

Q3

Kvartalet 1 juli – 30 september 2024

- Periodens resultat uppgick till 14,7 (-265,9) mkr, vilket motsvarar 0,09 (-1,61) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,9 (60,3) mkr. Minskningen är ett resultat av gjorda avyttringar under föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 141,8 (147,6) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 105,2 (113,3) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18,8 (-356,4) mkr.
- Under kvartalet har ett äldreboende i Näsby Park tillträtts och samtidigt har två fastigheter i Midsommarkransen frånträtts.

Perioden 1 januari – 30 september 2024

- Periodens resultat uppgick till -7,9 (-654,5) mkr, vilket motsvarar -0,05 (-3,96) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 168,5 (163,6) mkr exklusive bostadsrättsintäkter från JV-bolag. Det är en ökning med 3 procent.
- Hyresintäkterna uppgick till 418,0 (436,9) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 302,9 (315,3) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -32,6 (-1 003,8) mkr.
- Under året har tre äldreboenden tillträtts, två i Tyresö och ett i Näsby Park.
- Publicerat nytt hållbarhetslänkat grönt ramverk.
- Uppgraderad rating till BBB med Stable outlook.
- Heba har under året färdigställt renoveringen av fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Därmed återstår endast 98 lägenheter att renovera för att hela beståndet ska vara modernt.

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2024

Nyckeltal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresintäkter, mkr	141,8	147,6	418,0	436,9	546,8	565,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	258,1	289,1	257,2	294,3	255,0	284,6
Direktavkastning, %	3,1	2,9	3,1	3,0	3,0	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	51 166	49 566	51 001	48 935	50 841	50 068
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	41,0	59,5	135,4	152,7	218,2	235,4
Investeringar, mkr	262,9	84,9	652,1	271,2	712,1	331,2
Genomsnittsränta, %	2,95	2,57	2,95	2,57	2,95	2,21
Förvaltningsmarginal %	39,4	40,8	40,3	51,0	39,6	47,9
Belåningsgrad, %	44,2	48,1	44,2	48,1	44,2	44,1
Nettobelåningsgrad, %	43,9	48,1	43,9	49,0	43,9	43,1
Överskottsgrad, %	73,3	70,4	72,5	72,2	71,3	71,1
Data per aktie						
Resultat före skatt, kr	-0,01	-1,94	-0,03	-5,18	-1,17	-6,32
Resultat efter skatt, kr	0,09	-1,61	-0,05	-3,96	-0,40	-4,31
Utdelning, kr			0,52	0,45		0,52
Börskurs den 30 september, kr	37,15	23,95	37,15	23,95	37,15	35,45
Substansvärde (NAV), kr	46,42	47,05	46,42	47,05	46,42	46,42

Heba fortsätter leverera ett starkt förvaltningsresultat om 168,5 mkr för de tre första kvartalen 2024. Det är en förbättring med 3 procent jämfört med samma period i fjol, rensat för resultat från sålda bostadsrätter. Detta trots att vi under förra året sålde bort hyresintäkter för 93 mkr genom avyttringarna av fastigheter vi gjorde. Idag är Hebas totala boyta lika stor som 2017 medan förvaltningsresultatet är fördubblat. Tack vare effektiv förvaltning, satsningar på samhällsfastigheter och insatser från kompetenta medarbetare har vi lyckats åstadkomma en fantastisk utveckling.

För tredje kvartalet 2024 är värdeförändringarna svagt positiva och -0,3 procent ackumulerat för de tre första kvartalen. Överskottsgraden är fortsatt rekordhög på 72,5 procent. Vi levererar enligt de finansiella målen för 2023-2025 vilket innebär ett förvaltningsresultat över 200 mkr för 2024.



Hållbar tillväxt

Nya mål 2025–2030

Tillväxt med finansiell stabilitet

- Förvaltningsresultat som i genomsnitt förbättras med 5 procent per år.
- Belåningsgrad som i genomsnitt inte överskrider 45 procent och aldrig över 50 procent.
- Överskottsgrad över 70 procent.
- Målet är att fastigheternas marknadsvärde ska överstiga 20 mdkr.
- Minst 20 procent av driftnettot ska komma från samhällsfastigheter.
- Utdelningen till aktieägarna ska vara minst 50 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Hållbarhetsmål

- Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.
- Minska energianvändningen till 40 kWh/kvm (idag 79 kWh/kvm) och säkerställa att alla fastigheter uppnår energiklass C eller bättre till 2030. För att nå dessa mål kommer vi årligen fram till 2030 göra de investeringar som är ekonomiskt försvarbara för att nå en förvaltning som är klimatneutral från 2030.
- Alla fastigheter ska vara miljöcertifierade från 2025.
- Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna från 2030.
- Inom social hållbarhet kommer vi bland annat att sänka inkomstkraven på nya hyresgäster till Kronofogdens normalbelopp för att öka möjligheten för fler att kunna få en bostad. Dessutom har vi som mål att alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt senast 2030 (idag 40 procent).

Läs mer om Hebas hållbarhetsmål på sida 6–8.

Viktiga händelser under årets tredje kvartal

Under tredje kvartalet har vi tillträtt ett äldreboende i Näsby Slottspark från Slättö. Vi har tecknat entreprenadavtal för vårt egna projekt Skridskon om 48 hyresbostäder i Hägersten som planeras slutföras 2026. Vi har frånträtt två fastigheter i Midsommarkransen till Sarak Fastigheter AB, och en fastighet i Vårberg inom ramen för vårt JV med Åke Sundvalls AB till Svenska Bostäder. Vi har också emitterat gröna obligationer om 350 mkr inom vårt nya gröna ramverk.

Läget på marknaden och nya mål 2025–2030

Marknaden är fortfarande försiktig men rör sig så sakteliga framåt. Inflationen och räntorna går ner. Precis som vi förutspått kommer marknaden att stabilisera sig under 2025 men på en annan nivå än tidigare. Vi har levererat på våra mål och nu är det dags att växla upp. Under kvartalet har vi beslutat om nya finansiella mål för 2025–2030 där linjen är hållbar tillväxt. Strategin för att nå de finansiella målen är att tillväxt ska ske genom lönsamma förvärv, nyproduktion och avyttringar. Nyproduktionen ska generera ett övervärde på minst 10 procent. Vi satsar på en traditionell byggmästarroll där vi bygger både för att äga och sälja med en fortsatt stark balansräkning.

Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

Parallellt krävs omfattande åtgärder i fastighetsbranschen för att ta ansvar för miljön och världen vi lever i här och nu och för

generationerna efter oss. Kraven på hållbarhetsrapportering skärps genom CSRD. De ökade kraven är bra. Ingen kommer undan. Alla måste agera. På Heba behöver vi ändra våra arbetssätt för att ha dokumenterad kontroll på våra fastigheter i realtid. Samtidigt ska vi behålla våra starka nyckeltal, nöjda kunder och nöjda medarbetare. Vi kommer jobba än mer strukturerat och systematiskt och att med full kraft använda digitaliseringens styrka och möjligheter.

Heba ska vara branschens förebild

Heba är ett bolag med stark finansiell ställning, en mycket effektiv förvaltning i egen regi och med nöjda hyresgäster. Vi är långt fram inom många områden inte minst inom hållbarhetsområdet. Nu står vi alla inför en stor utmaning att klara den gröna omställningen och den mycket omfattande hållbarhetsrapporteringen. Den som klarar att göra detta samtidigt med tillväxt, bibehållen stark finansiell ställning, nöjda hyresgäster och medarbetare är den som är morgondagens vinnare.

Vi har med våra nya mål och strategier skapat förutsättningarna för att 2030 vara branschens förebild.

Nu kör vi!

Patrik Emanuelsson
vd Heba Fastighets AB

Heba Fastighets AB

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

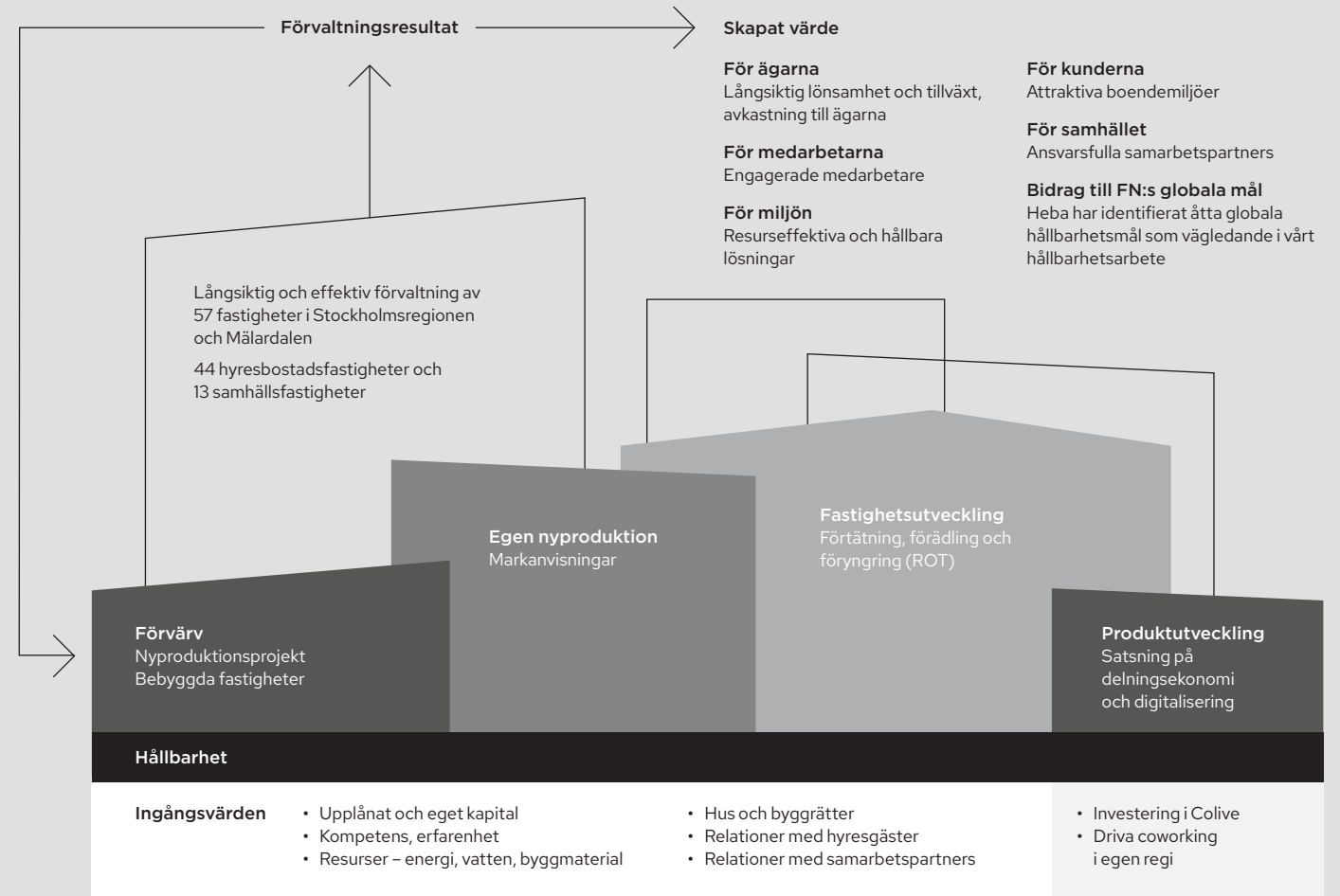
Vår vision

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



Varför investera i Heba

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

Stabil tillväxt genom förvärv och byggmästarroll

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

Stark finansiell ställning

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

Effektiv verksamhet

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

Stabil utdelare

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

Trygga segment

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

Attraktiva fastigheter på attraktiv marknad

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

Ambitiösa hållbarhetsmål

Tuffa hållbarhetsmål och omställningen till den kommande CSRD-rapporteringen hjälper oss att prioritera. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas.

Heba det långsiktiga valet

En långsiktig och hållbar samhällsaktör

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

Våra tre fokusområden

Organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

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

Social hållbarhet

Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle

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

Miljö

Vi arbetar för att ha en klimatneutral förvaltning år 2030

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



Hållbarhetsmål 2025–2030

Organisation

- **Attraktiv arbetsgivare**
Heba strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare med fokus på medarbetarnöjdhet, kompetensutveckling och jämställdhet.
- **Nöjd medarbetarindex (NMI)**
NMI ska vara i linje med branschsnittet.
- **Utbildning**
Utbildningstimmar per anställd ska vara 30 timmar per år.
- **Könsfördelning**
Kvinnor/män: 50/50 +/-10 procent.
Kvinnor/män chefer: 50/50 +/-10 procent.
- **Personalomsättning**
Ska vara max 10 procent.
- **Sjukfrånvaro**
Ska vara mellan 2–4 procent.
- **Mångfald**
Vid varje rekrytering ser vi över bolagets behov utifrån jämställdhet, mångfald, kön och ålder.

Social hållbarhet

- **Trygghet**
Trygghetsindex i Hebas bostäder ska som lägst vara 80.
- **Nöjda hyresgäster**
Serviceindex ska ligga i nivå med eller över medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.
- **Sänkt inkomstkrav för hyresavtal**
Vi utgår från Kronofogdens normalbelopp, det vill säga 6 090 kr ska finnas kvar av lönen när hyran är betald.
- **Hållbara hyreskontrakt**
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt 2030, det vill säga förbinda sig att källsortera, teckna gröna elavtal och bidra till rökfri fastighet (40 procent).
- **Socialt ansvar**
Heba ska tillhandahålla minst 10 lägenheter årligen för strukturellt hemlösa, med fokus på utsatta kvinnor och barn.
- **Leverantörers värdekedjor**
Från 2025 ska väsentliga leverantörers värdekedjor vara granskade utifrån Fastighetsägarnas uppförandekod.

Miljö

- **Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.**
- **Minskad energianvändning**
Halvering av energianvändningen från 80 kWh/kvm till 40 kWh/kvm fram till 2030.
- **Gröna fastigheter**
Alla fastigheter ska ha energiklass C eller bättre.
- **Grön finansiering**
All finansiering ska vara grön från 2030.
- **Grön aktie**
Hebas aktie ska vara grön från 2030.
- **Minskade utsläpp i byggprocesser**
Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. Allt avfall från byggverksamhet ska sorteras och möjliggöra för materialåtervinning.
- **Hållbar förvaltning**
Alla fastigheter ska vara miljöcertifierade i drift och klimatriskanalyserade från 2025.
- **Bidra till energiomställningen i samhället**
Alla parkeringsplatser ska ha laddningsmöjlighet från 2030.

Hållbarhet, händelser Q3 2024

För att nå vårt långsiktiga hållbarhetsmål om att ha en klimatneutral verksamhet år 2045 arbetar vi systematiskt med att minska våra direkta och indirekta utsläpp. Som en del i en kedja med flera aktörer är det även viktigt att vi, utöver det vi kan göra själva, arbetar tillsammans och ställer krav på samarbetspartners och entreprenörer.

Uppdaterat mål för energianvändningen

Heba har under kvartalet uppdaterat energimålet eftersom minskningen gått snabbare än plan. Vid kvartalets utgång var energianvändningen 79 kWh/kvm. Vårt nya mål är att minska den genomsnittliga energianvändningen till 40 kWh/kvm fram till år 2030, vilket motsvarar en minskning på cirka 50 procent. För att nå målet genomför vi försvarbara, energibesparande investeringar i bergvärme och solceller. Vi utvärderar löpande respektive investering för att säkra lönsamheten. Vi följer utvecklingen inom energibesparande åtgärder och anpassar planen till rådande förutsättningar.

Uppgradera fastigheternas energiklass

Vi uppgraderar också alla våra befintliga fastigheter till energiklass C eller bättre. Under kvartalet har fastigheternas energiklass kartlagts som underlag för prioriterad åtgärdsplan.

Förbättrad energiprestanda i nyproduktion

Ytterligare åtgärder för att nå målet för energianvändning är att all nyproduktion från 2025 ska uppföras med en energiprestanda som är 20 procent bättre än rådande BBR-krav.

Certifiering i drift

Heba har tagit fram en egen miljöcertifiering för fastigheter i drift. Under kvartalet har fem fastigheter testcertifierats som en pilotgrupp. Fram till 2030 ska Heba successivt certifiera hela beståndet.

Förberedelser inför CSRD-rapportering

För räkenskapsåret 2025 ska Heba rapportera enligt nya regelverket CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Som förberedelse har vi genomfört en omfattande GAP-analys, med syfte att identifiera vilka områden i vår hållbarhetsredovisning vi behöver utveckla för att uppfylla de nya kraven enligt CSRD:s standarder. Resultaten från GAP-analysen styr implementeringsarbetet. För att möta rapporteringskraven behöver vi data som vi bara kan få fram genom att ställa om till mer digitala lösningar. Omställningen medför nya arbetssätt för medarbetarna.

Uppföljning av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, till exempel miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption. Under 2022 påbörjade Heba arbetet med att genomföra revision av våra väsentliga leverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Vid utgången av tredje kvartalet har samtliga väsentliga leverantörer skrivit under uppförandekoden, 23 procent av dessa kommer revideras under Q4 2024. Under år 2025 ska samtliga av Hebas väsentliga leverantörer ha blivit granskade med utgångspunkt i koden.

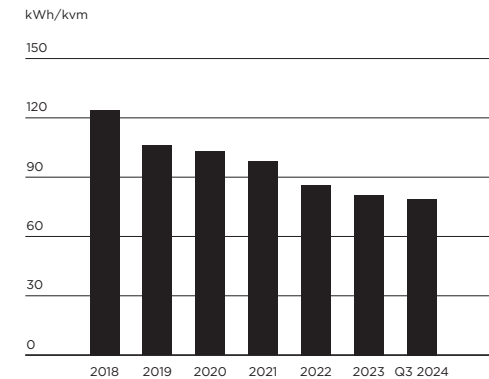
Utfall Q3 2024

79 kWh

Mål 2030

40 kWh

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



Delårsrapport 1 januari – 30 september 2024

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hysesintäkterna minskade till 141,8 (147,6) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 36,6 (34,2) mkr. Förvaltningsresultatet för kvartalet landade på 55,9 (60,3) mkr, en minskning med 7,3 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om 1,9 (-17,1) mkr då bostadsrättsprojekt frånträdde under 2023. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -56,8 (-368,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till -1,3 (-320,9) mkr eller -0,01 (-1,94) kr/aktie och efter skatt till 14,7 (-265,9) mkr eller 0,09 (-1,61) kr/aktie.

De nio första månaderna

Hysesintäkterna minskade till 418,0 (436,9) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 115,1 (121,6) mkr. Förvaltningsresultatet summerar till 168,6 (222,9) mkr, en minskning med 24,3 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -41,3 (41,5) mkr där bostadsrättsprojekt frånträdde under 2023. Exkluderas bostadsrättsintäkter från JV-bolag har förvaltningsresultat för de nio första månaderna ökat med 3 procent. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -124,0 (-1 017,7) mkr. Resultat före skatt uppgick till -4,9 (-856,0) mkr eller -0,03 (-5,18) kr/aktie och efter skatt till -7,9 (-654,5) mkr eller -0,05 (-3,96) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q3 2024 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q3 2023 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen

57 (65)

Bostadsfastigheter

43 (54)

Samhällsfastigheter

13 (10)

Projektfastigheter

1 (1)

Uthyrningsbar area

259 200 (289 100)

Antal bostäder

3 108 (3 800)

Antal lokaler¹⁾

117 (126)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,06 procent för bostäder och 0,52 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

¹⁾ Från och med tredje kvartalet 2024 rapporteras inte förråd såsom lokaler.

Investeringar och försäljningar

Vårdboende Täby

Heba tecknade under juni 2024 avtal med Slättö Sam Äldreboende Holding 2 AB avseende förvärv av ett äldreboende i Näsby Slottspark, Täby, Stockholm. Äldreboendet består av 54 lägenheter. Under september 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 252 mkr. Nedlagda kostnader uppgår till 241,5 mkr under årets första tre kvartal 2024 sett till erhållna rabatter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 242 mkr.

Vårdboenden Tyresö

Heba tecknade under februari 2024 avtal med Hemsö Fastighets AB avseende förvärv av två äldreboenden i Tyresö Stockholm. Äldreboendena består av 115 lägenheter. Under mars 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 347 mkr. Nedlagda kostnader under årets första tre kvartal 2024 uppgår till 336,6 mkr sett till erhållen skatterabatt. Investeringen beräknas uppgå till cirka 337 mkr.

Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. 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 66,7 mkr varav –3,7 mkr under årets första tre kvartal 2024. Det negativa beloppet för halvåret är hänförligt till ersättning per uppgörelse med MAMA Management AB. Investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 15,2 (26,8) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 58,2 (184,0) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under årets första tre kvartal 2024 uppgår till 647,8 (271,2) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 4,3 (2,7) mkr.

Försäljningar

Under juni 2024 tecknades avtal med Sarak Fastigheter AB om försäljning av två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde under september 2024.



Krusmyntan 1, Tyresö.

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetstyp	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Äppelträdgården 1	Täby	54	Vårdfastighet	Sept 2024			242
Krusmyntan 1 & 2	Tyresö	115	Vårdfastigheter	Mars 2024			337
Källberga	Nynäshamn	128	Hyresrätter	Nov 2022	2024	2026	400
Total		297					979



Vårbergstoppen, Vårberg

Samarbeten

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och färdigställs under 2024 respektive 2025. Under februari 2024 tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av dessa två fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde av det första huset har skett under september 2024 och frånträde för det andra huset är planerat till juni 2025.

Framtidens Stora Sköndal

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

Skärgårdsskogen Skarpnäck

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

Samarbeten

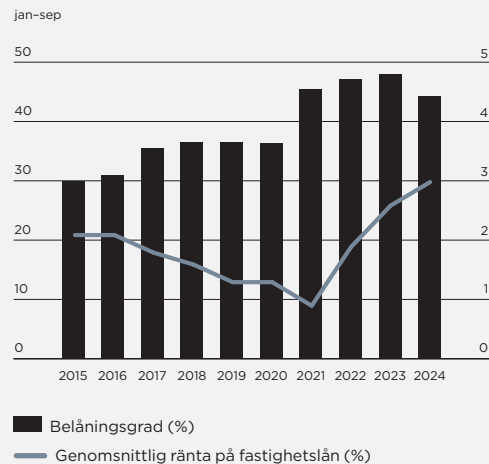
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020			2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Total		1000					3 050

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2024 ett marknadsvärde om 13 278,5 mkr jämfört med 12 773,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Övriga fastigheter inklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidigare skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 773,2	15 718,2	15 718,2
Förvärv och nybyggnation	590,4	87,4	102,6
Investeringar i befintliga fastigheter	57,5	183,8	224,8
Försäljningar	-110,0	-653,7	-2 187,8
Värdeförändring	-32,6	-1 003,8	-1 084,5
Bokfört värde vid periodens slut	13 278,5	14 331,9	12 773,2

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 ovan nämnda undantag. Två av fastigheterna har per balansdagen värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två 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 tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,2 procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,5 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-september uppgick till -0,3 (-6,4) procent. Värdeförändringen beror främst på högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 40,5 (4,3) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 343,7 (6 495,6) mkr motsvarande en soliditet om 46,1 (43,0) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,2 (48,1) procent och nettobelåningsgraden till 43,9 (49,0) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 135,4 (152,7) mkr. Räntebärande skulder minskade till 5 869,6 (6 899,1) mkr, varav 0,0 (32,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (140,0) mkr och 1 439,1 (816,2) mkr löper med rörlig ränta. Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av återköp av obligationer med förfall 2023 och 2024 samt återbetalning av säkerställd skuld med kort förfall.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 315 (100) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,95 (2,57) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 032,0 (1 618,0) mkr, varav 132,0 (108,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 302,3 (5 027,0) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2024 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2024-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1309,1	7,89	22
1-2 år	550,0	1,73	9
2-3 år	500,0	1,66	9
3-4 år	700,0	1,85	12
4-5 år	1250,0	1,97	21
5-6 år	530,0	1,62	9
6-7 år	430,0	1,60	8
7-8 år	600,4	2,48	10
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
Summa	5 869,6	3,22	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 3 500,0 (4 250,0) mkr med förfall från 2024 till 2031, varav 650 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2024 och 2025.

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till 8,0 (213,8) 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 79,8 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 september 2024 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2024-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	315,0
< 1 år	1 333,0	1 001,0
1-2 år	1 530,0	1 030,0
2-3 år	1 360,0	760,0
3-4 år	1 040,0	440,0
4-5 år	321,4	321,4
5-6 år	1 038,0	1 038,0
6-7 år	430,0	430,0
7-8 år	350,4	350,4
8-9 år	183,8	183,8
9-10 år	-	-
Summa	11 586,5	5 869,6

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,5 (3,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,0) år.

Rating

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

MTN-program för utgivning av obligationer

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".



Close to home

Close to home erbjuder en hemtrevlig, mysig och inspirerande arbetsmiljö som främjar verkliga möten. Med moderna och stilrena faciliteter, flexibla arbetsutrymmen samt mötesrum, är det här en dynamisk plats att arbeta och mötas på – nära sitt hem.

Close to home i Norrtälje

[Läs mer, extern länk](#)

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 30 september 2024 uppgår leasingskulden för tomträtter till 127,4 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning. I legal enhet hanteras kostnaden som tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 77 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 åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,2 mkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,6 mkr.

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 78 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 1 316 mkr består av 315 mkr certifikat, 350 mkr obligation samt 651 mkr banklån. Bolaget avser lösa obligationerna per förfall och refinansiera resterande skuld. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 1,9 mkr.

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Utdelning

För verksamhetsåret 2023 har under maj månad 2024 en utdelning skett om 0,52 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,5 procent baserat på börskursen den 31 december 2023.

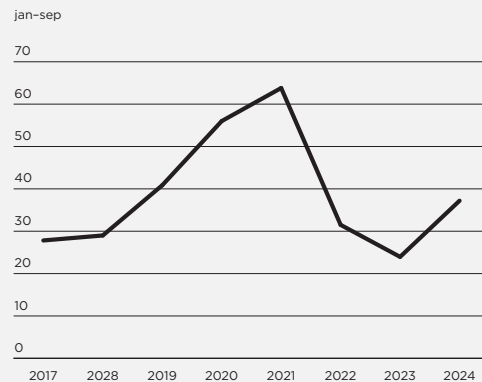
Återköp av egna aktier

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

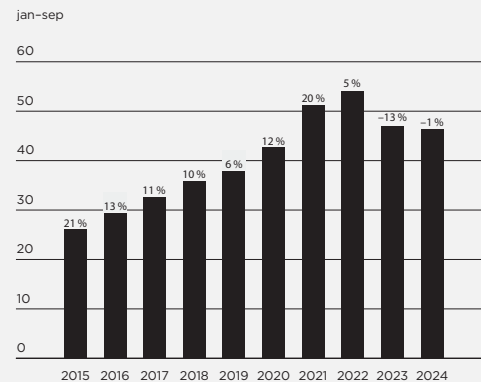
Ägarstruktur, per 2024-09-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		30 809 736	18,66	9,99
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,27
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	8,74
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,11	8,70
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,85	8,52
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	5,12	8,06
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,65
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,04
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	2,97	1,59
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,14	2,99
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	90 618 654	62,21	68,54
Andra aktieägare	3 821 880	58 570 706	37,79	31,46
Totalt	15 930 640	149 189 360	100,00	100,00

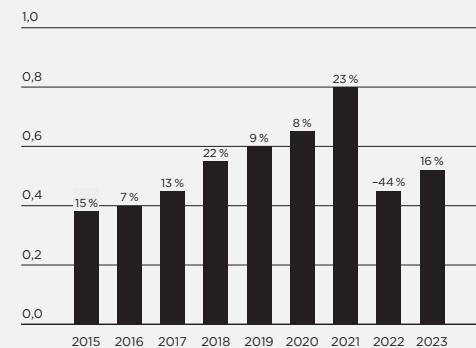
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2024 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 177,7 (188,6) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -50,4 (19,7) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Information

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

Stockholm den 23 oktober 2024

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Korsningen utanför Hebas fastighet Draken, Södermalm Stockholm



Garage med laddningsmöjligheter, Vårbergstoppen, Vårberg

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

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

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som 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 2024. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter.

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

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

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

mkr	30 sep 2024
Hyresvärde	570
Vakans, rabatter och övriga intäkter	1
Hyresintäkter	571
Driftkostnader	-148
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	415
Central administration	-39
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-3
Finansnetto	-160
Förvaltningsresultat	213

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

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	141,8	147,6	418,0	436,9	546,8	565,7
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-34,6	-32,1	-109,3	-114,5	-148,9	-154,0
Underhållskostnader	-0,7	-0,6	-1,8	-2,5	-2,7	-3,4
Fastighetsskatt	-1,3	-1,6	-4,0	-4,6	-5,5	-6,1
Driftsöverskott	105,2	113,3	302,9	315,3	389,8	402,1
Central administration	-8,6	-8,5	-29,1	-26,8	-38,8	-36,5
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	1,9	-17,1	-41,3	41,5	-46,8	35,9
Finansiella intäkter	7,2	6,6	21,4	23,9	31,8	34,3
Räntekostnader	-42,9	-46,2	-116,3	-140,7	-152,7	-177,0
Räntekostnader leasing	-1,0	-0,9	-2,9	-3,2	-3,8	-4,1
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag	61,9	47,3	134,6	209,9	179,5	254,7
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	55,9	60,3	168,6	222,9	216,5	270,7
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-	-	-9,0	-	-19,6	-10,6
Resultat fastighetsförsäljning	-6,3	-	-6,5	-48,1	-33,7	-75,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18,8	-356,5	-32,6	-1 003,8	-113,3	-1 084,5
Värdeförändring räntederivat	-75,6	-11,7	-91,4	-14,0	-205,8	-128,3
Resultat före skatt	-1,3	-320,9	-4,9	-856,0	-193,0	-1 044,1
Aktuell skatt	-	-	-1,0	-	-0,7	0,3
Uppskjuten skatt	16,1	55,0	-2,0	201,5	127,9	331,4
Periodens resultat	14,7	-265,9	-7,9	-654,5	-65,7	-712,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	14,7	-265,9	-7,9	-654,5	-65,7	-712,3
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,09	-1,61	-0,05	-3,96	-0,40	-4,31

¹⁾ I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag.

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4,8	5,6	5,3
Förvaltningsfastigheter	13 278,5	14 331,9	12 773,2
Nyttjanderättstillgång	127,4	123,7	126,3
Materiella anläggningstillgångar	9,6	7,2	7,5
Andelar i gemensamt styrda företag	0,7	57,0	14,3
Finansiella anläggningstillgångar	239,6	305,2	307,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9,1	25,2	18,1
Räntederivat	8,0	213,8	99,5
Omsättningstillgångar	48,0	47,4	26,4
Likvida medel	40,5	4,3	247,2
Summa tillgångar	13 766,2	15 121,2	13 625,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 343,7	6 495,6	6 437,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 553,6	5 247,2	4 916,5
Uppskjuten skatteskuld	1 328,2	1 487,4	1 326,2
Leasingskuld	127,4	123,7	126,3
Skatteskulder	0,7	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 316,0	1 652,0	712,0
Övriga kortfristiga skulder	96,6	115,4	106,6
Summa skulder	7 422,5	8 625,6	7 187,6
Summa eget kapital och skulder	13 766,2	15 121,2	13 625,0

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2023-01-01	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Periodens totalresultat			-654,5	-654,5
Återköp aktier			-0,1	-0,1
Transaktion med ägare				
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2023-09-30	34,4	6,9	6 454,3	6 495,6
Ingående balans 2023-10-01	34,4	6,9	6 454,3	6 495,6
Periodens totalresultat			-57,8	-57,8
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-0,3	-0,3
Utgående balans 2023-12-31	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Ingående balans 2024-01-01	34,4	6,9	6 396,2	6 437,5
Periodens totalresultat			-7,9	-7,9
Transaktion med ägare				
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2024-09-30	34,4	6,9	6 302,4	6 343,7

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-1,3	-320,9	-4,9	-856	-1 044,1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	-1,9	17,1	41,3	-41,5	-35,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,9	0,9	11,4	2,6	27,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-18,8	356,4	32,6	1 003,8	1 084,5
Värdeförändringar derivatinstrument	75,6	11,7	91,4	14,0	128,3
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	-5,0	5,5	-10,5	17,7	49,7
Betalad skatt	-	-	-0,5	-	0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	49,4	70,7	160,9	140,6	209,9
Förändring av rörelsekapital	-8,4	-11,2	-25,5	12,1	25,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,0	59,5	135,4	152,7	235,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-262,1	-85,3	-656,8	-271,2	-327,4
Investering i finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	-0,0	-3,5
Övriga investeringar	-0,8	-1,8	-4,3	-2,7	-3,8
Investeringar i intresseföretag	-	-	-	-	-16,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	5,8	-	13,5	20,0	58,0
Förändring långfristiga fordringar	107,6	40,9	43,0	107,8	119,5
Försäljning förvaltningsfastigheter	105,9	-	106,8	605,6	2 062,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,5	0,7	0,5	1,6	2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43,1	-86,3	-497,3	461,1	1 892,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	400,0	262,0	885,0	1 409,0	1 409,0
Amortering av lån	-390,6	-333,0	-643,9	-2 044,9	-3 315,6
Återköp aktier	-	-0,1	-	-0,1	-0,4
Utbetald utdelning	-	-	-85,9	-74,3	-74,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9,4	-71,1	155,2	-637,6	-1 981,2
Periodens kassaflöde	7,2	-57,0	-206,7	-96,5	146,4
Likvida medel vid periodens början	33,3	61,3	247,2	100,8	100,8
Likvida medel vid periodens slut	40,5	4,3	40,5	4,3	247,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-september 2024 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	44,5	117,6	26,5	141,8	76,8	10,8	418,0
Fastighetskostnader	-13,4	-34,9	-7,2	-35,4	-22,0	-2,2	-115,1
Driftsöverskott	31,1	82,7	19,3	106,4	54,7	8,6	302,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1743,0	3 615,9	790,6	4 464,1	2 216,6	448,3	13 278,5

Januari-september 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	43,1	142,5	27,6	143,5	66,4	13,9	436,9
Fastighetskostnader	-11,2	-45,3	-7,7	-33,8	-19,2	-4,4	-121,6
Driftsöverskott	31,9	97,2	19,8	109,7	47,2	9,5	315,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1804,9	4 519,2	1 037,6	4 354,7	2 196,6	418,9	14 331,9

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 302,9 (315,3) mkr och resultat före skatt -4,9 (-856,0) mkr består av central administration -29,1 (-26,8) mkr, räntekostnad leasing -2,9 (-3,2) mkr, finansnetto -95,0 (-116,8) mkr, resultat från andelar intresseföretag -41,3 (41,5), nedskrivningar finansiella tillgångar -9,0 (-) samt resultat från fastighetsförsäljningar -6,5 (-48,1) och värdeförändring -124,0 (-1 017,7) 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 januari-september 2024 enligt nedan:

mkr	Bostadsfastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	320,4	97,6	418,0
Fastighetskostnader	-97,1	-18,0	-115,1
Driftsöverskott	223,3	79,6	302,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 263,8	3 014,7	13 278,5

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter	177,7	188,6	245,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-65,9	-68,2	-94,7
Underhållskostnader	-2,1	-3,1	-4,5
Fastighetskatt	-2,7	-3,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-1,9	-1,8	-2,4
Driftsöverskott	105,0	112,5	139,5
Avskrivningar på fastigheter	-19,8	-20,5	-27,0
Bruttoresultat	85,3	92,0	112,5
Central administration	-28,7	-26,6	-36,2
Resultat från fastighetsförsäljning	-8,8	-	-31,9
Resultat från andelar i koncernföretag	-39,0	-46,5	693,5
Finansiella intäkter	70,6	83,3	107,2
Räntekostnader	-38,4	-68,6	-80,7
Värdeförändring derivatinstrument	-91,4	-14,0	-128,3
Resultat efter finansiella poster	-50,4	19,7	636,2
Bokslutsdispositioner	-	-	-50,3
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	12,8	-17,3	33,4
Periodens resultat	-37,6	2,4	619,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4,8	5,6	5,3
Materiella anläggningstillgångar	2 365,0	2 600,0	2 385,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 434,3	3 875,2	3 003,1
Derivatinstrument	8,0	213,8	99,5
Kortfristiga fordringar	18,7	17,5	791,9
Likvida medel	33,6	3,1	246,5
Summa tillgångar	5 864,5	6 715,2	6 531,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 045,7	1 552,5	2 169,2
Obeskattade reserver	2,7	1,8	2,7
Avsättningar	191,5	255,1	204,4
Långfristiga skulder	2 854,5	3 244,0	3 497,1
Kortfristiga skulder	770,0	1 661,8	658,4
Summa skulder	3 818,8	5 162,7	4 362,5
Summa eget kapital och skulder	5 864,5	6 715,2	6 531,7

Nyckeltal, koncernen

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	257	294	285	282	259	239
Direktavkastning, % ¹⁾	3,1	3,0	3,2	2,3	2,3	2,6
Hysesintäkter per kvm, kr	2 167	1 979	1 987	1 762	1 690	1 620
Fastighetskostnader per kvm, kr	597	551	574	507	496	476
Bokfört värde per kvm, kr	51 001	48 935	50 068	52 114	50 922	44 248
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	135,4	152,7	235,4	157,1	165,5	131,5
Investeringar, mkr	652,1	271,2	327,4	1 098,6	896,2	517,3
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	72,5	72,2	71,1	71,2	70,6	70,6
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	40,3	51,0	47,9	49,7	51,8	48,5
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,4	2,6	2,5	3,8	4,8	4,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,95	2,57	2,21	1,85	0,94	1,31
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	0,9	1,1	0,9	1,0	0,9	0,7
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	44,2	48,1	44,1	47,2	45,4	36,3
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19)}	43,9	49,0	42,1	46,0	41,9	37,9
Soliditet, % ^{10) 19)}	46,1	43,0	47,2	44,4	46,2	50,6
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	-0,2	-12,7	-10,4	1,0	17,6	6,5
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	1,1	-6,0	-5,7	1,2	10,3	4,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	-0,05	-3,96	-4,31	0,33	2,25	0,44
Kassaflöde, kr ^{14) 19)}	0,82	0,92	1,43	0,95	1,00	0,80
Eget kapital, kr ^{15) 19)}	38,42	39,34	38,99	44,90	41,65	34,39
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19)}	46,42	47,05	46,42	54,00	51,27	42,62
Börskurs, kr ¹⁷⁾	37,15	23,95	35,45	31,50	63,80	56,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19)}	80,42	86,80	77,36	93,44	81,76	65,33
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 104	165 116	165 104	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 120	165 117	165 120	165 120	165 120

Definitioner

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

Granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heba Fastighets AB (publ) per 30 september 2024 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Finansiell kalender

FEB
5
2025

Bokslutskommuniké 2024

MAR
2025

Årsredovisning 2024

APR
23
2025

Delårsrapport januari–mars 2025

APR
24
2025

Årsstämma

JUL
9
2025

Delårsrapport januari–juni 2025

OKT
22
2025

Delårsrapport januari–september 2025

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 57 fastigheter, varav 13 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 108 och antal lokaler 117. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap. 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

