

# Q1

Delårsrapport  
1 januari – 31 mars 2024

## Kvartalet 1 januari – 31 mars 2024

- Periodens resultat uppgick till –40,1 (–187,4) mkr, vilket motsvarar –0,24 (–1,14) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 54,6 (46,6) mkr exklusive resultatandel från JV-bolag i Q1-2023. Det är en ökning med 17 procent.
- Hyresintäkterna uppgick till 135,9 (142,5) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 93,8 (94,8) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –52,8 (–268,6) mkr.
- Under mars tillträtt två äldreboenden i Tyresö.
- Publicerat nytt hållbarhetslänkat grönt ramverk.
- Uppgraderad rating till BBB med Stable outlook.
- Heba har under kvartalet färdigställt renoveringen av fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Därmed återstår endast 98 lägenheter att renovera för att hela beståndet ska vara modernt.

## Nyckeltal

	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023/2024 apr–mar	2023 jan–dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hyresintäkter, mkr	135,9	142,5	559,0	565,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	258,2	301,7	285,3	284,6
Direktavkastning, %	2,9	2,5	3,1	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	50 601	51 279	49 956	50 068
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Kassaflöde, mkr	39,8	80,3	194,6	235,4
Investeringar, mkr	367,0	86,3	611,8	331,2
Genomsnittsränta, %	2,52	2,46	2,52	2,21
Förvaltningsmarginal %	40,2	51,7	45,0	47,9
Belåningsgrad, %	44,1	48,0	44,1	44,1
Nettobelåningsgrad, %	43,8	47,8	43,8	43,1
Överskottsgrad, %	69,1	66,5	71,8	71,1
<b>Data per aktie</b>				
Resultat före skatt, kr	–0,20	–1,38	–5,14	–6,32
Resultat efter skatt, kr	–0,24	–1,14	–3,42	–4,31
Utdelning, kr <sup>1)</sup>	0,52	0,45	0,45	0,52
Börskurs den 31 mars, kr	34,70	28,50	34,70	35,45
Substansvärde (NAV), kr	46,13	51,55	46,13	46,42

<sup>1)</sup> Utdelning avser föreslagen utdelning till årsstämman 2024.

**Kontaktperson**  
Patrik Emanuelsson, VD  
08-5225 47 50,  
patrik.emmanuelsson@hebafast.se

 **Heba**

# Heba stärker förvaltningsresultatet

Trots en lång kall vinter med oförändrade räntor levererar Heba ett starkt förvaltningsresultat om 54,6 (46,6) mkr första kvartalet 2024. Det är en ökning med 17 procent jämfört mot samma period i fjol, rensat för resultat från JV-bolag vi hade då. Heba fortsätter leverera enligt plan.

**Heba fortsätter leverera enligt plan. Under första kvartalet har vi hållit fortsatt högt tempo. Vi gör vad vi säger och jag är stolt över att säga vad vi gör.**

- Bostadshyrorna har i genomsnitt höjts med 5,1 procent från 1 januari.
- Vi har förvärvat två äldreboenden i Tyresö.
- Sålts två fastigheter inom vårt JV med Åke Sundvall till Svenska Bostäder.
- Publicerat nytt hållbarhetslänkat grönt ramverk med högsta betyg från oberoende granskningsorganisation.
- Ratingen är uppgraderad till BBB med Stable outlook.
- Miljö- och ledningssystemet är omcertifierat utan avvikelser och förbättringsförslag.
- Vi har lanserat ny hemsida.

## **Läget på marknaden och fastighetsvärderingar**

Det är uppenbart att marknaden fortfarande inväntar återhämtning och stabilisering. Börsen i Sverige påverkas direkt av minsta rörelse i framför allt USA. Riksbanken har ännu inte sänkt styrräntan, även om vi får tydliga signaler om att inflationsen är på väg ner och att en räntesänkning skulle kunna ske redan innan sommaren. Marknaden för obligationer och företagscertifikat har börjat återhämta sig och vi skulle kunna vara på väg mot en situation där obligationer är intressanta igen.

Bostadsrättpriserna har börjat röra sig uppåt även om transaktionsmarknaden ännu är avvaktande. Bristen på data från affärer gör att det fortfarande är svårt att fastställa fastighetsvärden. Även detta kvartal har en mindre nedvärdering gjorts om 0,4 procent av våra fastigheter. En reflektion man kan göra kring fastighetsvärderingarna under de senaste två åren är att den normalt avgörande lägesfaktorn inte haft någon påverkan på fastighetsvärderingarna. Det innebär att våra fastigheter som ligger i bra lägen i Stockholm har nedjusterats lika mycket, eller till och med mer än fastigheter i övriga landet. Förutsätt-

ningarna för en återhämtning när marknaden vänder är därmed goda och mest troligt påbörjas återhämtningen redan under året. Ett tydligt tecken på att Heba äger attraktiva fastigheter är att vi i fjol, till skillnad från många andra, lyckats sälja fastigheter till bra priser. Under första kvartalet 2024 har vi tecknat avtal med Svenska Bostäder avseende 300 lägenheter i Vårberg. Försäljningen genomfördes inom vårt JV-bolag med Åke Sundvall.

### Köpa och sälja på samma marknad ökar andelen samhällsfastigheter

Heba har under flera år haft målet att öka andelen samhällsfastigheter. När marknaden var som hetast var efterfrågan och därmed priserna på samhällsfastigheter väldigt höga. I rådande marknadsläge har det funnits möjligheter att förvärva äldreboenden till fördelaktiga prisnivåer. Heba tog därför beslut under kvartalet att förvärva två äldreboenden av Hemsö. Förvärvet kunde genomföras med en väsentlig rabatt mot när marknaden stod som högst. Med förvärvet har vi nu passerat vårt mål att driftnettoandelen från samhällsfastigheter ska vara över 20 procent. Nu är den över 25 procent. Med detta skapar vi ett bra komplement till våra bostäder och stärker vår direktavkastning. Dessutom har samhällsfastigheter långa hyresavtal och indexuppdaterade hyror.

### Kvitton på ständiga förbättringar

Under första kvartalet har vi fortsatt att se resultatet av vårt arbete med ständiga förbättringar. Tydliga exempel på det är att vi gjort en revision av vårt miljö- och ledningssystem där vi fick förnyat certifikat utan avvikelser och förbättringsförslag. Även det gröna ramverket för finansiering har uppdaterats med en hållbarhetslänkad del. I det nya ramverket spänner vi bågen hårdare än något annat fastighetsbolag, genom att kravställa mot de tuffaste kraven i bland annat EU-taxonomin och Green Bond Standard. Den oberoende granskningen

utfördes av Morningstar Sustainalytics och deras slutsatser är att ramverket leder till positiv miljömässig förändring och de värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".

Ett annat tydligt exempel är att fjolårets framgångsrika arbete med att stärka bolagets finansiella ställning har gett frukt. Per årlig genomgång har NCR justerat vår rating till BBB Stable outlook.

### Ytterligare rekordlåg energianvändning

Även arbetet med att konstant bli energieffektivare går framåt. Trots en redan mycket låg energianvändning kan vi även detta kvartal visa att vi blir ännu bättre. Den nya rekordnivån är 80 kWh/kvm.

### Ny hemsida speglar bolaget

Efter ett drygt tre år långt och omfattande varumärkesarbete har vi nu knutit ihop säcken med att lansera en ny hemsida. Den nya hemsidan är tidsenlig och ger en tydlig bild av vad Heba är idag och vart Heba är på väg. Se [ir.hebafast.se](http://ir.hebafast.se)

### Toppskick ger goda förutsättningar

Bolaget är i ett fantastiskt skick. Vårt bestånd är modernt. I princip är alla fastigheter nya eller nyligen renoverade. Vi har en fin projektportfölj av fastigheter i bra lägen i Stockholm. Det är mycket troligt att vi under året påbörjar bygget av ett par av dessa projekt. I en jämförelse av våra nyckeltal med våra konkurrenters överträffar vi dem i det mesta.

Både humankapitalet och strukturkapitalet är därmed fortsatt på topp.

**Patrik Emanuelsson**  
vd Heba Fastighets AB

## Finansiella mål

Hebas finansiella målsättning är att årligen under perioden 2024–2025:

- Ha ett förvaltningsresultat som överstiger 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter.
- Ha en belåningsgrad som inte överskrider 50 procent.
- Ha en överskottsgrad över 70 procent.
- Under perioden ska andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter öka.
- Utdelningen under perioden ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

”Vi säger vad vi gör och gör vad vi säger”

# Heba Fastighets AB

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

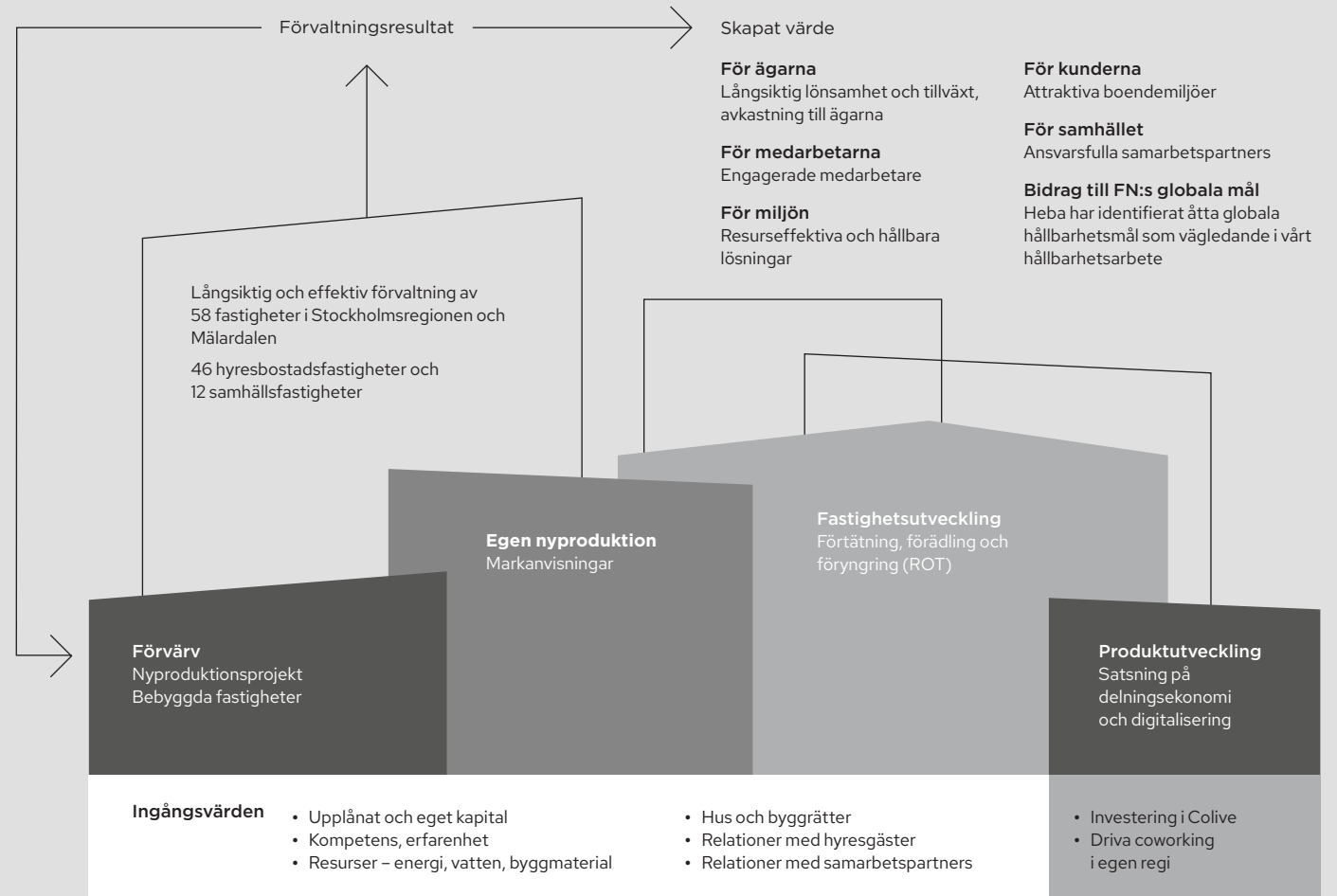
## Vår vision

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

## Vår affärsidé

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

## Vår värdeskapande affärsmodell



## Heba det långsiktiga valet



# Varför investera i Heba

Heba är i framkant vad gäller att driva en ansvarstagande verksamhet. Hållbarhet präglar hela verksamheten och är en aspekt i samtliga beslut som fattas.

## Stabil tillväxt genom förvärv och byggmästarroll

Våra förvärv ger pengar in i verksamheten tack vare stark finansiell ställning och effektiv organisation. Framåt tar vi gärna en byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja.

## Stark finansiell ställning

Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansiering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning kommer ge utdelning när fastighetsvärdena går upp igen.

## Effektiv verksamhet

Vi agerar med yrkes stolthet i allt vi gör. Vi strävar efter att göra saker föredömligt bra: Vår starka finansiella ställning, nöjda hyresgäster, ramverket för grön och hållbar finansiering, energianvändningen, hur vi agerat optimalt i både uppgång och nedgång med bibehållen fin intjäningsförmåga.

## Stabil utdelare

Vår starka finansiella ställning gör att vi premierar utdelning till våra aktieägare som bidrar till att vi kan driva vår verksamhet.

## Trygga segment

Hyresbostäder och samhällsfastigheter har stor efterfrågan. Samhällsfastigheter med äldreboende har långa hyreskontrakt som uppdateras enligt index.

## Attraktiva fastigheter på attraktiv marknad

Våra moderna fastigheter ligger med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen.

# En långsiktig och hållbar samhällsaktör

Hållbarhet återspeglas i allt Heba gör, idag och för framtiden med utgångspunkt i vårt arbetsgivaransvar, samhällsansvar och miljöansvar. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att Heba uppnår sina långsiktiga mål i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

Våra tre fokusområden

## 1 Vår organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en av våra medarbetare kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt såväl som socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och för att förebygga risker.

## 2 Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba erbjuder möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med varierande vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och ge bidrag till organisationer som stöttar och hjälper utsatta grupper.

## 3 Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål och den viktigaste komponenten för att nå dit är att begränsa vår verksamhets indirekta utsläpp. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan.

### Övergripande hållbarhetsmål

Våra målsättningar är att:

- Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten år 2045.
- Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.
- Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

# Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2024

## Omsättning och resultat

Hyresintäkterna minskade till 135,9 (142,5) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 42,0 (47,7) mkr. Förvaltningsresultatet landade på 54,6 (73,7) mkr, en minskning med 25,9 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -0,5 (27,1) mkr där bostadsrättsprojekt frånträdde under första kvartalet 2023. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -38,0 (-301,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till -32,5 (-227,8) mkr eller -0,20 (-1,38) kr/aktie och efter skatt till -40,1 (-187,4) mkr eller -0,24 (-1,14) kr/aktie.



Opalen 2, Täby

## Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q1 2024 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q1 2023 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen

**58** (75)

Bostadsfastigheter

**45** (63)

Samhällsfastigheter

**12** (10)

Projektfastigheter

**1** (2)

Uthyrningsbar area

**258 200** (303 300)

Antal bostäder

**3 148** (3 971)

Antal lokaler

**339** (422)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,03 procent för bostäder och 0,42 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



Källberga, Nynäshamn

## Investeringar och försäljningar

### Vårdboenden Tyresö

Heba tecknade under februari 2024 avtal med Hemsö Fastighets AB avseende förvärv av två äldreboenden i Tyresö Stockholm. Äldreboendena består av 115 lägenheter. Under mars 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 347 mkr. Nedlagda kostnader under första kvartalet 2024 uppgår till 335,6 mkr sett till erhållen skatterabatt. Investeringen beräknas uppgå till cirka 336 mkr.

### Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastighe-

terna består av 123 hyresrätter. Tillträde har skett under november 2022. Upphandling av entreprenader pågår. Planerad produktionsstart under 2024 och färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 70,9 mkr varav 0,5 mkr under första kvartalet 2024. Investeringen beräknas uppgå till cirka 373 mkr.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 7,5 (8,3) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 23,4 (58,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2024 uppgår till 367,0 (85,8) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats -0,1 (0,5) mkr.

### Försäljningar

Inga försäljningar har skett under perioden.

### Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Krusmyntan 1 & 2	Tyresö	115	Vårdfastigheter	Mars 2024			336
Källberga	Nynäshamn	123	Hyresrätter	Nov 2022	2024	2026	373
<b>Total</b>		<b>238</b>					<b>709</b>





Stora Sköndal, Sköndal

## Samarbeten

### Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av dessa två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträden är planerade till september 2024 respektive juni 2025. Affären är villkorad beslut i AB Svenska Bostäders styrelse, Stockholms Stadshus AB:s styrelse samt i Stockholm Stads kommunfullmäktige.

### Framtidens Stora Sköndal

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mkr.

### Skärgårdsskogen Skarpnäck

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver i samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

### Samarbeten

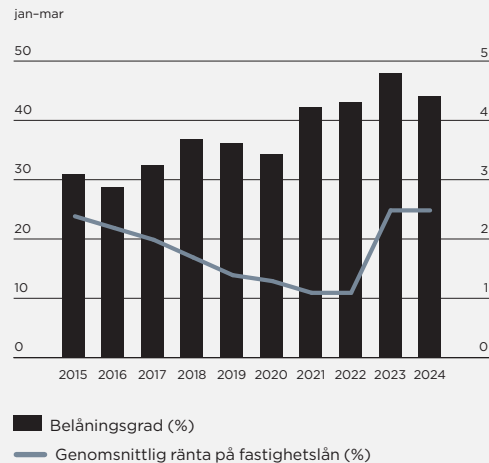
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr <sup>1)</sup>
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
<b>Total</b>		<b>1 000</b>					<b>3 050</b>

<sup>1)</sup> Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2024 ett marknadsvärde om 13 087,5 mkr jämfört med 12 773,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidigare skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

### Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 773,2	15 718,2	15 718,2
Förvärv och nybyggnation	344,3	27,0	102,6
Investeringar i befintliga fastigheter	22,8	58,7	224,8
Försäljningar	-	-	-2 187,8
Värdeförändring	-52,8	-268,6	-1 084,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>13 087,5</b>	<b>15 535,3</b>	<b>12 773,2</b>

### Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,2 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,1 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-mars uppgick till -0,4 (-1,7) procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 40,0 (37,6) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 397,4 (7 037,1) mkr motsvarande en soliditet om 46,6 (42,8) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,1 (48,0) procent och nettobelåningsgraden till 43,8 (48,8) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 39,8 (80,3) mkr. Räntebärande skulder minskade till 5 777,8 (7 458,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (140,0) mkr och 546,2 (1 525,0) mkr löper med rörlig ränta. Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av återköp av obligationer om ca 1100 mkr med förfall 2023 och 2024 samt återbetalning av säkerställd skuld med kort förfall. Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 150 (403) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,52 (2,46) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 032,0 (1 630,0) mkr, varav 132,0 (140,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 632,3 (4 977,1) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

## Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2024 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2024-03-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1546,1	4,36	27
1-2 år	320,0	5,44	6
2-3 år	200,0	1,07	3
3-4 år	750,0	1,76	13
4-5 år	1050,0	2,22	18
5-6 år	880,0	1,60	15
6-7 år	100,0	1,29	2
7-8 år	931,7	2,20	16
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 777,8</b>	<b>2,76</b>	<b>100</b>

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för alla lån som ligger med rörlig ränta.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 3 950,0 (4 550,0) mkr med förfall från 2024 till 2031, varav 550 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2024 och 2025.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 114,2 (194,9) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvitning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Heba bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 61,6 mkr.

## Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2024 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2024-03-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	150,0
< 1 år	1100,0	768,0
1-2 år	2 185,0	1 685,0
2-3 år	1 610,0	410,0
3-4 år	-	-
4-5 år	440,0	440,0
5-6 år	959,3	959,3
6-7 år	500,0	500,0
7-8 år	681,7	681,7
8-9 år	183,8	183,8
9-10 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 659,8</b>	<b>5 777,8</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,8 (3,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (3,0) år.

## Rating

Under första kvartalet 2024 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

## MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det hållbarhetslänkade och gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

## Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandard. Per 31 mars 2024 uppgår leasingskulden för tomträtter till 127,4 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning. I legal enhet hanteras kostnaden som tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.



## Nu är hela Rådsbacken i nyskick

Hebas fastighet Rådsbacken 12 i Huddinge rymmer 385 hyreslägenheter fördelade på tio hus. Husen har renoverats etappvis under en femårsperiod. I mars 2024 flyttade hyresgästerna in i det sista huset. Nu återstår endast 98 lägenheter att renovera för att hela fastighetsbeståndet ska vara modernt.

[Läs mer, extern länk](#)

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer 70 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

### Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmnätet. Totalt åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,3 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,7 mdkr.

### Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för

negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 73 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 918 mkr består av 150 mkr certifikat, 92 mkr obligation samt 676 mkr banklån. Bolaget avser lösa obligationerna per förfall och refinansiera resterande skuld. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 1,9 mdkr.

## Redovisningsprinciper

Heba följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [ir.hebafast.se](http://ir.hebafast.se)

## Hållbarhet

När vi pratar om klimatpåverkan delar vi upp det i tre huvudområden; det vi löpande använder så som energi, det avfall vi ger upphov till både från våra hyresgäster och i projekt, samt det vi sätter in, så som material- och produktval främst i nyproduktion och vid renovering. För att på sikt få en helt klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera, förbättra och påverka. Vi kan inte uppnå klimatneutralitet på egen hand utan behöver tillsammans med leverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och andra intressenter ha ett nära samarbete – varför påverkan är en av våra viktigaste prioriteringar. Vår roll är att förutom det vi själva har rådighet över, även bidra till en hållbar utveckling i flera delar av kedjan och bjuder in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

### Minskning av energianvändning

Hebas energimål är att vi fram till år 2028 (med 2021 som basår) ska sänka vår graddagskorrigerade energianvändning till 78 kWh/kvm Atemp, en minskning omkring 18 procent. Utöver det övergripande målet ska Heba arbeta för att samtliga enskilda fastigheter ska ligga under 99 kWh/kvm Atemp och att all nyproduktion ska uppföras med en 20 procent bättre energiprestanda än rådande BBR-krav. Under första kvartalet uppgick vår energianvändning till 80 kWh/kvm, vilket följer planenlig minskning.

### Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

Under kvartalet har Heba lanserat ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och granskat av den oberoende organisationen Morningstar Sustainalytics. Deras bedömning är att ramverket leder till en positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".

### Uppföljning av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, så som miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Under 2022 påbörjade Heba arbetet med att genomföra revision av våra väsentliga leverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Fram till år 2030 ska samtliga av Hebas väsentliga leverantörer ha blivit granskade med utgångspunkt i koden.

Vi är övertygade om att tillsammans med våra leverantörer kan vi göra skillnad inom alla hållbarhetsområden, inte minst genom att ställa rätt krav och samarbeta.

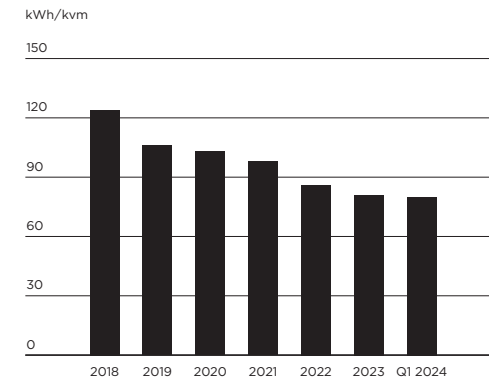
Utfall Q1 2024

80 kWh

Mål 2028

78 kWh

### Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



## Hebaaktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, [ir.hebafast.se](http://ir.hebafast.se)

### Utdelning

För verksamhetsåret 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,5 procent baserat på börskursen den 31 december 2023. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 2 maj med avstämningsdag den 26 april 2024.

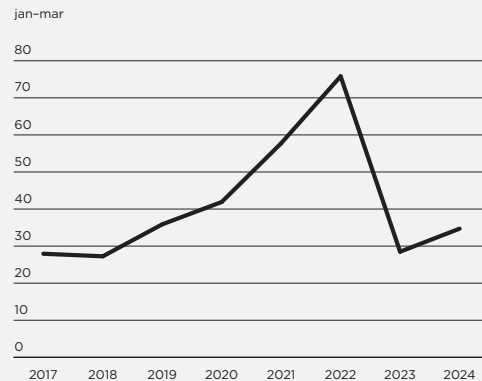
### Återköp av egna aktier

Under september 2023 har Heba Fastighets AB beslutat om återköp av egna aktier. Detta med bemyndigande från årsstämman 2023 och i syfte att överlåta till deltagare i LTI 2021, LTI 2022 och LTI 2023. Förvärvet får maximalt uppgå till 30 000 aktier av serie B i bolaget och hittills har 16 000 aktier återköpts.

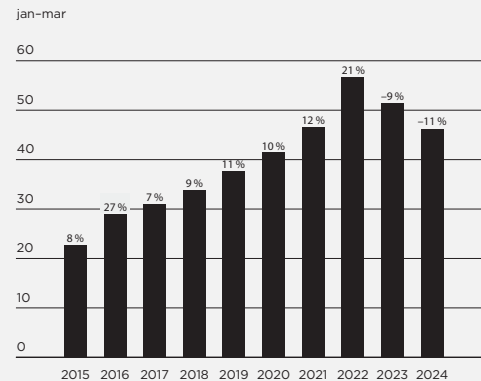
### Ägarstruktur, per 2024-03-31

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		35 571 807	21,54	11,51
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,27
Vogel, Johan	1 866 240	8 570 178	6,32	8,81
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,11	8,70
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,51
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	5,12	8,06
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,65
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,04
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	2,97	1,59
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,14	2,99
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>12 108 760</b>	<b>95 609 925</b>	<b>65,24</b>	<b>70,14</b>
Andra aktieägare	3 871 880	53 529 435	34,76	29,86
<b>Totalt</b>	<b>15 980 640</b>	<b>149 139 360</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

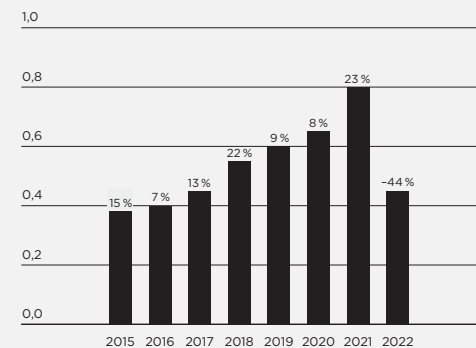
### Värdeutveckling aktiekurs 2017–2023 (kr)



### Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



### Aktieutdelning (kr/aktie)



## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 58,5 (59,9) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 10,7 (-14,9) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

## Information

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 23 april 2024

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör





## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 31 mars 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Viktigt att notera att presentationen inte är en prognos för de kommande tolv månaderna utan snarare en ögonblicksbild. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans-, kostnads- eller ränteförändringar. Hebas resultaträkning påverkas även av värdeutveckling i fastighetsbeståndet samt derivat, detta är inte beaktat i den aktuella intjäningsförmågan.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som frånträts och detta på helårsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträts.

### Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2024. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter.

Drift- och underhållskostnader enligt budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

Central administration och Resultat från andelar i gemensamt styrda företag beräknas enligt utfall och uppräknat till helår.

Finansiella intäkter beräknas enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter. Kostnaderna för räntebärande skuld har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal.

mkr	31 mar 2024
Hyresvärde	562
Vakans, rabatter och övriga intäkter	1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>563</b>
Driftkostnader	-147
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>408</b>
Central administration	-39
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande <sup>1)</sup>	-3
Finansnetto	-130
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>236</b>

<sup>1)</sup> Här ingår ej bostadsrättsintäkter och andra resultatpåverkande poster per avyttringar inom Andelar i gemensamt styrda företag.



## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	135,9	142,5	559,0	565,7
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-40,1	-45,0	-149,2	-154,0
Underhållskostnader	-0,6	-1,0	-2,9	-3,4
Fastighetsskatt	-1,4	-1,7	-5,7	-6,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>93,8</b>	<b>94,8</b>	<b>401,1</b>	<b>402,1</b>
Central administration	-10,7	-9,2	-38,0	-36,5
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-40,5	27,1	-31,7	35,9
Finansiella intäkter	8,0	7,3	35,1	34,3
Räntekostnader	-35,0	-45,1	-166,9	-177,0
Räntekostnader leasing	-0,9	-1,2	-3,9	-4,1
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag</b>	<b>14,6</b>	<b>73,7</b>	<b>195,7</b>	<b>254,7</b>
<i>varav Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></i>	54,6	73,7	251,6	270,7
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-9,0	-	-19,6	-10,6
Resultat fastighetsförsäljning	-0,1	-	-75,5	-75,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-52,8	-268,6	-868,7	-1 084,5
Värdeförändring räntederivat	14,8	-32,9	-80,7	-128,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-32,5</b>	<b>-227,8</b>	<b>-848,8</b>	<b>-1 044,1</b>
Aktuell skatt	-0,1	-	0,2	0,3
Uppskjuten skatt	-7,5	40,4	283,5	331,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>-40,1</b>	<b>-187,4</b>	<b>-565,0</b>	<b>-712,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-40,1</b>	<b>-187,4</b>	<b>-565,0</b>	<b>-712,3</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>2)</sup>	-0,24	-1,14	-3,42	-4,31
Utdelning (2024 förslag), kr		0,45		0,52
Total utdelning (2024 förslag), Kkr		74 304		85 854

<sup>1)</sup> I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag.

<sup>2)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,1	6,1	5,3
Förvaltningsfastigheter	13 087,5	15 535,3	12 773,2
Nyttjanderättstillgång	127,4	156,7	126,3
Materiella anläggningstillgångar	6,8	6,5	7,5
Andelar i gemensamt styrda företag	0,4	28,1	14,3
Finansiella anläggningstillgångar	310,7	417,5	307,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9,1	25,2	18,1
Räntederivat	114,2	194,9	99,5
Omsättningstillgångar	40,2	41,5	26,4
Likvida medel	40,0	37,6	247,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 741,5</b>	<b>16 449,5</b>	<b>13 625,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 397,4</b>	<b>7 037,1</b>	<b>6 437,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	4 859,9	5 253,0	4 916,5
Uppskjuten skatteskuld	1 333,8	1 669,2	1 326,2
Leasingskuld	127,4	156,7	126,3
Skatteskulder	0,2	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	918,0	2 205,0	712,0
Övriga kortfristiga skulder	104,9	128,5	106,6
<b>Summa skulder</b>	<b>7 344,1</b>	<b>9 412,4</b>	<b>7 187,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 741,5</b>	<b>16 449,5</b>	<b>13 625,0</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>
Periodens totalresultat			-187,4	-187,4
<b>Utgående balans 2023-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 995,8</b>	<b>7 037,1</b>
<b>Ingående balans 2023-04-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 995,8</b>	<b>7 037,1</b>
Periodens totalresultat			-524,9	-524,9
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-0,4	-0,4
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 396,2</b>	<b>6 437,5</b>
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 396,2</b>	<b>6 437,5</b>
Periodens totalresultat			-40,1	-40,1
<b>Utgående balans 2024-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 356,1</b>	<b>6 397,4</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	-32,5	-227,8	-1 044,1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	40,5	-27,1	-35,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	9,8	0,8	-27,0
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	52,8	268,6	1 084,5
Värdoförändringar derivatinstrument	-14,8	32,9	128,3
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-5,8	-6,7	49,7
Betalad skatt	-0,1	-	0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>49,9</b>	<b>40,7</b>	<b>209,9</b>
Förändring av rörelsekapital	-10,1	39,6	25,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39,8</b>	<b>80,3</b>	<b>235,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-367,0	-85,8	-327,4
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-3,5
Övriga investeringar	0,1	-0,6	-3,8
Investeringar i intresseföretag	-	-	-16,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	7,7	20,0	58,0
Förändring långfristiga fordringar	-38,0	-1,0	119,5
Försäljning förvaltningsfastigheter	0,9	-	2 062,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	0,9	2,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-396,4</b>	<b>-66,4</b>	<b>1 892,2</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	310,0	560,0	1 409,0
Amortering av lån	-160,6	-637,0	-3 315,6
Återköp aktier	-	-	-0,4
Utbetalad utdelning	-	-	-74,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>149,4</b>	<b>-77,0</b>	<b>-1 981,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-207,2</b>	<b>-63,1</b>	<b>146,4</b>
Likvida medel vid periodens början	247,2	100,8	100,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>40,0</b>	<b>37,6</b>	<b>247,2</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari–mars 2024 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	14,4	39,1	8,8	47,7	24,5	1,3	135,9
Fastighetskostnader	-4,8	-13,4	-2,7	-13,4	-7,6	-0,1	-42,0
Driftsöverskott	9,6	25,7	6,1	34,3	16,9	1,2	93,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1742,2	3 695,7	795,4	4 219,2	2 216,3	418,7	13 087,5

Januari–mars 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	14,0	48,1	4,2	46,8	21,4	8,0	142,5
Fastighetskostnader	-4,2	-19,1	-1,5	-13,1	-7,3	-2,5	-47,7
Driftsöverskott	9,8	29,0	2,7	33,7	14,1	5,5	94,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1903,4	5 386,2	985,9	4 580,9	2 253,5	425,4	15 535,3

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 93,8 (94,8) mkr och resultat före skatt -32,5 (-227,8) mkr består av central administration -10,7 (-9,2) mkr, räntekostnad leasing -0,9 (-1,2) mkr, finansnetto -27 (-37,8) mkr, resultat från andelar intresseföretag -40,5 (27,1), nedskrivningar finansiella tillgångar -9,0 (-) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,1 (-) och värdeförändring -38,0 (-301,5) mkr.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Från 1 januari 2022 har områdessegmenten justerats både vad gäller namn samt fastighetsindelning. Justeringen har gjorts för att spegla att Heba numera äger fastigheter utanför Stockholm med närförorter. Även jämförelsesiffror föregående års kvartal är omräknade.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–mars 2024 enligt nedan:

mkr	Bostadsfastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	105,3	30,5	135,9
Fastighetskostnader	-36,1	-5,9	-42,0
Driftsöverskott	69,2	24,6	93,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 347,2	2 740,2	13 087,5

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hyresintäkter	58,5	59,9	245,0
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-24,1	-25,7	-94,7
Underhållskostnader	-0,7	-1,3	-4,5
Fastighetskatt	-0,9	-1,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>32,2</b>	<b>31,3</b>	<b>139,5</b>
Avskrivningar på fastigheter	-6,5	-6,6	-27,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>25,7</b>	<b>24,7</b>	<b>112,2</b>
Central administration	-10,7	-9,2	-36,2
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-	-31,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-29,0	-	693,5
Finansiella intäkter	21,0	26,5	107,2
Räntekostnader	-11,0	-24,1	-80,7
Värdeförändring derivatinstrument	14,8	-32,9	-128,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10,7</b>	<b>-14,9</b>	<b>636,2</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-50,3
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-9,5	3,1	33,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>1,3</b>	<b>-11,8</b>	<b>619,3</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,1	6,1	5,3
Materiella anläggningstillgångar	2 387,1	2 557,2	2 385,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 090,3	4 052,9	3 003,1
Derivatinstrument	114,2	194,9	99,5
Kortfristiga fordringar	770,5	20,4	791,9
Likvida medel	39,3	37,0	246,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 406,6</b>	<b>6 868,5</b>	<b>6 531,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 170,4</b>	<b>1 612,7</b>	<b>2 169,2</b>
Obeskattade reserver	2,7	1,8	2,7
Avsättningar	213,9	234,8	204,4
Långfristiga skulder	3 508,9	2 990,5	3 497,1
Kortfristiga skulder	510,7	2 028,7	658,4
<b>Summa skulder</b>	<b>4 236,2</b>	<b>5 255,8</b>	<b>4 362,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 406,6</b>	<b>6 868,5</b>	<b>6 531,7</b>

## Nyckeltal, koncernen

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	258	302	285	267	254	241
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,9	2,5	3,2	2,1	2,3	2,4
Hysesintäkter per kvm, kr	2 115	1 890	1 987	1 752	1 679	1 594
Fastighetskostnader per kvm, kr	655	633	574	601	572	542
Bokfört värde per kvm, kr	50 601	51 279	50 068	55 232	47 906	46 560
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	39,8	80,3	234,4	30,5	41,4	61,3
Investeringar, mkr	367,0	86,3	327,4	118,4	121,4	191,2
Överskottsgrad, % <sup>3) 19)</sup>	69,1	66,5	71,1	65,7	65,9	66,0
Förvaltningsmarginal, % <sup>4) 19)</sup>	40,2	51,7	47,9	47,7	45,6	44,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5) 19)</sup>	2,6	2,6	2,5	4,6	4,3	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6) 19)</sup>	2,5	2,5	2,2	1,1	1,1	1,3
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7) 19)</sup>	0,9	1,1	0,9	0,8	0,8	0,6
Belåningsgrad, % <sup>8) 19)</sup>	44,1	48,0	44,1	43,0	42,3	34,3
Nettobelåningsgrad, % <sup>9) 19)</sup>	43,8	47,8	42,1	40,0	40,7	34,3
Soliditet, % <sup>10) 19)</sup>	46,6	42,8	47,2	47,7	47,4	51,9
Avkastning eget kapital, % <sup>11) 19)</sup>	-2,5	-10,5	-10,4	10,5	6,9	3,5
Avkastning totalt kapital, % <sup>12) 19)</sup>	0,1	-4,4	-5,7	6,9	4,5	2,8
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>13)</sup>	-0,24	-1,14	-4,31	1,21	0,64	0,29
Kassaflöde, kr <sup>14) 19)</sup>	0,24	0,49	1,43	0,19	0,25	0,37
Eget kapital, kr <sup>15) 19)</sup>	38,94	42,62	38,99	46,59	37,74	33,64
Substansvärde (NAV), kr <sup>16) 19)</sup>	46,13	51,55	46,42	56,61	46,60	41,44
Börskurs, kr <sup>17)</sup>	34,70	28,50	35,45	75,80	57,75	41,90
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>18) 19)</sup>	79,27	94,09	77,36	90,11	74,02	62,79
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 104	165 120	165 104	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 120	165 117	165 120	165 120	165 120

## Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Börskurs vid periodens utgång.
- 18) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 19) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

## Granskningsrapport

### **Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heba Fastighets AB (publ) per 31 mars 2024 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning

och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### **Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 april 2024

Ernst & Young AB

### **Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

## Finansiell kalender

APR  
**24**  
2024

Årsstämma

JUL  
**10**  
2024

Delårsrapport januari–juni 2024

OKT  
**23**  
2024

Delårsrapport januari–september 2024

FEB  
2025

Bokslutskommuniké 2024

MAR  
2025

Årsredovisning 2024

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden med hög standard att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 58 fastigheter, varav 12 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 148 och antal lokaler 339. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap. [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

### Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd

08-522 547 50, [patrik.emmanuelsson@hebafast.se](mailto:patrik.emmanuelsson@hebafast.se)

Hanna Franzén, CFO

08-442 44 59, [hanna.franzen@hebafast.se](mailto:hanna.franzen@hebafast.se)

