

# Q1

## Kvartalet 1 januari – 31 mars 2026

---

Periodens resultat: 108,5 (53,5) mkr, motsvarar 0,70 (0,32) kr per aktie.

---

Förvaltningsresultat: 57,6 (55,0) mkr.

---

Hysesintäkter: 157,0 (150,9) mkr.

---

Driftsöverskott: 111,9 (108,2) mkr.

---

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter: 50,0 (18,1) mkr.

---

Energianvändning: 65 (73) kWh/kvm.

---

Tillträtt bostadsfastigheten Viggholmen 1 i Vårberg, om 171 hyreslägenheter.

---

Emission av grön obligation 300 mkr.

---

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Capella 2, ungdomsbostäder, Tullinge.



## Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesintäkter, mkr	157,0	150,9	611,5	605,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	268,5	263,3	264,1	263,3
Direktavkastning, %	3,1	3,2	3,0	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	54 187	51 882	54 187	53 458
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Kassaflöde, mkr	62,5	42,4	236,6	216,5
Investeringar, mkr	533,5	57,0	761,5	285,0
Genomsnittsränta, %	2,83	2,69	2,83	2,67
Förvaltningsmarginal, %	36,7	36,4	36,7	36,6
Belåningsgrad, %	47,2	44,6	47,2	46,2
Nettobelåningsgrad, %	47,0	44,4	47,0	46,1
Överskottsgrad, %	71,3	71,7	72,5	72,6
<b>Data per aktie</b>				
Resultat före skatt, kr	0,91	0,45	2,81	2,35
Resultat efter skatt, kr	0,70	0,32	2,17	1,80
Utdelning, kr	0,55	0,52		0,55
Börskurs den 31 mars, kr	27,80	26,50	27,80	30,70
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	50,72	47,43	50,72	50,05
EPRA EPS, kr	0,34	0,33	1,38	1,37

[Läs mer i resultaträkningen](#)



# Stark position för fortsatt värdeskapande

Vi har nu passerat sex år präglade av globala kriser. I modern tid har vi sällan upplevt en så lång period av instabilitet och osäkerhet. Med pågående krig i vårt närområde och i Mellanöstern är framtidsutsikterna fortsatt svårbedömda. Prognoser revideras i snabb takt och det är en utmaning att skapa långsiktighet i en föränderlig omvärld. Även det inhemska politiska landskapet präglas av osäkerhet inför höstens val, där tydliga besked från de politiska blocken ännu saknas.

Patrik Emanuelsson vd Heba Fastighets AB.

För fastighetsmarknaden är stabilitet en avgörande faktor för att återuppbygga framtidsstro. Inledningen av året visade tecken på ett trendbrott, med tydligt stigande bostadsrättspriser i såväl nyproduktion som på successionsmarknaden. Efter det senaste krigsutbrottet i Mellanöstern är det dock för tidigt att avgöra om denna utveckling kommer att bestå. Våra fastighetsvärderingar är fortsatt stabila, med en försiktigt positiv utveckling.

Mot denna bakgrund är det min förhoppning att världens ledare väljer samarbete framför konflikt. Hot, krig och våld skapar inte långsiktiga lösningar – det gör däremot samverkan och globalt ansvarstagande.

Trots den osäkra omvärlden kan jag konstatera att Heba står starkt. Vi inleder 2026 med en fortsatt god utveckling där vår långsiktiga strategi och vårt konsekventa arbete med hållbarhet, effektiv förvaltning och värdeskapande investeringar ger tydliga resultat. Första kvartalet uppvisar ett förvaltningsresultat om 57,6 (55,0) mkr, motsvarande en ökning med 4,8 procent.

Under perioden har vi stärkt vår fastighetsportfölj genom tillträdet av Viggsholmen i Vårberg med 171 lägenheter – ett viktigt tillskott som ytterligare befäster vår position på en fortsatt stark bostadsmarknad i Stockholm. Samtidigt har vi påbörjat uthyrningen av den första etappen i Källberga, Nynäshamn, vilket markerar ett betydelsefullt steg i utvecklingen av området.

Trots en ovanligt lång och kall vinter med stora snömängder har vår verksamhet visat god motståndskraft. Vår överskottsgrad uppgår till 71,3 (71,7) procent, vilket tydligt speglar en effektiv förvaltning och en stabil efterfrågan.

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara en central del av vår verksamhet. Under kvartalet har vi genomfört och publicerat vår första CSRD-rapportering – trots att vi ännu inte omfattas av regelverket. Detta är ett medvetet steg för att ligga i fram-

kant och säkerställa hög transparens och kvalitet i vår rapportering.

Vi fortsätter även att leverera starka resultat inom energi-effektivisering. Energianvändningen har under kvartalet nått en ny rekordnivå om 65 (73) kWh/kvm, vilket ytterligare stärker vår position som en ledande aktör inom hållbar fastighetsförvaltning.

Arbetet mot klimatneutral förvaltning är ett av våra högst prioriterade områden. Vårt mål är att vara klimatneutrala till 2030, och vi har redan kommit långt. Sedan basåret 2018 har vi minskat våra koldioxidutsläpp inom förvaltningen med hela 91 procent – ett resultat av målmedvetna investeringar, teknisk utveckling och ett starkt engagemang i hela organisationen.

Vi fortsätter även att utveckla vår projektportfölj. Under perioden har Heba tillsammans med Settler erhållit vår första markanvisning i Solna, Bergshamra, om cirka 100 lägenheter, och vi har fått en godkänd detaljplan i vårt större samarbetsprojekt i Stora Sköndal om cirka 600 lägenheter.

I vårt befintliga bestånd har vi påbörjat renoveringen av fastigheten Höken, en av våra sista fastigheter i behov av större upprustning och stambyte. Parallellt fortsätter vår nyproduktion i hög takt – med bostäder i Västertorp samt äldreboenden i Norrtälje och på Lilla Essingen. Både Höken och äldreboendet i Norrtälje planeras stå färdiga under året.

Heba har under första kvartalet framgångsrikt emitterat gröna obligationer om 300 mkr. Vi har dessutom fortsatt 100 procent gröna företagscertifikat motsvarande 1 050 mkr.

Under första kvartalet har vi även slutfört den första versionen av vårt digitaliseringsprojekt Smart förvaltning. Smart förvaltning är vårt arbetssätt för att integrera digitalisering, data och AI i hela förvaltningsprocessen. Genom strukturerad fastighetsinformation, digitala tvillingar och datadriven analys skapar vi en gemensam och aktuell bild av varje fastighet,

## Utfall Q1 2026

### Energianvändning

# 65 kWh/kvm (73)

vilket möjliggör mer proaktiv drift, bättre beslutsunderlag och ökad precision i planering och investeringar. Med hjälp av sensorer och intelligenta system kan vi dessutom identifiera avvikelser i ett tidigt skede och agera förebyggande. Sammantaget stärker detta kvaliteten i förvaltningen, ökar effektiviteten och bidrar till ett mer hållbart och värdeskapande fastighetsbestånd.

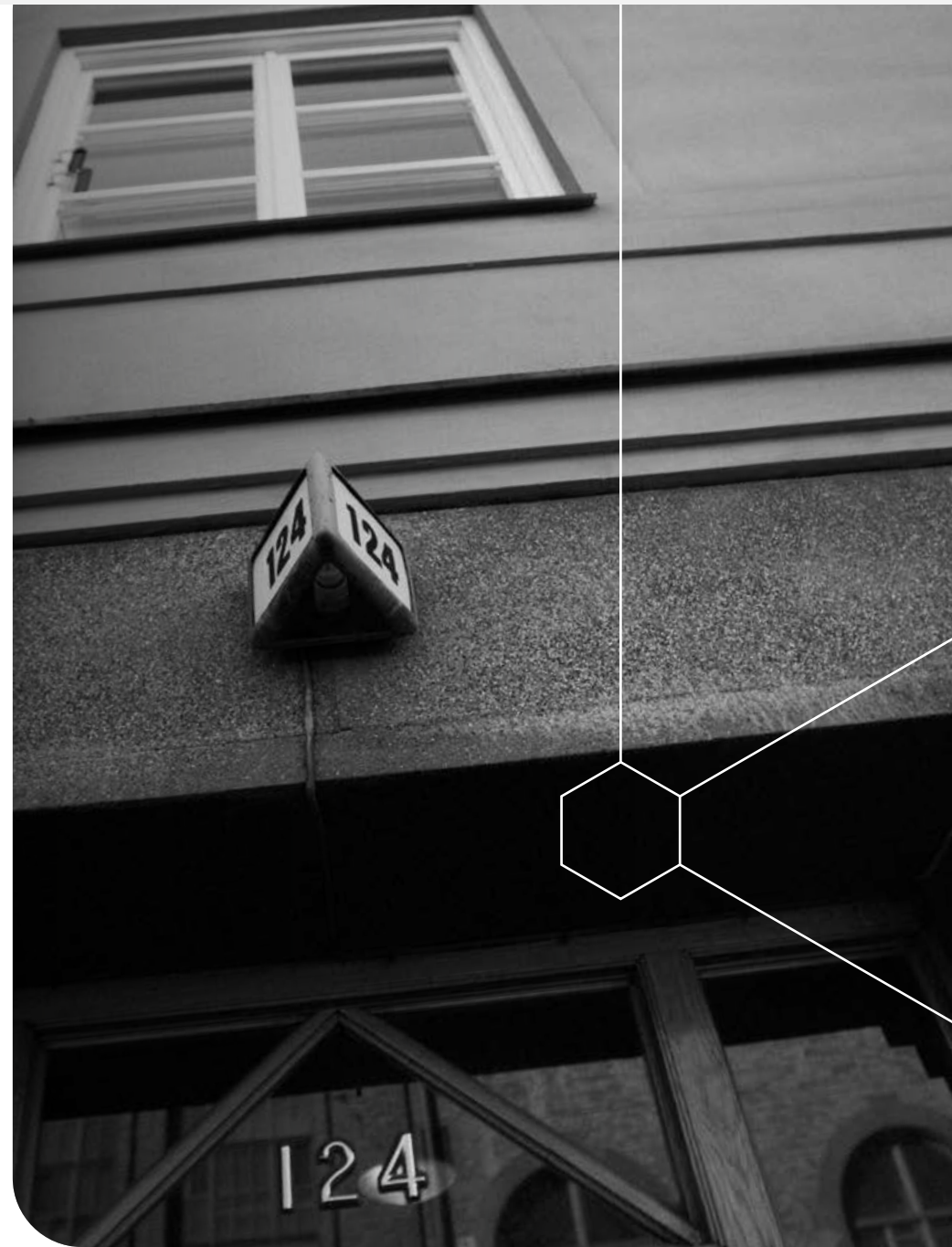
Sammanfattningsvis är Heba väl positionerat för att möta framtida möjligheter och utmaningar. Med en modern och växande fastighetsportfölj, en stabil finansiell position och ett tydligt fokus på hållbarhet och digitalisering fortsätter vi att skapa värde för våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare.

### Heba – en tryggare värld!

#### Patrik Emanuelsson

vd Heba Fastighets AB

Höken 30, Södermalm



# Händelser Q1 2026



Kv Skridskon i Västertorp (rendering).

## Heba har för första gången genomfört hållbarhetsrapportering enligt CSRD

Hebas hållbarhetsredovisning har för första gången genomförts enligt CSRD. Rapporteringen är ett styrmedel för att ha kontroll och nå hållbarhetsmålen.

## Koldioxidutsläppen minskat med 91 procent inom förvaltningen

Heba har minskat utsläppen av koldioxid inom förvaltningen, scope 1 och 2, med 91 procent sedan 2018. Hade vi kunnat utnyttja avtalet med Stockholm Exergi och haft tillgång till koldioxidborttagning redan nu (kommer 2029) hade vi haft en klimatneutral förvaltning 2025 och samtidigt uppfyllt kriterierna för SBTi, Science Based Target initiative.

## Energianvändningen fortsätter minska: 65 kWh/kvm

Heba fortsätter arbetet med att sänka energianvändningen. Det rekordlåga utfallet uppgick vid utgången av första kvartalet 2026 till 65 kWh/kvm. Målet är 40 kWh/kvm år 2030.

## Heba har tillträtt 171 hyreslägenheter i Kv Stockholm Viggholmen 1 i Vårberg

Heba har tillträtt fastigheten Stockholm Viggholmen 1 intill Vårbergstoppen nära Mälarens strand. Lägenheterna är fullt uthyrda och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 25 miljoner kronor.

## Markanvisning för 100 hyreslägenheter i Bergshamra i Solna

Heba har tillsammans med Settler fått en markanvisning för cirka 100 hyreslägenheter i Bergshamra. Genomförande planeras 2026–2029.

## Bygget av 48 hyreslägenheter i Skridskon i Västertorp pågår

Under kvartalet har nyproduktionen av 48 hyreslägenheter i Kv Skridskon i Västertorp fortsatt med gjutning av grund. Stommar och fasader kommer resas under sommaren. Inflyttning planeras till 2027.

## Uthyrningen av radhusen i Smedjan Källberga har startat

Bygget av 128 hyreslägenheter i Smedjan i Källberga, Nynäshamn pågår. Under första kvartalet startade uthyrningen av de 13 hyresradhusen, med inflyttning till hösten 2026. I april startar uthyrningen av lägenheterna i etapp två.

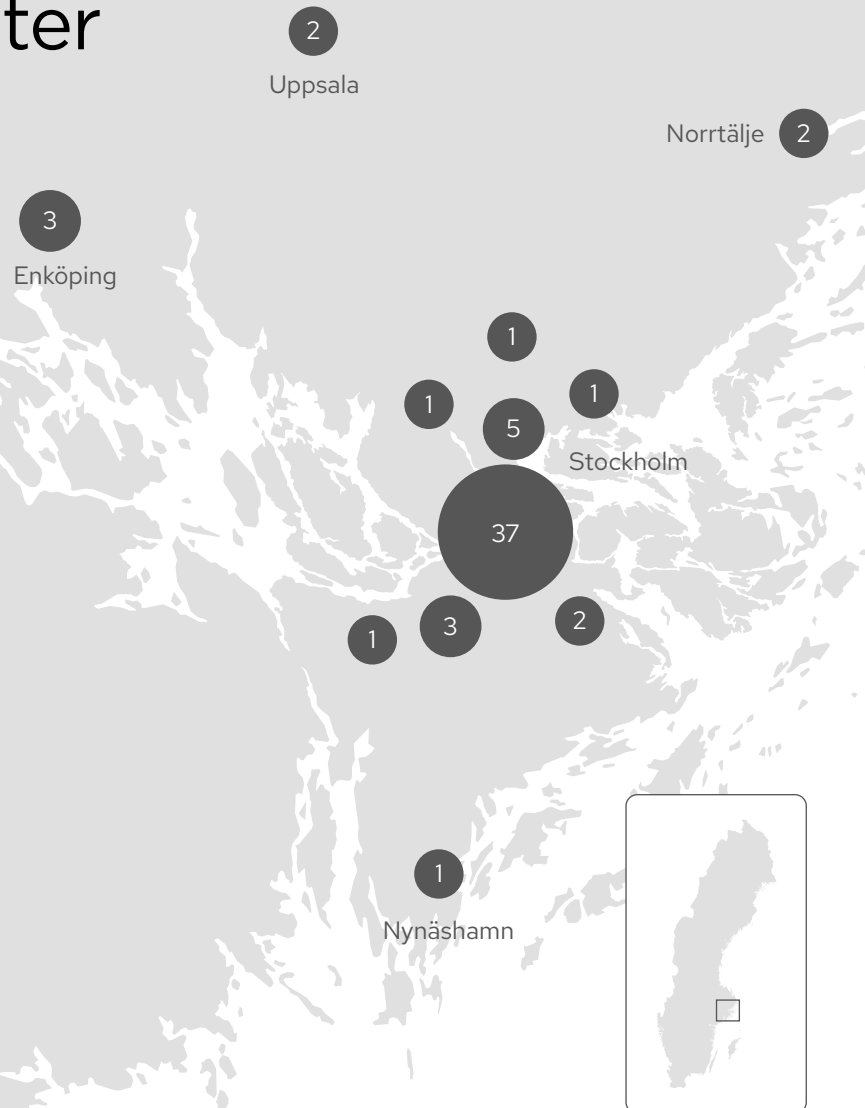
# Moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

Heba äger och förvaltar en modern fastighetsportfölj som består av bostäder och samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna ligger i huvudsak nära spårbunden trafik.

Vi finns i 13 kommuner från Nynäshamn i söder till Uppsala i norr och Enköping i väster, max en timmes resa från centrala Stockholm. Merparten av fastigheterna ligger inom Stockholms stad med kranskommuner.

Majoriteten av fastigheterna är nyproducerade eller renoverade. Endast två fastigheter om totalt 98 lägenheter återstår i Hebas renoveringsprogram varav renovering av 20 lägenheter kommer utföras under 2026.

[Läs mer, extern länk](#)



## Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q1 2026 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q1 2025 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	<b>58</b> (58)
Bostadsfastigheter	<b>43</b> (43)
Samhällsfastigheter	<b>14</b> (14)
Projektfastigheter	<b>1</b> (1)
Uthyrningsbar area	<b>269 100</b> (263 300)
Hyreslägenheter	<b>3 263</b> (3 110)
Lägenheter inom vård och omsorg	<b>825</b> (825)
Lokaler	<b>119</b> (119)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,29 procent för bostäder och 0,63 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

# Varför investera i Heba

Heba driver en ansvarstagande verksamhet i framkant. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen, finansiell stabilitet och fokus på hållbarhet. Som del i strategin för tillväxt är bolaget väl positionerat för framtidens behov av bostäder och vård- och omsorgsboenden.

## Smart Förvaltning

är vårt arbetssätt för att integrera digitalisering, data och AI i hela förvaltningsprocessen.

## Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och vård- och omsorgsboenden, med hög efterfrågan. Attraktiva lägen, främst i Stockholmsregionen och ett fåtal i Mälardalen, med stark befolkningstillväxt och låg vakansgrad ger stabila intäkter.

## Låg risk, hög stabilitet

Överskottsgrad på 71,3 procent (mars 2026) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom samhällsfastigheter och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

## Ambitiösa hållbarhetsmål

Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainalytics. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 65 kWh/kvm (mars 2026). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

## Stark finansiell ställning

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

## Tydlig strategi för tillväxt

Heba kommer fortsätta växa genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. Våra vård- och omsorgsboenden ger Heba en stark ställning inom samhällsfastigheter, en sektor med stabil efterfrågan och säkra intäkter. Projektportföljen, bland annat med bostäder i Källberga, är del i den långsiktiga ambitionen att växa på hållbart sätt.

## Stabil utdelare för aktieägare

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

## Positionering för framtidens behov

Med samhällsfastigheter är Heba väl positionerat för att möta trender som åldrande befolkning och ökande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. Modern, hållbar fastighetsportfölj i attraktiva lägen möter efterfrågan hos hyresgäster.

## Effektivitet genom digitalisering och AI

Heba bygger en digital infrastruktur där husen inte bara förvaltas utan också övervakas, analyseras och lär sig själva. Digitaliseringen resulterar i en modern och effektiv förvaltning.

Heba det långsiktiga valet

# Finansiella mål 2026–2030

	Mål	Utfall mars 2026
<b>Förvaltningsresultat</b> – genomsnittlig förbättring per år	minst 5%	+4,8%
<b>Belåningsgrad</b> – i genomsnitt ej över 45% – aldrig över 50%	45%	47,2%
<b>Överskottsgrad</b>	>70%	71,3%
<b>Fastigheternas marknadsvärde</b>	>20 mdkr	14,6 mdkr
<b>Samhällsfastigheter</b> – andel av driftnetto	minst 20%	29%
<b>Utdelning</b> – andel av förvaltningsresultat justerat för skatt	minst 50%	50%

# Övergripande hållbarhetsmål

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 fokusområden

Miljö  
Social hållbarhet  
Organisation

	Mål	Utfall mars 2026
Klimatneutral fastighetsförvaltning	senast 2030	Pågående
Hela verksamheten klimatneutral	senast 2045	Pågående
Minskad energianvändning – senast 2030	40 kWh/kvm	65 kWh/kvm
Alla fastigheter ska miljöcertifieras – HållFast driftcertifiering	under 2025	Genomfört
Hebas aktie ska vara grön	från 2030	Genomfört
Hebas finansiering ska vara helt grön	från 2030	69%
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt	senast 2030	53%

# Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2026

## Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 157,0 (150,9) mkr, främst till följd av genomförda förvärv och hyreshöjningar under 2026. Fastighetskostnaderna uppgick till 45,1 (42,7) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 3 procent jämfört med föregående år och samma period, 111,9 (108,2). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 57,6 (55,0) mkr, en ökning som främst beror på ökade hyresintäkter och förbättrat resultat från andelar i gemensamt styrda företag. Finansnettot för kvartalet landade på -44,3 (-41,7) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 50,0 (18,1) och realiserad värdeförändring räntederivat uppgick till 34,0 (5,8) mkr. Resultat före skatt uppgick till 141,6 (74,5) mkr eller 0,91 (0,45) kr/aktie och efter skatt till 108,5 (53,5) mkr eller 0,70 (0,32) kr/aktie.

Visning av radhus i Källberga, Nynäshamn.



## Investeringar och försäljningar

### Hyresbostäder Vårberg Stockholm

Heba tecknade under december 2025 avtal med VBT Utvecklings AB, ett bolag inom samarbetet mellan Heba och Åke Sundvall Byggnads AB, avseende förvärv av hyreslägenheter i Vårberg, Stockholm. Fastigheten färdigställdes under 2025 och består av 171 lägenheter. Tillträde skedde i januari 2026 i samband med att Heba förvärvade aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 420 mkr.

### Vård- och omsorgsboende Norrtälje

Heba tecknade under april 2025 avtal med Credentia Exploatering 7 AB, ett bolag inom Credentia-koncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje. Boendet består av 60 lägenheter. Tillträde planeras ske under hösten 2026 i samband med att Heba förvärvar aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 230 mkr och produktionsstart har skett under andra kvartalet 2025.

### Hyresbostäder Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga, Nynäshamn. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär, där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Tillträde har skett under november 2022. Under andra kvartalet 2024 har parterna kommit överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under kvartal två 2024 tecknades ett entreprenadavtal och under kvartal tre har produktionsstart skett med färdigställande under 2026 och 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 354,5 mkr varav 71,7 mkr under första kvartalet 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 450 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

### Hyresbostäder Hägersten Stockholm

Heba har under slutet av 2025 produktionsstartat ett projekt i Hägersten innehållandes 48 hyresrätter. Beräknat färdig-

ställande under 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 31,0 mkr varav 13,7 mkr under första kvartalet 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 160 mkr.

### Övriga projekt

Inom Hebas egna projektportfölj finns fler projekt presenterade i tabellen nedan. Dessa projekt befinner sig i olika skeden varför färdigställandeår och bedömd investering samt driftnetto kan komma att uppdateras.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 2,8 (2,2) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 21,5 (17,4) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet uppgår till 529,7 (54,1) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 3,8 (2,9) mkr.

### Försäljningar

Inga försäljningar under första kvartalet 2026.

### Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställandeår	Upparbetad investering (mkr)	Bedömd investering (mkr)	Bedömt driftnetto (mkr)
Viggholmen 1	Vårberg	171	Hyresbostäder	Förvärv jan 2026			420	420	23,1
Sparven 3-5	Norrtälje	60	Vård- och omsorgsboende	Hösten 2026	2025	2026	0	230	11,2
Källberga (Sittesta 2:48, 2:49 och 2:53)	Nynäshamn	128	Hyresbostäder	Nov 2022	2024	2026 & 2027	355	450	17,1
Skridskon	Hägersten	48	Hyresbostäder		2025	2027	31	160	7,6
Spöksonaten	Axelsberg	49	Hyresbostäder		2026	2028	0	170	8,1
Villa Primus	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende		2025	2028	0	830	37,3
Stora Sköndal	Sköndal	150	Hyresbostäder		2027	2029	0	550	25,5
Tärnö	Farsta	139	Hyresbostäder		2028	2029	0	430	19,0
<b>Total</b>		<b>911</b>					<b>806</b>	<b>3 240</b>	<b>148,9</b>



Villa Primus, Lilla Essingen (rendering).

## Samarbeten

### Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB har genom ett samarbetsavtal drivit ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter var fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet ägde parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen uppgick totalt till cirka 800 mkr och färdigställdes under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av den första fastigheten. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträdde aktierna, och därmed indirekt fastigheten, under september 2024. Avseende den andra fastigheten tecknades under december 2025 avtal med bolag inom Heba-koncernen om försäljning. Även denna affär genomfördes som en bolagsaffär där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten. Frånträde har skett i slutet av januari 2026.

### 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 har i slutet av mars 2026 fått en godkänd detaljplan. 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.

### Villa Primus Lilla Essingen

Heba och Peab har under juni 2025 tecknat avtal om att uppföra ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen, Stockholm, om 166 lägenheter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet och Heba har under december 2025 tillträtt sin andel av bolaget. Projektet har produktionsstartats under tredje kvartalet 2025 och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 830 mkr.

### Samarbeten

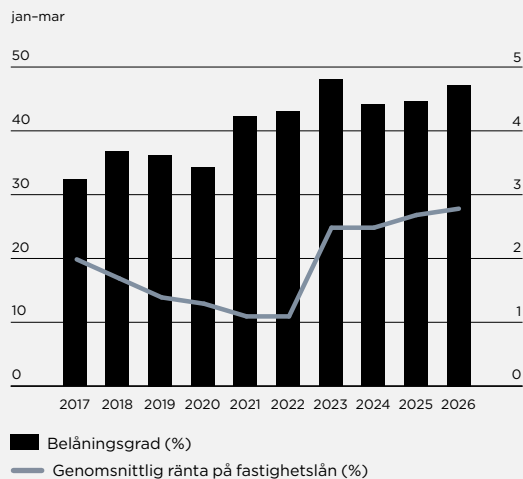
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr <sup>1)</sup>
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Stockholm Primus 2	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
<b>Total</b>		<b>866</b>					<b>3 080</b>

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

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2026 ett marknadsvärde om 14 583,0 mkr jämfört med 14 003,2 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 Newsec Advisory Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga 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)	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 003,2	13 589,2	13 589,2
Förvärv och nybyggnation	508,5	36,6	207,4
Investeringar i befintliga fastigheter	21,2	17,4	69,6
Försäljningar	-	-	-53,0
Värdet förändring	50,0	18,1	190,0
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>14 583,0</b>	<b>13 661,3</b>	<b>14 003,2</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 projektfastigheter i tidiga skeden. Per balansdagen har en fastighet värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till femton 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 (4,5) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,4 (3,3) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Värdet förändringen totalt under januari-mars

uppgick till 0,4 (0,1) procent. Värdeutvecklingen bedöms, under det senaste kvartalet, vara oförändrad eller ha ökat något för äldreboenden, nyproducerade bostäder samt centralt belägna äldre bostadsfastigheter.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 40,3 (19,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 452,2 (6 504,0) mkr motsvarande en soliditet om 42,7 (45,6) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,2 (44,6) procent och nettobelåningsgraden till 47,0 (44,4) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 62,5 (42,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 890,2 (6 090,3) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 (140) mkr och 2 283,7 (1 831,1) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 050 (623) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,83 (2,69) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (2 040,0) mkr, varav 140 (140) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 031,3 (3 850,3) mkr.

### Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2026 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2026-03-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 483,6	4,31	36
1-2 år	750,0	1,76	11
2-3 år	1 250,0	2,18	18
3-4 år	1 130,0	1,73	17
4-5 år	350,0	2,19	5
5-6 år	926,6	2,20	13
6-7 år	-	-	-
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 890,2</b>	<b>2,83</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 samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 3 550,0 (3 400,0) mkr med förfall från 2026 till 2031.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 63,3 (60,7) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och

derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning 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 18,8 mkr.

#### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2026 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2026-03-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 050,0
< 1 år	630,0	490,0
1-2 år	2 198,5	1 098,5
2-3 år	1 540,0	740,0
3-4 år	1 851,4	1 851,4
4-5 år	800,0	800,0
5-6 år	676,6	676,6
6-7 år	183,8	183,8
7-8 år	-	-
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 880,2</b>	<b>6 890,2</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,2 (3,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,9) år.

#### Rating

Under första kvartalet 2026 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

#### MTN-program för utgivning av obligationer

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. 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.

#### Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

I februari 2024 lanserade Heba 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 som upprättades 2021. 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".

## 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. Per 31 mars 2026 uppgår leasingskulden för tomträtter till 152,7 (143,9) 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.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 74 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 fjärrvärmesystemet. Totalt tretton 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 2,4 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,8 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 64 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 1 540 mkr består av 1 050 mkr certifikat samt 490 mkr banklån. Bolaget avser refinansiera hela skulden. 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 Redovisningsstandarder) 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 Redovisningsstandarder. 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)

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027 och ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Heba har under 2025 påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Hebas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Heba-koncernen har under året köpt juridiska tjänster från Foyen Advokatfirma, i vilken styrelsens ordförande Jan Berg är delägare, till ett belopp om 0,3 mkr inkl moms.

### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 61,6 (60,2) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -3,4 (23,9) 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.

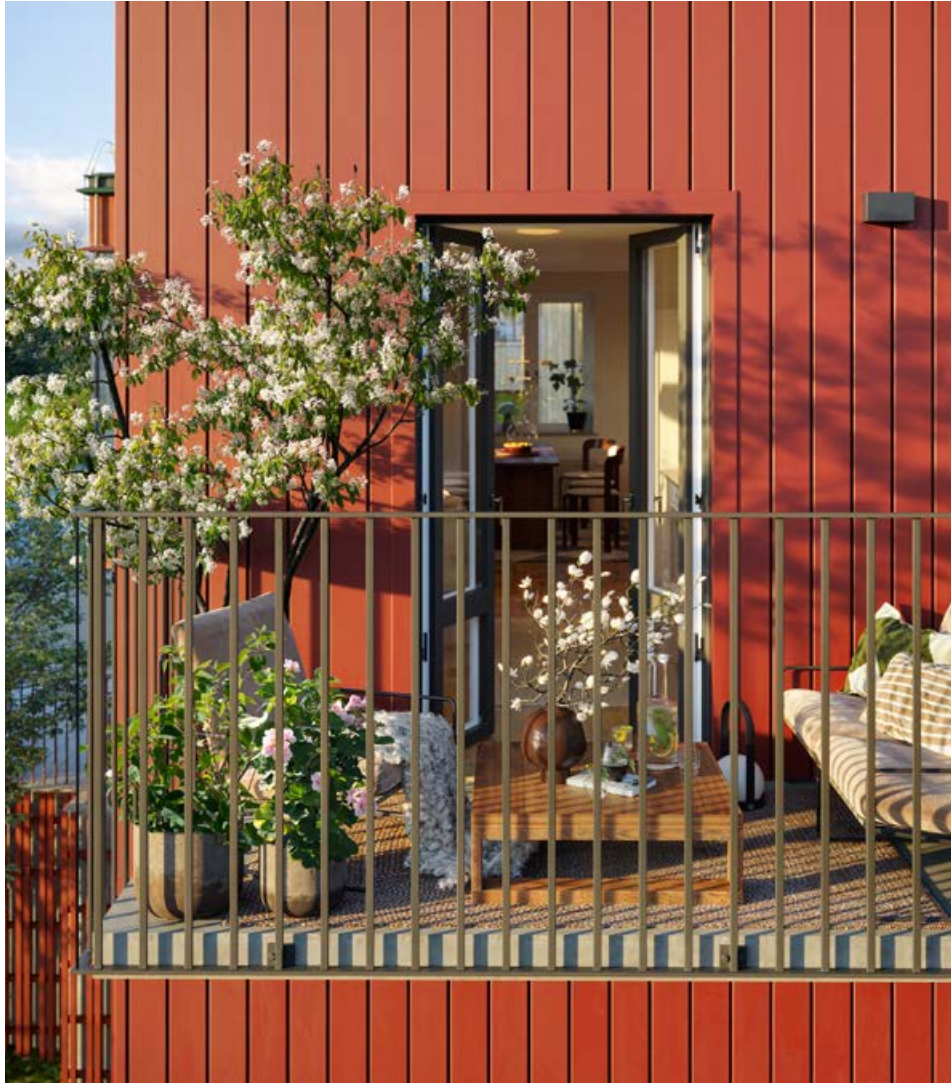
Stockholm den 22 april 2026

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



Interiör av radhus i Källberga, Nynäshamn.



Balkong från Smedjan, lägenhet i Källberga, Nynäshamn (rendering).

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2026 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 frånträtts och detta på helårsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträtts.

### Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2026. Bostadshyran för 2026 är klar för samtliga fastigheter. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter samt drift- och underhållskostnader antas 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 och tillkommande förvärv under 2026. Aktiverad ränta i projekt beaktas ej i intjäningsförmågan. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

mkr	31 mar 2026
Hyresvärde	640
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-3
<b>Hyresintäkter</b>	<b>637</b>
Driftkostnader	-153
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>476</b>
Central administration	-42
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande <sup>1)</sup>	-4
Finansnetto	-189
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>241</b>

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

## 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 2025 föreslås en utdelning om 0,55 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen den 31 december 2025. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräk-

nas utdelningen betalas ut den 30 april 2026 med avstämningsdag 27 april 2026.

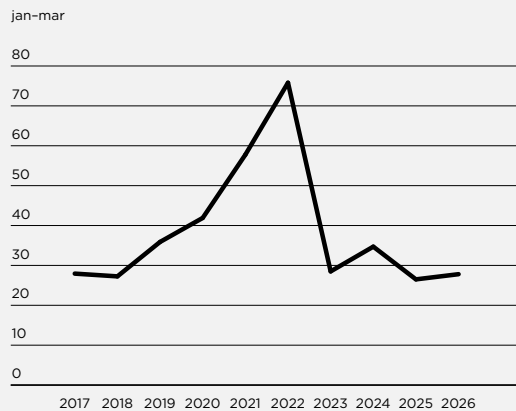
### Återköp av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Heba fastighets AB har under 2025 återköpt egna aktier av serie B och bolagets totala innehav uppgick per den 31 mars till 9 907 200 aktier motsvarande 6,00 procent av antalet registrerade aktier.

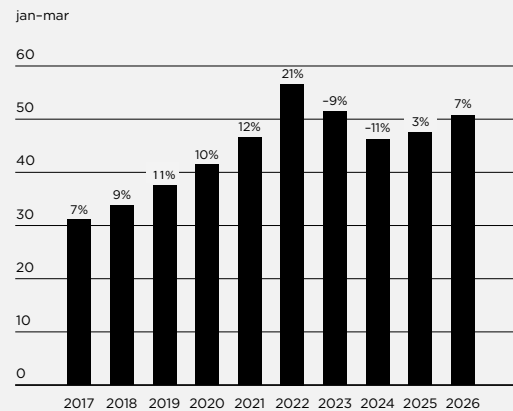
### Ägarstruktur, per 2026-03-31

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		16 499 990	9,99	5,41
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 767 049	6,52	9,42
Vogel, Johan	1 866 240	8 358 130	6,19	8,85
Vogel, Anna	1 886 240	8 180 992	6,08	8,80
Heba Fastighets AB		9 907 200	6,00	3,25
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,62
Eriksson, Anders	1 828 320	6 626 988	5,12	8,16
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,75
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,06
Sundström, Maria	635 680	2 887 000	2,13	3,03
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>12 108 760</b>	<b>81 396 893</b>	<b>56,63</b>	<b>66,34</b>
Andra aktieägare	3 455 962	68 158 385	43,37	33,66
<b>Totalt</b>	<b>15 564 722</b>	<b>149 555 278</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

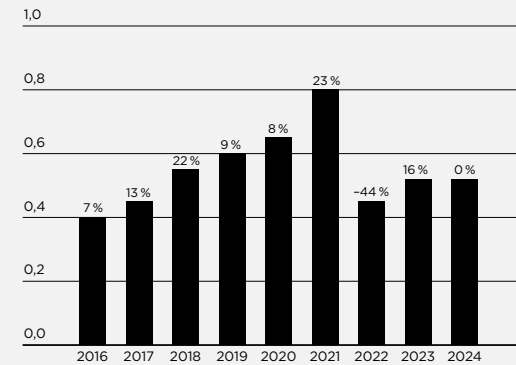
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2025 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	157,0	150,9	611,5	605,4
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-43,5	-40,7	-160,3	-157,6
Underhållskostnader	-0,5	-0,6	-3,1	-3,1
Fastighetskatt	-1,1	-1,4	-5,1	-5,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>111,9</b>	<b>108,2</b>	<b>443,1</b>	<b>439,4</b>
Central administration	-10,8	-10,1	-42,9	-42,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	0,8	-5,7	-8,8	-15,4
Finansiella intäkter	2,5	3,9	12,8	14,1
Räntekostnader	-45,7	-44,5	-180,0	-178,8
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,1	-4,4	-4,3
<b>Resultat inkl värdeförändringar i gemensamt styrda företag</b>	<b>57,6</b>	<b>50,6</b>	<b>219,8</b>	<b>212,8</b>
<i>varav Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></i>	57,6	55,0	224,2	221,6
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-0,2	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	50,0	18,1	222,0	190,0
Värdeförändring räntederivat	34,0	5,8	2,6	-25,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>141,6</b>	<b>74,5</b>	<b>444,0</b>	<b>376,9</b>
Aktuell skatt	-5,4	-	-6,7	-1,4
Uppskjuten skatt	-27,7	-21,0	-93,8	-87,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>108,5</b>	<b>53,5</b>	<b>343,5</b>	<b>288,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>108,5</b>	<b>53,5</b>	<b>343,5</b>	<b>288,5</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>2)</sup>	0,70	0,32	2,17	1,80
Utdelning (2025 förslag), kr	0,55	0,52		0,55
Total utdelning (2025 förslag), Kkr	85 367	85 858		85 367

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

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

<sup>3)</sup> Avrundade siffror i de finansiella rapporterna kan medföra att totalbeloppen inte summerar.

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	8,7	9,6	8,4
Förvaltningsfastigheter	14 583,0	13 661,3	14 003,2
Nyttjanderättstillgångar	152,7	143,9	152,7
Materiella anläggningstillgångar	15,8	11,6	13,7
Andelar i gemensamt styrda företag	52,1	0,9	101,0
Finansiella anläggningstillgångar	151,6	261,7	175,6
Andra lågfristiga värdepappersinnehav	0,1	0,1	0,1
Räntederivat	63,3	60,7	29,3
Omsättningstillgångar	48,4	85,0	40,8
Likvida medel	40,3	19,1	17,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 116,0</b>	<b>14 253,9</b>	<b>14 541,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 452,2</b>	<b>6 504,0</b>	<b>6 343,7</b>
Långfristiga räntebärande skulder	5 350,2	4 102,3	4 984,3
Uppskjuten skatteskuld	1 483,2	1 388,5	1 454,5
Leasingskuld	152,7	143,9	152,7
Övriga långfristiga skulder	-	13,3	-
Skatteskulder	7,5	3,0	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 540,0	1 988,0	1 490,0
Övriga kortfristiga skulder	130,0	110,9	116,7
<b>Summa skulder</b>	<b>8 663,7</b>	<b>7 749,9</b>	<b>8 198,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 116,0</b>	<b>14 253,9</b>	<b>14 541,9</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 2025-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 409,3</b>	<b>6 450,5</b>
Periodens totalresultat			53,5	53,5
<b>Utgående balans 2025-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 462,8</b>	<b>6 504,0</b>
<b>Ingående balans 2025-04-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 462,8</b>	<b>6 504,0</b>
Periodens totalresultat			235,0	235,0
<i>Transaktion med ägare</i>				
Återköp aktier			-309,6	-309,6
Återutgivning av aktier			0,1	0,1
Utdelning			-85,9	-85,9
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 302,5</b>	<b>6 343,7</b>
<b>Ingående balans 2026-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 302,5</b>	<b>6 343,7</b>
Periodens totalresultat			108,5	108,5
<b>Utgående balans 2026-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 411,0</b>	<b>6 452,2</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	141,6	74,5	376,9
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	-0,8	5,7	15,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,3	1,0	4,7
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-50,0	-18,1	-190,0
Värdoförändringar derivatinstrument	-34,0	-5,8	25,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-5,2	-4,7	-19,1
Betalad skatt	-	-2,1	-2,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>52,9</b>	<b>50,6</b>	<b>211,4</b>
Förändring av rörelsekapital	9,6	-8,2	5,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62,5</b>	<b>42,4</b>	<b>216,5</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-527,7	-53,9	-295,9
Investering i finansiella tillgångar	-	-0,2	-0,2
Övriga investeringar	-3,8	-2,9	-8,0
Investeringar i intresseföretag	-7,8	-	-43,9
Erhållen utdelning från intresseföretag	58,0	-	-
Förändring långfristiga fordringar	25,8	-17,4	25,0
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-	83,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1	1,1	2,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-455,4</b>	<b>-73,1</b>	<b>-237,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	737,0	600,0	2 698,0
Amortering av lån	-321,0	-586,6	-2 300,7
Återköp aktier	-	-	-309,6
Utbetald utdelning	-	-	-85,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>416,0</b>	<b>13,4</b>	<b>1,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>23,1</b>	<b>-17,4</b>	<b>-19,2</b>
Likvida medel vid periodens början	17,2	36,5	36,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>40,3</b>	<b>19,1</b>	<b>17,2</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari-mars 2026 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	15,0	40,6	12,7	52,6	31,2	4,9	157,0
Fastighetskostnader	-5,4	-12,2	-3,4	-13,6	-9,3	-1,2	-45,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9,6</b>	<b>28,4</b>	<b>9,2</b>	<b>39,0</b>	<b>21,9</b>	<b>3,7</b>	<b>111,9</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1812,4	3 823,1	993,4	4 548,3	2 684,9	720,9	14 583,0

Januari-mars 2025 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	15,5	39,5	12,3	51,7	26,9	5,0	150,9
Fastighetskostnader	-4,9	-12,8	-3,3	-13,2	-7,5	-1,1	-42,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>10,7</b>	<b>26,7</b>	<b>9,0</b>	<b>38,6</b>	<b>19,3</b>	<b>3,8</b>	<b>108,2</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1776,6	3 671,9	1 000,4	4 469,3	2 251,4	491,7	13 661,3

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 111,9 (108,2) mkr och resultat före skatt 141,6 (74,5) mkr består av central administration -10,8 (-10,1) mkr, räntekostnad leasing -1,1 (-1,1) mkr, finansnetto -43,2 (-40,7) mkr, resultat från andelar intresseföretag 0,8 (-5,7) och värdeförändring 84,0 (23,8) 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen enligt nedan:

Januari-mars 2026 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	116,3	40,7	157,0
Fastighetskostnader	-37,5	-7,7	-45,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>78,9</b>	<b>33,0</b>	<b>111,9</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 358,5	3 224,6	14 583,0

Januari-mars 2025 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	110,5	40,3	150,9
Fastighetskostnader	-35,3	-7,3	-42,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>75,2</b>	<b>33,0</b>	<b>108,2</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 497,1	3 164,2	13 661,3

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>61,6</b>	<b>60,2</b>	<b>246,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-24,7	-23,7	-97,1
Underhållskostnader	-1,7	-0,9	-3,8
Fastighetskatt	-0,6	-0,9	-3,3
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,8	-3,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>33,7</b>	<b>34,0</b>	<b>138,8</b>
Avskrivningar på fastigheter	-6,7	-6,5	-26,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>27,0</b>	<b>27,5</b>	<b>112,7</b>
Central administration	-10,8	-10,0	-42,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-16,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-50,5	-	221,5
Finansiella intäkter	30,2	26,2	111,4
Räntekostnader	-33,3	-25,5	-116,7
Värdeförändring derivatinstrument	34,0	5,8	-25,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3,4</b>	<b>23,9</b>	<b>244,6</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-48,9
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-7,6	-2,8	5,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11,0</b>	<b>21,2</b>	<b>200,7</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	8,7	9,6	8,4
Materiella anläggningstillgångar	2 400,1	2 374,2	2 375,3
Finansiella anläggningstillgångar	4 359,8	3 996,3	4 265,5
Derivatinstrument	63,3	60,7	29,3
Kortfristiga fordringar	242,2	141,3	239,5
Likvida medel	39,5	18,5	16,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 113,6</b>	<b>6 600,6</b>	<b>6 934,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 999,1</b>	<b>2 225,9</b>	<b>2 010,1</b>
Obeskattade reserver	3,5	2,5	3,5
Avsättningar	220,3	220,5	212,7
Långfristiga skulder	3 605,3	2 313,5	3 264,0
Kortfristiga skulder	1 285,4	1 838,2	1 444,5
<b>Summa skulder</b>	<b>5 114,5</b>	<b>4 374,7</b>	<b>4 924,7</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 113,6</b>	<b>6 600,6</b>	<b>6 934,8</b>

## Nyckeltal, koncernen

	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec	2024 31 mar	2023 31 mar	2022 31 mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyringsbar tidsvägd area, tusen kvm <sup>21)</sup>	269	263	263	257	302	267
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	3,1	3,2	3,2	2,9	2,5	2,1
Hysesintäkter per kvm, kr	2 339	2 292	2 300	2 115	1 890	1 752
Fastighetskostnader per kvm, k	672	648	631	655	633	601
Underhållskostnader per kvm, kr <sup>20)</sup>	8	9	12	9	14	12
Bokfört värde per kvm, kr	54 187	51 882	53 458	50 689	51 279	55 232
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	62,5	42,4	216,5	39,8	80,3	30,5
Investeringar, mkr	533,5	57,0	285,0	367,0	86,3	118,4
Överskottsgrad, % <sup>3) 22)</sup>	71,3	71,7	72,6	69,1	66,5	65,7
Förvaltningsmarginal, % <sup>4) 22)</sup>	36,7	36,4	36,6	40,2	51,7	47,7
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5) 22)</sup>	2,3	2,2	2,2	2,6	2,6	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6) 22)</sup>	2,83	2,69	2,67	2,52	2,46	1,05
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7) 22)</sup>	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1	0,8
Belåningsgrad, % <sup>8) 22)</sup>	47,2	44,6	46,2	44,1	48,0	43,0
Nettobelåningsgrad, % <sup>9) 22)</sup>	47,0	44,4	46,1	43,8	47,8	40,0
Soliditet, % <sup>10) 22)</sup>	42,7	45,6	43,6	46,6	42,8	47,7
Avkastning eget kapital, % <sup>11) 22)</sup>	6,8	3,3	4,5	-2,5	-10,5	10,5
Avkastning totalt kapital, % <sup>12) 22)</sup>	5,1	3,3	3,9	0,1	-4,4	6,9
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>13) 22)</sup>	0,70	0,32	1,80	-0,24	-1,14	1,21
Kassaflöde, kr <sup>14) 22)</sup>	0,40	0,26	1,35	0,24	0,49	0,18
Eget kapital, kr <sup>15) 22)</sup>	41,57	39,39	40,87	38,75	42,62	46,59
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>16) 22)</sup>	50,72	47,43	50,05	46,13	51,55	56,61
EPRA EPS, kr <sup>17) 22)</sup>	0,34	0,33	1,37	0,33	0,45	0,34
Börskurs, kr <sup>18)</sup>	27,80	26,50	30,70	34,70	28,50	75,80
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>19) 22)</sup>	93,95	82,74	90,22	79,27	94,09	90,11
Antal aktier vid periodens slut, tusental	155 213	165 111	155 213	165 104	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	155 213	165 111	160 468	165 104	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 återläggning av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.
- 18) Börskurs vid periodens utgång
- 19) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 20) År 2010 hade Heba 39 kr/kvm i underhållskostnader. Jämfört med aktuellt utfall har bolaget minskat sina underhållskostnader med dryga 70 %.
- 21) Uthyringsbar area för innehavstiden i förhållande till den totala perioden.
- 22) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

# Revisors granskningsrapport

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

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heba Fastighets AB (publ) per 31 mars 2026 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 22 april 2026

Ernst & Young AB

### Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

# Heba Fastighets AB

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

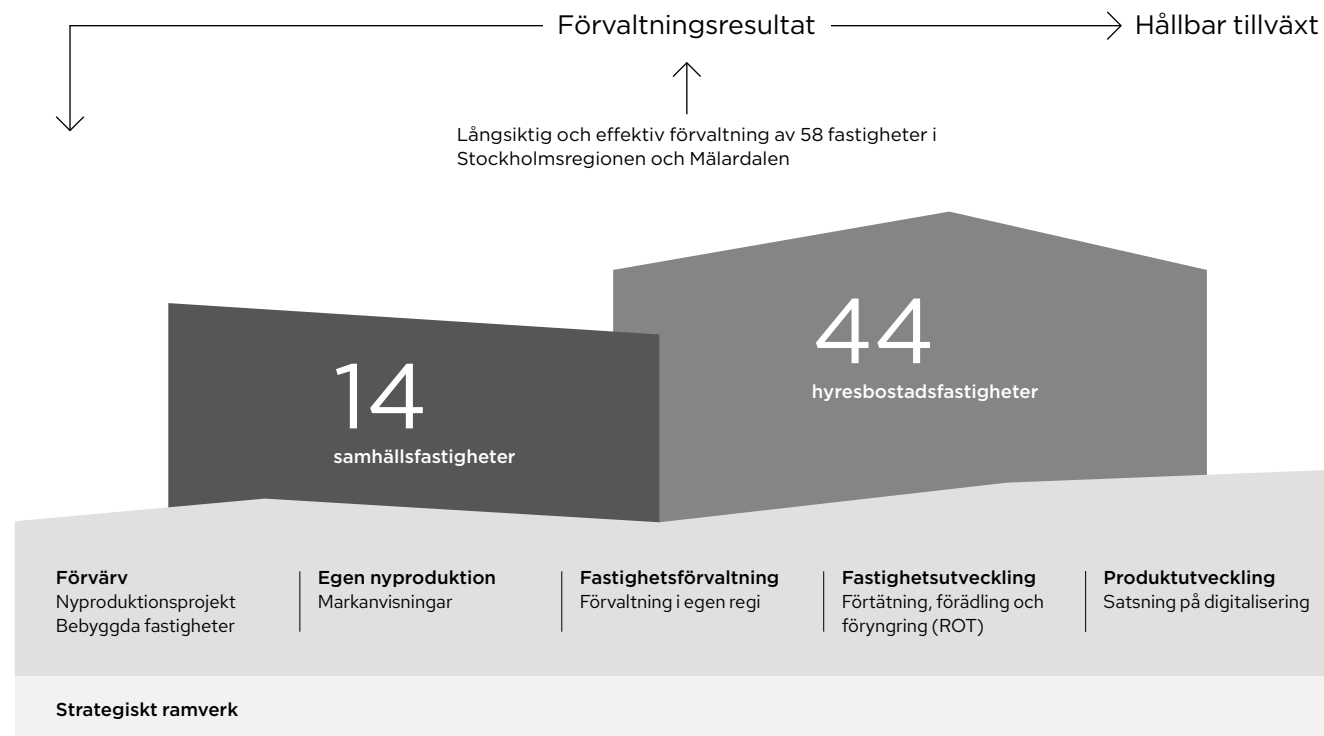
## Vår vision

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





Opalen 2, Täby.

Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

#### Hyresfastigheter

Enköping

Huddinge

Lidingö

Norrtälje

Nynäshamn

Salem

Sollentuna

Stockholm

Täby

Uppsala

Vallentuna

Vårberg

Österåker

#### Nyproduktion

Axelsberg

Farsta

Hägersten

Nynäshamn

Skarpnäck

Skärholmen

#### Ungdomsbostäder

Hökarängen

Tullinge

[Läs mer, extern länk](#)

## Bostadsfastigheter

Våra fastigheter hittar du i centrala lägen, med goda kommunikationer och max en timmes restid från Stockholm. Vi bygger nytt, vi bygger om och vi anpassar vårt helhets-erbjudande för att hela tiden vara en bra, närvarande och hållbar hyresvärd.

Unga har idag extra svårt att komma in på bostadsmarknaden. För att underlätta erbjuder Heba ungdomsbostäder för dig som är mellan 18 och 25 år.



Österåker Näs 7:7, Österåker.

### Våra samhällsfastigheter

Tärnö 1, Farsta

Årstadalsskolan 5, Liljeholmen

Krusmyntan 1, Tyresö

Krusmyntan 2, Tyresö

Vinfatet 6, Sollentuna

Fuxen 2, Täby

Parken 6, Salem

Svånghjulet 4, Täby

Österåker Näs 7:7, Österåker

Vallentuna Åby 1:167, Vallentuna

Alen 3 Vårdboende, Norrtälje

Äppelträdgården 1, Täby

Gränby 10:6, Uppsala

Enköping Romberga, Enköping

[Läs mer, extern länk](#)

## Samhällsfastigheter, inriktning vård- och omsorgsboenden

Heba investerar i nybyggda vård- och omsorgsboenden för att möta den ökade efterfrågan och för att erbjuda en tidsenlig boendestandard för äldreboenden. Vi äger 14 samhällsfastigheter där samtliga är byggda efter 2010 och ytterligare

två är i produktion. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till etablerade privata aktörer och kommuner som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg, Salems kommun och Stockholms stad.

# Finansiell kalender

Årsstämma	23 APR 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	9 JUL 2026
Delårsrapport januari–september 2026	21 OKT 2026
Bokslutskommuniké 2026	FEB 2027
Årsredovisning 2026	MAR 2027

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 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 263, antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 119. 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  
Hanna Franzén, CFO  
08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se