äldreboende	4 900	778	159	74	15
Grönt	Metsolantie 1	120	BREEAM In-use Very good	Äldreboende	4 115	301	73	4	1
Grönt	Milstolpen 8	35		Vård	2 924	185	63	9	3
Grönt	Mjölkudden 3:11	20		Vård	3 447	393	114	14	4
Grönt	Murmeldjuret 4	180		Vård	7 288	557	76	8	1
Grönt	Månen 110	40		Utbildning	4 944	383	78	1	0
Grönt	Nyfors 1:24	40		Utbildning	1 375	121	88	2	1
Grönt	Nässelodlingen 1	100		Utbildning	4 258	280	66	26	6
Grönt	Patienten 1	730	Miljöbyggnad Guld	Vård	29 579	2 186	74	65	2
Grönt	Pirttivuorenkuja 7	98		Äldreboende	2 700	430	159	10	4
Grönt	Pohjoinen rautatienkatu 9	315	BREEAM In-use Very good	Utbildning	4 924	1 271	258	91	18
Grönt	Puistokatu A	314		Äldreboende	7 460	1 313	176	93	12
Grönt	Reparatören 5	90		Rättsväsende	3 313	227	68	8	2
Grönt	Rickomberga 9:14	90		Äldreboende	3 472	275	79	37	11
Grönt	Rydboholm 1:477	30		Vård	2 942	116	39	2	1
Grönt	Samariten 11	400		Utbildning	11 885	937	79	42	4
Grönt	Sicklaön 12:9	130		Äldreboende	5 077	185	37	3	1
Grönt	Skjutfältet 9	127		Äldreboende	5 496	370	67	29	5
Grönt	Stadsön 1:1040	50		Äldreboende	4 462	557	125	20	4
Grönt	Stanstorp 5:368	150	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	4 209	110	26	2	0
Grönt	Stora Uppåkra 12:302	35		Utbildning	1 217	25	21	14	12
Grönt	Stora Uppåkra 12:303	280	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	8 116	245	30	92	11
Grönt	Suotie 4	35		Utbildning	1 996	315	158	29	14
Grönt	Tilikonmäenkatu 2	35		Äldreboende	1 130	241	213	13	12
Grönt	Torp 2:19	73	BREEAM In-use Very good/Good	Vård	4 740	327	69	7	1
Grönt	Verkmästaren 7	700	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	22 479	1 405	63	20	1
Grönt	Viertolantie 5	100		Äldreboende	2 345	523	223	25	11
Grönt	Viilarinkatu 9	59	BREEAM In-use Good	Äldreboende	3 050	977	320	50	16
Grönt	Vilunda 19:2	670	BREEAM In-use Very good	Utbildning	15 300	1 014	66	69	5
Grönt	Västerås 1:25	115		Utbildning	4 988	384	77	30	6
Grönt	Älgörten 1	380	Miljöbyggnad Silver	Utbildning	9 114	635	70	6	1
Grönt	Ängsklockan 1	63		Äldreboende	3 590	249	69	18	5
Grönt	Östra Daggrosen 1	23		Äldreboende	3 432	207	60	15	4
Summa		11 919							

Hållbarhetslänkade lån

Under 2025 tecknade Hemsö tilläggsavtal med vissa banker avseende hållbarhetslänkning av lån och kreditfaciliteter. Dessa tilläggsavtal kopplar existerande kreditfacilitetsavtal till hållbarhetsmål såsom reduktion av CO₂ och reduktion av energiintensitet. En uppfyllelse av hållbarhetsmålen ger en rabatt på räntemarginal och löftesprovision. Om hållbarhetsmålen inte uppfylls höjs räntemarginal och löftesprovision i motsvarande mån. Årlig justering uppgår till mellan 0,002–0,025 procentenheter.

Hållbarhetsmål

- Klimat: Absolut reduktion av koncernens växthusgaser i Scope 1, 2 och 3 (exklusive kategorin kapitalvaror vid beräkning av Scope 3), med 50 procent till 2030 mätt i ton CO₂e jämfört med basåret 2022.
- Energi: Reduktion av energiintensitet (kWh/m² Atemp) med 20 procent till 2030 i Koncernens sammanlagda finska och svenska fastighetsportfölj jämfört med basåret 2022.

Utfall 2025

Klimat: -35 procent
Energi: -16 procent

GRI-index

Nivå på tillämpning: Hemsö har rapporterat i enlighet med GRI Standards under perioden 1 januari 2025–31 december 2025.

GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021.

Tillämpliga GRI-sektorsstandarder: Ingen sektorstandard tillämpas.

Generella upplysningar			Sida	Kommentar
GRI 2: General Disclosures 2021	2	Uppgifter om organisationen	2 – 3, 95	
	2–2	Redogörelse för enheter som ingår i redovisningen	3	
	2–3	Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson	3, 57	Kontaktperson: Karolina Brick, hållbarhetschef, karolina.brick@hemso.se
	2–4	Omräkning eller ändring av information	37	
	2–5	Extern granskning	60	
	2–6	Aktiviteter, värdekedjan och övriga affärsrelationer	2, 11	
	2–7	Medarbetare	50	Medarbetardata uppdelat på region redovisas ej.
	2–8	Medarbetare som inte är anställda		Ej tillämplig. Hemsö har för närvarande ingen information om medarbetare som ej är anställda.
	2–9	Styrningsstruktur	28 – 29, 50, 82 – 86	
	2–10	Nominering och val av det högsta styrande organet	28, 82–84	
	2–11	Ordförande för det högsta styrande organet	83, 86 – 87	
	2–12	Roll för det högsta styrande organet i att övervaka hanteringen av påverkan	28 – 29	
	2–13	Delegering av ansvar för hanteringen av påverkan	28 –29, 83 – 84	
	2–14	Roll för det högsta styrande organet i hållbarhetsrapporteringen	29 – 30, 83 – 84	
	2–15	Intressekonflikter	84	
	2–16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	28	
	2–17	Kollektiv kunskap inom det högsta styrande organet	86–87	
	2–18	Utvärdering av det högsta styrande organet	83	2025 genomförde styrelseordföranden en intern utvärdering via intervjuer med vd och styrelseledamöter. Utvärderingen tjänar som underlag för den löpande utvecklingen av styrelsens arbetssätt och för att styrelsen ska kunna fatta välgrundade beslut.
	2–19	Ersättningspolicy	29, 84	
	2–20	Process för att fastställa ersättningar	29, 84, 97 – 98	
	2–21	Kompensationsförhållanden		Medianlönen var 62 202. Bäst betalda anställd i förhållande till medianlön var 9,58. Bäst betalda anställdes löneökning i förhållande till medianprocentuell löneökning var 142 procent.
	2–22	Ställningstagande om strategi för hållbar utveckling	7 – 10, Bokslutskommuniké 2025 sida 3	
	2–23	Policyåtaganden	29	Hemsös policyåtaganden kommuniceras via intranät och den externa webbplatsen.
	2–24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	28 – 29, 50	
	2–25	Processer för att minska negativ påverkan	28 – 29, 38 – 40, 74	
	2–26	Mekanismer för att söka rådgivning	53	
	2–27	Efterlevnad av lagar, regler och förordningar	53	
	2–28	Medlemskap i organisationer	29	
	2–29	Metod för intressentdialog	32	
	2–30	Kollektivavtal		Samtliga anställda i Sverige (82 procent av Hemsös totalt antal anställda) omfattades av kollektivavtal. För anställda i Finland och Tyskland tillämpas liknande villkor.



Väsentliga områden			Sida	Kommentar
GRI 3: Material Topics 2021	3–1	Process för att bestämma väsentliga områden	30 – 31	
	3–2	Lista på väsentliga områden	30 – 31	
Ekonomiskt resultat				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 74 – 81, 84 – 85	
GRI 201: Economic Performance 2016	201–1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	59	
Antikorrupption				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 52 – 53, 79	
	205–2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	53, 58	Alla våra nyanställda (vilket inkluderar även ledningsgruppen) får ta del av vår uppförandekod där affärsetik tas upp vid anställning. Under året deltog 9 personer i Hemsöskolan där 7 var från Sverige, 1 från Tyskland och 1 från Finland. Hemsö rapporterar ej antal och procent av styrelsemedlemmar, medarbetare eller affärspartners som genomgått utbildning i motverkande av korruption.
	205–3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	53	
Material och kemikalier				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 34 – 36, 42, 78	
Egen	Hemsö–1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	48	
Energi				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	11, 13, 26 – 27, 41 – 42	
GRI 302: Energy 2016	302–1	Energianvändning inom organisationen	43	
	302–4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	42 – 43	
Utsläpp				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 34 – 36, 38 – 40, 78	
GRI 305: Emissions 2016	305–1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	37	
	305–2	Inköpt energi indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	37	Hemsö rapporterar ej källa till emissionsfaktorer eller konsolideringsmetod.
	305–3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	37	Hemsö rapporterar ej källa till emissionsfaktorer.
Utvärdering av leverantörer, miljö				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 52 – 53, 79	
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308–1	Nya leverantörer som utvärderats enligt miljökriterier	52 – 53	
Anställningsförhållanden				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	47, 49 – 50, 78	
GRI 401: Employment 2016	401–1	Antal och andel nyanställda samt personal omsättning	50	
Kompetensutveckling				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	47, 49 – 50, 78	
GRI 404: Training and Education 2016	Hemsö–2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling.	49	
	404–3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	49, 58	100 procent av medarbetarna via medarbetarsamtal.
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	47, 50, 78	
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405–1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare	50	
	405–2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	50	
Lokalsamhällen				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 47 – 48	
Egen	Hemsö–5	Färdigställd platskapacitet	46, 48	

Väsentliga områden			Sida	Kommentar
Utvärdering av leverantörer, sociala frågor				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 52 – 53, 79	
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414–1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	53	Två av de centrala upphandlingarna avser nya leverantörer.
Kunders hälsa och säkerhet				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 29, 47 – 48, 79	
GRI 416: Customer Health and Safety 2016	416–1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	47 – 48	
Märkning av produkter och tjänster				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 47 – 48, 78	
GRI 417: Marketing and Labelling 2016	CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	47 – 48, 55 – 56	
Kundnöjdhet				
GRI 3: Material Topics 2021	3–3	Styrning	26 – 27, 47 – 48	
Egen	Hemsö–4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	48	

ÅRL-tabell

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	7 –8
Miljö	Policy och miljöfrågor	26 –27, 29, 34
	Risker och riskhantering avseende miljöfrågor	34, 41, 44, 78
	Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	35, 37, 42 –43, 45
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor	26 –27, 29, 47
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	47, 78
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	47 –48, 50
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor	26 –28, 53
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	47, 76, 79
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	52 –53
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom antikorruption	26 –27, 53
	Risker och riskhantering avseende antikorruption	52, 79
	Mål och resultat relaterat till antikorruption	52 –53

Skapat och fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2025	2024	2023	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Fastighetsintäkter	5 156	5 138	4 859	
Summa intäkter	5 156	5 138	4 859	
Fördelat ekonomiskt värde				
Anställda	308	251	228	6
Räntor	1 162	1 177	1 154	23
Utdelning	1 249	1 173	1 155	24
Drift	1 392	1 058	998	27
Skatt	33	236	109	1
Behållet ekonomiskt värde	1 012	1 243	1 214	20



Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning

Rapport till Hemsö Fastighets AB
org. nr 556779–8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Hemsö Fastighets AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 25–53 och sidorna 57–59 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt Hemsö Fastighets ABs egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 57–59 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Hemsö Fastighets ABs

egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Förfrågningar och bekräftelser
- Analytisk granskning genom analys av Hemsö Fastighets ABs utfall
- Detaljgranskning genom stickprovskontroll av underliggande dokumentation

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman

Specialistmedlem i FAR

Yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Yttrande till bolagsstämman i Hemsö
Fastighets AB org. nr 556779–8169

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 25–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	62	Flerårsöversikt	88
Finansiering	68	Räkenskaper	89
Riskhantering	74	Noter	95
Bolagsstyrning	82	Revisionsberättelse	115
Styrelse	86	Nyckeltalsberäkningar	118
Ledande befattningshavare	87	Definitioner	119

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr 556779-8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2025 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, kreditbetyg A- från Standard & Poor's och kreditbetyg A3 från Moody's.

Den 31 december 2025 ägde Hemsö 478 fastigheter med ett marknadsvärde om 87 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och regioner. Därutöver har Hemsö även hyresgäster som är privata operatörer men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö. Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS redovisningsstandarder. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sidorna 118–120. Samtliga belopp i årsredovisningen är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 5 149 mkr (5 130) under 2025. Färdigställda projekt och indexering ökade intäkterna medan frånträdde fastigheter och negativ valutaeffekt minskade intäkterna. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 4 mkr där valutakursförändring påverkade hyresintäkterna negativt med 27 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97,9 procent (97,7) och den ekonomiska vakansen uppgick till 110 mkr (123). Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 201 mkr (5 100) före avdrag för rabatter. Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick oförändrat till 9,1 år (9,1). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Kostnader

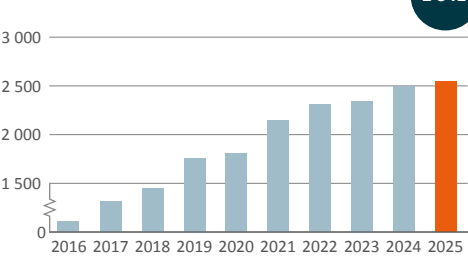
Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 314 mkr (1 305), en ökning med 9 mkr, främst till följd av ökade underhållskostnader.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 32 mkr motsvarande 3 procent.

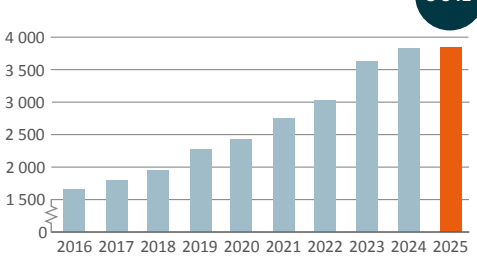
Förvaltningsresultat

Mkr	2025	2024	Δ %
Hyresintäkter	5 149	5 130	0,4
Övriga intäkter	7	8	-13,5
Fastighetskostnader	-1 314	-1 305	0,7
Driftnetto	3 841	3 833	0,2
Central administration	-219	-216	1,5
Resultat från andelar i joint venture	150	157	-4,9
Rörelseresultat	3 772	3 775	-0,1
Räntenetto	-1 162	-1 177	-1,3
Resultat efter räntenetto	2 610	2 597	0,5
– varav Förvaltningsresultat	2 541	2 498	1,7
Operativt kassaflöde	2 524	2 391	5,5
Överskottsgrad	74,5%	74,6%	-0,1
Rörelsemarginal	73,2%	73,5%	-0,3

Förvaltningsresultat, mkr



Driftnetto, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade med 9 mkr till 3 841 mkr (3 833). Ökningen var främst hänförlig till högre fastighetsintäkter. Ökade underhållskostnader minskade överskottsgraden något till 74,5 procent (74,6). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,8).

I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 37 mkr till 3 574 mkr (3 611). Valutakurs-effekter påverkade driftnettot negativt med 46 mkr.

Administration

Centrala administrationskostnader ökade och uppgick till 219 mkr (216), främst till följd av högre personalkostnader och satsningar inom digitalisering.

Räntenetto

Räntenettot minskade till -1 162 mkr (-1 177) med anledning av lägre marknadsräntor. Räntebärande skulder minskade till 51 241 mkr (52 185) och genomsnittsräntan minskade till 2,1 procent (2,2). Räntebindningen uppgick till 4,0 år (4,8) och kapitalbindning till 4,6 år (5,0). Räntenettot består av räntekostnader om -1 065 mkr (-1 091), övriga finansiella kostnader om -82 mkr (-95), ränteintäkter om 26 mkr (50) samt tomträtts-avgälder och arrenden -41 mkr (-41).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 541 mkr (2 498), främst med anledning av minskade räntekostnader och ett ökat förvaltningsresultat från joint venture.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -685 mkr (-99) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -668 mkr (-60). Detta motsvarar en värdeförändring om -1 procent (0). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -447 mkr (225) motsvarande -0,5 procent (0,3). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -221 mkr (-286) motsvarande en förändring om -0,3 procent (-0,3).

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt starkt med ökade transaktionsvolymen i Sverige, Finland och Tyskland. Mindre komprimeringar av direktavkastningskraven noteras på de bästa objekten i de mest attraktiva lägena. I Tyskland är marknaden dock fortsatt avvaktande och direktavkastningskraven ligger på samma nivå som för ett år sedan. Demografin i samtliga tre länder, med ökning av andel äldre befolkning, stärker marknaden för framför allt äldreboenden.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (5,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (5,0), i Finland till 5,2 procent (5,6) och i Tyskland till 5,1 procent (4,9). I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna.

Jämförbart bestånd

	31 dec 2025	31 dec 2024	Förändring
Antal fastigheter, st	398	398	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 831	75 902	-1,4%
Direktavkastning, %	4,7	4,8	-0,1

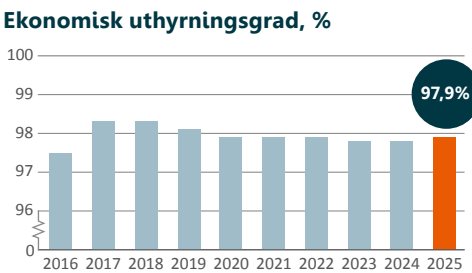
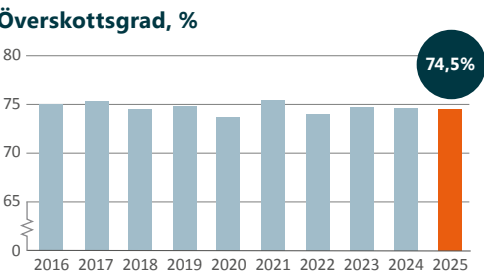
Belopp i mkr	2025	2024	Förändring %
Hyresintäkter	4 748	4 752	-0,1
Övriga intäkter	7	8	-12,2
Driftkostnader	-751	-744	0,9
Underhållskostnader	-328	-311	5,4
Övriga kostnader	-102	-94	9,1
Driftnetto	3 574	3 611	-1,0

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2024 till och med 31 december 2025 (exklusive 77 projektfastigheter).

Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	3 258	1 080	818	5 156
Fastighetskostnader, mkr	-873	-269	-173	-1 314
Driftnetto, mkr	2 386	811	645	3 841

Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	62	21	17	100
Överskottsgrad, %	73,2	75,1	78,9	74,5





Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 59 mkr (-234). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -13 mkr (45). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 72 mkr (-279).

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -88 mkr (-379) varav aktuell skatt utgjorde 59 mkr (-142) och uppskjuten skatt utgjorde -147 mkr (-237).

Årets resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 1 896 mkr (1 886). Resultatförändringen är främst hänförlig till en positiv uppskjuten skatt i den tyska verksamheten som motverkas av en ökad negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,2 procent (6,5). Totalavkastningen uppgick till 3,6 procent (4,4).

Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 3 521 mkr (3 490), varav 2 681 mkr (2 526) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 840 mkr (964) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

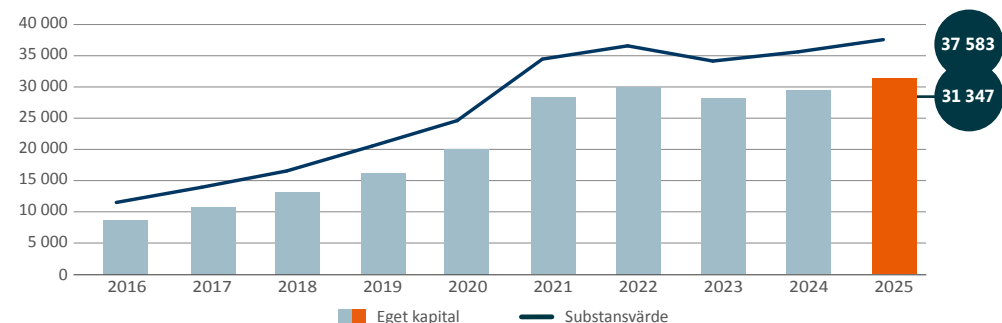
Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 6 procent till 2 524 mkr (2 391). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och mindre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 524 mkr (2 392). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -347 mkr (-316). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 020 mkr (-2 631) samtidigt som upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 227 mkr (-184). Sammantaget uppgick årets kassaflöde till -615 mkr (-738).

Balansräkning

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973	82 624	84 879	75 737
Nyttjanderätter	1 104	1 084	988	932	759
Andelar i joint venture	2 265	1 977	1 636	1 655	1 271
Derivat	–	–	–	247	161
Övriga tillgångar	1 563	1 352	2 390	1 209	892
Likvida medel	256	866	1 593	526	687
Tillgångar	92 418	91 253	89 231	89 447	79 508
Eget kapital	31 347	29 436	28 156	30 028	28 350
Räntebärande skulder	51 241	52 185	50 823	49 567	42 498
Derivat	723	604	187	–	–
Leasingskulder	1 104	1 084	988	932	759
Uppskjuten skatt	6 240	6 197	5 954	6 557	6 082
Övriga skulder	1 762	1 746	3 123	2 363	1 819
Eget kapital och skulder	92 418	91 253	89 231	89 447	79 508
Utbetalning till ägare					
Utdelning, mkr	1 249	1 173	1 155	1 072	905
Finansiella nyckeltal					
Eget kapital, mkr	31 347	29 436	28 156	30 028	28 350
Soliditet, %	33,9	32,3	31,6	33,6	35,7
Substansvärde, mkr	37 583	35 626	34 149	36 586	34 466
Justerad soliditet, %	40,7	39,0	38,3	40,9	43,3

Utveckling eget kapital, mkr





Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 160 mkr (133) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -287 mkr (-265) främst beroende på ökade personalkostnader.

Finansiella poster uppgick till 1 403 mkr (567). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 538 mkr (1 604), räntekostnader om -1 223 mkr (-1 332), vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag 62 mkr (377), resultat från andelar i koncernföretag -16 mkr (211) samt valutakurseffekter om 1 042 mkr (-293). Värdeförändring av derivat uppgick till -12 mkr (-482) och årets resultat uppgick till 507 mkr (416).

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 176 (175) anställda varav 83 (81) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 143 (144) anställda i Sverige, 17 (17) i Finland och 16 (14) i Tyskland.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsrapporteringen utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen och omfattar sidorna 25–53.

Framtida utveckling

Hyresgästefterfrågan är fortsatt stor i alla våra marknadssegment vilket gör att Hemsös vakanser förväntas förbli låga. Hemsö har många nybyggnationer som tillför hyresintäkter när dessa projekt färdigställs. Vidare justeras hyran utifrån inflationen samtidigt som målet är att driftkostnaderna inte stiger i samma utsträckning drivet av skalfördelar och operationell effektivisering vilket bedöms ge en god förväntad tillväxt i driftnettot. Hemsö har fortsatt god tillgång till bank och kapitalmarknad och kapitalbindningen uppgår till 4,6 år. 69 procent av de räntebärande skulderna är räntesäkrade och den genomsnittliga räntebindningen uppgår till 4,0 år. Detta borgar för låga refinansieringsrisker och ett stabilt räntenetto.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

Det totala antalet aktier i bolaget uppgår till 100 001 000. Föreslagen vinstutdelning om 12,699873 kronor per aktie grundar sig på 2025 års redovisning som framläggs för fastställelse den 28 april 2026 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

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

Utdelningspolicy

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	4 385 279 705
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	507 233 045
Summa	5 892 512 750

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	1 270 000 000
Till ny räkning överföres:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	3 622 512 750
Summa	5 892 512 750

Projekt

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 643 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 528 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 329 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 168 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 942 mkr.

Under året har 15 större projekt färdigställts med en investering om 2 637 mkr. Dessa genererar en årlig hyresintäkt om 218 mkr och har en hyresduration om 16 år.



Hemsö utvecklar nytt äldreboende i Trelleborg

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	896	345	100	2026
Virket	Malmö	Vård	11	11 200	565	458	66	2027
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	20	10 300	553	73	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	472	173	100	2026
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	n/a	39 400	437	12	n/a	2026
Sätra ishall	Stockholm	Utbildning	25	10 500	387	356	100	2027
Norra Böle skola	Helsingfors	Utbildning	20	7 200	369	294	100	2027
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	352	154	100	2027
Ängegärde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	302	11	100	2026
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	224	7	100	2026
Selleberga	Bjuv	Äldreboende	20	6 100	214	179	100	2026
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	211	131	100	2027
Hjorten	Trelleborg	Äldreboende	20	5 140	178	164	100	2027
Vallila grundskola ¹⁾	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	173	64	100	2027
S-huset ¹⁾	Västerås	Utbildning	10	6 000	168	86	100	2026
Byrådirektören ^{1) 2)}	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	142	19	100	2026
Summa				157 940	5 643	2 528		

¹⁾ Ombyggnation.
²⁾ Investering i underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten.

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst



Ektorps skola
och idrottshall i
Nacka



Gymnasium
med konstinrikt-
ning i centrala
Helsingfors

Större färdigställda projekt 2025

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Investering, mkr	Uthyrningsgrad ¹⁾ , %
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 800	278	100
Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	123	100
Sjöstöveln etapp 1	Stockholm	Vård	7	3 000	61	100
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	10 300	390	100
Brandvakten	Halmstad	Äldreboende	15	4 200	48	100
Capella	Göteborg	Utbildning	10	10 200	313	100
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 700	197	100
Siltavuorenpenger	Helsingfors	Utbildning	15	7 100	186	100
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	162	100
Rotviksbro	Uddevalla	Äldreboende	20	2 000	87	100
Finntorp	Nacka	Utbildning	15	3 600	78	100
Campus Tensta	Stockholm	Utbildning	10	16 800	314	50
Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	152	100
Turku International School	Åbo	Utbildning	20	6 500	125	100
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	124	63
Summa			16	87 600	2 637	

¹⁾ Uthyrningsgrad vid färdigställande.

☐ Offentlig hyresgäst ☒ Privat hyresgäst

Färdigställd platskapacitet

År	Antal projekt	Platskapacitet skola	Platskapacitet högskola	Platskapacitet äldreboende
2020	7	520	–	258
2021	14	3 710	–	192
2022	31	7 140	–	700
2023	22	2 830	180	676
2024	12	4 700	–	82
2025	16	2 860	–	217
Sedan start ¹⁾	148	29 310	7 130	3 109

¹⁾ Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2025.



Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader över tid. Hemsö har haft god tillgång till finansiering under det gångna året, vilket föranlett en fortsatt diversifiering genom att ta upp finansiering från både kapitalmarknaden och banker. Vidare har Hemsö aktivt arbetat med att bibehålla bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

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

God tillgång på kapital

Under 2025 präglades de globala finansmarknaderna av en tydlig återhämtning efter den breda nedgången under årets inledning. Såväl aktie-

som kreditmarknader utvecklades starkt under året, där både det amerikanska indexet S&P 500 och det svenska OMXS30 steg med motsvarande 16 procent. I linje med den positiva börsutvecklingen var efterfrågan på krediter fortsatt god under den senare delen av året.

Under hösten låg kreditmarginalerna på historiskt låga nivåer och såväl fondinflöden som emissionsvolymerna nådde höga nivåer i ett historiskt perspektiv. Den riskpremie som tidigare är präglat fastighetssektorn på den europeiska obligationsmarknaden har successivt avtagit och marknadens syn på fastighetsbolag har normaliserats. Sammantaget rådde ett gynnsamt finansieringsklimat under året, både på den

internationella och på den svenska marknaden.

Räntemarknaden stabiliserades under året i takt med att inflationen bedömdes vara under kontroll. Vid Riksbankens räntebesked i december lämnades styrräntan oförändrad på 1,75 procent, en nivå som bedöms stödja den svenska ekonomin i ett läge med dämpad tillväxt.

Hemsö hade under 2025 fortsatt god tillgång till finansiering och kunde dra nytta av det förbättrade marknadsläget. Bolaget har haft möjlighet att agera selektivt och långsiktigt på kapitalmarknaden, med fokus på riskspridning, konkurrenskraftiga villkor och en väl avvägd löptidsstruktur. Detta har skapat stabila förutsättningar för Hemsös fortsatta investeringar i samhällsfastigheter.

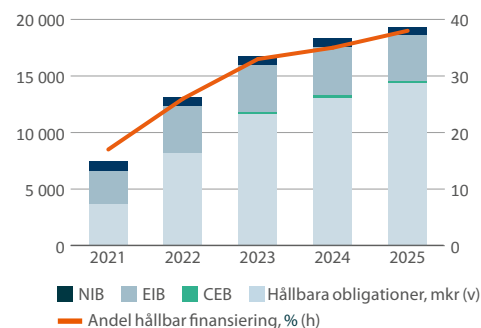
Ökad andel hållbar finansiering

Den hållbara finansieringen blir en allt viktigare del av Hemsös totala upplåning och den ökar från år till år. Under 2025 utgjordes 93 procent av samtliga obligationsemissioner av gröna obligationer, 4 550 mkr av totalt 4 886 mkr emitterades inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver tog Hemsö upp ett lån via Nordiska Investeringsbanken om 700 mkr. Totalt uppgår Hemsös utestående hållbara finansiering till 19 315 (18 341) mkr. Efter periodens utgång i januari 2026 ingick Hemsö en kreditfacilitet med Europeiska investeringsbanken om 200 meur och Nordiska Investeringsbanken om 700 mkr.

Kapitalstruktur

Mkr	2025	2024
Räntebärande skulder	51 241	52 185
Likvida medel	256	866
Nettoskuld	50 986	51 319
Marknadsvärde fastigheter	87 231	85 973
Investeringar i joint venture	2 325	1 981
Fastighetstillgångar	89 556	87 954
Belåningsgrad, %	56,9	58,3
Andel säkerställd skuld, %	1	1

Hållbar finansiering

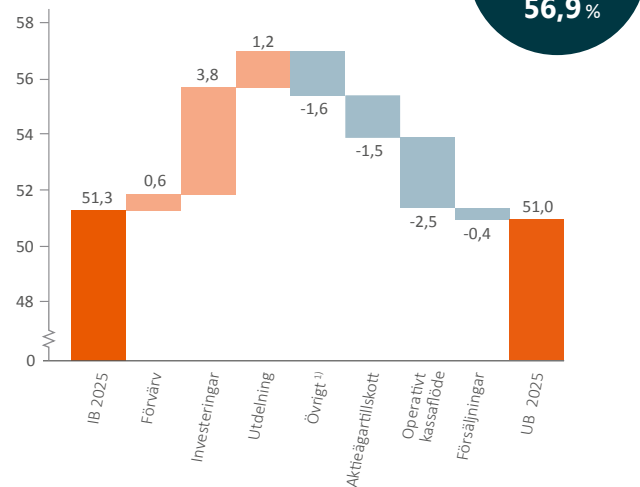




Kapitalstruktur



Förändring nettoskuld, mdkr



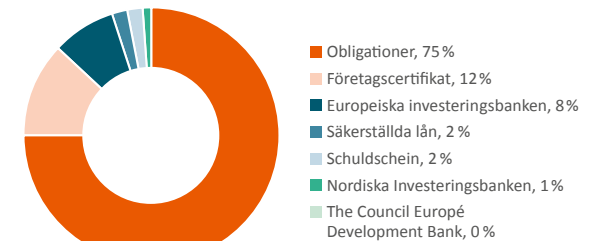
Förändring eget kapital, mdkr



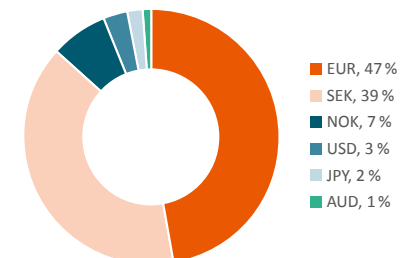
Kreditlöften och teckningsåtaganden

Mkr	2025	2024
Banker	9 082	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Summa	15 082	13 500
Likvida medel	256	866
Disponibel likviditet	15 338	14 366
Kort upplåning	11 805	9 166
Skuldtäckningskvot, %	130	157

Finansieringskällor



Obligationer



¹⁾ Kursdifferenser, reavinst, och förändring i rörelsekapital.

¹⁾ Omräkningsreserv, minoritetsandel, justering joint venture och derivat.

Hemsös rating

Hemsö har en långsiktig AA- rating från Fitch Ratings och en långsiktig A- rating från Standard and Poor's med stabila utsikter. För ökad transparens och service till investerare har Hemsö valt att även inkludera kreditvärderingsinstitutet Moody's som tilldelar Hemsö en långsiktig rating om A3 med stabila utsikter. Detta bidrar till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

Kapitalstruktur

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 87 231 mkr (85 973). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 31 347 mkr

(29 436), räntebärande skulder om 51 241 mkr (52 185), uppskjuten skatteskuld om 6 240 mkr (6 197), räntebärande skuld nyttjanderätter (leasing-skulder) om 1 104 mkr (1 084) och övriga skulder om 2 486 mkr (2 350). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 38 506 mkr (39 205), Schuldschein om 811 mkr (861), företagscertifikat om 5 944 mkr (5 831), icke säkerställda lån från The Council Europé Bank (CEB), Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Nordiska Investeringsbanken (NIB) om 4 981 mkr (5 288), samt säkerställda banklån om 1 000 mkr (1 000). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 56,9 procent (58,3).

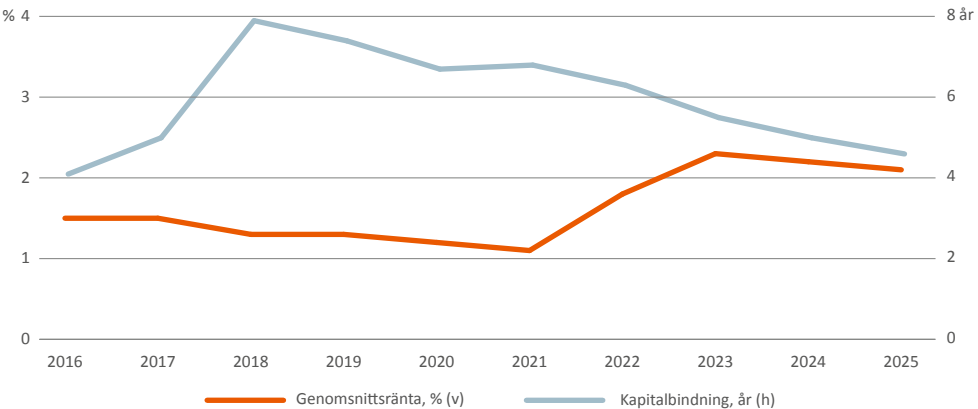
Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 15 085 mkr (14 326) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna av företagsobligationer i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 18 276 mkr (19 163) utestående i euroobligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn även bland europeiska investerare. För att diversifiera upplåningen ytterligare har Hemsö tagit upp obligationslån från asiatiska investerare samt upplåning på den tyska Schuldscheinmarknaden. Utöver svenska kronor och euro har Hemsö också emitterat obligationer i australiensiska dollar, norska kronor, japanska yen samt amerikanska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 308 mkr (343) i AUD obligationer, 2 848 mkr (3 006) i NOK obligationer, 885 mkr (1 047) i JPY obligationer och 1 104 mkr (1 320) i USD obligationer.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	AA-	F1+	Stabila	2025-03-19
Moody's	A3	n/a	Stabila	2025-02-04
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2025-09-10

Genomsnittsränta och kapitalbindning



Rating
A-/AA-/A3

Trygg låntagare med rating från Standard & Poor's, Fitch Ratings och Moody's

Hemsö har sedan 2015 rating från Standard and Poor's och sedan 2020 även rating från Fitch. Ratingen från S&P är A- och från Fitch AA-, med stabila utsikter från både S&P och Fitch. I februari 2025 erhöll Hemsö kreditbetyg A3 med stabila utsikter från Moody's. De officiella kreditbetygen tillgodoser behoven hos fler investerare och ökar antalet potentiella köpare av bolagets obligationer, vilket har bidragit till att attrahera nya internationella investerare de senaste åren.

FitchRatings

MOODY'S
RATINGS

S&P Global
Ratings

4,6år

2,1%



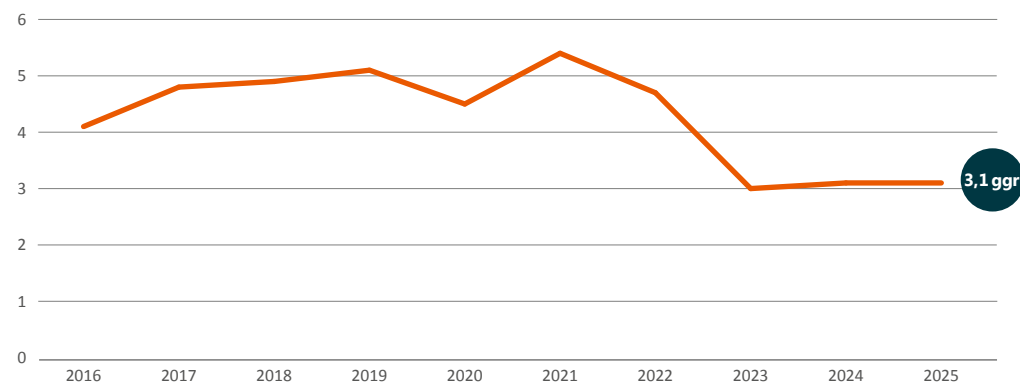
Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget både en lång räntebindning och en lång kapitalbindning. Räntebindningen per årsskiftet uppgick 4,0 år (4,8), och kapitalbindningen uppgick till 4,6 år (5,0). Hemsös genomsnittsränta per årsskiftet uppgick till 2,1 procent (2,2).

Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 51 241 mkr (52 185), vilket motsvarade en belåningsgrad om 56,9 procent (58,3). Av Hemsös räntebärande skulder löper 40 688 mkr (43 533) med fast ränta och 10 553 mkr (8 653) med rörlig ränta. Av Hemsös skuld var 69 procent räntebunden över ett år.

Räntetäckningsgrad, ggr



Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 6 000 meur. Hemsö emitterade under 2025 obligationer om totalt 4 886 mkr. Per 31 december 2025 uppgick volymen obligationer till 38 506 mkr (39 205), varav 14 334 mkr (13 053) utgörs av 24 hållbara obligationer. EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen Euronext.

Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 12 000 mkr. Den 31 december 2025 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 5 944 mkr (5 831). För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller, samt kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december

2025 hade Hemsö totalt 15 082 mkr (13 500) i outnyttjade kreditlöften varav 6 000 mkr (6 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden och 9 082 mkr (7 500) i kreditlöften från banker. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 256 mkr (866) varför den disponibla likviditeten uppgick till 15 338 mkr (14 366).

Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder ränte-, valuta- och valutaräntederivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Valuta- och valutaräntederivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 723 mkr (undervärde 604). Det nominella värdet av räntederivaten per årsskiftet uppgick till 6 175 mkr (6 975). Valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 6 834 mkr (8 122).

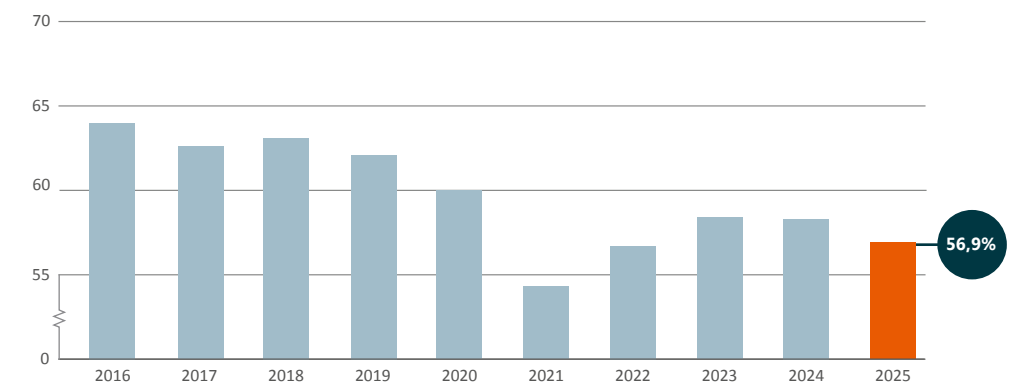
Räntetäckningsgrad

3,1 ggr

Genomsnittsränta

2,1%

Belåningsgrad, %



Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 59 mkr (-234). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -13 mkr (45). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 72 mkr (-279).

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och likvida medel) och skulder i samma valuta. För att minimera valutarisk skall Hemsös tillgångar i euro i hög utsträckning finansieras med skulder i euro. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda valuta- och valutaräntederivat. Valutaexponeringen definieras som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2025 till 349 meur, motsvarande 12 procent av koncernens eurotillgångar eller 12 procent av eget kapital.

Valutaexponering

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastigheter, EUR	30 127	30 194
Joint venture, EUR	1 869	1 556
Likvida medel, EUR	-14	101
Tillgångar, EUR	31 982	31 852
Skuld, EUR	22 438	23 582
Valutaswap, EUR	5 773	6 877
Exponering, EUR	3 772	1 392
Skuld, NOK, USD, JPY, SEK och AUD	6 834	8 122
Valutaswap, NOK, USD, JPY, SEK och AUD	-6 834	-8 122
Exponering NOK, USD, JPY, SEK och AUD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	3 772	1 392
Eget kapital	31 347	29 436
Valutaexponering, % (max 35 %)	12 %	5 %
Valutaexponering eurotillgångar, % (5–30 %)	12 %	4 %

Räntederivat 2025-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	MV Mkr
2023-05-12	2028-05-12	375	3,0 %	Stibor	-6,4
2023-05-19	2028-05-19	500	2,9 %	Stibor	-7,8
2023-12-12	2029-12-12	500	2,7 %	Stibor	-4,3
2023-12-18	2029-12-18	500	2,4 %	Stibor	-0,5
2023-12-27	2030-12-27	500	2,3 %	Stibor	5,5
2024-03-12	2031-03-12	500	2,5 %	Stibor	0,2
2024-06-07	2032-06-09	500	2,7 %	Stibor	-0,9
2024-06-20	2032-06-21	500	2,6 %	Stibor	2,1
2024-08-07	2028-08-07	500	2,1 %	Stibor	1,6
2024-08-07	2029-08-07	500	2,1 %	Stibor	4,7
2024-08-23	2027-08-23	300	2,2 %	Stibor	-0,4
2024-09-11	2028-09-11	500	2,1 %	Stibor	2,8
2024-09-13	2029-09-13	500	2,0 %	Stibor	7,7
Summa		6 175	2,4 %		4,2



Kiel – Pickerstrasse 36, äldreboende i Tyskland.

Finanspolicy

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

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,9 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,0 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	4,6 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % < 1 år, där- efter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	130 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1 %

Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,0 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % < 1 år, där- efter maximalt 20 % per år	Uppfyllt

Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt

Valutarisk		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	12 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	12 %

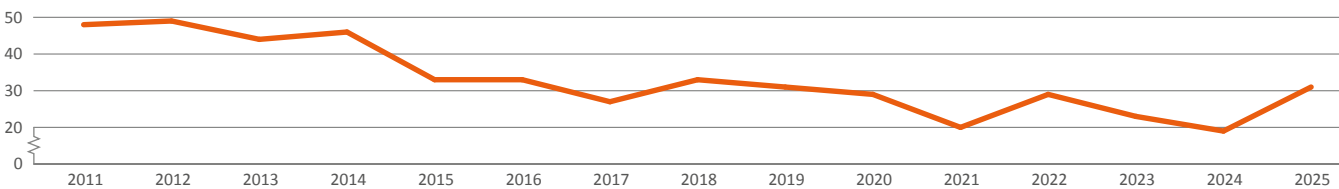


Kapital- och räntebindning

Kapitalbindning				Räntebindning	
Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2026	5 862	5 862	11	15 871	31
2027	17 152	4 571	9	1 900	4
2028	8 941	8 941	17	9 150	18
2029	7 551	6 551	13	6 398	12
2030	7 027	5 527	11	4 575	9
2031	2 523	2 523	5	1 724	3
2032	1 474	1 474	3	2 474	5
2033	1 974	1 974	4	1 974	4
2034	1 082	1 082	2	1 082	2
2035	2 134	2 134	4	1 434	3
2036	—	—	0	—	0
2037	1 023	1 023	2	1 023	2
2038	954	954	2	954	2
2039	1 407	1 407	3	1 407	3
2040-	1 274	1 274	2	1 274	2
Summa	60 379	45 298	88	51 241	100

Företagscertifikat	5 944	12
Summa	51 241	100

Andel kort ränta, %





Riskhantering

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

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

Hemsö har de senaste åren investerat i digitalisering av fastigheterna. De tekniska lösningarna skapar stora möjligheter att effektivisera drift, minska energianvändningen och förbättra

trygghet och service. Samtidigt medför utvecklingen vissa risker. Ökad uppkoppling gör fastigheterna mer sårbara för cyberattacker och integritetsintrång. Det finns också en risk att tekniken blir komplex att hantera, vilket ställer krav på kompetens, säkerhetsrutiner och tydlig ansvarsfördelning.

Hemsö har en balanserad strategi där innovation kombineras med robust IT-säkerhet och ett tydligt fokus på människors behov.

Vi arbetar strukturerat med IT-säkerhet genom löpande omvärldsbevakning, uppföljning av säkerhetsrisker och aktiva säkerhetsinitiativ. Hemsö har också kartlagt våra verksamhetskritiska IT-miljöer och upprättat kontinuitetsplaner för alla centrala system. Vi testar backup och återställning regelbundet och arbetar för att säkra fastighets-IT genom eget nät, övervakning och tydliga policyer.

Vi är medvetna om att digitala arbetssätt ställer höga krav på medarbetarna, eftersom de ofta utgör den svagaste länken för olika typer av angrepp. Därför genomgår alla IT-användare på Hemsö återkommande utbildningar, mikrokurser och simulerade phishingtester för att öka riskmedvetenheten och kunskapen.

Strategiska risker



Värdeförändringar fastigheter

Risk

Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning och finansiella ställning samt belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering

Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Hemsös styrelse har antagit en värderingspolicy som styr Hemsös värderingsarbete. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning i tre länder, vilket ger en balanserad riskprofil.

Hemsö utför löpande marknadsanalyser och bedömning av fastighetsportföljens värde. Samtliga fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärden fastställs med hjälp av externa värderingar och/eller Hemsös interna kalkylmodell.

Möjlighet

Ett aktivt värderingsarbete minskar risken för felbedömningar och ökar möjligheten till värdetillväxt av våra fastigheter. Genom proaktiva insatser inom till exempel prestandaförbättringar och skydd mot klimatförändringar kan fastigheternas värde öka.



Forts. Strategiska risker



Intäkts- och vakansrisk

Risk

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

Hantering

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

alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. 62 procent av Hemsös hyresgäster är stater, kommuner och regioner som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden har varit hög och stabil över tid.

År 2025 var uthyrningsgraden 97,9 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst sju år. År 2025 var hyresdurationen 9,1 år.

Möjlighet

Hemsös långa erfarenhet av att tillhandahålla samhällsfastigheter till kundkategorier inom eller på uppdrag av offentlig sektor medför goda möjligheter att kombinera långsiktig uthyrningstid och planering. Det skapar förutsägbarhet och trygghet för både Hemsö och hyresgästerna.



Politisk och makroekonomisk risk

Risk

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

Hantering

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

Möjlighet

Genom att kontinuerligt bevaka och analysera omvärlden har Hemsö möjlighet till ett snabbare agerande vid förändringar som kräver åtgärder. Den nära dialogen med ägare och intressenter förbättrar tillgången till kapital, även i tider av makroekonomisk oro.



Fastighetsportföljens sammansättning

Risk

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

Hantering

Genom vår långa erfarenhet och närvaro i tre marknader utvecklar Hemsö kompetens och expertis för att

tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader och segment. Hemsö har genom en egen, lokal förvaltningsorganisation även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

Möjlighet

Som en av de största fastighetsägarna av samhällsfastigheter, har vi förutsättningar för bred och god kontakt med kommuner och regioner i våra marknader. Efterfrågan på samhällsfastigheter är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. Med Hemsös segment, inklusive nischsegment, kan vi vara en långsiktig fastighetspartner till offentlig sektor och tillgodose de flesta lokalbehov. Det möjliggör proaktivitet för riskhantering avseende fastighetsportföljens sammansättning.

Operativa risker



Fastighetskostnader

Risk

Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomt-rättsavgifter. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader (som inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter) kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

Hantering

Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med

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

Möjlighet

Genom att arbeta med strukturerade inköp och upphandlingar kan Hemsö vara kostnadseffektiva, vilket frigör kapital som kan användas för nya investeringar eller utvecklingsprojekt. Arbetet med digitalisering av förvaltningen gör att vi får en bättre överblick av kostnaderna och kan agera proaktivt. Energioptimering och andra riktade projekt kan öka fastigheternas marknadsvärde, samtidigt som de minskar kostnaderna. Det stärker både resultat och fastigheternas attraktionskraft.



Ansvarsrisk

Risk

Ansvarsrisker avser i första hand risker för skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Hemsö hålls ansvarigt. Även ansvar för att minimera risken att någon bryter mot mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i vår leverantörskedja.

Hantering

Riskerna begränsas genom att Hemsö uppfyller alla myndighetskrav och har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras

vidare genom att Hemsö utför egenkontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav i leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker, samt en teknisk undersökning för att identifiera eventuell teknisk underhållsskuld. Risken för att mänskliga rättigheter inte uppfylls i leverantörsled förebyggs genom centrala styrdokument såsom Hemsös inköpsprocess samt med kravställan på leverantörer genom bland annat Hemsös Code of Conduct for Suppliers.

Möjlighet

Genom att arbeta förebyggande med kontroller och underhåll kan Hemsö minska skadekostnader, men också skapa värde genom längre livslängd och högre standard i fastigheterna. Genom tydliga krav i leverantörsavtal och uppförandekod för leverantörer kan Hemsö bygga en leverantörskedja som stärker bolagets hållbarhetsprofil och minskar riskerna för negativa händelser.



Kriser

Risk

Risker kan utgöras av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, pandemi, miljökatastrofer och allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar. Kriser kan också uppstå internt, till exempel att inte efterleva upphandlingsdirektiv, mutor och förskingring, oetiskt agerande och läckage av insiderinformation. Störningar eller fel i kritiska system kan påverka Hemsö negativt vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering

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

Möjlighet

Hemsös förebyggande arbete medför en större sannolikhet att kriser inte inträffar eller att de hanteras innan de når nivån kris, vilket gagnar både hyresgäster, bolaget, medarbetare och varumärket.



Forts. Operativa risker



Skatt

Risk

Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatte- regler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. Lagstiftning och regelverk har därtill blivit mer komplexa med utvidgade rapporte- ringsskyldigheter. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning eller tolkar gällande regler felaktigt.

Hantering

För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gäl- lande lagar och regler finns goda rutiner för intern

kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker såväl genom intern som extern kvalitetssäkring, väl inarbe- tade rutiner och löpande utbildning av personal. Hemsös styrelse har antagit en skattepolicy som styr Hemsös skattehantering. Hemsö ska vara affärsmäs- sigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från vår värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder, skapa rutiner och därmed anpassa verksamheten.

Möjlighet

Välutvecklade rutiner och kontroller gör att Hemsö kan ligga steget före i att förstå, tolka och tillämpa nya regelverk. Detta stärker bolagets anpassningsförmåga och minskar risken för fel. Hemsö kan även visa inves- terare och hyresgäster att bolaget är en trygg och pålitlig aktör, vilket kan stärka såväl kundrelationer som tillgång till kapital.



Projektrisk

Risk

Vid ny-, till- och ombyggnationer kan projektets förut- sättningar påverkas av flera typer av risker. Detalj- planprocesser kan dra ut på tiden, vilket kan leda till för- seningar och ökade kostnader. Nya politiska beslut, reg- leringar eller ändrade finansieringsvillkor kan påverka förutsättningarna för projektets genomförande eller avkastning. Ökade material- och leveranskostnader, som inte kan mötas av motsvarande intäktsökningar, kan för- sämra projektets ekonomi. Det finns även risker kopp- lade till externa genomförandeorganisationer, där bygg- entreprenörer eller andra samarbetspartners inte lever upp till avtalade krav på kvalitet, tid och kostnad.

Hantering

Hemsö begränsar dessa risker genom att investera i pro- jekt på marknader med god efterfrågan och där bolaget har stark lokal kännedom. För att minska plan- och poli- tiska risker sker en nära dialog med kommuner och myn- digheter under hela processen. Kostnadsrisker hanteras genom noggrann kalkylering och kontinuerlig uppfölj- ning av projektens ekonomi. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Hemsö kvalitetssäkrar även projekten genom standardiserade interna processer, tydliga upp- följningsrutiner och hög intern projektkompetens.

Möjlighet

Etablerade processer, hög kompetens och nära sam- arbete mellan interna och externa aktörer bidrar till att riskerna hanteras effektivt och att framgångsrika arbetssätt kan upprepas i nya projekt. Genom att fokusera på tillväxtorter och stabila hyresgäster skapas förutsättningar för långsiktig värdetillväxt och minskad marknadsrisk.



Fastighetsförvärv

Risk

Risker i samband med förvärv utgörs främst av miss- bedömningar av marknadens avkastningskrav, hyres- nivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljö- förhållanden och teknisk skuld.

Hantering

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitets- säkrade och standardiserade interna processer och

verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (till exempel geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förut- sättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och för- valta fastigheten. Interna uppföljningar sker efter genomförda förvärv.

Möjlighet

Djupgående analyser gör att Hemsö kan identifiera potential i fastigheter som andra aktörer kan missa. Det kan öppna för värdeskapande genom exempelvis renoveringar, energieffektivisering eller sociala utvecklingsprojekt som bidrar till samhällsutveck- lingen och bra balans i Hemsös fastighetsportfölj.

Forts. Operativa risker



Miljö och klimat

Risk

Miljö- och klimatrisker omfattar verksamhetens påverkan på miljön och samhället, samt de risker som klimatförändringar utgör för bolaget. Miljöpåverkan sker både vid byggnation och vid drift av fastigheterna. Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökade kundkrav kan innebära en risk för högre kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringarna medför både omställningsrisker som politiska och regulatoriska risker, och fysiska risker som höjd havsnivå och ökade nederbördsmängder.

Hantering

Genom att certifiera våra nyproducerade byggnader samt utvärdera material, arbetar Hemsö för god inomhusmiljö, energieffektivisering och användning av förnybar energi, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering på våra fastigheter. Årligen utvärderas även våra klimatrisker både för att minimera vår påverkan och att rusta för klimatförändringar. Inriktningen på hållbarhetsarbetet är förankrad med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp förändrade krav och behov. Arbetet följs upp och kommuniceras till intressenter i den årliga hållbarhetsredovisningen. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet.

Möjlighet

Energieffektiviseringar, miljöcertifieringar och satsningar på förnybar energi minskar driftkostnader och stärker fastigheternas värde. Ett tydligt klimatarbete ökar även tillgången till grönt kapital och gör Hemsös fastigheter mer attraktiva för offentliga hyresgäster med egna hållbarhetsmål. Genom att erbjuda framtidssäkra och klimatsmarta lokaler stärker Hemsö både konkurrenskraften och den långsiktiga avkastningen.



Medarbetare

Risk

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

Hantering

Hemsö arbetar med kompetensutveckling och hälsa. Vi är en ansvarstagande arbetsgivare som strävar efter ett öppet arbetsklimat där våra värderingar genomsyrar arbetet. Hemsös systematiska arbetsmil-

jöarbete har mål som följs upp årligen, både av HR-avdelningen samt av Hemsös arbetsmiljökommitté där arbetsmiljöombud från samtliga regioner finns representerade. Vi arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Uppföljning sker bland annat genom analys av hälso- och sjuktal samt årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score. Vi arbetar löpande med kompetensförsörjning genom såväl intern- som externutbildning. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar. Hemsös interna uppförandekod innehåller ett antal principer som beskriver hur vi förväntas agera i våra yrkesroller. Vi ska agera på ett etiskt, icke-diskriminerande och professionellt sätt och möta alla människor med respekt.

Möjlighet

Genom att satsa på utbildningar, ledarskapsprogram och successionsplanering kan Hemsö positionera sig som en arbetsgivare där människor vill utvecklas långsiktigt. Hemsö arbetar kontinuerligt med att utveckla sina arbetssätt för introduktion och avslut (on- och offboarding). Detta stärker varumärket på arbetsmarknaden och underlättar kompetensförsörjningen. Genom förebyggande friskvårdsinsatser och regelbundna hälsokontroller får Hemsö friskare medarbetare, vilket inte bara minskar riskerna utan också höjer effektivitet, arbetsglädje och det ekonomiska resultatet.

Förändrade regelverk och regelefterlevnad samt leverantörskedjan



Förändrade regelverk

Risk

Huvuddelen av våra hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region. Hyresgästernas verksamheter är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat lokaler, fastighetsägande och hyresnivåer. Ny lagstiftning, förordningar och föreskrifter kan ha negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering

Hemsö följer förslag till ny lagstiftning, förordningar och föreskrifter för att i god tid ha möjlighet att vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Vi deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån vi berörs och ger remiss-svar vid förslag till ny lagstiftning.

Möjlighet

Hemsö deltar aktivt i samhällsdebatten och lämnar remissvar som syftar till att främja regelverk som gynnar långsiktiga och hållbara investeringar i samhällsfastigheter. Genom att följa och analysera förändrad lagstiftning kan Hemsö säkerställa att verksamheten utvecklas i linje med nya krav och fortsätter att ligga i framkant inom ansvarsfull förvaltning och utveckling av fastigheter.



Mänskliga rättigheter, regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption

Risk

Bristande efterlevnad av mänskliga rättigheter, lagar och regler samt förekomst av bedrägerier och korruption inom den egna verksamheten eller i leverantörsledet kan leda till rättsliga påföljder, ekonomiska förluster och verksamhetsavbrott samt skada förtroendet för Hemsö. Det kan begränsa bolagets möjlighet att bedriva och utveckla sin verksamhet.

Hantering

Hemsö säkerställer verksamhetens stabilitet genom strukturerad intern kontroll, tydliga och dokumenterade processer samt löpande kvalitetssäkring. Externa revisioner genomförs årligen. Riktlinjer för inköp och attestering, uppförandekoder för medarbetare och leverantörer, utbildning inom antikorruption samt en etablerad visselblåsarfunktion minskar risken för oegentligheter och verksamhetsstörningar.

Möjlighet

Ett systematiskt arbete med etik och regelefterlevnad stärker förtroendet för Hemsö som affärspartner, minskar operativa risker och bidrar till stabila och långsiktiga affärsrelationer. Det stärker Hemsös konkurrenskraft och underlättar fortsatt tillväxt och samarbete med offentliga och privata aktörer.



Finansiella risker



Finansiering

Risk

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

Hantering

Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning.

Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 4,6 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer och banklån. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2025 uppgick dessa till 15 082 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker och Hemsös ägare. Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Möjlighet

En stabil och diversifierad finansieringsstruktur ger Hemsö god finansiell handlingsfrihet. Genom tillgång till flera finansieringskällor och långsiktiga relationer med investerare och ägare skapas förutsättningar att agera proaktivt i både investerings- och refinansieringsbeslut, även under perioder av finansiell osäkerhet. Detta bidrar till konkurrenskraftiga finansieringsvillkor, effektiv kapitalallokering och ett långsiktigt värdeskapande.



Ränta

Risk

Ränterisk avser risken att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Eftersom räntekostnader utgör Hemsös enskilt största kostnadspost är utvecklingen av räntenivåer och räntebindning av särskild betydelse för bolagets resultat och finansiella stabilitet.

Hantering

Ränterisken hanteras genom en kombination av upplåning med fast ränta och användning av räntederivat

för att anpassa räntebindningen i den rörliga skulden. Räntederivat används för att förlänga räntebindningstiden till olika löptider och därigenom skapa en balanserad ränteförfallostruktur. Enligt Hemsös finanspolicy ska den genomsnittliga räntebindningstiden uppgå till mellan tre och åtta år, och högst 35 procent av ränteförfallen får infalla inom en tolv månadersperiod. Per den 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 4,0 år och 31 procent av ränteförfallen inföll inom tolv månader.

Möjlighet

En tydlig och konsekvent strategi för räntebindning bidrar till stabila och förutsägbara kassaflöden över tid. Detta stärker Hemsös position som en långsiktig och ansvarsfull aktör på kapitalmarknaden och ökar attraktiviteten gentemot investerare och långgivare. En väl avvägd hantering av ränterisk skapar även handlingsutrymme att agera strukturerat vid förändrade marknadsförutsättningar.



Motpart

Risk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Hemsö. Risken uppkommer främst i samband med placering av likvida medel, derivattransaktioner, bankrelationer samt i begränsad omfattning genom kundfordringar. Om en motpart får betalningssvårigheter eller går i konkurs kan detta leda till finansiella förluster.

Hantering

Motpartsrisk hanteras genom tydliga krav på kreditvärdighet, begränsningar av exponering per motpart

samt en löpande uppföljning av motparternas finansiella ställning. Placering av likvida medel och användning av derivatinstrument sker endast med motparter som uppfyller Hemsös krav enligt finanspolicy, i huvudsak större nordiska banker och finansiella institut med hög kreditvärdighet. Exponeringar sprids mellan flera motparter för att minska koncentrationsrisk. Kundfordringar bedöms ha låg risk då Hemsös hyresgäster till stor del utgörs av offentliga aktörer med god betalningsförmåga.

Möjlighet

Genom ett strukturerat och restriktivt motpartsurval skapas stabilitet och förtroende i Hemsös finansiella relationer. Långsiktiga samarbeten med kreditstarka motparter bidrar till effektivt genomförande av finansiering och riskhantering samt möjliggör konkurrenskraftiga villkor i såväl bank- som kapitalmarknads- transaktioner.



Forts. Finansiella risker



Valuta

Risk

Utöver fastighetsbeståndet i Sverige äger Hemsö fastigheter i Finland och Tyskland. Verksamheten i dessa länder medför intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro, vilket innebär att Hemsö exponeras för valutarisk. Förändringar i valutakurser kan därmed påverka såväl koncernens resultaträkning som balansräkning.

Hantering

Hemsös valutarisk är begränsad till exponering mot euro. De utländska fastigheterna finansieras i huvudsak genom extern upplåning i euro, vilket reducerar

nettoexponeringen och därmed valutarisken. Enligt Hemsös finanspolicy får valutaexponeringen inte överstiga 35 procent av koncernens egna kapital och ska samtidigt uppgå till mellan 5 och 30 procent av de totala eurotillgångarna.

Nettoexponeringen, definierad som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder, uppgick per den 31 december 2025 till 348,6 meur, motsvarande 3 772 mkr. Detta motsvarade 12 procent av koncernens egna kapital samt 12 procent av koncernens totala eurotillgångar.

Möjlighet

Intäkter och tillgångar i euro innebär att Hemsö inte är fullt beroende av utvecklingen i den svenska kronan. En viss geografisk och valutariskmässig diversifiering bidrar till att balansera intäkter och kostnader mellan olika marknader och kan därigenom stärka koncernens motståndskraft vid makroekonomiska svängningar.



Likviditet

Risk

Likviditetsrisk avser risken att Hemsö inte har tillräckliga likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden. Bolagets löpande betalningsflöden består främst av drift- och underhållskostnader, investeringar samt räntebetalningar. De största enskilda betalningsåtagandena uppkommer i samband med låneförfall.

Hantering

Hemsös affärsmodell bygger på stabila och förutsägbara kassaflöden. För att säkerställa god framförhållning upprättas löpande likviditetsprognoser, vilka omfattar såväl löpande betalningsflöden som kommande låneförfall och andra större betalningsåtaganden. I enlighet med Hemsös finanspolicy ska bolaget upprätthålla en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten, definierad som disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning, ska uppgå till minst 125 procent. Vid årets slut uppgick kvoten till 130 procent.

Möjlighet

Ett strukturerat arbete med likviditetsprognoser skapar ökad förutsägbarhet och möjliggör ett proaktivt agerande vid refinansiering och nya låneupptag. Detta stärker Hemsös förhandlingsposition och bidrar till mer fördelaktiga villkor. Prognosarbetet möjliggör även en kostnadseffektiv avvägning mellan kort upplåning och placering av överskottslikviditet, vilket stödjer en effektiv likviditetshantering över tid.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 51
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 53
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 13
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-/+ 94
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/- 0,1 procentenhet	-1 690 / +1 758
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/- 10 procent	+/- 106



Bolagsstyrning

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

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

Aktier och ägande

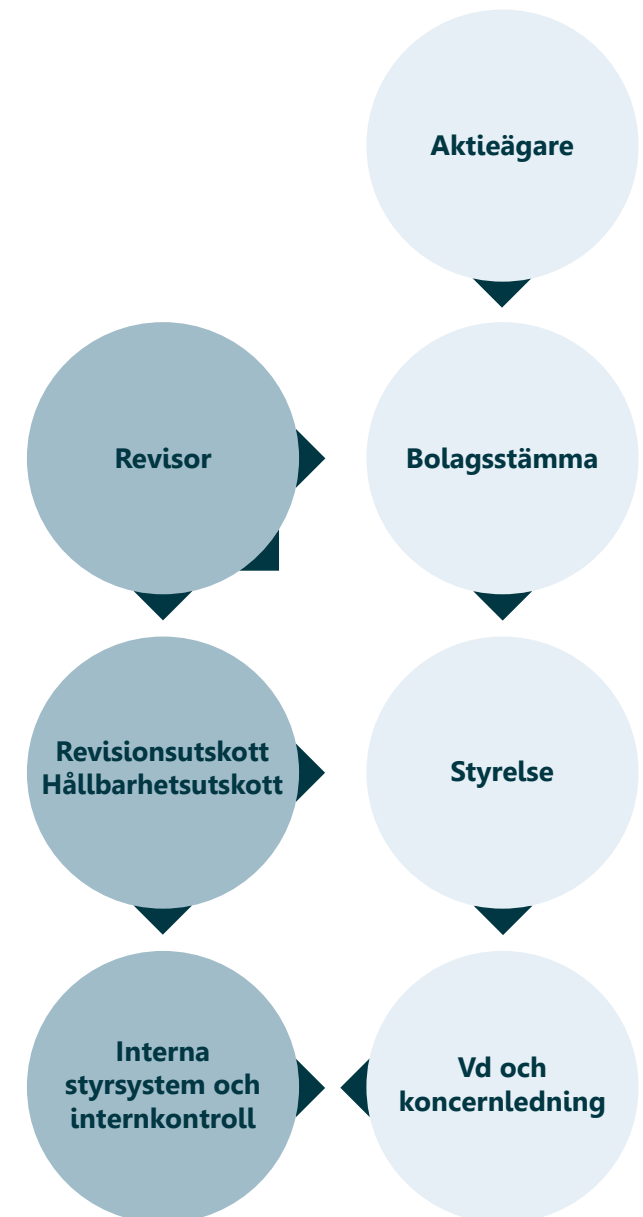
Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning. Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman tas beslut i frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Årsstämman 2025

Årsstämman 2025 hölls den 25 april 2025 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2024 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Beslut fattades att omvälja Kerstin Hessius (ordförande), Staffan Hansén, David Mindus, Johanna Skogestig och Johan Thorell som ordinarie ledamöter. Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.



Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget. Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen. Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2025 har åtta ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och tre extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens utvärdering

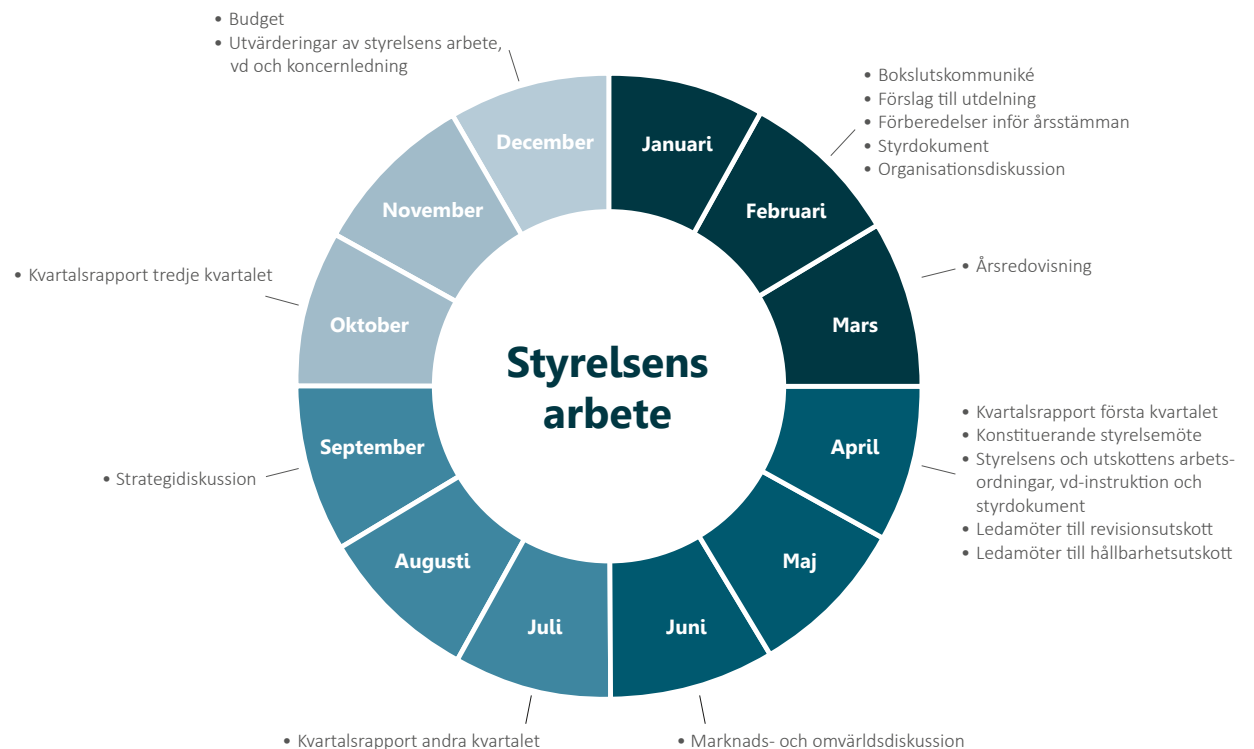
Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process som redovisas till styrelsen. Detta år genomfördes utvärderingen av styrelseordföranden via intervjuer med vd och styrelseledamöter.

Utskott

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information. Revisionsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johan Thorell (utskottets ordförande), David Mindus och Staffan Hansén.



Hållbarhetsutskott

Hållbarhetsutskottet har som uppgift att övervaka bolagets hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsutskottet ska även hålla sig informerat om revision av hållbarhetsrapporten samt utveckling av rapporteringskrav. Hållbarhetsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johanna Skogestig (utskottets ordförande), Johan Thorell och Staffan Hansén.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2025 beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordförande och utan suppleanter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 86.

Ersättning till styrelsen och utskott

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Staffan Hansén är anställd av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2025 beslutade att arvode ska utgå med 630 000 kronor (600 000) till styrelsens ordförande samt 300 000 kronor (285 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 150 000 kronor (145 000) till ordföranden för revisionsutskottet och 80 000 kronor (75 000) till envar av övriga ledamöter i utskottet, samt med 100 000 kronor (100 000) till ordföranden för hållbarhetsutskottet och 50 000 kronor (50 000) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också

för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 87.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genom-

gång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har vid årsstämman 2025 utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets nuvarande revisorer har medverkat vid två styrelsemöten och två möten med revisionsutskottet.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 176 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 27 personer i Hemsö Development AB, 16 anställda i Tyskland samt 17 i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Mitt, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen

Styrelsens sammansättning

Namn	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2025		
				Styrelse	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Kerstin Hessius	2009	Ja	Ja	11/11		
David Mindus	2009	Ja	Nej	11/11	3/3	
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	11/11	3/3	3/3
Johanna Skogestig	2022	Ja	Ja	11/11		3/3
Staffan Hansén	2023	Ja	Nej	11/11	2/3	3/3

rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Styrning och uppföljning

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

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



Hemsö utvecklar en ny för- och grundskola i Norra Böle, Helsingfors.



Styrelse

**Kerstin Hessius** f 1958

Styrelseordförande sedan 2023.
Dessförinnan styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom. Vd för Tredje AP-fonden, vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Svenska Handelsbanken AB, Lumera AB och Uppsala Universitets Stiftelseförvaltning Ekonomisk förening.

**Johanna Skogestig** f 1974

Styrelseledamot sedan 2022.
Ordförande i hållbarhetsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör. Verksam i flera fastighetsbolag i roller inom ramen för fastighetstransaktioner, bland annat som chef för fastighetsinvesteringar på AP-fastigheter, Sveafastigheter, Areim och Vasakronan AB.

Andra pågående uppdrag: Vd för Vasakronan AB och styrelseledamot Sweden Green Building Council (SGBC).

**Staffan Hansén** f 1965

Styrelseledamot sedan 2023.
Ledamot av hållbarhetsutskottet och revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Politices licentiat. Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management samt ansvarat för förvaltningen av Storebrandkoncernens livportföljer och ansvarat för räntehandel i Handelsbanken och Alfred Berg.

Andra pågående uppdrag: Vd för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot Vasakronan AB, Vasakronan Holding AB, Hemsö Intressenter AB och Nordnet Pensionsförsäkring AB.

**Johan Thorell** f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Ordförande i revisionsutskottet.
Ledamot av hållbarhetsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 samt anställningar hos HQ Fondkommission och E Öhman J:or Fondkommission.

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

**David Mindus** f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Ledamot av revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Ledande befattningar i fastighetsbolag sedan 2000.

Andra pågående uppdrag: Vd och styrelseledamot AB Sagax (publ). Styrelseledamot i Söderport Holding AB, samtliga bolag i Mindustrikkoncernen och Torslanda Property Investment AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB och Nyfosa AB (publ).



Ulrika Haglert, Staffan Arwidi, Anna Oom Lindroos, Mats Wilborg, Rutger Källén, Åsa Thoft, Jens Nagel, Nils Styf, Jarkko Leinonen, Karolina Brick, Anna Marand.

Ledande befattningshavare

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Rutger Källén

CFO sedan 2016 och vice vd sedan 2018, anställd sedan 2009.
Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier,
Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef,
Kungleden.

Karolina Brick

Hållbarhetschef sedan 2023.
Född 1979.

Utbildning: Civilingenjör
Lantmäteri samt Technologie
licentiat, KTH.

Senaste position: Hållbarhetschef,
Riksbyggen.

Staffan Arwidi

Transaktionschef sedan 2020.
Född 1967.

Utbildning: Civilingenjör,
KTH i Stockholm.

Senaste position: Senior
Investment Manager,
Vasakronan.

Ulrika Haglert

Fastighetschef Sverige,
Regionchef Öst sedan 2025.
Född 1973.

Utbildning: Civilingenjörsut-
bildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Affärs-
enhetschef, Corem.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör,
Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef,
Aalto Universitet.

Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017, anställd sedan 2009.
Född 1980.

Utbildning: Civilingenjörsut-
bildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position:
Projektutvecklare, Hemsö.

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom,
Industrie- und Handelskammer,
Berlin.

Senaste position: Egen konsult-
verksamhet i fastighetsbranschen.

Anna Oom Lindroos

CHRO sedan 2023. Född 1979.

Utbildning: Magisterexamen i
Programmet med inriktning mot
personal- och arbetslivsfrågor,
Uppsala universitet.

Senaste position: Chief People
Officer, Puzzel.

Åsa Thoft

Kommunikationschef sedan 2020.
Född 1977.

Utbildning: Magisterexamen i
samhälls- och kulturanalys,
Linköpings universitet.

Senaste position:
Kommunikationschef,
If Försäkring.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014.
Född 1969.

Utbildning: Jur. kand
Stockholms universitet.

Senaste position: Bolagsjurist,
Vasakronan.



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	5 156	5 138	4 859	4 097	3 639	3 293	3 046	2 618	2 375	2 204
Fastighetskostnader	-1 314	-1 305	-1 228	-1 065	-896	-867	-770	-668	-587	-552
Driftnetto	3 841	3 833	3 631	3 032	2 742	2 425	2 276	1 950	1 788	1 652
Central administration	-219	-216	-196	-183	-156	-158	-135	-146	-130	-182
Resultat från andelar i joint venture	150	157	-14	82	177	1	-2	11	1	–
Rörelseresultat	3 772	3 775	3 421	2 931	2 764	2 268	2 139	1 815	1 659	1 470
Räntenetto	-1 162	-1 177	-1 154	-613	-486	-500	-419	-372	-345	-359
Resultat efter räntenetto	2 610	2 597	2 267	2 317	2 278	1 768	1 720	1 443	1 314	1 111
– varav Förvaltningsresultat ¹⁾	2 541	2 498	2 345	2 309	2 145	1 810	1 760	1 439	1 314	1 111
Värdeförändring fastigheter	-685	-99	-5 287	589	7 587	2 441	2 037	2 060	1 682	2 072
Värdeförändring finansiella instrument	59	-234	-225	251	209	-72	-25	91	135	-208
Aktuell skatt	59	-142	-23	-190	-107	-115	-78	-36	-63	-49
Uppskjuten skatt	-147	-237	547	-403	-1 779	-688	-543	-466	-477	-583
Årets resultat	1 896	1 886	-2 721	2 563	8 189	3 333	3 111	3 092	2 591	2 343
Övrigt totalresultat	-236	67	4	187	58	-88	-87	22	31	81
Årets totalresultat	1 660	1 953	-2 717	2 750	8 247	3 245	3 198	3 114	2 622	2 424
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973	82 624	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629
Nyttjanderätter	1 104	1 084	988	932	759	605	582	–	–	–
Andelar i joint venture	2 265	1 977	1 636	1 655	1 271	698	635	112	101	–
Derivat	–	–	–	247	161	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 563	1 352	2 391	1 209	892	758	713	608	559	392
Likvida medel	256	866	1 593	526	687	891	988	450	1 134	932
Summa tillgångar	92 418	91 253	89 231	89 447	79 508	65 193	57 945	47 406	40 677	34 953
Eget kapital	31 347	29 436	28 156	30 028	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672
Uppskjuten skatteskuld	6 240	6 197	5 954	6 557	6 082	4 270	3 600	3 067	2 591	2 103
Derivat	723	604	187	–	–	231	211	281	544	723
Räntebärande skulder	51 241	52 185	50 823	49 567	42 498	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483
Leasingskulder	1 104	1 084	988	932	759	605	582	–	–	–
Ej räntebärande skulder	1 762	1 746	3 123	2 363	1 819	1 353	1 296	1 131	1 172	972
Summa eget kapital och skulder	92 418	91 253	89 231	89 447	79 508	65 193	57 945	47 406	40 677	34 953

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, % ²⁾	56,9	58,3	58,4	56,7	54,3	60,0	62,1	63,1	62,6	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,1	3,1	3,0	4,7	5,4	4,5	5,1	4,8	4,8	4,1
Andel säkerställd skuld, %	1,1	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	7,7
Soliditet, %	33,9	32,3	31,6	33,6	35,7	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8
Genomsnittsränta, %	2,1	2,2	2,3	1,8	1,1	1,2	1,3	1,3	1,5	1,5
Avkastning förvaltningsresultat, %	7,5	7,8	7,3	7,1	8,0	8,9	10,6	10,8	12,1	13,0
Totalavkastning, %	3,6	4,4	-1,9	4,5	15,8	8,5	8,7	9,7	9,8	12,8
Substansvärde, mkr ⁴⁾	37 583	35 626	34 149	36 582	34 466	24 609	20 525	16 547	13 930	11 498
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	87 231	85 973	82 624	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629
Direktavkastning, %	4,7	4,8	4,7	4,1	4,0	4,5	4,7	4,9	5,2	5,7
Överskottsgrad, %	74,5	74,6	74,7	74,0	75,4	73,7	74,8	74,5	75,3	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,7	97,8	97,9	97,9	97,9	98,1	98,3	98,3	97,5
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	35 316	35 453	33 619	35 371	35 759	31 042	29 208	26 695	23 763	20 528
Antal fastigheter, st	478	477	488	480	441	392	370	365	346	356
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 470	2 425	2 458	2 400	2 118	2 005	1 884	1 732	1 636	1 638

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat och nyckeltal återfinns på sidan 118 Nyckeltalsberäkningar.

²⁾ 2019 uppdaterades definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar investeringar i joint venture. År 2017 och 2018 har räknats om.

³⁾ Definitionen av räntetäckningsgrad uppdaterades 2023 och exkluderar nu resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Jämförelsetalen för tidigare år har räknats om.

⁴⁾ Definitionen av substansvärde uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		5 149	5 130
Övriga intäkter		7	8
Summa fastighetsintäkter	3–4	5 156	5 138
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-851	-855
Underhållskostnader		-349	-339
Övriga fastighetskostnader		-114	-112
Summa fastighetskostnader		-1 314	-1 305
Driftnetto	3	3 841	3 833
Central administration	6–8	-219	-216
Resultat från andelar i joint venture		150	157
Rörelseresultat		3 772	3 775
Räntenetto			
Ränteutäkter och liknande resultatposter	10	26	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 188	-1 227
Summa räntenetto		-1 162	-1 177
Resultat efter räntenetto		2 610	2 597
– varav Förvaltningsresultat ¹⁾		2 541	2 498
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	14	-17	-39
Fastigheter, orealiserade	14	-668	-60
Finansiella instrument, realiserade	10	-9	5
Finansiella instrument, orealiserade	10	69	-239
Summa värdeförändringar	11	-626	-333
Resultat före skatt		1 984	2 265
Aktuell skatt	12	59	-142
Uppskjuten skatt	12	-147	-237
ÅRETS RESULTAT		1 896	1 886
Övrigt resultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatt		-236	67
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 660	1 953

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 803	1 848
Innehav utan bestämmande inflytande		93	38
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 571	1 912
Innehav utan bestämmande inflytande		89	40
Data per aktie (någon utspädningseffekt förekommer ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat per aktie efter skatt, kr		18,96	18,86

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 62–67.

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 118 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	15	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		15	18
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	87 231	85 973
Nyttjanderätter	4	1 104	1 084
Maskiner och inventarier	15	7	8
Summa materiella anläggningstillgångar		88 342	87 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	17	2 265	1 977
Långfristiga fordringar hos joint venture	20	53	–
Övriga långfristiga tillgångar	20	68	125
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 386	2 102
Summa anläggningstillgångar		90 743	89 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	64	58
Skattefordringar		16	109
Övriga kortfristiga fordringar		1 086	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254	242
Summa kortfristiga fordringar	20	1 419	1 201
Likvida medel	23	256	866
Summa omsättningstillgångar		1 675	2 067
SUMMA TILLGÅNGAR		92 418	91 253

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		8 731	8 480
Reserver		225	456
Balanserat resultat inklusive årets resultat		20 977	19 174
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		29 934	28 112
Innehav utan bestämmande inflytande		1 413	1 324
Summa eget kapital		31 347	29 436
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	6 240	6 197
Derivat	20	723	604
Räntebärande skulder	20	39 436	43 019
Leasingskulder		1 104	1 084
Summa långfristiga skulder		47 503	50 904
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	11 805	9 166
Leverantörsskulder		420	497
Aktuella skatteskulder		86	43
Övriga kortfristiga skulder		128	-61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 128	1 267
Summa kortfristiga skulder		13 568	10 913
Summa skulder	20	61 071	61 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 418	91 253

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 68–73.

Koncernen Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	8 180	392	18 261	1 322	28 156
Utdelning	–	-200	–	-973	–	-1 173
Erhållna aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	–
Totalresultat	–	–	64	1 848	40	1 953
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Utdelning	–	-1 249	–	–	–	-1 249
Erhållna aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Totalresultat	–	–	-232	1 803	89	1 660
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	8 731	225	20 977	1 413	31 347

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

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat ¹⁾		2 541	2 498
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-49	-41
Utdelningar från joint venture		29	28
Betald skatt		3	-93
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		2 524	2 392
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar		-200	1 086
Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder		-147	-1 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 177	2 077
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	14, 23	-631	-276
Investering i ny-, till- och ombyggnation	14	-3 521	-3 482
Försäljning av fastigheter	14, 23	404	1 310
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-270	-175
Övriga anläggningstillgångar		-2	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 020	-2 631
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna räntebärande skulder		7 356	8 756
Amorteringar räntebärande skulder		-6 360	-8 272
Realiserade finansiella instrument		-20	5
Erhållna aktieägartillskott		1 500	500
Utbetald utdelning		-1 249	-1 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 227	-184
Årets kassaflöde		-615	-738
Likvida medel vid årets början		866	1 593
Kursdifferens i likvida medel		5	12
Likvida medel vid årets slut		256	866

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 118 Nyckeltalsberäkningar.



Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		160	133
Central administration	7–8	-287	-265
Rörelseresultat		-127	-132
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 10	45	587
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 538	1 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-180	-1 625
Värdeförändring av derivat	10	-12	-482
Förvaltningsresultat		1 265	-47
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		191	647
Lämnade koncernbidrag		-909	-294
Resultat före skatt		546	306
Aktuell skatt	12	–	0
Uppskjuten skatt	12	-39	110
ÅRETS RESULTAT		507	416

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	15	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		15	18
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3	4
Summa materiella anläggningstillgångar		3	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	20 845	19 498
Uppskjuten skattefordran	12	133	171
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	20	29 698	31 613
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 677	51 282
Summa anläggningstillgångar		50 695	51 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		7 996	6 617
Skattefordringar		–	88
Övriga fordringar		736	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77	95
Summa kortfristiga fordringar	20	8 808	7 346
Kassa och bank		0	5
Summa omsättningstillgångar		8 808	7 351
SUMMA TILLGÅNGAR		59 503	58 655

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital ¹⁾		1	1
Summa bundet eget kapital		1	1
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 000	1 000
Balanserat resultat		4 385	3 718
Årets resultat		507	416
Summa fritt eget kapital		5 893	5 134
Summa eget kapital		5 894	5 135
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	31	30
Summa avsättningar		31	30
Långfristiga skulder			
Derivat		817	805
Räntebärande skulder		34 557	37 845
Långfristiga skulder koncernföretag		4 885	5 186
Summa långfristiga skulder		40 259	43 836
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		11 805	9 166
Leverantörsskulder		9	19
Skulder till koncernföretag		1 076	19
Övriga kortfristiga skulder		4	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	426	456
Summa kortfristiga skulder		13 320	9 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 503	58 655

¹⁾ Aktiekapitalet uppgår till 100 001 000 aktier à 0,01 kronor.

Moderbolaget Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	1 000	4 391		5 392
Utdelning	–	–	-1 173		-1 173
Erhållna aktieägartillskott	–	–	500		500
Årets resultat	–	–	416		416
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	1 000	4 134		5 135
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	1 000	4 134		5 135
Utdelning	–	–	-1 249		-1 249
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 500		1 500
Årets resultat	–	–	507		507
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	1 000	4 893		5 894

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 265	-47
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	-1 044	380
Erhållen utdelning samt uttag från kommanditbolag		–	29
Betald skatt		89	-1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		310	361
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-172	1 159
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		656	-909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		794	611
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott och insatskapital		-1 450	-2 590
Avyttring av aktier och andelar i dotterbolag		124	421
Koncernintern utlåning		-719	784
Koncernintern inlåning		–	486
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-2	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 046	-2 177
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna externa lån		7 356	8 756
Amortering av externa lån		-6 360	-7 787
Erhållna aktieägartillskott		1 500	500
Utbetald utdelning		-1 249	-1 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 247	1 567
Årets kassaflöde		-5	0
Likvida medel vid årets början		5	5
Likvida medel vid årets slut		0	5



Not 1 Redovisningsprinciper

KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS™ redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Nya principer tillämpade 2025 beskrivs nedan. Styrelsen har den 26 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 28 april 2026.

Nya principer tillämpade 2025

Ett antal ändrade IFRS redovisningsstandarder trädde i kraft under året. Dessa förändringar har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller omarbetade IFRS redovisningsstandarder med tillämpning från 1 januari 2026 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter. De nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2026 väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter i kraft. IFRS 18 behandlar utformning av finansiella rapporter och ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden kommer främst medföra att utformningen av koncernens resultaträkning förändras med krav på uppdelning i tre delar: rörelse, investering och finansiering samt två nya delsummer, rörelseresultat och resultat före finansiering och inkomstskatt. För Hemsö blir den största förändringen att värdeförändring förvaltningsfastigheter kommer att ingå som en del av rörelseresultatet. Flera av för fastighetsbranschen viktiga resultatmått kommer därmed inte kunna visas i resultaträkningen utan får i stället redovisas i not som så kallade Management Performance Measures (MPM).

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioden 1 januari till 31 december 2025 (2024) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2025 (2024) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen.

Uppskattningar och bedömningar

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigat att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen.

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

Tillgångsförvärv

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer. Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av förvärvade bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2025 och 2024 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Intäkter

För beskrivning av redovisningsprinciper avseende leasing se not 4 Leasing.

Förvaltningsfastigheter

För beskrivning av redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

MODERBOLAGET

Tillämpad normgivning och lagstiftning

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

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

Koncernbidrag

Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciper för finansiella instrument se not 20, moderbolaget. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Koncernuppgifter

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

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS redovisningsstandarder och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Information om de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14. Huvuddelen av Hemsös fastighetsförvärv görs genom bolagsförvärv. En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är om fastighetsförvärv som sker indirekt genom bolagsförvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid varje bolagsförvärv görs en individuell bedömning.



Not 3 Segmentinformation

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

2025	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	1 228	701	787	536	818	1 079	–	5 149
Övriga intäkter	4	1	0	1	0	0	–	7
Fastighetsintäkter	1 232	702	788	537	818	1 080	–	5 156
Fastighetskostnader	-284	-192	-229	-169	-173	-269	–	-1 314
Driftnetto	948	510	559	368	645	811	–	3 841
Central administration	–	–	–	–	–	–	-219	-219
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	150	150
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-1 162	-1 162
Resultat efter räntenetto	948	510	559	368	645	811	-1 232	2 610
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-14	–	0	-3	0	–	–	-17
Fastigheter, orealiserade	-212	-266	-130	-135	10	66	–	-668
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-9	-9
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	69	69
Summa värdeförändringar	-226	-266	-130	-138	10	66	59	-626
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	59	59
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-147	-147
Årets resultat	722	244	429	230	654	877	-1 260	1 896
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	592	499	680	690	422	637	–	3 521
Förvärv	4	–	-2	38	0	590	–	631
Avyttringar och utrangeringar	-431	–	–	-3	0	0	–	-434
Summa	165	499	678	726	423	1 226	–	3 717
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	22 865	10 703	14 072	9 463	14 385	15 742	–	87 231
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	5 187	5 187
Summa tillgångar	22 865	10 703	14 072	9 463	14 385	15 742	5 187	92 418

2024	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	1 206	670	825	518	836	1 074	–	5 130
Övriga intäkter	3	1	2	1	2	0	–	8
Fastighetsintäkter	1 209	671	827	519	837	1 074	–	5 138
Fastighetskostnader	-284	-190	-242	-161	-161	-268	–	-1 305
Driftnetto	925	481	585	359	676	806	–	3 833
Central administration	–	–	–	–	–	–	-216	-216
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	157	157
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-1 177	-1 177
Resultat efter räntenetto	925	481	585	359	676	806	-1 236	2 597
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-18	6	-27	–	0	–	–	-39
Fastigheter, orealiserade	-238	185	-146	56	-144	229	–	-60
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	5	5
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-239	-239
Summa värdeförändringar	-256	191	-173	56	-145	229	-234	-333
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-142	-142
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-237	-237
Årets resultat	669	672	412	415	531	1 035	-1 848	1 886
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 063	586	858	528	137	318	–	3 490
Förvärv	3	165	23	–	44	43	–	276
Avyttringar och utrangeringar	-359	-10	-886	–	-113	–	–	-1 369
Summa	706	740	-5	528	67	361	–	2 398
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	22 912	10 471	13 523	8 873	14 825	15 369	–	85 973
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	5 280	5 280
Summa tillgångar	22 912	10 471	13 523	8 873	14 825	15 369	5 280	91 253

Not 4 Leasing

Leasegivare
Redovisningsprinciper hyresintäkter

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

Tabellen visar hyresintäkterna baserade på tecknade hyreskontrakt. Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Avtalade hyresintäkter inom ett år	4 969	4 923
Avtalade hyresintäkter mellan ett till två år	4 795	4 801
Avtalade hyresintäkter mellan två till tre år	4 460	4 495
Avtalade hyresintäkter mellan tre till fyra år	4 022	4 145
Avtalade hyresintäkter mellan fyra till fem år	3 733	3 729
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	26 607	27 124
Summa	48 587	49 216

Leasetagare
Redovisningsprinciper leasetagare

Hemsö redovisar som leasetagare en nyttjanderättstillgång och leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Huvuddelen av Hemsös nyttjanderätter består av tomträttsavtal. Dessa betraktas som ett evigt hyresavtal och är redovisat till verkligt värde, vilket innebär att tomträttsavgälden diskonteras med en genomsnittlig implicit ränta. Utgångspunkten har varit den avgäldsränta på 3 procent som gäller för 10-åriga tomträtter enligt praxis i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen. Då Hemsös genomsnittliga avtalstid för tomträtter uppgår till 30 år har den bedömda räntan vid beräkningen av värdet på nyttjanderätterna justerats för den längre löptiden och satts till 4 procent. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills dess att omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingsskulden kopplat till tomträtterna amorteras inte eftersom avtalet och därmed även skulden är evig. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal, såsom tjänstebilar och lokaler, värderas initialt till anskaffningsvärde och skrivs därefter av linjärt från inledningsdatumet till leasingperiodens slut.

Leasingavtal med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde uppgår till oväsentliga belopp i Hemsö-koncernen och för dessa redovisas inte någon nyttjanderättstillgång.

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjanderättstillgångar
Ingående balans 2025-01-01	1 005	79	1 084
Årets avskrivningar	–	-27	-27
Valutaeffekter	-47	0	-47
Tillkommande	85	8	93
Utgående balans 2025-12-31	1 043	60	1 104

Belopp redovisade i resultatet	2025	2024
Avskrivningar	-27	-15
Räntekostnader	-41	-41
Leasingavtal understigande 1 år	-2	-2

Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 70 (57) Mkr.

Löptidanalys av leasingsskulderna¹⁾

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Förfall inom ett år	22	25
Förfall mellan ett till fem år	39	54
Förfall senare än fem år	–	–
Summa	60	79

¹⁾ Exklusive tomträtter, vilka betraktas som eviga.

Moderbolaget

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning.

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner enligt ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. En förmånsbestämd pensionsplan innebär att den anställda är garanterad en pension som motsvarar en viss procent av slutlönen. Företagets förpliktelser avseende avgif-

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2025	2024
Mediaförbrukning	351	370
Tillsyn	452	424
Övriga driftkostnader	48	61
Summa	851	855

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2025	2024
Personalkostnader	289	269
Lokal- och kontorskostnader	26	27
Köpta tjänster	93	89
Avskrivningar	5	2
Övriga rörelsekostnader	13	9
Avgår vidarefaktureri	-207	-180
Summa	219	216

ter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Koncernen	2025			2024		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	173	81	92	167	77	90
Antal i ledningsgruppen	12	6	6	11	5	6
Antal i styrelsen	5	2	3	5	2	3

Hemsö hade vid periodens utgång 176 (175) anställda varav 83 kvinnor och 93 män. 116 var anställda i moderbolaget (116), 27 (28) i Hemsö Development AB, 16 (14) i Tyskland och 17 (17) i Finland.

Not 7 fortsättning

Koncernen	2025		2024		Koncernen	2025		2024	
	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar		Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Löner och ersättningar, tkr					Sociala kostnader, tkr				
Styrelse	1 508	–	1 398	–	Styrelse	342	–	439	–
Vd	7 275	–	6 884	–	Vd	2 905	2 311	2 693	1 940
Vice vd	3 174	–	3 039	–	Vice vd	1 231	799	1 160	687
Övriga ledande befattningshavare	11 642	–	10 397	–	Övriga ledande befattningshavare	4 697	3 624	4 238	3 245
Övriga anställda	101 551	6 690	94 790	4 811	Övriga anställda	42 052	20 764	38 359	19 317
Summa Sverige	125 150	6 690	116 508	4 811	Summa Sverige	51 227	27 498	46 889	25 189
Övriga ledande befattningshavare	4 962	–	5 100	–	Övriga ledande befattningshavare	255	751	218	564
Övriga anställda	26 710	1 402	25 464	1 229	Övriga anställda	3 226	2 508	2 717	2 672
Summa Utland	31 672	1 402	30 564	1 229	Summa Utland	3 481	3 259	2 935	3 236
Summa Koncernen	156 822	8 092	147 072	6 040	Summa Koncernen	54 708	30 757	49 824	28 425

Moderbolaget	2025			2024		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	115	55	60	111	53	58
Antal i ledningsgruppen	9	5	4	8	4	4
Antal i styrelsen	5	2	3	5	2	3

Moderbolaget	2025		2024		Moderbolaget	2025		2024	
	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar		Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Löner och ersättningar, tkr					Sociala kostnader, tkr				
Styrelse	1 508	–	1 398	–	Styrelse	342	–	439	–
Vd	7 275	–	6 884	–	Vd	2 905	2 311	2 693	1 940
Vice vd	3 174	–	3 039	–	Vice vd	1 231	799	1 160	687
Övriga ledande befattningshavare	9 859	–	8 675	–	Övriga ledande befattningshavare	4 007	3 120	3 543	2 755
Övriga anställda	77 602	5 028	70 548	3 346	Övriga anställda	31 388	14 216	28 093	12 678
Summa Sverige	99 418	5 028	90 544	3 346	Summa Sverige	39 873	20 446	35 928	18 060
Summa Utland	–	–	–	–	Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	99 418	5 028	90 544	3 346	Summa Moderbolag	39 873	20 446	35 928	18 060

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 630 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 300 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 150 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 80 tkr. Ordförande i styrelsens hållbarhetsutskott erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 50 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2025 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda. Målen baseras 25 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 75 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

Pensioner

I vd:s avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år. 65 anställda (66) har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 11 217 tkr (9 921). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per 31 december 2025 till 167 procent (december 2024: 162 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag				
KPMG	5	5	3	3
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Övriga uppdrag	1	1	1	1
Summa	6	6	4	4

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025	2024
Resultat från försäljning av aktier och andelar	61	376
Utdelning	23	197
Resultat från handels- och kommanditibolag	11	16
Nedskrivning	-50	-2
Summa	45	587

Hemsö gör regelbundet nedskrivningsprövningar av andelar i dotterbolag. I de fall värdet på andelarna understiger bokfört värde görs en nedskrivning av värdet på andelarna i moderbolaget.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Redovisningsprinciper finansiella poster

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

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr	Koncernen	
	2025	2024
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	2 544	2 334
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-2 501	-2 242
Summa	43	92
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1	2
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	25	47
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	26	50
Räntekostnader lån	-1 106	-1 178
Räntekostnader övriga finansiella skulder	–	–
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-1 106	-1 178
Valutakursdifferenser, finansiella poster	4	-2
Löftesprovisioner	-29	-28
Övriga finansiella kostnader	-100	-111
Summa	-125	-141
Summa redovisat i räntenetto	-1 162	-1 177
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-121	-299
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	180	65
Summa	59	-234
Summa redovisat i resultatet	-1 103	-1 411

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet, mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ränteintäkter	1 538	1 604
Räntekostnader lån	-1 164	-1 277
Övriga finansiella kostnader	-59	-55
Resultat från andelar i koncernföretag	45	587
Värdeförändring av derivat	-11	-482
Valutakurseffekter	1 042	-293
Summa	1 391	85

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -685 mkr (-99). Värdeförändringarna utgjordes till -17 mkr (-39) av realiserade värdeförändringar och till -668 mkr (-60) av orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -0,8 procent (-0,1). Den realiserade värdeförändringen är det samlade resultatet av fastighetsförsäljningar före skatt. Resultatet av fastighetsförsäljningar efter skatt uppgår till 33 mkr (79).

Den orealiserade värdeförändringen kan delas upp i förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring respektive allmän marknadsförändring. Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -447 mkr motsvarande -0,5 procent. Underhållsåtgärder och justerade driftkostnader påverkade förvaltningsverksamheten i Sverige negativt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -221 mkr motsvarande en förändring om -0,3 procent, vilket framför allt förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav i Tyskland och i Sverige. Förändringen av bedömt genomsnittligt direktavkastningskrav jämfört med årsskiftet 2024/2025 i Finland är relativt stor. Detta beror främst på byte av värderingsinstitut med olika syn på värderingsmetodik.

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2025	2024
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	-568	-119
Allmän marknadsförändring	-176	-25
Delsumma Sverige	-743	-144
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	121	345
Allmän marknadsförändring	-46	-261
Delsumma Utland	76	84
Summa orealiserade värdeförändringar	-668	-60

Not 11 fortsättning

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivaten.

Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 6 175 mkr (6 975) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 6 834 mkr (8 122). Övervärdet på räntederivaten uppgick till 4 mkr (7), och undervärdet på valutaräntederivaten uppgick -728 mkr (-611).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 59 mkr (-234). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -13 mkr (45), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -3 mkr (45). Värdeförändringar på derivat för valutahantering påverkade resultatet med 72 mkr (-279), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -50 mkr (-299).

Den svenska 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 2,9 procent (2,7).

Not 12 Skatter

Redovisningsprinciper skatt

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Bolagsskattesatsen i Sverige uppgår för 2025 till 20,6 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Bolagsskattesatsen i Finland uppgår till 20,0 procent och i Tyskland beräknas den till 16 procent. Den tyska bolagsskattesatsen kommer dock stegvis att reduceras och vid 2032 uppgå till 10 procent, exklusive s.k. solidaritätszuschlag.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	1 984	2 265	546	306
Aktuell skatt	60	-140	–	–
Uppskjuten skatt	-147	-237	-39	110
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	–	0
Summa skatt i resultaträkning	-88	-379	-39	110

Analys skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	1 984	2 265	546	306
Återläggning av resultat från joint venture	-150	-157	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från joint venture	1 834	2 107	546	306
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-378	-434	-113	-63
Skillnad i utländska skattesatser	33	28	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	–	0
Effekt ändrad skattesats Tyskland	232	–	–	–
Skatteeffekt av				
Nyttjande av tidigare ej aktiverat underskott	18	–	–	–
Ej aktiverat underskott	-11	-16	–	–
Ej skattepliktig försäljning	45	102	13	78
Nedskrivning av andelar	–	–	-10	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-54	-1	-1
Övriga skattemässiga justeringar	-25	-4	66	53
Utdelning	–	–	5	41
Resultat från HB/KB	–	–	1	3
Redovisad skattekostnad	-88	-379	-39	110
Effektiv skatt	-5 %	-18 %	-7 %	n/a

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Någon effektiv skatt redovisas inte vid negativt resultat. Koncernens effektiva skattekostnad har historiskt utgjort ca 19 procent av koncernens resultat före skatt. Den lägre effektiva skatten i år är primärt ett resultat av en framtida stegvis sänkning av den tyska bolagsskattesatsen, vilket sänker den uppskjutna skatteskulden i den tyska verksamheten.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Derivat	-16	49	-23	96
Förvaltningsfastigheter	-90	-304	-1	-1
Obeskattade reserver	-23	3	–	–
Skattemässiga underskott	-18	15	-16	16
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-147	-237	-39	110

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Derivat	-114	-114	-133	-156
Förvaltningsfastigheter	6 345	6 343	31	30
Obeskattade reserver	24	1	–	–
Skattemässiga underskott	-15	-33	–	-16
Leasingskulder	-211	-214	–	–
Nyttjanderättstillgångar	211	214	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	6 240	6 197	-103	-142

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 15 mkr (33). I moderbolaget uppgår dessa till - mkr (16). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 6 580 mkr (6 558) samt i moderbolaget till 31 mkr (30). Ej redovisad fordran på underskott samt ej avdragsgillt räntenetto uppgår till 161 mkr (167), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 76 mkr (65) en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 15 mkr (33) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	24	17	24	17
Årets anskaffningar	1	7	1	7
Summa	25	24	25	24
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-6	-5	-6	-5
Årets avskrivningar	-4	-1	-4	-1
Summa	-10	-6	-10	-6
Redovisat värde vid årets slut	15	18	15	18

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter

IAS 40 tillämpas och fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde. Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisad metod. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) redovisas som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten.

Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter kostnadsförs löpande. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästpassningar aktiveras om de bedöms ge framtida ekonomiska fördelar jämfört med före åtgärden och kan värderas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernen	31 dec 2025	31 dec 2024
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	85 973	82 624
Förvärv	631	276
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 521	3 490
Avyttringar	-431	-1 367
Utrangeringar	-3	-2
Valutakursförändringar	-1 792	1 011
Orealiserade värdeförändringar	-668	-60
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	87 231	85 973
varav redovisat över årets resultat	-685	-99

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 87 231 mkr (85 973) per 31 december 2025. Total värdeförändring uppgår till 1 258 mkr (3 349), motsvarande 1,5 procent (4,1). Av tabellen på sidan 19 framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

Värderingsmetod

I enlighet med bolagets värderingspolicy görs för varje fastighet en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Vid årsskiftet värderades 443 fastigheter externt av totalt 478 fastigheter. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig huvudsakligen på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå, långsiktig vakansnivå samt eventuella byggrätter. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Framtagande av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är baserat på underliggande antaganden om realränta, real värdeförändring och riskpremie. Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade direktavkastningskrav bestäms med utgångspunkt från kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit.

Antaganden om kalkylränta

Till skillnad från direktavkastningskravet är kalkylräntan baserad på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. I värderingsmodellen motsvarar skillnaden mellan direktavkastningskraven och kalkylräntorna det viktade genomsnittliga långsiktiga inflationsantagandet. Kalkylräntan används för att diskontera det framtida kassaflödet och det bedömda restvärdet. Använd kalkylränta för kassaflöde och restvärde kan skilja sig åt. Om intäkterna genereras från en säker långsiktig hyresgäst, till exempel statlig myndighet, bedöms riskpremien som lägre vilket kan motivera en lägre kalkylränta för kassaflödet.

Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktssstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Antagen långsiktig vakansgrad uppgår till mellan 0 och 11 procent. Fastigheternas drift- och underhållskostnader bedöms med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt, arrende och fastighetsskatt äsätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

Antaganden om inflation

För varje land görs antaganden av kommande års inflation baserat på marknadens inflationsförväntningar. Nedanstående tabell visar respektive lands aktuella inflationsantaganden för 2026 och framåt.

Inflation per land	2026	Långsiktig inflation
Sverige	1,5%	2,0 %
Tyskland	1,9%	2,0 %
Finland	2,0%	2,0 %

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkurläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 91 592 och 82 869 mkr (90 271 – 81 674). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 1 procent för att visa hur förändringar

i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,1 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas. Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändras sällan isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. I kalkylmodellerna finns ett samband mellan skillnaden mellan direktavkastningskraven och kalkylräntorna som generellt uppgår till det viktade genomsnittliga långsiktiga inflationsantagandet. Undantag görs avseende kalkylränta för kassaflödet då hyresavtal har lång löptid och är tecknat med stat, kommun eller motsvarande. För det svenska beståndet har Cushman & Wakefield utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet Cushman & Wakefield. Fastigheterna ska besiktigas minst en gång vart tredje år. Av de 443 externt värderade fastigheterna har 80 procent besiktigats under 2025. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 7 fastigheter förvärvats. Vissa av årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2025.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 872
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-1 690/+1 758

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Hemsö har ingått avtal om förvärv av 1 fastighet i Tyskland för 32 mkr med tillräde 2026. I Sverige har Hemsö ingått avtal om förvärv av 7 fastigheter för totalt 70 mkr varav 5 med tillräde under 2026 och 2 med tillräde under 2027. Bolaget har efter räkenskapsårets utgång ingått avtal om försäljning av 1 fastighet för 82 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnationsprojekt uppgår till 6 168 mkr (6 331) varav kvarvarande investering uppgår till 2 942 mkr (2 849).



Not 14 fortsättning

Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori och segment 31 december 2025, mkr

Utfall 2025							Värderingsantaganden per 31 december 2025						
	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Fastighets-intäkter, mkr	Driftnetto, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Bedömd hyres-nivå, kr/kvm ¹⁾	Drift- och under-hållskostnader, kr/kvm ¹⁾	Långsiktig vakansgrad, %	Kalkylränta – kassaflöde, % ²⁾	Kalkylränta – restvärde, % ²⁾	Direktavkast-ningskrav, %	Direktavkast-ningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	5 143	20	283	196	97,2	128	2 401	492	2,0	6,2	6,6	4,4 - 6,9	4,7
Utbildning	7 998	42	417	334	98,9	175	2 617	376	3,2	5,6	6,8	4,5 - 10,0	4,9
Vård	7 095	11	395	308	93,5	109	3 407	634	4,3	6,0	6,7	4,3 - 5,8	4,7
Rättsväsende	2 628	2	137	111	99,7	43	3 226	386	2,9	6,1	6,5	4,3 - 4,5	4,4
Sverige, region Öst	22 865	75	1 232	948	96,9	456	2 821	473	3,3	5,9	6,7	4,3 - 10,0	4,7
Äldreboende	3 027	28	172	118	99,4	107	1 897	449	2,3	5,8	7,0	4,5 - 6,7	5,0
Utbildning	4 825	31	313	242	97,3	158	2 024	388	3,8	5,8	7,3	4,5 - 6,5	5,3
Vård	1 867	25	144	96	98,0	79	1 901	491	4,5	7,4	7,8	5,3 - 6,7	5,9
Rättsväsende	984	5	72	53	100,0	33	2 143	429	4,1	6,7	7,1	4,9 - 6,4	5,2
Sverige, region Mitt	10 703	89	702	510	98,2	376	1 976	431	3,5	6,2	7,3	4,5 - 6,7	5,3
Äldreboende	5 792	38	336	225	97,1	193	2 122	448	1,6	5,9	6,9	4,4 - 7,0	4,9
Utbildning	5 864	21	338	251	99,2	165	2 078	398	3,1	5,7	7,1	4,4 - 6,6	5,1
Vård	198	3	16	9	93,6	9	1 875	537	4,3	7,8	7,8	5,6 - 7,0	5,9
Rättsväsende	2 218	6	98	74	100,0	39	2 231	296	2,1	6,0	7,0	4,7 - 5,4	4,9
Sverige, region Nord	14 072	68	788	559	98,3	406	2 110	414	2,3	5,9	7,0	4,4 - 7,0	5,0
Äldreboende	2 964	24	167	111	95,5	94	2 336	544	1,8	6,4	6,9	4,7 - 6,7	5,0
Utbildning	5 503	37	325	227	95,1	175	2 288	486	3,5	6,4	7,4	5,0 - 7,5	5,5
Vård	628	8	21	11	96,0	15	1 573	393	2,5	7,9	8,1	4,9 - 7,6	6,0
Rättsväsende	369	3	23	19	100,0	9	2 599	339	1,7	6,5	7,2	4,7 - 6,9	5,2
Sverige, region Syd	9 463	72	537	368	95,5	294	2 241	489	2,8	6,5	7,3	4,7 - 7,6	5,3
Äldreboende	10 930	77	628	480	99,9	414	1 505	126	n/a	5,5	5,0	4,1 - 7,3	5,4
Utbildning	2 387	5	113	104	100,0	38	2 977	148	n/a	5,0	4,3	4,2 - 5,6	4,6
Rättsväsende	1 068	5	77	61	100,0	34	2 181	118	n/a	4,2	3,5	2,9 - 5,4	3,7
Tyskland	14 385	87	818	645	100,0	487	1 690	128	n/a	5,3	4,7	2,9 - 7,3	5,1
Äldreboende	3 972	45	310	251	99,6	127	2 360	425	4,3	7,7	7,7	4,9 - 12,0	5,7
Utbildning	6 574	23	369	289	99,4	169	2 710	557	3,5	7,2	7,2	4,5 - 8,0	5,2
Vård	2 097	11	191	123	100,0	83	2 407	792	6,8	7,0	7,0	4,7 - 6,7	5,0
Rättsväsende	3 099	8	210	149	94,2	72	2 906	746	7,8	6,7	6,7	4,5 - 5,8	4,7
Finland	15 742	87	1 080	811	98,5	451	2 585	594	5,0	7,2	7,2	4,5 - 12,0	5,2
Äldreboende	31 827	232	1 896	1 381	98,5	1 064	1 926	223	n/a	n/a	n/a	4,1 - 12,0	5,1
Utbildning	33 152	159	1 876	1 446	98,2	880	2 394	409	n/a	n/a	n/a	4,2 - 10,0	5,1
Vård	11 886	58	767	548	95,9	296	2 544	616	n/a	n/a	n/a	4,3 - 7,6	5,1
Rättsväsende	10 365	29	617	466	97,9	230	2 617	420	n/a	n/a	n/a	2,9 - 6,9	4,6
Totalt	87 231	478	5 156	3 841	97,9	2 470	2 238	359	n/a	n/a	n/a	2,9 - 12,0	5,1

¹⁾ I Sverige och Finland har hyresvärden ett stort åtagande gentemot hyresgästen gällande drift och underhåll. I Tyskland har hyresgästen ett betydligt större ansvar (triple net lease) och fastighetsägaren har därmed en betydligt lägre drift- och underhållskostnad.

²⁾ De svenska och finska kalkylräntorna anges i nominella termer, medan de tyska kalkylräntorna anges i reala termer.

Not 15 Inventarier

Redovisningsprinciper inventarier

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	23	20	14	12
Förvärv	0	3	0	2
Summa	23	23	14	14
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-14	-13	-11	-10
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Summa	-16	-14	-12	-11
Redovisat värde vid årets slut	7	8	3	4

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper andelar i koncernföretag

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

Tabellen nedan visar redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Moderbolaget	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2025
				Direkt	Indirekt	
Dotterbolag						
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		1 265
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Tipton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		355
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		479
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0869	Stockholm	Sverige	100,0		68
Nya Vilunda Fastighets AB	556781-6789	Stockholm	Sverige	100,0		8
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		148
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Krokslätt Fastigheter AB	556259-2815	Stockholm	Sverige	100,0		16
Hemsö Gransångaren Fastigheter AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård Fastigheter AB	556766-4817	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556910-1362	Stockholm	Sverige	100,0		185
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		150
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		641
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 534
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	5
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	4
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	3
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	6
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	0
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	9
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	4
Bjölåhemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	26
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		104
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö LSS-Fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		165
Hemsö Kadetten Ekonomisk förening	769633-2639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Göteborg Stampen 6:23	556693-4880	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Krokomb Holding AB	559384-7253	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Krokomb Fastighets AB	559284-7965	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Hissmon 1305 Fastighets AB	559409-7973	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		1 034



Not 16 fortsättning

Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde	Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde
Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Direkt	Indirekt	31 dec 2025	Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Direkt	Indirekt	31 dec 2025
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö 788 Fastighets AB	559549-6059	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö 278 Fastighets AB	559549-6067	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		50,0	–	Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		195
Hemsö Äldreboende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö Solvåndan 3 AB	559115-3639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Norrbottenfastigheter KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kvarnberget KB	969789-1704	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö 276 Fastighets AB	559520-2218	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Bäckagård 1:17 KB	916850-7201	Stockholm	Sverige		50,0	–	Hemsö 277 Fastighets AB	559520-2200	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö 316 Bäckagård KB	916850-7219	Stockholm	Sverige		50,0	–	TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	100,0		196
Hemsö Excellensen 5 AB	559087-5760	Stockholm	Sverige		100,0	–	TKV2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		339
Hemsö Tenstafastigheter AB	559333-0573	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		282
Hemsö Bråstaborg 1 i Sala AB	559351-4416	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Vittran AB	559214-5675	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		343	Hemsö Hjorten 14 Fastighets AB	559260-6098	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Vårdträdet AB	559132-9775	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Fräsen 1 AB	559255-4868	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		789
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100,0	–	Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Bjuvfastigheter AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Författaren AB	559014-3664	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Wallander AB	559105-1296	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Kronåsen AB	559288-0701	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Giffeln 1 AB	559217-4725	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		98
Hemsö Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		0	Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		26
Hemsö Jungfruholmen HB	916585-3921	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		33
Hemsö Kvillebäcken AB	556874-5292	Stockholm	Sverige	100,0		29	Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	Sverige	100,0		335	Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4	Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		191
Hemsö Hjärup Fastigheter AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		260	Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		415	Hemsö Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		171
Hemsö Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		44	Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		282
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		6	Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		161
Alexander Holding 1 AB	556989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		–	Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		14
Hemsö 404 Fastighets AB	559538-4420	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Hantverkaren 2 AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		137
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		128	Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		112
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Höbalen 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Benzeliuss AB	556856-8165	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö 769 Holding AB	559070-4358	Stockholm	Sverige	100,0		436
Hemsö Svindersvik Fastigheter AB	556674-6045	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Gyllehemmet Holding AB	556787-5694	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Knivsta Skolfastigheter AB	559411-9892	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Gyllehemmet Fastigheter AB	559136-8039	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		114	Hemsö Odensala Holding AB	559175-4808	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Mejeriet i Gävle AB	559152-5323	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Odensala Fastighets AB	559175-4816	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Filborna Fastighets AB	559231-5609	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Treasury Oyj	3166158-1	Helsingfors	Finland	100,0		1
Hemsö Nävan i Malmö AB	559073-2904	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		5 767
Hemsö Utvecklingsfastigheter 1 AB	559365-1788	Stockholm	Sverige		100,0	–	Hemsö Yhteiskuntakiinteistö Oy	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Utvecklingsfastigheter 3 AB	559365-1804	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Kornetintie 8	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		248	Koy Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Kuopion Koivavedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Espoon Katilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Notarieängens 8 AB	556802-9192	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Haninge Skolfastigheter AB	559110-7221	Stockholm	Sverige		100,0	–	Koy Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–



Not 16 fortsättning

Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde	Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde
Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Direkt	Indirekt	31 dec 2025	Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Direkt	Indirekt	31 dec 2025
Koy Arppentie 6 B	2552075-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Pohjoinen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Joensuun Yliopistokatu 4	3007061-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Hoivakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Elektroniikkatie 1	3007058-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Kuninkaanlaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Fastighets Ab Helsingfors Arkadiagatan 28	2870911-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Jyväskylän Wilhelm Schildtin katu 2	3118934-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Ylöjärven Hiitintie	3139992-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Liedon Paloasema	2385041-1	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Laihian Vallinmäentie 47	3007065-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kannaksenkatu 20	3177213-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kannaksenkatu 22	3177216-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kirkkokatu 16	3177212-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Laaksokatu 6	3177211-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Karistonkulma Oy	0507064-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Helsingin Salmisaarentalo	2696431-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Tampereen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Teuvo Pakkalankatu 7	3222841-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Espoon Asemakulma	1638223-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Espoon Kivennavantie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Siltavuorenpenger 10	3202323-1	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Avian Elämäнкаarikodit	1704871-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Lappeenrannan Tieto-Sähköatalo Oy	1536976-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kangasalan Hampuntie 25	3215828-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Pirttipuistikko Turku	2859382-1	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Lauritsalantie 9	3214148-1	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kuopion Teletie 4-6	3146859-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Tehtaakaari 9	3315158-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Kauppalankatu 45	3315160-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Espoon Suurpellon Puistokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Uimahallintie 2	3315161-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Varuskuntakatu 11	3315159-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Turun seudun sosiaali- ja terveyspalveluki-inteistöt Oy	2718451-6	Åbo	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Toukotie 11	3315162-2	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Mäntsälän Kaakkumäentie 6	3127144-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Huovihongantie 3	3315164-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Utinkatu 85	3315165-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Nurmijärven Vehnäpellontie 6	3104958-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Helsingin Hämeentie 80	3315154-2	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Espoon Solisevantie 2	3282016-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Kouvolan Sairaalanuja 3 D	3315153-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Kuopion Rahkakatu 34	3282091-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Helsingin Abraham Wetterin tie 15	3339395-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Kellokosken Höylääjänkujan Hoiva	3277459-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Seminaarinkatu 2 Holding Oy	3308650-9	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Karkkilan Nyhkäläntien Hoiva	3289201-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Koy Seminaarinkatu 2	3308653-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Sipoon Söderkullan Hoiva Oy	3310103-5	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Stockholm	Sverige	100,0	–	–
Koy Tampereen Lääkärikallionkatu 6	3283679-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö TTP Oy	2948694-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–
Koy Tampereen Romsinpolku 6	3283680-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Tyskland Fastigheter AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0	2 445	–
Koy Tampereen Taavankuja 1	3283681-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Siuntion Linnoitustien Hoiva	3316253-2	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Germany Invest 21 GmbH	HRB 264722	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Lahden Kilpiäistentien Hoiva	3339832-6	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Nummelan Nummenjuohon Hoiva	3283761-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Dresden GmbH	HRB 212253	München	Tyskland	100,0	–	–
Hemsö Suomi Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Porin Asema-aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Schulbau Dabendorf GmbH	HRB 31752 P	Potsdam	Tyskland	89,9	–	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Asset Management GmbH	HRB 165326	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	München	Tyskland	94,9	–	–
Koy Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	Hemsö Beteiligungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland	100,0	–	–
Koy Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland	100,0	–	–	WWB 17. Objektgesellschaft GmbH	HRB 35432	Bremen	Tyskland	100,0	–	–
							Grenbell & Hemsö Invest I GmbH & Co. KG	HRA 118073	München	Tyskland	94,9	–	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2025
				Direkt	Indirekt	
Dotterbolag						
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	–
Grenbell & Hemsö Invest II GmbH & Co. KG	HRA 117843	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	HRB 239156	München	Tyskland		100,0	–
Sozialzentrum Büttelborn GmbH	HRB 240798	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	HRB 259952	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	HRB 259953	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 24 GmbH	HRB 280097	München	Tyskland		100,0	–
Summa						20 845

Moderbolaget	31 dec 2025	31 dec 2024
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	21 225	18 693
Förvärv	–	–
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	11	-13
Aktieägartillskott	1 449	2 590
Avyttringar	-63	-45
Summa	22 622	21 225
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 727	-1 725
Årets nedskrivningar	-50	-2
Summa	-1 777	-1 727
Summa totalt	20 845	19 498

Hemsö gör regelbundet nedskrivningsprövningar av andelar i dotterbolag. I de fall värdet på andelarna understiger bokfört värde görs en nedskrivning av värdet på andelarna i moderbolaget.

Not 17 Andelar i joint venture

Redovisningsprinciper joint venture

Hemsö redovisar ägarandelarna i fyra bolag som innehav av aktier och andelar i joint venture då bolaget inte har ett bestämmande inflytande i dessa bolag utan driver dem som ett joint venture tillsammans med övriga delägare. Bolaget konsoliderar därmed inte andelarna i koncernredovisningen. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av resultatet från joint ventureföretaget.

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

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2025
				Direkt	Indirekt	
Joint venture						
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige	–	50,0	378
HemTag Fastigheter AB	559309-2686	Stockholm	Sverige	–	50,0	78
Turun Teknologiaikiinteistöt Oy	2349955-3	Åbo	Finland	–	52,5	1 561
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	HRB 275700	Berlin	Tyskland	–	50,0	248
Summa						2 265

Resultat- och balansräkning i sammandrag	Turun Teknologiaikiinteistöt Group		Lanthem		HemTag		Köln-Kalk	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Förvaltningsresultat	123	97	46	22	-7	-5	-12	–
Värdeförändringar, Fastigheter	-170	265	9	31	62	45	303	–
Värdeförändringar, Finansiella instrument	13	-40	-0	-1	–	–	–	–
Skatt	-13	-80	-12	-18	-13	-9	-33	–
Summa totalresultat	-46	241	43	34	43	31	258	–
Förvaltningsfastigheter	6 355	6 207	1 579	1 562	212	99	876	–
Övriga anläggningstillgångar	83	88	10	–	71	31	–	–
Omsättningstillgångar	95	64	136	71	8	50	35	–
Summa tillgångar	6 533	6 359	1 725	1 634	291	180	912	–
Eget kapital	2 676	2 651	756	733	189	138	517	–
Räntebärande skulder	3 493	3 295	856	798	74	–	231	–
Övriga skulder	364	414	113	103	28	42	164	–
Skulder och eget kapital	6 533	6 359	1 725	1 634	291	180	912	–

Not 18 Kundfordringar

Redovisningsprinciper kundfordringar

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

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Koncern												
Hyresfordringar	16	12	54	48	1	2	1	5	6	11	78	78
Kundfordringar	15	9	1	1	0	0	0	0	1	1	16	10
Summa	31	21	55	49	1	2	1	5	7	12	95	89
Moderbolaget												
Kundfordringar	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
Summa	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Hyresfordringar	78	78	–	–
Kundfordringar	16	10	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-30	-31	–	–
Summa	64	58	0	0

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

Förväntade kreditförluster uppgick till 30 mkr (31) motsvarande 32 procent (35) av total hyres- och kund-fordringsbalans.

Not 19 Riktlinjer för hantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur utgörs av eget kapital, ränte-bärande skulder, uppskjuten skatteskuld och övriga skulder. Det övergripande företagsmålet för Hemsö är att avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod. Vid utgången av 2025 uppgick den genomsnitt-liga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 9,2 procent.

Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel samt innehav utan bestämmande

inflytande. Aktiekapitalet var per 31 december 2025 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapital-hantering.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav. Hemsös finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom Hemsö. Den finansiella riskprofilen är anpassad för att bibehålla en stabil och hög kreditvärdighet.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Utfall per 31 december 2025	
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,9 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,0 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	4,6 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt %
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	130 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,0 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	12 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	12 %

Utdelningspolicy

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

Not 20 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen
Redovisningsprinciper finansiella instrument

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata. För att fastställa verkligt värde på valutaderivat används aktuella valutakurser på bokslutsdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2025 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Förväntade kreditförluster uppgick till 30 mkr (31) och avser hyres- och kundfordringar. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Långfristiga fordringar hos joint venture	–	53	53	53
Andra långfristiga fordringar	–	68	68	68
Hyres- och kundfordringar	–	64	64	64
Derivatinstrument	93	–	93	93
Övriga kortfristiga fordringar	–	772	772	772
Upplupna intäkter	–	1	1	1
Likvida medel	–	256	256	256
Summa	93	1 214	1 307	1 307
Finansiella skulder				
Obligationslån	–	38 506	38 506	37 000
Schuldschein (NSV)	–	811	811	811
Banklån	–	5 981	5 981	5 981
Företagscertifikat	–	5 944	5 944	5 944
Derivatinstrument	817	–	817	817
Leverantörsskulder	–	420	420	420
Övriga skulder	–	16	16	16
Upplupna kostnader	–	392	392	392
Summa	817	52 070	52 887	51 381

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

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Andra långfristiga fordringar	–	125	125	125
Hyres- och kundfordringar	–	58	58	58
Derivatinstrument	201	–	201	201
Övriga kortfristiga fordringar	–	552	552	552
Upplupna intäkter	–	2	2	2
Likvida medel	–	866	866	866
Summa	201	1 603	1 804	1 804
Finansiella skulder				
Obligationslån	–	39 205	39 205	37 662
Schuldschein (NSV)	–	861	861	861
Banklån	–	6 288	6 288	6 288
Företagscertifikat	–	5 831	5 831	5 831
Derivatinstrument	805	–	805	805
Leverantörsskulder	–	495	495	495
Övriga skulder	–	43	43	43
Upplupna kostnader	–	418	418	418
Summa	805	53 141	53 946	52 404

Not 20 fortsättning

Derivatinstrument i koncernens balansräkning

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutarderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta.

Redovisade som finansiella tillgångar	2025	2024
Räntederivat	24	39
Valutaräntederivat	69	162
Summa	93	201
Redovisade som finansiella skulder		
Räntederivat	20	32
Valutaräntederivat	796	773
Summa	817	805
Netto derivatinstrument	723	604

Finansiella räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2025	Redovisat värde 31 dec 2024
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder		
Obligationslån	38 506	39 205
Schuldschein (NSV)	811	861
Företagscertifikat	5 944	5 831
Banklån	5 981	6 288
Summa	51 241	52 185
Belopp vid årets ingång	52 185	50 823
Upptagna lån	6 335	6 872
Amortering	-5 451	-7 465
Företagscertifikat	112	1 080
Valutakursdifferens	-1 954	871
Över-/underkurs	14	3
Skulder vid årets slut	51 241	52 185

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 51 241 mkr (52 185). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 38 506 mkr (39 205), företagscertifikat om 5 944 mkr (5 831), icke säkerställda banklån om 4 981 mkr (5 288), säkerställda banklån om 1 000 mkr (1 000) och icke säkerställda lån i Schuldschein-format (NSV) om 811 mkr (861). Disponibel likviditet uppgick till 15 338 mkr (14 366), varav bankinlåning 256 mkr (866), 15 082 mkr (13 500) i outnyttjade krediter. Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 2,1 procent (2,2).

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden	Koncernen	
	2025	2024
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	11 805	10 220
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	828	956
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	28 113	28 789
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	11 323	18 391
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	52 070	58 356

Tabellen inkluderar de odiskonterade värdena av framtida räntebetalningar.

Kapital- och räntebindning

Förfalloar	Kapitalbindning		Andel %	Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjt, mkr		Mkr	Andel %
2026	5 862	5 862	11	15 871	31
2027	17 152	4 571	9	1 900	4
2028	8 941	8 941	17	9 150	18
2029	7 551	6 551	13	6 398	12
2030	7 027	5 527	11	4 575	9
2031	2 523	2 523	5	1 724	3
2032	1 474	1 474	3	2 474	5
2033	1 974	1 974	4	1 974	4
2034	1 082	1 082	2	1 082	2
2035	2 134	2 134	4	1 434	3
2036	–	–	0	–	0
2037	1 023	1 023	2	1 023	2
2038	954	954	2	954	2
2039	1 407	1 407	3	1 407	3
2040-	1 274	1 274	2	1 274	2
Summa	60 379	45 298	88	51 241	100
Företagscertifikat		5 944	12		
Summa		51 241	100		

Räntederivat 2025-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	MV Mkr
2023-05-12	2028-05-12	375	3,0%	Stibor	-6,4
2023-05-19	2028-05-19	500	2,9%	Stibor	-7,8
2023-12-12	2029-12-12	500	2,7%	Stibor	-4,3
2023-12-18	2029-12-18	500	2,4%	Stibor	-0,5
2023-12-27	2030-12-27	500	2,3%	Stibor	5,5
2024-03-12	2031-03-12	500	2,5%	Stibor	0,2
2024-06-07	2032-06-09	500	2,7%	Stibor	-0,9
2024-06-20	2032-06-21	500	2,6%	Stibor	2,1
2024-08-07	2028-08-07	500	2,1%	Stibor	1,6
2024-08-07	2029-08-07	500	2,1%	Stibor	4,7
2024-08-23	2027-08-23	300	2,2%	Stibor	-0,4
2024-09-11	2028-09-11	500	2,1%	Stibor	2,8
2024-09-13	2029-09-13	500	2,0%	Stibor	7,7
Summa		6 175	2,4%		4,2

Räntederivat 2024-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	MV Mkr
2023-05-12	2028-05-12	375	3,0%	Stibor	-6,7
2023-05-19	2028-05-19	500	2,9%	Stibor	-8,0
2023-12-06	2026-12-07	500	3,0%	Stibor	-6,1
2023-12-12	2029-12-12	500	2,7%	Stibor	-4,2
2023-12-18	2029-12-18	500	2,4%	Stibor	0,9
2023-12-19	2027-01-19	300	3,6%	Stibor	-3,1
2023-12-27	2030-12-27	500	2,3%	Stibor	6,5
2024-03-12	2031-03-12	500	2,5%	Stibor	-0,1
2024-06-07	2032-06-07	500	2,7%	Stibor	-3,7
2024-06-20	2032-06-21	500	2,6%	Stibor	0,0
2024-08-07	2029-08-07	500	2,1%	Stibor	7,7
2024-08-07	2028-08-07	500	2,1%	Stibor	5,0
2024-08-23	2027-08-23	300	2,2%	Stibor	1,5
2024-09-11	2028-09-11	500	2,1%	Stibor	6,2
2024-09-13	2029-09-13	500	2,0%	Stibor	11,2
Summa		6 975	2,5%		7,1

Känslighetsanalys ränteförändringar	Påverkan på räntenetto (12 mån) mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/-1 procentenhet	-/+ 510
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +1 procentenhet	-94
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, -1 procentenhet	94

Not 20 fortsättning

Finansiella risker och riskhantering

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden för att uppnå en bred kapitalförsörjning.

Kovenanter

Hemsö har i sin lånedokumentation åtagit sig att efterfölja ett antal finansiella kovenanter. För banklån gäller att Hemsö skall ha en räntetäckningsgrad överstigande 1,50 ggr. För EMTN programmet gäller att andelen säkerställd skuld ej får överstiga 40 procent av bolagets totala tillgångar. Vidare finns kovenanter på maximalt 65 procent belåningsgrad i relation till pantsatta fastigheter vid utnyttjande av vissa kreditfaciliteter. Samtliga kovenanter är av så kallad "maintenance" karaktär vilket innebär att de skall uppfyllas på löpande basis. Då Hemsö i dagsläget har god marginal till samtliga kovenanter ses det ej som en påtaglig risk att bolaget bryter någon av dessa inom det närmsta året. Hemsö har under 2025 tecknat tilläggsavtal med vissa banker avseende hållbarhetslänkning av lån och kreditfaciliteter. Dessa tilläggsavtal kopplar existerande kreditfacilitetsavtal till hållbarhetsmål såsom reduktion av CO₂ och reduktion av energintensitet. En uppfyllelse av hållbarhetsmålen ger en rabatt på räntemarginal och löftesprovision. Om hållbarhetsmålen inte uppfylls höjs räntemarginal och löftesprovision i motsvarande mån. Årlig justering uppgår till mellan 0,002 – 0,025 procentenheter.

Ränterisk

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

Motpartsrisk

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

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat- och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken. Hemsö äger 87 (83) fastigheter i Finland och 87 (87) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2025 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 28 211 mkr (30 459). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 30 127 mkr (30 194), vidare tillkommer tillgångar i joint venture i euro motsvarande 1 869 mkr (1 556). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av -14 mkr (101). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande 0 mkr (0). Nettoexponeringen den 31 december 2025, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 3 772 mkr (1 392). Hemsö har även obligationer i norska kronor, australiensiska dollar, japanska yen och amerikanska dollar där valutarisken helt eliminerats via valutaräntederivat. Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 18 276 mkr under EMTN-programmet, lån från EIB och CEB i euro på 3 351 mkr, Schuldschein i euro på 811 mkr samt valutaräntederivat på 5 773 mkr säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

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

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning - redovisningsprinciper

Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR samt NOK, AUD, JPY och USD. Lånen i NOK, AUD, JPY och USD har swappats om till EUR- eller SEK lån. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Valutarisken hanteras även genom derivat. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, valutaräntederivat och valutaderivat. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart inom räntenettot i resultaträkningen. Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fast-

ställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg. Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelas per 31 december 2025 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025.

Säkringsinstrument – säkringsredovisning tillämpas, mkr	1–5 år	Förfall 5–10 år	10– år	Totalt nominellt belopp
<i>Skuld i utländsk valuta – valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>				
EUR skuld, nominellt belopp*	17 967	5 866	4 380	28 213
*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.				

Nettoinvestering i utland – säkrad post

	2025	2024
Säkrat belopp, nettoinvesteringar i utland	33 940	34 919

Not 20 fortsättning

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv	
	2025	2024
Ingående bokfört värde	456	392
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-1 427	767
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	1 505	-885
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	78	-118
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	-310	182
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	225	456

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2025			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet		
	mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i utländsk valuta ¹⁾		28 313	28 105	Räntebärande skulder	1 505	1 505

¹⁾ Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

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

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2024			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet		
	mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet						
Skuld i utländsk valuta*	31 755	31 714	Räntebärande skulder	-885	-885	

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

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

Moderbolaget
Redovisningsprinciper finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdemetoden.

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

Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag

	Redovisat värde 31 dec 2025	Redovisat värde 31 dec 2024
Ingående bokfört värde	31 613	23 035
Tillkommande fordringar	2 472	9 307
Avgående fordringar	-3 176	-11 547
Valutakursdifferenser	-889	-796
Omklassificeringar	-322	11 614
Utgående bokfört värde	29 698	31 613

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsinteckningar	8 346	6 844	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	8 346	6 844
Summa	8 346	6 844	8 346	6 844

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

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	8	9
Borgensförbindelser till förmån för joint venture	335	–	256	–
Summa	335	–	264	9

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

Hemsö är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis ske i form av rådgivarkostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 23 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

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

Koncernen	2025	2024
Endast kassa och bank ingår i likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	27	50
Erlagda räntor	-1 082	-1 118
Förvärv av fastigheter via bolag		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	381	165
Rörelsefordringar	3	0
Summa tillgångar	384	165
Uppskjutna skatteskulder	–	0
Rörelseskulder	6	1
Summa skulder	6	1
Erlagd likvid aktier	-159	-167
Erlagd likvid återbetalning lån	-218	0
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	1	3
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	-376	-163
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-255	-113
Förvärv av fastigheter	-631	-276
Avyttring av fastigheter via bolag		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	410	1 233
Rörelsefordringar	0	2
Summa tillgångar	411	1 235
Uppskjutna skatteskulder	4	7
Rörelseskulder	9	16
Summa skulder	13	23
Erhållen köpeskillning aktier	269	694
Erhållen likvid amortering av lån	109	475
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	379	1 169
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	25	141
Försäljning av fastigheter	404	1 310

Koncernen	2025	2024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	32	16
Orealiserade kursdifferenser	0	1
Resultatandel joint venture, förvaltningsresultat	-80	-59
Summa	-49	-41

Koncernen	Kassaflödes- påverkande poster			Ej kassaflödes- påverkande poster			Leasing	2025-12-31
	Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2024-12-31	Nyupptagna lån	Amorteringar	Omföring	Valutakurs-förändringar	Över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	43 019	5 610	-1 391	-5 862	-1 955	15	–	39 436
Kortfristiga räntebärande skulder	9 166	1 746	-4 969	5 862	–	–	–	11 805
Leasingskulder	1 084	–	–	–	-47	–	66	1 104
Summa räntebärande skulder	53 270	7 356	-6 360	0	-2 002	15	66	52 345

Koncernen	Kassaflödes- påverkande poster			Ej kassaflödes- påverkande poster			Leasing	2024-12-31
	Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2023-12-31	Nyupptagna lån	Amorteringar	Omföring	Valutakurs-förändringar	Över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	41 608	6 868	-3 000	-3 335	876	2	–	43 019
Kortfristiga räntebärande skulder	9 216	1 888	-5 272	3 335	–	–	–	9 166
Leasingskulder	988	–	–	–	26	–	71	1 084
Summa räntebärande skulder	51 811	8 756	-8 272	0	902	2	71	53 270

Moderbolaget	2025	2024	Moderbolaget	2025	2024
Endast kassa och bank ingår i likvida medel			Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Kassaflöden			Av- och nedskrivningar	55	3
Erhållna räntor	1 538	1 605	Resultat avyttring andelar	-62	-377
Erlagda räntor	-1 171	-1 306	Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-11	-16
			Valutakursdifferenser	-1 038	287
			Värdeförändring av derivat	12	482
			Summa	-1 044	380

Moderbolaget	Kassaflödes- påverkande poster			Ej kassaflödes- påverkande poster			Leasing	2025-12-31
	Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2024-12-31	Nyupptagna lån	Amorteringar	Omföring	Valutakurs-förändringar	Över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	43 031	5 610	-1 391	-5 862	-1 957	12	–	39 442
Kortfristiga räntebärande skulder	9 166	1 746	-4 969	5 862	–	–	–	11 805
Summa räntebärande skulder	52 198	7 356	-6 360	0	-1 957	12	–	51 248

Moderbolaget	Kassaflödes- påverkande poster			Ej kassaflödes- påverkande poster			Leasing	2024-12-31
	Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2023-12-31	Nyupptagna lån	Amorteringar	Omföring	Valutakurs-förändringar	Över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	41 572	6 868	-3 000	-3 335	876	51	–	43 031
Kortfristiga räntebärande skulder	9 216	1 888	-5 272	3 335	–	–	–	9 166
Summa räntebärande skulder	50 787	8 756	-8 272	0	876	51	–	52 198

Not 24 Transaktioner med närstående

Redovisningsprinciper transaktioner med närstående

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

Moderbolag

Utdelning till moderbolaget har lämnats med 23 mkr under året (föregående år 197 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare

Utdelning har gjorts under 2025 om 1 249 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Tredje AP-fonden har lämnat aktieägartillskott om 1 275 mkr och AB Sagax har lämnat aktieägartillskott om 225 mkr till Hemsö Fastighets AB. Hemsö har en teckningsgaranti från Tredje AP-fonden på 6 000 mkr.

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 86.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgruppen finns på sidan 87.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 16.

Joint venture

Innehav framgår av not 17. Koncernens resultatandel från joint venture uppgår till 150 mkr (157).

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Förutbetalda hyresintäkter	619	714	—	—
Upplupna räntekostnader	316	328	315	328
Upplupna personal-kostnader	28	26	21	19
Övriga poster	165	198	90	108
Summa	1 128	1 267	426	456

Not 26 Händelser efter balansdagen

Hemsö och Europeiska investeringsbanken (EIB) ingick ett 15-årigt icke-säkerställt låneavtal om 200 miljoner euro. Finansieringen avser nio projekt i Sverige, Finland och Tyskland.

Hemsö och Nordiska investeringsbanken (NIB) ingick ett tolvårigt icke-säkerställt låneavtal om 700 miljoner kronor. Finansieringen avser tre projekt i Finland och Sverige.

Hemsö emitterade sin första gröna hybridobligation om 550 miljoner euro, med en årlig fast ränta om 4,20% och en löptid på 32 år. Första möjliga inlösen är efter 7 år.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

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

Föreslagen vinstutdelning om 12,699873 kr per aktie grundar sig på 2025 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 25 april 2026 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

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

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

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	4 385 279 705
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	507 233 045
Summa	5 892 512 750

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	1 270 000 000
-------------------------	---------------

Till ny räkning överföres:

Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	3 622 512 750
Summa	5 892 512 750



Årsredovisningens undertecknande

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

Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering och innehåller information om de viktigaste inslagen för förståelsen av bolagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten, däribland upplysningar i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

Styrelsen bekräftar, utifrån sin bästa kunskap och övertygelse att hållbarhetsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen och innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter samt att inga väsentliga uppgifter har utelämnats.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Hessius
Styrelseordförande

Staffan Hansén
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johanna Skogestig
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Hemsö utvecklar Selleberga äldreboende i Bjuv.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–85.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–85. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 och not 14 och redovisningsprinciper på sida 95 och sida 101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde.

- Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma

huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

- Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.
- Vi har särskilt beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till den makroekonomiska situationen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 25–53 och sidorna 57–59 samt 118–120.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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



Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemsö Fastighets AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82–85 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 25 april 2025. KPMG AB eller revisorer verk- samma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 28 april 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Hemsös fastighetsförteckning



Avkastning på eget kapital	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Årets resultat	1 896	1 886
Genomsnittligt eget kapital	30 391	28 796
Avkastning på eget kapital, %	6,2	6,5

Direktavkastning	31 dec 2025	31 dec 2024
Driftnetto enligt resultaträkning	3 841	3 833
Justerings för 12 månaders innehav och valuta	-20	-43
Justerings projektfastigheter	-160	-101
Justerat driftnetto	3 662	3 689
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Justerings projektfastigheter	-10 094	-8 342
Justerat marknadsvärde fastigheter	77 136	77 631
Direktavkastning, %	4,7	4,8

Totalavkastning	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Driftnetto	3 841	3 833
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-685	-99
Summa	3 156	3 734
Ingående värde förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Utgående värde förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Justerings årets värdeförändring	685	99
Justerat genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	86 944	84 348
Totalavkastning, %	3,6	4,4

Förvaltningsresultat	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Resultat efter räntenetto	2 610	2 597
Återläggning		
Värdeförändringar joint venture	-105	-154
Skatt joint venture	35	55
Förvaltningsresultat	2 541	2 498

Avkastning förvaltningsresultat	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Förvaltningsresultat x 90 %	2 287	2 248
Genomsnittligt eget kapital	30 391	28 796
Avkastning förvaltningsresultat, %	7,5	7,8

Räntetäckningsgrad	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Driftnetto	3 841	3 833
Central administration	-219	-216
Utdelning från joint venture	29	28
Summa	3 652	3 645
Räntenetto	-1 162	-1 177
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,1

Operativt kassaflöde	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Förvaltningsresultat	2 541	2 498
Utdelning från joint venture	29	28
Betald skatt	3	-93
Återläggning:		
Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-80	-59
Avskrivningar	32	16
Operativt kassaflöde	2 524	2 391

Beläningsgrad	31 dec 2025	31 dec 2024
Långfristiga räntebärande skulder	39 436	43 019
Kortfristiga räntebärande skulder	11 805	9 166
Avgår likvida medel	-256	-866
Nettoskuld	50 986	51 319
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Investeringar i joint venture	2 325	1 981
Summa	89 556	87 954
Beläningsgrad, %	56,9	58,3

Skuldkvot	31 dec 2025	31 dec 2024
Nettoskuld	50 986	51 319
Driftnetto	3 841	3 833
Central administration	-219	-216
Utdelning från joint venture	29	28
Justerat rörelseresultat	3 652	3 645
Skuldkvot, ggr	14,0	14,1

Skuldtäckningskvot	31 dec 2025	31 dec 2024
Likvida medel	256	866
Outnyttjade kreditlöften	15 082	13 500
Disponibel likviditet	15 338	14 366
Kort upplåning	11 805	9 166
Skuldtäckningskvot, %	130	157

Andel säkerställd skuld	31 dec 2025	31 dec 2024
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Andel säkerställd skuld, %	1,1	1,2

Rörelsemarginal	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Rörelseresultat	3 772	3 775
Fastighetsintäkter	5 156	5 138
Rörelsemarginal, %	73,2	73,5

Soliditet	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	31 347	29 436
Summa tillgångar	92 418	91 253
Soliditet, %	33,9	32,3

Substansvärde	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	31 347	29 436
Räntederivat	-4	-7
Uppskjuten skatt	6 240	6 197
Substansvärde	37 583	35 626

Justerad soliditet	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	31 347	29 436
Räntederivat	-4	-7
Uppskjuten skatt	6 240	6 197
Substansvärde	37 583	35 626
Tillgångar	92 418	91 253
Justerad soliditet, %	40,7	39,0



Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Avkastning förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture. Belåningsgrad används för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter. Direktavkastning används för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

Disponibel likviditet

Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture. Anges för att belysa resultatgenereringen i förvaltningsverksamheten.

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Justerad soliditet

Substansvärde i förhållande till summa tillgångar.

Justerat rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för utdelning från joint venture samt kostnader för central administration.

Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Hemsös finansiella risk.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat i joint venture minus betald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt kostnader för central administration.

Skuldkvot

Nettoskuld i förhållande till justerat rörelseresultat senaste 12 månaderna. Skuldkvot används för att belysa skuldsättning i relation till intjäning och därigenom utvärdera bolagets kapitalstruktur utifrån bolagets kassaflöde.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till summa tillgångar.

Substansvärde

Eget kapital plus uppskjuten skatt och räntederivat.

Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde fastigheter justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Valutaexponering

Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.



Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde. Används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster. Används för att belysa koncernens intäktspotential.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Atemp

Den area i en byggnad som är avsedd att värmas till mer än 10°C, exklusive garage.

Ekosystemtjänster

Värden och funktioner som naturen ger oss människor, såsom ren luft och vatten, där biologisk mångfald är avgörande för att dessa ska fungera långsiktigt.

Energiintensitet

Mått på hur mycket energi som används per enhet, kWh/m².

kWp

Kilowatt peak, ett mått på den maximala effekt som en solcellsanläggning kan producera.

LCA

Livscykelanalys, en metod för att bedöma en byggnads totala miljö-/klimatpåverkan under hela dess livscykel.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder. Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster. Används för att belysa koncernens intäktspotential.

Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig, även kallat vädernormalisering, innebär att energianvändningen har räknats om för att ta hänsyn till förändringar i temperatur mellan olika år. En sådan omräkning gör att det går att jämföra värden mellan år, utan att avvika väderförhållanden påverkar.

NZEB

Nearly Zero-Energy Building, kraven på vad som räknas som NZEB fastställs nationellt, men bygger på EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD).

RCP

Representative Concentration Pathway, klimatscenario som beskriver möjliga framtida utvecklingar av växthusgaskoncentrationer i atmosfären och den strålningspåverkan de ger upphov till.

Projektfastighet

Fastighet under uppförande samt byggrätter. Till projektfastighet hänförs även fastighet där väsentlig del av ytan tomställts i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Scope 1, 2 och 3

En metod för att definiera olika områden vid beräkning av utsläpp av växthusgaser. Denna metod kommer från den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme och kyla som sker hos producenten.

Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har från aktiviteter som företaget inte kontrollerar men ändå orsakar, och delas ofta upp i uppströms och nedströms utsläpp, beroende på var i värdekedjan utsläppen pågår.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av hyresintäkter och övriga intäkter. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader

Science Based Targets/Science Based Targets Initiative (SBT/SBTi)

Science Based Targets är vetenskapligt förankrade klimatomål i linje med Parisavtalet. Det innebär att företaget förbinder sig att vidta nödvändiga åtgärder för att temperaturökningen ska stanna vid max 1,5 grader. För att sätta Science Based Targets behöver företaget genomföra en inventering av utsläppen av växthusgaser i hela sin värdekedja. Underlagen skickas in till SBTi som godkänner och validerar klimatomålen.

Produktion och grafisk form: Hallvarsson & Halvarsson

Text: Hemsö

Foto: Henrik Mill, Nicklas Dahlgren, Pia Nordlander, Jessica Björkwall, Tomas Gillberg, Lee Kearney, Måns Berg, Hans Nordlander, Louise Helmfrid, Chris Rausch, Anders Portman, Felix Gerlach, Torbjörn Bergkvist, Anna Myslowska Kiczek, Craig Whitehead, Stephen Andrews, Anna Kolosyuk, Tiago Muraro, Dylan Ferreira, All the way Jose, Tengbom, Hausmann Architektur, Pixprovider, BildN, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Unsplash, Street Studios, Anchiy, Wundervisuals, Hemsö.

Tryck: Prinfo Welins



HEMSÖ

Vi stärker ryggraden i samhället

Hållbar och långsiktig samarbetspartner
till stat, kommun och region.