

# Q4

## Kvartalet 1 oktober – 31 december 2025

Periodens resultat: 135,6 (106,6) mkr,  
motsvarar 0,87 (0,65) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 46,7 (46,9) mkr.

Hyresintäkter: 150,9 (143,8) mkr.

Driftsöverskott: 101,4 (100,9) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:  
123,0 (70,5) mkr.

Förvärv av bostadsfastigheten Viggholmen 1 i Vårberg,  
om 171 hyreslägenheter.

Ombildat mindre fastighet om 18 lägenheter med kommande  
renoveringsbehov i Västertorp.

[Intro](#)[Vd-ord](#)[Investera i Heba](#)[Mål & utfall](#)[Rapport](#)[Aktien](#)[Räkningar](#)[Våra fastigheter](#)[Övrigt](#)

## Perioden 1 januari – 31 december 2025

Årets resultat: 288,5 (98,7) mkr,  
motsvarar 1,80 (0,60) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 221,6 (215,5) mkr.

Hyresintäkter: 605,4 (561,8) mkr.

Driftsöverskott: 439,4 (403,8) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:  
190,0 (37,9) mkr.

Energianvändning: 67 (75) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Hebas aktie blir grön och Heba inkluderas i EPRA:s index.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,55 (0,52) kr per aktie.

# Bokslutskommuniké 1 januari–31 december 2025

Alen, Norrtälje

 **Heba**

## Nyckeltal

|                                          | 2025<br>okt-dec | 2024<br>okt-dec | 2025<br>jan-dec | 2024<br>jan-dec |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>    |                 |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter, mkr                       | 150,9           | 143,8           | 605,4           | 561,8           |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm   | 262,6           | 260,2           | 263,3           | 257,5           |
| Direktavkastning, %                      | 2,9             | 3,0             | 3,2             | 3,0             |
| Bokfört värde per kvm, kr                | 53 458          | 51 599          | 53 458          | 51 599          |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>             |                 |                 |                 |                 |
| Kassaflöde, mkr                          | 10,9            | 78,8            | 216,5           | 214,2           |
| Investeringar, mkr                       | 67,1            | 247,3           | 285,0           | 899,5           |
| Genomsnittsränta, %                      | 2,67            | 2,81            | 2,67            | 2,81            |
| Förvaltningsmarginal, %                  | 30,9            | 32,6            | 36,6            | 38,4            |
| Belåningsgrad, %                         | 46,2            | 44,7            | 46,2            | 44,7            |
| Nettobelåningsgrad, %                    | 46,1            | 44,5            | 46,1            | 44,5            |
| Överskottsgrad, %                        | 67,2            | 70,2            | 72,6            | 71,9            |
| <b>Data per aktie</b>                    |                 |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt, kr                  | 1,09            | 0,89            | 2,35            | 0,86            |
| Resultat efter skatt, kr                 | 0,87            | 0,65            | 1,80            | 0,60            |
| Utdelning, kr                            |                 |                 | 0,55            | 0,52            |
| Börskurs den 31 december, kr             | 30,70           | 32,75           | 30,70           | 32,75           |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr | 50,05           | 47,02           | 50,05           | 47,02           |
| EPRA EPS, kr                             | 0,30            | 0,27            | 1,37            | 1,29            |

[Läs mer i resultaträkningen](#)





# Stabil affär i en stillastående marknad

Under 2025 har Heba fortsatt att fokusera på det vi själva kan påverka. Vi inväntar inte marknadens islossning. Med disciplin, tydliga prioriteringar och stark genomförandeförmåga har vi fortsatt att utveckla bolaget med egen kraft.

Tillväxten på förvaltningsresultatet för helåret uppgick till knappt 3 procent. Det speglar marknadsläget. Samtidigt levererar Heba en överskottsgrad om mycket starka 72,6 procent. Det är ett tydligt kvitto på kvaliteten i vår fastighetsportfölj, effektiviteten i vår förvaltning och vår förmåga att skapa stabila kassaflöden även när marknaden inte bidrar. Genom hela konjunkturen har vi levererat starka och förbättrade förvaltningsresultat. Till skillnad från många av våra konkurrenter har vi inte krävt ägartillskott för att hantera konjunktursvängningen. Det visar på vår starka effektivitet och stabila affär i en nästan stillastående marknad. Dessutom har vi utnyttjat perioden för att utveckla vårt hållbarhetsarbete och satt en tydlig riktning för framtiden med vårt nya digitala arbetssätt.

Under 2025 har vi tagit omställningskostnader. Det är ett medvetet ansvarstagande för att stärka organisationen, öka effektiviteten och skapa bättre förutsättningar för framtida tillväxt.

Patrik Emanuelsson vd Heba Fastighets AB



### Tydliga beslut som stärker Heba

I en försiktig transaktionsmarknad har vi fortsatt att agera selektivt och långsiktigt. Under året blev Heba medlem i EPRA och klassificerades av Nasdaq som en grön aktie, en av få ska sägas. Det stärker vår position på kapitalmarknaden och bekräftar kvaliteten i vårt hållbarhets- och transparensarbete.

Vi har även tagit konkreta steg inom klimatansvar genom att investera i koldioxidborttagning via Stockholm Exergi. Vi arbetar vidare för att nå en energianvändning om 40 kWh/kvm senast år 2030. Vid årsskiftet nådde vi rekordlåga 67 kWh/kvm. Inom samhällsfastigheter har vi förvärvat ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje samt ingått ett samarbete, joint venture, med Peab för utveckling och förvärv av ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen. Därutöver har vi tecknat avtal om förvärv av en bostadsfastighet med 171 lägenheter i Vårberg. Tillträdet har skett sista januari. Under året har vi också ombildat en mindre fastighet i Väster-  
torp, omfattande 18 lägenheter, till marknadspris. Vi har även återköpt cirka 6 procent av Hebas B-aktier. Det speglar vår syn på bolagets långsiktiga värde och vår finansiella styrka.

### Ett nytt arbetssätt tar form

Ett av årets viktigaste steg är att vi har tagit ett tydligt kliv i hur Heba ska arbeta framåt. Genom att tillsätta en IT- och digitaliseringschef har vi lagt grunden för en mer datadriven, effektiv och skalbar organisation. Digitalisering är inte bara ett stöd till verksamheten – det är en central del av hur vi ska öka effektiviteten, fatta bättre beslut och skapa tillväxt över tid.

### Marknadsläge och vägval

Världen är mer orolig än på länge och fastighetsmarknaden präglas fortsatt av osäkerhet. Det är tydligt att vi inte längre kan räkna med att yttre faktorer ska driva vår tillväxt.

Därför kommer vi under våren att se över våra strategiska mål. Vi kommer att utmana oss själva, vrida och vända på alla stenar och tydligt fokusera på hur vi ska öka tillväxten. Det handlar om att öka takten i transaktioner, fortsätta effektivisera verksamheten genom digitalisering och utvärdera möjligheterna till strukturaffärer.

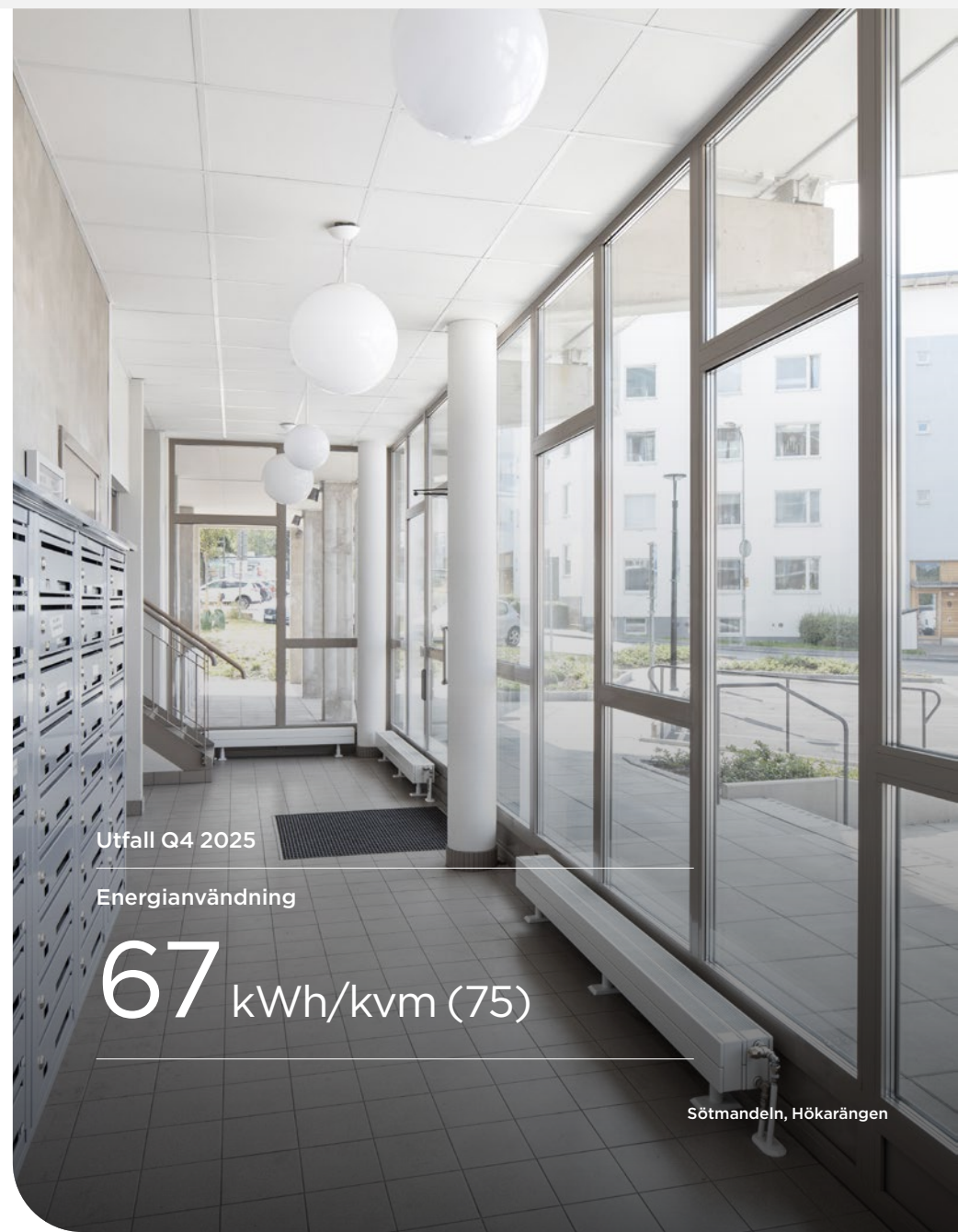
### Stark position – tydlig ambition

Heba har en stark position. Med en modern och attraktiv fastighetsportfölj, hög lönsamhet i förvaltningen och en stabil finansiell ställning har vi goda förutsättningar att växa även i en stillastående marknad. Vi jobbar vidare för en hållbar tillväxt, som kommer från vårt eget arbete, våra beslut och vår förmåga att agera – inte från medvind i omvärlden.

Heba står starkt, tar ansvar och driver sin utveckling framåt – och vi kommer att fortsätta växa genom disciplin, handlingskraft och tydligt ledarskap, oavsett marknad.

### Patrik Emanuelsson

vd Heba Fastighets AB



Utfall Q4 2025

Energianvändning

67 kWh/kvm (75)

Sötmandeln, Hökarängen

# Händelser Q4 2025



Kv Skridskon, Västertorp

## Heba har förvärvat 171 hyreslägenheter i Kv Stockholm Viggholmen 1

Heba har förvärvat fastigheten Stockholm Viggholmen 1 intill Vårbergstoppen nära Mälarens strand. Lägenheterna är fullt uthyrda och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 25 miljoner kronor. Tillträde har skett under januari 2026.

## Företagscertifikatprogrammet inkluderar nu gröna certifikat

Gröna certifikat är ett naturligt steg i Hebas hållbarhetsarbete för att nå målet 100 procent grön finansiering senast år 2030. Vid utgången av 2025 är 100 procent av utestående certvolym grön.

## Heba är inkluderade i EPRA:s index

EPRA:s index är en kvalitetsmärkning med höga krav på transparens och kvalitet i rapporteringen, vilket öppnar upp för utländska investerare. Från Q3 rapporterar Heba på EPRA NRV – långsiktigt substansvärde per aktie samt EPRA EPS – förvaltningsresultat per aktie.

## Återköpt obligationer om 580 mkr, och emitterat gröna för 600 mkr

Heba har återköpt utestående obligationer om 580 miljoner kronor med förfall i mars 2026. I samband med detta emitterade bolaget gröna obligationer för 600 miljoner kronor till bra pris. Emissionen gjordes inom Hebas gröna ramverk.

## Energianvändningen fortsätter minska: 67 kWh/kvm

Heba fortsätter arbetet med att sänka energianvändningen. Det rekordlåga utfallet uppgick vid utgången av fjärde kvartalet till 67 kWh/kvm. Målet är att nå 40 kWh/kvm år 2030.

## HållFast – Hebas certifiering av fastigheter i drift

Heba har under året tagit fram en egen certifiering för fastigheter i drift, HållFast. Syftet är att kvalitetssäkra en effektiv och hållbar förvaltning. Under året har samtliga fastigheter i beståndet certifierats.

## 35 procent av Hebas parkeringsplatser har laddmöjlighet

Arbetet med att installera laddstolpar på Hebas alla parkeringsplatser fortsätter. Vid utgången av 2025 är 35 procent av platserna laddbara. Målet om 100 procent ska nås senast 2030.

## Startbesked klart för Skridskon

Under kvartalet har nyproduktionen av 48 hyreslägenheter i Kv Skridskon i Västertorp fått startbesked och bygget har inletts. Projektet är en förtätning av Hebas befintliga fastighet. Lägenheterna kommer vara klara för inflyttning under 2027.

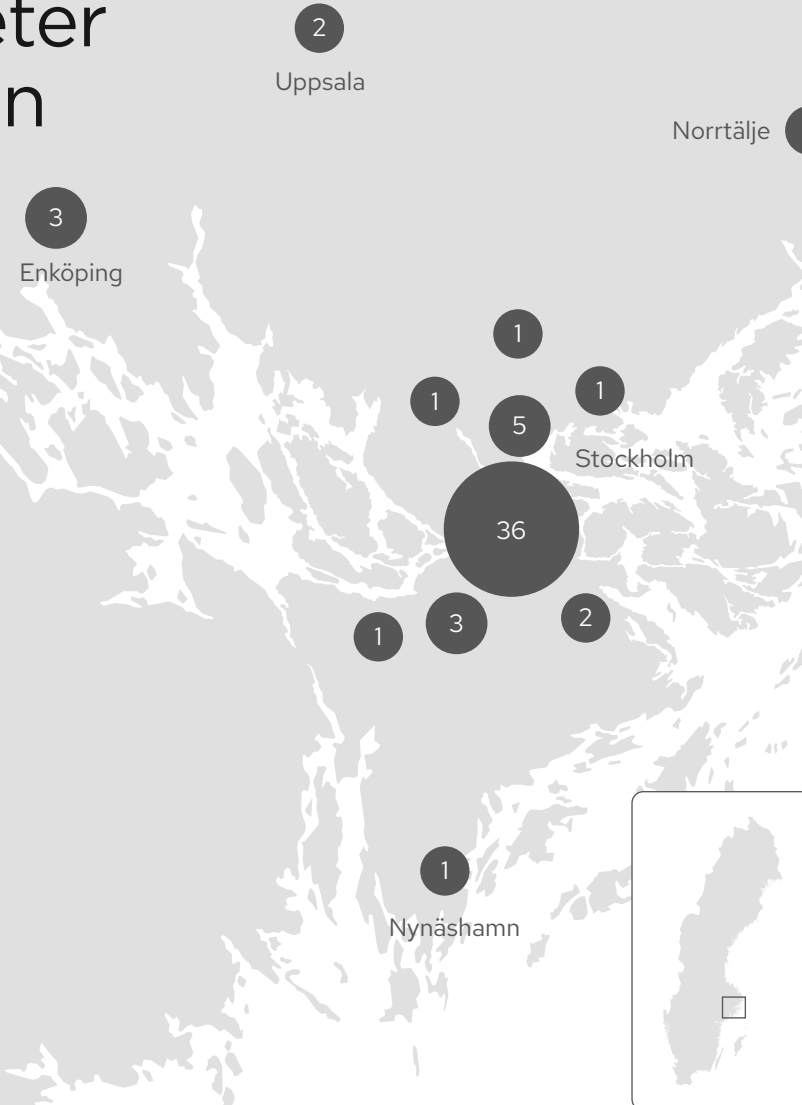
# Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

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 Q4 2025 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q4 2024 inom parentes)

|                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen | 57 <sup>(58)</sup>           |
| Bostadsfastigheter                              | 42 <sup>(43)</sup>           |
| Samhällsfastigheter                             | 14 <sup>(14)</sup>           |
| Projektfastigheter                              | 1 <sup>(1)</sup>             |
| Uthyrningsbar area                              | 262 000 <sup>(263 400)</sup> |
| Hyreslägenheter                                 | 3 092 <sup>(3 110)</sup>     |
| Lägenheter inom vård och omsorg                 | 825 <sup>(825)</sup>         |
| Lokaler <sup>1)</sup>                           | 118 <sup>(117)</sup>         |

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,11 procent för bostäder och 0,31 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

<sup>1)</sup> Från och med tredje kvartalet 2024 rapporteras inte förråd såsom lokaler.



# 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.

Gråalen, Norrtälje

## 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 73 procent (december 2025) 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 67 kWh/kvm (december 2025). 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 2025–2030

|                                                                                   | Mål             | Utfall december 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                       | minst 5% per år | +3%                  |
| <b>Belåningsgrad</b><br>inte överstiger 45% (i genomsnitt)<br>och aldrig över 50% | 45–50%          | 46,2%                |
| <b>Överskottsgrad</b>                                                             | >70%            | 72,6%                |
| <b>Fastigheternas marknadsvärde</b><br>senast 2030                                | >20 mdkr        | 14,0 mdkr            |
| <b>Samhällsfastigheter</b><br>driftnetto                                          | minst 20%       | 30%                  |
| <b>Utdelning</b><br>förvaltningsresultat,<br>justerat för skatt                   | minst 50%       | 50% (maj 2025)       |



# Övergripande hållbarhetsmål 2025–2030

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 december 2025                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klimatneutral fastighetsförvaltning                                   | senast 2030 | Pågående                                                                                                   |
| Hela verksamheten klimatneutral                                       | senast 2045 | Pågående                                                                                                   |
| Minska energianvändningen till (senast 2030)                          | 40 kWh/kvm  | 67 kWh/kvm                                                                                                 |
| Alla fastigheter ska miljöcertifieras inom HållFast driftcertifiering | under 2025  | 57 av 57                                                                                                   |
| Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna                      | från 2030   | maj 2025 grön aktie<br>jun 2025 grönt certifikatprogram<br>utestående obligationer och certifikat är gröna |
| Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt                        | senast 2030 | 53%                                                                                                        |

# Delårsrapport 1 januari – 31 december 2025

## Omsättning och resultat

### Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 150,9 (143,8) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 49,5 (42,9) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 1 procent jämfört med föregående år och samma period, 101,4 (100,9). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 46,7 (46,9) mkr, vilket är i nivå med föregående år. Finansnettot för kvartalet landade på -42,8 (-42,8) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 123,0 (70,5) och realiserad värdeförändring räntederivat uppgick till 8,9 (47,0) mkr. Resultat före skatt uppgick till 169,7 (147,3) mkr eller 1,09 (0,89) kr/aktie och efter skatt till 135,6 (106,6) mkr eller 0,87 (0,65) kr/aktie.

### Helåret

Hysesintäkterna ökade till 605,4 (561,8) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 166,0 (158,0) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 9 procent jämfört med föregående år och samma period, 439,4 (403,8) mkr. Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 221,6 (215,5) mkr, en ökning om 3 procent. Finansnettot för perioden landade på -169,0 (-140,7) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 190,0 (37,9) och realiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -25,7 (-44,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till 376,9 (142,4) mkr eller 2,35 (0,86) kr/aktie och efter skatt till 288,5 (98,7) mkr eller 1,80 (0,60) kr/aktie.



Bisvärmen, Johanneshov

## Investeringar och försäljningar

### 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. Nedlagda kostnader uppgår till 282,8 mkr varav 192,2 mkr under 2025. 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.

### Övriga projekt

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

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 15,2 (10,4) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 69,6 (80,0) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under året uppgår till 277,0 (888,1) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 8,0 (11,4) mkr.

### Försäljningar

Under december 2025 har en fastighet frånträtts i samband med ombildning till bostadsrättsförening. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Heba frånträdde aktierna och därmed indirekt fastigheten.

#### Investeringar

| Fastighet                                | Ort            | Antal lgh | Fastighetsslag          | Tillträde   | Produktionsstart | Färdigställandear | Upparbetat investering (mkr) | Bedömd investering (mkr) | Bedömt driftnetto (mkr) |
|------------------------------------------|----------------|-----------|-------------------------|-------------|------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 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              | 283                          | 450                      | 17,1                    |
| Skridskon                                | Hägersten      | 48        | Hyresbostäder           |             | 2025             | 2027              | 0                            | 160                      | 7,6                     |
| Spöksonaten                              | Axelsberg      | 49        | Hyresbostäder           |             | 2026             | 2028              | 0                            | 170                      | 8,1                     |
| Stora Sköndal                            | Sköndal        | 150       | Hyresbostäder           |             | 2027             | 2028              | 0                            | 550                      | 25,5                    |
| Villa Primus                             | Lilla Essingen | 166       | Vård- och omsorgsboende | Dec 2025    | 2025             | 2028              | 0                            | 830                      | 37,3                    |
| Tärnö                                    | Farsta         | 139       | Hyresbostäder           |             | 2028             | 2029              | 0                            | 430                      | 19,0                    |
| Total                                    |                | 740       |                         |             |                  |                   | 283                          | 2 820                    | 125,8                   |





Villa Primus, Lilla Essingen

## 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. Fråntråde 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 är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

### 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

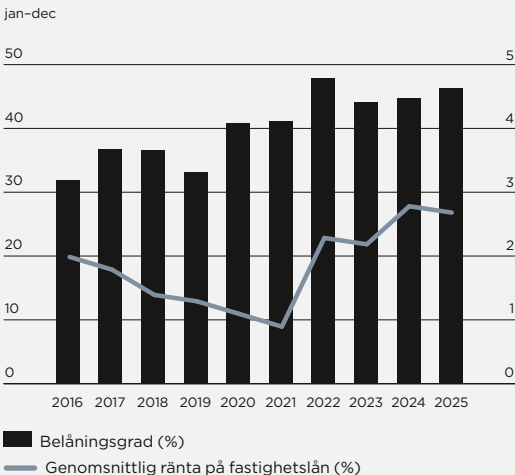
| Fastighet          | Ort            | Antal lgh    | Fastighetsslag          | Förvärv  | Produktionsstart | Färdigställande år | Bedömd investering, mkr <sup>1)</sup> |
|--------------------|----------------|--------------|-------------------------|----------|------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Vårbergstoppen     | Vårberg        | 300          | Hyresrätter             | Okt 2020 | Kv 2 2021        | 2024/2025          | 800                                   |
| Stora Sköndal      | Sköndal        | 260          | Hyresrätter             | Nov 2020 |                  |                    | 2 000                                 |
|                    |                | 340          | Bostadsrätter           |          |                  |                    |                                       |
| 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>1 166</b> |                         |          |                  |                    | <b>3 880</b>                          |

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

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2025 ett marknadsvärde om 14 003,2 mkr jämfört med 13 589,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Koncernens projekt-fastighet i Källberga Nynäshamn 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)          | 2025<br>jan-dec | 2024<br>jan-dec |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bokfört värde vid periodens början     | 13 589,2        | 12 773,2        |
| Förvärv och nybyggnation               | 207,4           | 809,3           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 69,6            | 78,8            |
| Försäljningar                          | -53,0           | -110,0          |
| Värdeförändring                        | 190,0           | 37,9            |
| Bokfört värde vid periodens slut       | 14 003,2        | 13 589,2        |

### 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 internvärderats och två av fastigheterna har värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda 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 3,3 (3,3) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på

externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–december uppgick till 1,4 (0,3) procent. Avkastningskraven bedöms vara i princip oförändrade under det senaste kvartalet. För bostadsfastigheter bedöms värdeutvecklingen generellt ha varit oförändrad under det senaste kvartalet. Även för samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboende bedöms avkastningskraven vara oförändrade och denna kategori har haft en oförändrad eller svagt positiv värdeutveckling under det senaste kvartalet.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 17,2 (36,5) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 343,7 (6 450,5) mkr motsvarande en soliditet om 43,6 (45,5) procent. Belåningsgraden uppgår till 46,2 (44,7) procent och nettobelåningsgraden till 46,1 (44,5) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 216,5 (214,2) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 474,2 (6 076,9) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 (132) mkr och 1 983,0 (1 497,1) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 040 (523) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,67 (2,81) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (2 032,0) mkr, varav 140 (132) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 849,2 (4 302,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

### Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2025 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2025-12-31

| Löptid  | Volym (mkr) | Snittränta (procent) | Andel (procent) |
|---------|-------------|----------------------|-----------------|
| < 1 år  | 2 567,0     | 3,84                 | 40              |
| 1–2 år  | 750,0       | 1,76                 | 12              |
| 2–3 år  | 500,0       | 2,01                 | 7               |
| 3–4 år  | 1100,0      | 2,06                 | 17              |
| 4–5 år  | 630,0       | 1,57                 | 10              |
| 5–6 år  | 580,0       | 1,97                 | 9               |
| 6–7 år  | 347,2       | 2,59                 | 5               |
| 7–8 år  | -           | -                    | -               |
| 8–9 år  | -           | -                    | -               |
| 9–10 år | -           | -                    | -               |
| Summa   | 6 474,2     | 2,70                 | 100             |

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 3 400,0 (3 400,0) mkr med förfall

från 2026 till 2031, varav 100 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2026.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 29,3 (55,0) 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 22,7 mkr.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2025 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2025-12-31

| Löptid            | Kreditavtal (mkr) | Utnyttjat (mkr) |
|-------------------|-------------------|-----------------|
| Certifikatprogram | 4 000,0           | 1 040,0         |
| < 1 år            | 590,0             | 450,0           |
| 1–2 år            | 1 610,0           | 810,0           |
| 2–3 år            | 2 338,9           | 1 238,9         |
| 3–4 år            | 936,3             | 936,3           |
| 4–5 år            | 1 138,0           | 1 138,0         |
| 5–6 år            | 330,0             | 330,0           |
| 6–7 år            | 531,0             | 531,0           |
| 7–8 år            | -                 | -               |
| 8–9 år            | -                 | -               |
| 9–10 år           | -                 | -               |
| Summa             | 11 474,2          | 6 474,2         |

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,2 (3,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (3,1) år.

### Rating

Under första kvartalet 2025 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 december 2025 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 73 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 fjärrvärmenätet. 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 2,2 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 60 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 1 490 mkr består av 1 040 mkr certifikat, 170 mkr obligation samt 280 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 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 året 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 Advokatfirman Lindahl, i vilken styrelsens ordförande Jan Berg är delägare, till ett belopp om 4,5 mkr inkl moms.

## Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 246,1 (237,1) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 244,6 (91,5) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Tillträde av fastighet Viggholmen 1 har skett sista januari.

## Information

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående persons försorg, för offentliggörande per dagens datum.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 4 februari 2026

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



Älvdansen, Enköping



Bonden Mindre, Södermalm

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis per 31 december 2025 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårs-rapporter 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 förvärfvas 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 merparten av fastigheterna per rapporteringsdagen. För de fastigheter där hyran för 2026 inte är klar har hyran tagits upp till 2025 års nivå. 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. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

| mkr                                                                    | 31 dec 2025 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Hyresvärde                                                             | 634         |
| Vakans, rabatter och övriga intäkter                                   | -1          |
| <b>Hyresintäkter</b>                                                   | <b>633</b>  |
| Driftkostnader                                                         | -159        |
| Underhållskostnader                                                    | -4          |
| Fastighetsskatt                                                        | -5          |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                 | <b>465</b>  |
| Central administration                                                 | -42         |
| Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande <sup>1)</sup> | -2          |
| Finansnetto                                                            | -174        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                            | <b>247</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](https://ir.hebafast.se)

### Utdelning

För verksamhetsåret 2024 har under maj månad 2025 en utdelning om 0,52 kr per aktie lämnats. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 procent baserat på börskursen den 31 december 2024.

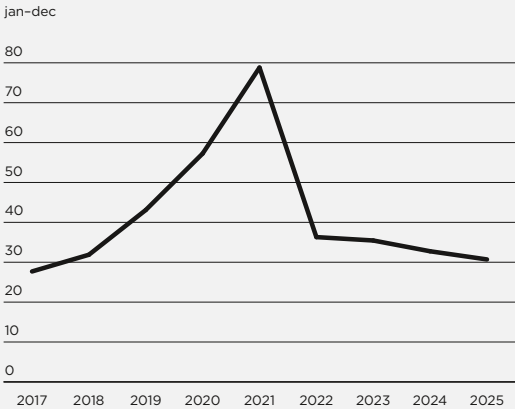
### Återköp av egna aktier

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

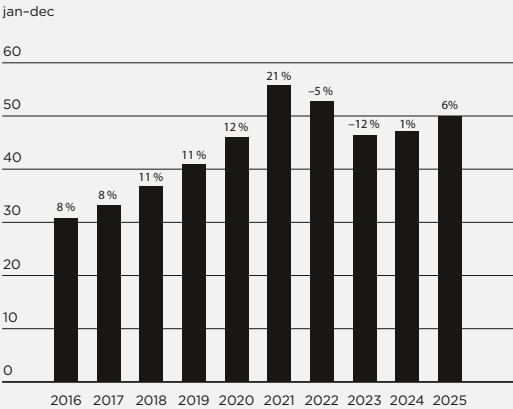
### Ägarstruktur, per 2025-12-31

| 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>    |

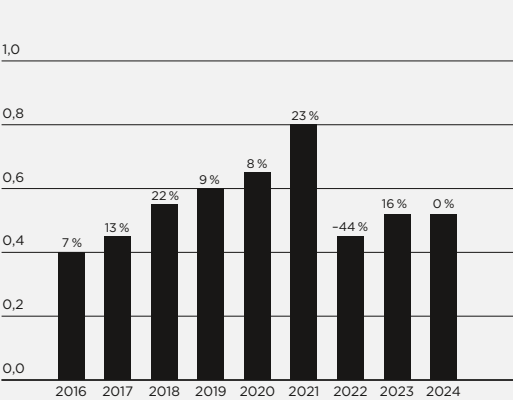
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2025 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



## Rapport över totalresultat, koncernen

| mkr                                                               | 2025<br>okt-dec | 2024<br>okt-dec | 2025<br>jan-dec | 2024<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                                                     | 150,9           | 143,8           | 605,4           | 561,8           |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                        |                 |                 |                 |                 |
| Driftskostnader                                                   | -47,2           | -41,3           | -157,6          | -150,6          |
| Underhållskostnader                                               | -1,1            | -0,5            | -3,1            | -2,3            |
| Fastighetsskatt                                                   | -1,3            | -1,0            | -5,3            | -5,1            |
| <b>Driftsöverskott</b>                                            | <b>101,4</b>    | <b>100,9</b>    | <b>439,4</b>    | <b>403,8</b>    |
| Central administration                                            | -10,5           | -9,8            | -42,2           | -38,9           |
| Resultat från andelar i gemensamt styrda företag                  | -10,1           | -8,6            | -15,4           | -49,9           |
| Finansiella intäkter                                              | 2,3             | 3,8             | 14,1            | 25,2            |
| Räntekostnader                                                    | -44,0           | -45,7           | -178,8          | -162,1          |
| Räntekostnader leasing                                            | -1,1            | -1,0            | -4,3            | -3,8            |
| <b>Resultat inkl värdeförändringar i gemensamt styrda företag</b> | <b>38,0</b>     | <b>39,6</b>     | <b>212,8</b>    | <b>174,2</b>    |
| varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup>                          | 46,7            | 46,9            | 221,6           | 215,5           |
| Nedskrivningar finansiella tillgångar                             | -               | -9,0            | -               | -18,0           |
| Resultat fastighetsförsäljning                                    | -0,2            | -0,7            | -0,2            | -7,2            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                           | 123,0           | 70,5            | 190,0           | 37,9            |
| Värdeförändring räntederivat                                      | 8,9             | 47,0            | -25,7           | -44,5           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                        | <b>169,7</b>    | <b>147,3</b>    | <b>376,9</b>    | <b>142,4</b>    |
| Aktuell skatt                                                     | -0,3            | -1,5            | -1,4            | -2,5            |
| Uppskjuten skatt                                                  | -33,8           | -39,3           | -87,0           | -41,3           |
| <b>Periodens resultat</b>                                         | <b>135,6</b>    | <b>106,6</b>    | <b>288,5</b>    | <b>98,7</b>     |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                       | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Summa totalresultat för perioden</b>                           | <b>135,6</b>    | <b>106,6</b>    | <b>288,5</b>    | <b>98,7</b>     |
| <b>Data per aktie</b>                                             |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, kr <sup>2)</sup>                            | 0,87            | 0,65            | 1,80            | 0,60            |
| Utdelning (2025 förslag), kr                                      |                 |                 | 0,55            | 0,52            |
| Total utdelning (2025 förslag), Kkr                               |                 |                 | 90 816          | 85 862          |

<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                                    | 2025<br>31 dec  | 2024<br>31 dec  |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tillgångar</b>                      |                 |                 |
| Immateriella anläggningstillgångar     | 8,4             | 9,8             |
| Förvaltningsfastigheter                | 14 003,2        | 13 589,2        |
| Nyttjanderättstillgångar               | 152,7           | 143,9           |
| Materiella anläggningstillgångar       | 13,7            | 10,4            |
| Andelar i gemensamt styrda företag     | 101,0           | 1,0             |
| Finansiella anläggningstillgångar      | 175,6           | 276,0           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 0,1             | 0,1             |
| Räntederivat                           | 29,3            | 55,0            |
| Omsättningstillgångar                  | 40,8            | 44,6            |
| Likvida medel                          | 17,2            | 36,5            |
| <b>Summa tillgångar</b>                | <b>14 541,9</b> | <b>14 166,4</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |                 |                 |
| <b>Eget kapital</b>                    | <b>6 343,7</b>  | <b>6 450,5</b>  |
| Långfristiga räntebärande skulder      | 4 984,3         | 4 352,9         |
| Uppskjuten skatteskuld                 | 1 454,5         | 1 367,6         |
| Leasingskuld                           | 152,7           | 143,9           |
| Övriga långfristiga skulder            | -               | 8,3             |
| Skatteskulder                          | -               | 3,1             |
| Kortfristiga räntebärande skulder      | 1 490,0         | 1 724,0         |
| Övriga kortfristiga skulder            | 116,7           | 116,2           |
| <b>Summa skulder</b>                   | <b>8 198,2</b>  | <b>7 715,9</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>  | <b>14 541,9</b> | <b>14 166,4</b> |

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

| mkr                        | Aktiekapital | Övrigt<br>tillskjutet kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Totalt eget kapital<br>hänförligt till<br>moderföretagets ägare |
|----------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ingående balans 2024-01-01 | 34,4         | 6,9                           | 6 396,2                   | 6 437,5                                                         |
| Periodens totalresultat    |              |                               | 98,7                      | 98,7                                                            |
| Transaktion med ägare      |              |                               |                           |                                                                 |
| Återutgivning av aktier    |              |                               | 0,2                       | 0,2                                                             |
| Utdelning                  |              |                               | -85,9                     | -85,9                                                           |
| Utgående balans 2024-12-31 | 34,4         | 6,9                           | 6 409,3                   | 6 450,5                                                         |
| Ingående balans 2025-01-01 | 34,4         | 6,9                           | 6 409,3                   | 6 450,5                                                         |
| Periodens totalresultat    |              |                               | 288,5                     | 288,5                                                           |
| Transaktion med ägare      |              |                               |                           |                                                                 |
| Återköp aktier             |              |                               | -309,6                    | -309,6                                                          |
| Återutgivning av aktier    |              |                               | 0,1                       | 0,1                                                             |
| Utdelning                  |              |                               | -85,9                     | -85,9                                                           |
| Utgående balans 2025-12-31 | 34,4         | 6,9                           | 6 302,5                   | 6 343,7                                                         |

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

| mkr                                                                         | 2025<br>okt-dec | 2024<br>okt-dec | 2025<br>jan-dec | 2024<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                                    |                 |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt                                                         | 169,7           | 147,3           | 376,9           | 142,5           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                         |                 |                 |                 |                 |
| Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag                              | 10,1            | 8,6             | 15,4            | 49,9            |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                                        | 1,5             | 10,4            | 4,7             | 21,8            |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter                                   | -123,0          | -70,5           | -190,0          | -37,9           |
| Värdeförändringar derivatinstrument                                         | -8,9            | -47,0           | 25,7            | 44,5            |
| Andra ej likviditetspåverkande resultatposter                               | -6,1            | 7,3             | -19,1           | -3,2            |
| Betald skatt                                                                | -               | -               | -2,1            | -0,5            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 43,3            | 56,2            | 211,4           | 217,1           |
| Förändring av rörelsekapital                                                | -32,3           | 22,6            | 5,0             | -2,9            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                    | 10,9            | 78,8            | 216,5           | 214,2           |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                                    |                 |                 |                 |                 |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                       | -85,2           | -243,6          | -295,9          | -900,5          |
| Investering i finansiella tillgångar                                        | -               | -0,4            | -0,2            | -0,4            |
| Övriga investeringar                                                        | -1,4            | -4,7            | -8,0            | -9,0            |
| Investeringar i intresseföretag                                             | -44,0           | -               | -43,9           | -               |
| Erhållen utdelning från intresseföretag                                     | -               | -               | -               | 13,5            |
| Förändring långfristiga fordringar                                          | 23,0            | -39,6           | 25,0            | 3,4             |
| Försäljning förvaltningsfastigheter                                         | 83,0            | -2,0            | 83,0            | 104,8           |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar                                 | 0,6             | 0,2             | 2,3             | 0,6             |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                    | -24,1           | -290,2          | -237,6          | -787,5          |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                                   |                 |                 |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                | 701,0           | 208,0           | 2 698,0         | 1 093,0         |
| Amortering av lån                                                           | -711,0          | -0,6            | -2 300,7        | -644,6          |
| Återköp aktier                                                              | -               | -               | -309,6          | -               |
| Utbetald utdelning                                                          | -               | -               | -85,9           | -85,9           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                   | -10,0           | 207,4           | 1,8             | 362,6           |
| Periodens kassaflöde                                                        | -23,2           | -4,0            | -19,2           | -210,7          |
| Likvida medel vid periodens början                                          | 40,4            | 40,5            | 36,5            | 247,2           |
| Likvida medel vid periodens slut                                            | 17,2            | 36,5            | 17,2            | 36,5            |



## Segmentsrapportering, koncernen

| Januari-december 2025<br>mkr           | Innerstaden | Stockholm<br>närförort | Nordväst    | Nordost      | Sydväst     | Sydost      | Koncernen    |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Hysesintäkter                          | 61,8        | 159,5                  | 49,0        | 207,1        | 108,4       | 19,7        | 605,4        |
| Fastighetskostnader                    | -19,0       | -49,0                  | -12,5       | -50,8        | -30,4       | -4,2        | -166,0       |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>42,7</b> | <b>110,5</b>           | <b>36,5</b> | <b>156,3</b> | <b>78,0</b> | <b>15,4</b> | <b>439,4</b> |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 1 801,2     | 3 720,9                | 1 002,1     | 4 533,7      | 2 291,0     | 654,3       | 14 003,2     |

| Januari-december 2024<br>mkr           | Innerstaden | Stockholm<br>närförort | Nordväst    | Nordost      | Sydväst     | Sydost      | Koncernen    |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Hysesintäkter                          | 62,4        | 155,6                  | 36,1        | 189,1        | 102,9       | 15,6        | 561,8        |
| Fastighetskostnader                    | -18,6       | -47,1                  | -10,3       | -48,3        | -30,1       | -3,4        | -158,0       |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>43,8</b> | <b>108,5</b>           | <b>25,8</b> | <b>140,9</b> | <b>72,7</b> | <b>12,2</b> | <b>403,8</b> |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 1 774,3     | 3 660,1                | 999,0       | 4 460,8      | 2 237,5     | 457,4       | 13 589,2     |

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 439,4 (403,8) mkr och resultat före skatt 376,9 (142,4) mkr består av central administration -42,2 (-38,9) mkr, räntekostnad leasing -4,3 (-3,8) mkr, finansnetto -164,7 (-136,8) mkr, resultat från andelar intresseföretag -15,4 (-49,9), nedskrivningar finansiella tillgångar 0,0 (-18,0) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,2 (-7,2) och värdeförändring 164,3 (-6,6) 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-december 2025<br>mkr           | Bostads-<br>fastigheter | Samhälls-<br>fastigheter | Koncernen    |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                          | 444,9                   | 160,6                    | 605,4        |
| Fastighetskostnader                    | -137,2                  | -28,8                    | -166,0       |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>307,7</b>            | <b>131,7</b>             | <b>439,4</b> |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 10 791,8                | 3 211,4                  | 14 003,2     |

| Januari-december 2024<br>mkr           | Bostads-<br>fastigheter | Samhälls-<br>fastigheter | Koncernen    |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| Hysesintäkter                          | 427,5                   | 134,3                    | 561,8        |
| Fastighetskostnader                    | -133,1                  | -24,9                    | -158,0       |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>294,4</b>            | <b>109,4</b>             | <b>403,8</b> |
| Förvaltningsfastigheter, bokfört värde | 10 428,3                | 3 160,9                  | 13 589,2     |

Moderbolagets resultaträkning

| mkr                                      | 2025<br>okt-dec | 2024<br>okt-dec | 2025<br>jan-dec | 2024<br>jan-dec |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                            | 62,9            | 59,5            | 246,1           | 237,1           |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |                 |                 |                 |                 |
| Driftskostnader                          | -30,0           | -24,4           | -97,1           | -90,3           |
| Underhållskostnader                      | -1,2            | -1,0            | -3,8            | -3,2            |
| Fastighetsskatt                          | -0,8            | -0,7            | -3,3            | -3,4            |
| Tomträttsavgälder                        | -0,8            | -0,6            | -3,1            | -2,5            |
| <b>Driftsöverskott</b>                   | <b>30,1</b>     | <b>32,7</b>     | <b>138,8</b>    | <b>137,8</b>    |
| Avskrivningar på fastigheter             | -6,5            | -6,5            | -26,1           | -26,2           |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>23,5</b>     | <b>26,3</b>     | <b>112,7</b>    | <b>111,5</b>    |
| Central administration                   | -10,5           | -9,6            | -42,0           | -38,4           |
| Resultat fastighetsförsäljning           | -16,5           | 0,0             | -16,5           | -8,8            |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | 221,5           | 75,0            | 221,5           | 36,0            |
| Finansiella intäkter                     | 28,0            | 25,4            | 111,4           | 96,0            |
| Räntekostnader                           | -33,3           | -22,0           | -116,7          | -60,4           |
| Värdeförändring derivatinstrument        | 8,9             | 47,0            | -25,7           | -44,5           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>221,7</b>    | <b>141,9</b>    | <b>244,6</b>    | <b>91,5</b>     |
| Bokslutsdispositioner                    | -48,9           | 43,1            | -48,9           | 43,1            |
| Aktuell skatt                            | -               | -               | -               | -               |
| Uppskjuten skatt                         | -3,2            | -26,2           | 5,0             | -13,3           |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>169,5</b>    | <b>158,8</b>    | <b>200,7</b>    | <b>121,2</b>    |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| mkr                                   | 2025<br>31 dec | 2024<br>31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 8,4            | 9,8            |
| Materiella anläggningstillgångar      | 2 375,3        | 2 365,9        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 4 265,5        | 3 685,0        |
| Derivatinstrument                     | 29,3           | 55,0           |
| Kortfristiga fordringar               | 239,5          | 136,5          |
| Likvida medel                         | 16,7           | 30,1           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>6 934,8</b> | <b>6 282,3</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>2 010,1</b> | <b>2 204,7</b> |
| Obeskattade reserver                  | 3,5            | 2,5            |
| Avsättningar                          | 212,7          | 217,7          |
| Långfristiga skulder                  | 3 264,0        | 2 874,1        |
| Kortfristiga skulder                  | 1 444,5        | 983,2          |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>4 924,7</b> | <b>4 077,6</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>6 934,8</b> | <b>6 282,3</b> |

Nyckeltal, koncernen

|                                                             | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal                              |         |         |         |         |         |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm <sup>21)</sup>       | 263     | 257     | 285     | 283     | 261     |
| Direktavkastning, % <sup>1)</sup>                           | 3,2     | 3,0     | 3,2     | 2,3     | 2,2     |
| Hysesintäkter per kvm, kr                                   | 2 300   | 2 182   | 1 987   | 1 802   | 1 726   |
| Fastighetskostnader per kvm, k                              | 631     | 614     | 574     | 524     | 525     |
| Underhållskostnader per kvm, kr <sup>20)</sup>              | 12      | 9       | 12      | 13      | 19      |
| Bokfört värde per kvm, kr                                   | 53 458  | 51 599  | 50 967  | 51 344  | 53 767  |
| Finansiella nyckeltal                                       |         |         |         |         |         |
| Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>                               | 216,5   | 214,2   | 235,4   | 196,6   | 232,7   |
| Investeringar, mkr                                          | 285,0   | 899,5   | 327,4   | 1 648,4 | 1 404,6 |
| Överskottsgrad, % <sup>3) 22)</sup>                         | 72,6    | 71,9    | 71,1    | 70,9    | 69,6    |
| Förvaltningsmarginal, % <sup>4) 22)</sup>                   | 36,6    | 38,4    | 47,9    | 46,7    | 50,9    |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5) 22)</sup>                   | 2,2     | 2,3     | 2,5     | 3,3     | 4,8     |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6) 22)</sup>   | 2,67    | 2,81    | 2,21    | 2,26    | 0,93    |
| Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7) 22)</sup>                   | 1,0     | 0,9     | 0,9     | 1,0     | 0,8     |
| Belåningsgrad, % <sup>8) 22)</sup>                          | 46,2    | 44,7    | 44,1    | 47,9    | 41,1    |
| Nettobelåningsgrad, % <sup>9) 22)</sup>                     | 46,1    | 44,5    | 42,1    | 47,3    | 36,8    |
| Soliditet, % <sup>10) 22)</sup>                             | 43,6    | 45,5    | 47,2    | 43,1    | 48,3    |
| Avkastning eget kapital, % <sup>11) 22)</sup>               | 4,5     | 1,5     | -10,4   | -1,9    | 21,7    |
| Avkastning totalt kapital, % <sup>12) 22)</sup>             | 3,9     | 2,2     | -5,7    | -0,2    | 13,0    |
| Data per aktie                                              |         |         |         |         |         |
| Resultat efter skatt, kr <sup>13) 22)</sup>                 | 1,80    | 0,60    | -4,31   | -0,82   | 8,93    |
| Kassaflöde, kr <sup>14) 22)</sup>                           | 1,35    | 1,30    | 1,43    | 1,19    | 1,41    |
| Eget kapital, kr <sup>15) 22)</sup>                         | 40,87   | 39,07   | 38,99   | 43,75   | 45,38   |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr <sup>16) 22)</sup> | 50,05   | 47,02   | 46,42   | 52,73   | 55,73   |
| EPRA EPS, kr <sup>17) 22)</sup>                             | 1,37    | 1,29    | 1,64    | 1,44    | 1,38    |
| Börskurs, kr <sup>18)</sup>                                 | 30,70   | 32,75   | 35,45   | 36,30   | 78,80   |
| Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>19) 22)</sup>        | 90,22   | 82,30   | 77,36   | 95,19   | 88,86   |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental                   | 155 213 | 165 111 | 165 104 | 165 120 | 165 120 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                       | 160 468 | 165 104 | 165 117 | 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) Fastighetslånenens 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) Uthyrningsbar 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)

# Heba Fastighets AB

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

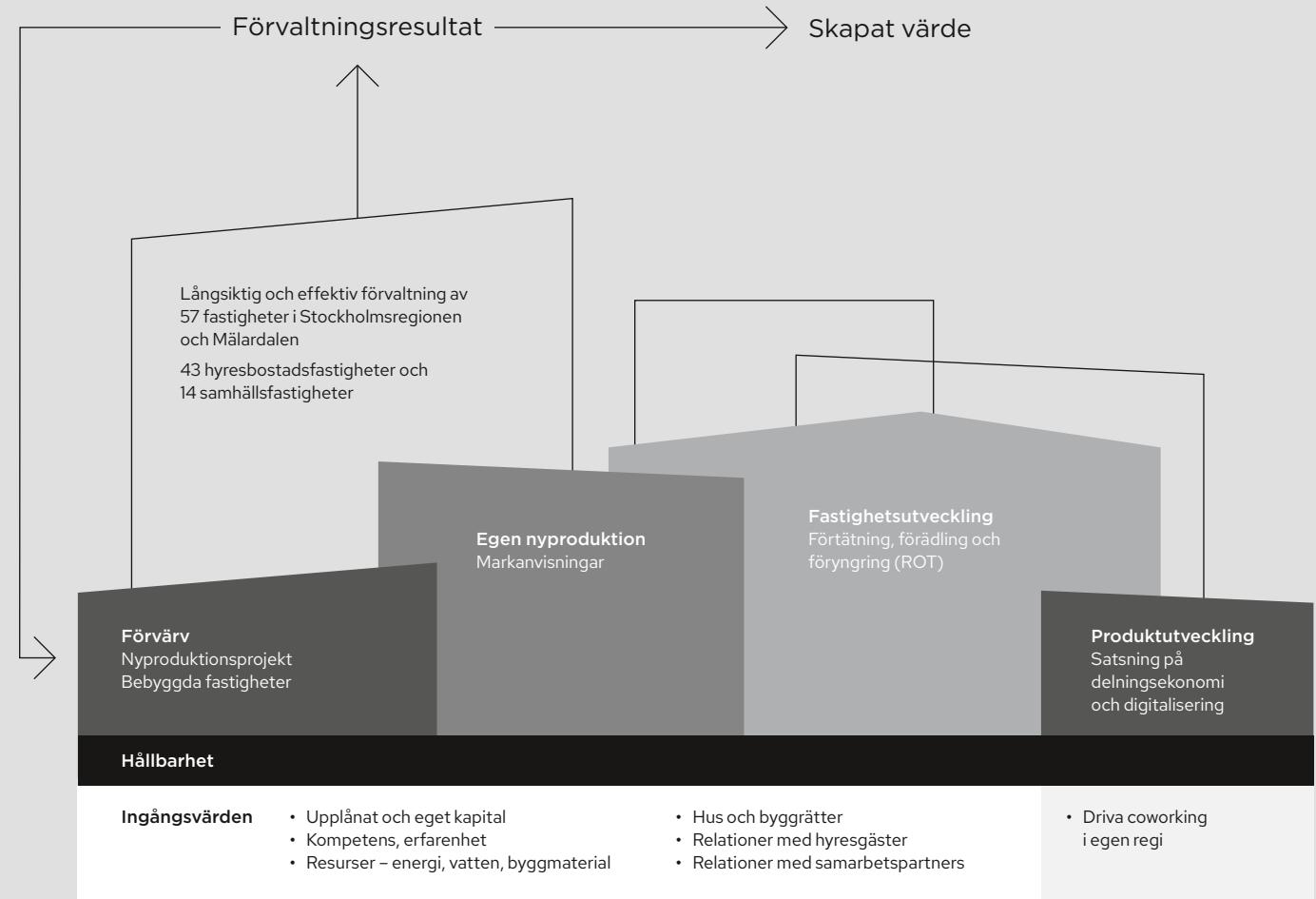
## Vår vision

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

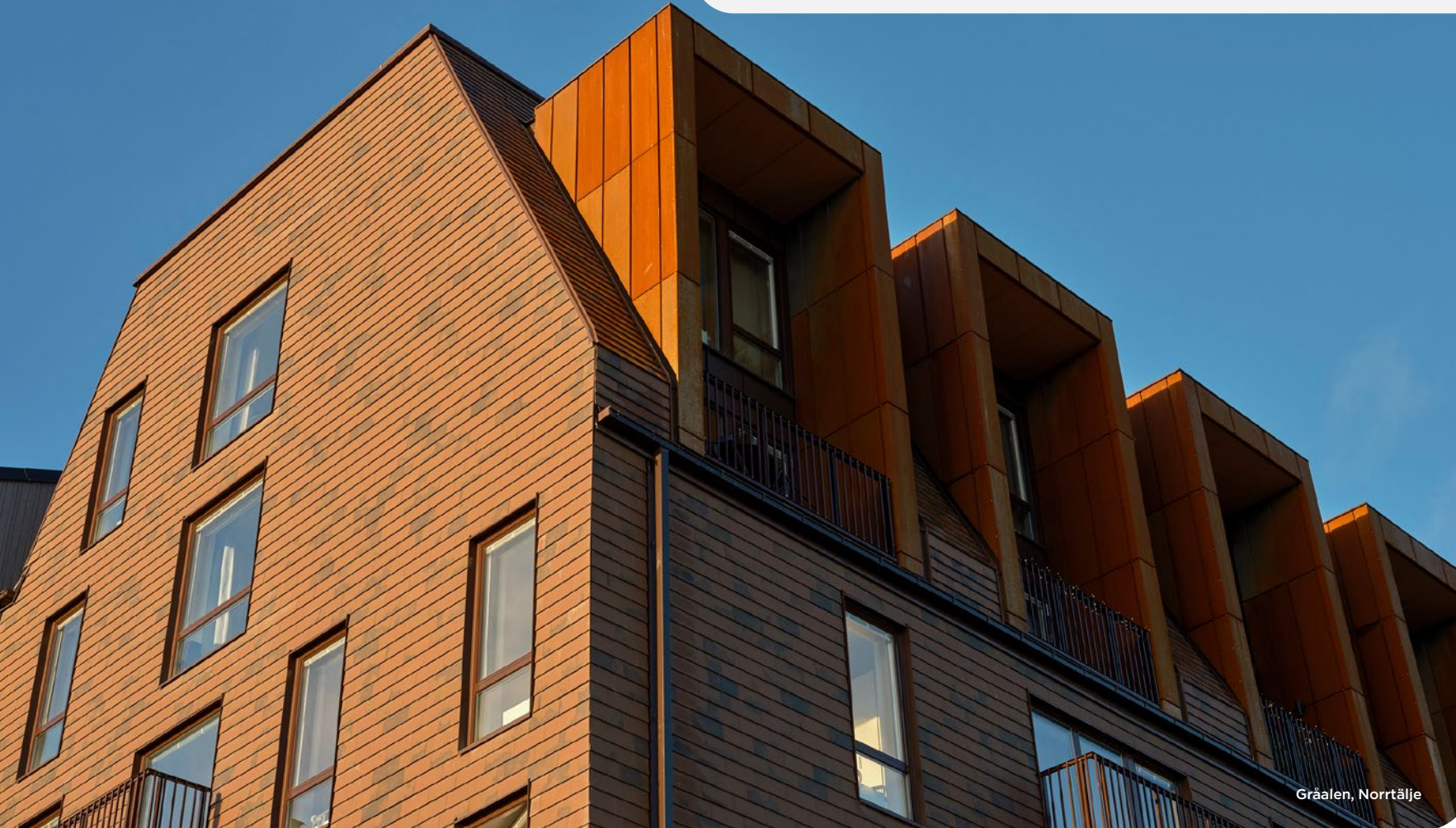
## Vår affärsidé

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







Gråalen, Norrtälje

Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

#### Hyresfastigheter

[Enköping](#)[Huddinge](#)[Lidingö](#)[Norrtälje](#)[Nynäshamn](#)[Salem](#)[Sollentuna](#)[Stockholm](#)[Täby](#)[Uppsala](#)[Vallentuna](#)[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.



Näs, Österåker

### Våra samhällsfastigheter

Tärnö 1, Farsta

Årstadalsskolan 5, Liljeholmen

Krusmyntan 1, Tyresö

Krusmyntan 2, Tyresö

Vinfatet 6, Sollentuna

Fuxen 2, Täby

Parken 6, Salem

Svängjulet 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

---

Årsredovisning 2025

MAR 2026

---

Delårsrapport januari–mars 2026

22 APR 2026

---

Årsstämma

23 APR 2026

---

Delårsrapport januari–juni 2026

9 JUL 2026

---

Delårsrapport januari–september 2026

21 OKT 2026

---

Bokslutskommuniké 2026

FEB 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 attraktiva bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 57 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 092, antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 118. 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)

