

Q3

Kvartalet 1 juli – 30 september 2025

Periodens resultat: 37,4 (14,7) mkr,
motsvarar 0,23 (0,09) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 60,1 (55,9) mkr.

Hysesintäkter: 151,4 (141,8) mkr.

Driftsöverskott: 113,8 (105,2) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
–20,8 (18,8) mkr.

Heba har återköpt ytterligare 4,9 miljoner egna B-aktier.
Bolagets totala innehav av egna aktier motsvarar nu 6 procent
av totala antalet aktier.

Heba har tecknat ett 15-årigt avtal med Stockholm Exergi om
koldioxidborttagning. Avtalet omfattar 1 000 ton koldioxid-
borttagning per år.

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

Perioden 1 januari – 30 september 2025

Periodens resultat: 153,0 (–7,9) mkr,
motsvarar 0,94 (–0,05) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 174,9 (168,6) mkr.

Hysesintäkter: 454,5 (418,0) mkr.

Driftsöverskott: 338,0 (302,9) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
67,0 (–32,6) mkr.

Energianvändning: 69 (79) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

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

Avtalat förvärv: vård- och omsorgsboende i Norrtälje,
planerat tillträde hösten 2026.
JV-avtal med Peab: vård- och omsorgsboende på
Lilla Essingen, planerat tillträde av fastigheten 2028.

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2025

Opalen, Täby



Nyckeltal

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter, mkr	151,4	141,8	454,5	418,0	598,3	561,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263,3	258,1	263,3	257,2	262,5	257,5
Direktavkastning, %	3,3	3,1	3,3	3,1	3,1	3,0
Bokfört värde per kvm, kr	52 664	51 166	52 664	51 001	52 664	51 599
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	110,8	41,0	205,6	135,4	284,4	214,2
Investeringar, mkr	72,9	262,9	217,9	652,1	465,3	899,5
Genomsnittsränta, %	2,69	2,95	2,69	2,95	2,69	2,81
Förvaltningsmarginal %	39,7	39,4	38,5	40,3	37,1	38,4
Belåningsgrad, %	46,8	44,2	46,8	44,2	46,8	44,7
Nettobelåningsgrad, %	46,5	43,9	46,5	43,9	46,5	44,5
Överskottsgrad, %	75,1	74,2	74,4	72,5	73,4	71,9
Data per aktie						
Resultat före skatt, kr	0,33	-0,01	1,28	-0,03	2,18	0,86
Resultat efter skatt, kr	0,23	0,09	0,94	-0,05	1,59	0,60
Utdelning, kr			0,52	0,52		0,52
Börskurs den 30 september, kr	31,65	37,15	31,65	37,15	31,65	32,75
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	49,02	46,42	49,02	46,42	49,02	47,02
EPRA EPS, kr	0,37	0,34	1,07	1,02	1,35	1,29

[Läs mer i resultaträkningen](#)



Hållbar tillväxt – Heba fortsätter leverera stabilt.

Marknadens låsning har lossat och vi ser tendenser till rörelse framåt. Räntorna går ner, inflationen har stannat av på en låg nivå och vi har sett ovanligt stora hyresökningar de senaste åren. Transaktionsmarknaden rör sig något snabbare framför allt med utländska investerare, medan de svenska investerarna avvaktar. Parallellt fortsätter Heba att leverera – stabilt, långsiktigt och med tydligt hållbarhetsfokus. Vår strategi står fast: Hållbar tillväxt är den enda vägen framåt.

Vi ser nu hur klimat- och hållbarhetsfrågorna tyvärr fått minskad uppmärksamhet i samhällsdebatten. Det oroar mig djupt. Behovet av en grön omställning är akut, och vi har inte råd att låta kortsiktig populism eller politiska svängningar bromsa det som måste göras. Varken en nyckfull president, EU:s omtag på klimatpaket eller svenska inrikespolitiska utspel kan ändra på det faktum att klimatarbetet måste fortsätta – med full kraft.

Heba visar att det går att kombinera högsta hållbarhetsambition med starka ekonomiska nyckeltal. Under de första tre kvartalen fortsatte vårt förvaltningsresultat att stärkas och

Patrik Emanuelsson vd Heba Fastighets AB

uppgår till 174,9 mkr (168,6), en förbättring med 4 procent jämfört med samma period i fjol, och överskottsgraden ligger över 74 (72) procent. Vakansgraden för bostäder är fortsatt obefintlig – ett tydligt bevis på den stabilitet som kännetecknar vår verksamhet. Med ett i princip helrenoverat bestånd har vi idag en underhållskostnad per kvadratmeter om dryga 10 kronor, vilket är 50 procent lägre än 2017 (70 procent lägre än genomsnittet de senaste 15 åren). Samtidigt slår vi nytt rekord i energiprestanda: vår energianvändning är nu nere på 69 kWh/kvm. Vi ligger därmed långt före vår plan mot 40 kWh/kvm och klimatneutral förvaltning 2030.

Under hösten tar vi nästa steg i vårt hållbarhetsarbete. Samtliga fastigheter i beståndet kommer att hållbarhetscertifieras – ett viktigt steg för att stärka transparensen och säkerställa långsiktig kvalitet. Dessutom har vi tecknat ett banbrytande avtal med Stockholm Exergi om att köpa 1000 ton koldioxidborttagning per år under 15 års tid. Det gör Heba till det globalt första fastighetsbolaget som aktivt och långsiktigt bidrar till koldioxidnegativitet. Inte att förglömma att Hebas aktie blev klassad som grön av Nasdaq under juni månad.

Hållbarhet handlar inte bara om miljö. Den handlar också om socialt ansvar och att möta samhällsutmaningar. Nyligen tog vi första spadtaget för Villa Primus – vårt största vård- och omsorgsboende hittills, på Lilla Essingen i Stockholm. Här

skapar vi 160 lägenheter, ett LSS-boende och gemensamma utrymmen för livskvalitet. Behovet av denna typ av boenden växer snabbt – inom fem till tio år kommer antalet personer över 80 år att öka med 50 procent i Sverige. Med Villa Primus och våra tidigare projekt når vi snart över 1 000 vård- och omsorgsplatser. Heba har på kort tid etablerat sig som en aktör att räkna med i detta segment.

Parallellt har vi fortsatt stärka vår finansiella position. Under kvartalet har vi återköpt ytterligare 3 procent av våra B-aktier, vilket innebär att vi nu äger 6 procent av det totala antalet aktier. Det ger oss ett ökat handlingsutrymme – både för framtida strategiska affärer och för att eventuellt använda aktier som betalningsmedel vid förvärv. Med dagens låga värdering är återköpen en klok investering.

Bostadsmarknaden visar nu de första tecknen på återhämtning. Det skapar förutsättningar för nya initiativ och stärker vår tro på framtiden. Heba står väl rustat – med stark balansräkning, stabila kassaflöden och en fastighetsportfölj som möter verkliga behov. Hållbar tillväxt är inte bara en strategi – det är vår identitet. Vi växer i takt med våra värderingar, med ansvar för ekonomi, människor och miljö.

Patrik Emanuelsson
vd Heba Fastighets AB

Utfall Q3 2025

Energianvändning

69 kWh/kvm (79)

Skidföret, Västertorp

Händelser Q3 2025



Visionsbild Stockholm Exergis Beccas Anläggning i Värtan

Heba tecknar avtal med Stockholm Exergi om koldioxidborttagning

Som första fastighetsbolag globalt tecknar Heba avtal med Stockholm Exergi gällande koldioxidborttagning, så kallade minusutsläpp, för att minska klimatpåverkan. Det 15-åriga avtalet omfattar 1 000 ton koldioxidborttagning per år.

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 Q3 är 88 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 – lånsiktigt substansvärde samt EPRA EPS – förvaltningsresultat per aktie.

Heba har återköpt ytterligare 4 902 200 egna B-aktier

Syftet är att stärka bolagets kapitalstruktur och ge styrelsen ett ökat handlingsutrymme för eventuella förvärv samt täcka LTI-programmen 2022–2025. Tidigare i år återköpte Heba 5 000 000 B-aktier.

Energianvändningen fortsätter minska: 69 kWh/kvm

Heba fortsätter arbetet med att sänka energianvändningen. Det rekordlåga utfallet uppgick vid utgången av tredje kvartalet till 69 kWh/kvm. Målet är att nå 40 kWh/kvm år 2030.

Ny tjänst tillsatt: IT- och digitaliseringschef

Som en naturlig del i bolagets satsning på smart förvaltning, där digitalisering är avgörande för en fortsatt effektiv och hållbar verksamhet, har Heba tillsatt Ulrika Thorildsson som IT- och digitaliseringschef.

JV-avtal Heba och Peab: Byggstart för vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen

Ett första spadtag är nu taget och bygget är igång. Nyproduktionen omfattar 160 vård- och omsorgslägenheter, ett LSS-boende med sex platser samt en mindre lokal i markplan. Hyresavtal är skrivet med Ambea-koncernen. Tillträde planeras under 2028.

Bygglov klart för Skridskon

Under kvartalet är bygglov beviljat för nyproduktion av 48 hyreslägenheter i Kv Skridskon i Västertorp. Projektet är en förtätning av Hebas befintliga fastighet. Startbesked väntas under Q4 2025.

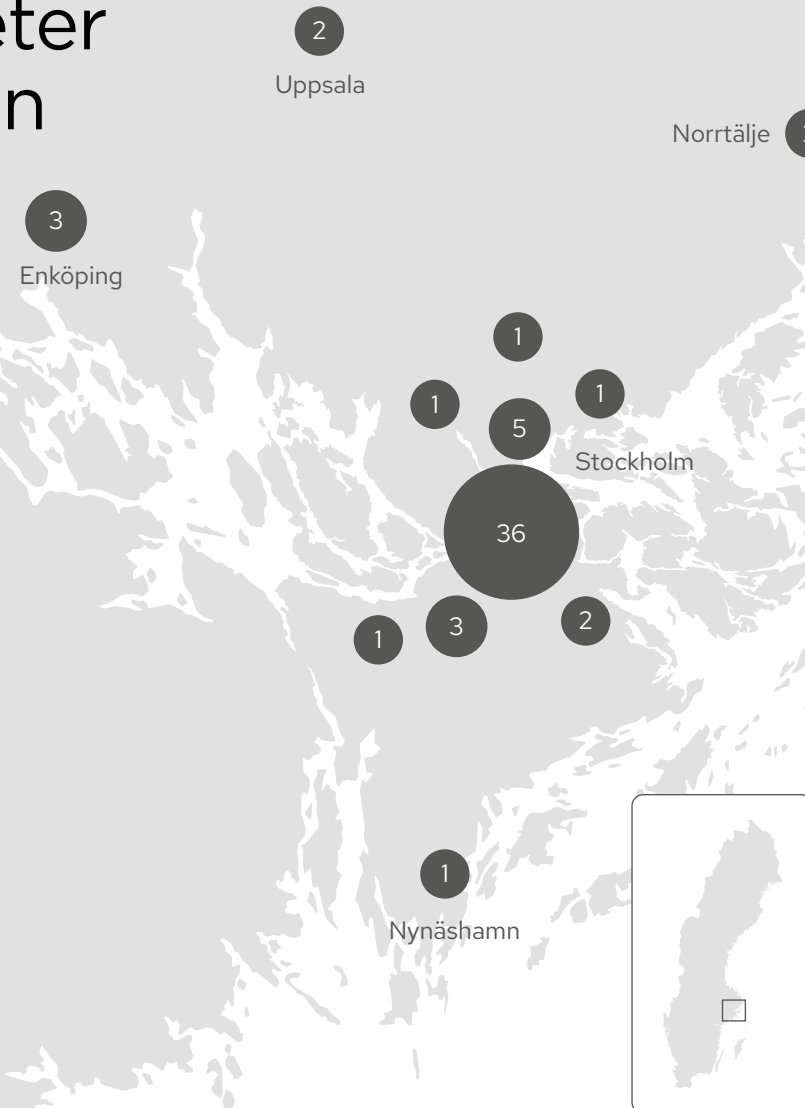
Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

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.

Läs mer, extern länk



Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q3 2025 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q3 2024 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	58 ⁽⁵⁷⁾
Bostadsfastigheter	43 ⁽⁴³⁾
Samhällsfastigheter	14 ⁽¹³⁾
Projektfastigheter	1 ⁽¹⁾
Uthyrningsbar area	263 300 ^(259 200)
Hyreslägenheter	3 110 ^(3 108)
Lägenheter inom vård och omsorg	825 ⁽⁶⁵⁶⁾
Lokaler ¹⁾	118 ⁽¹¹⁷⁾

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,06 procent för bostäder och 0,31 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

¹⁾ 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.

Sonfjället, Norra Djurgårdsstaden

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 74 procent (september 2025) och näst-intill 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 69 kWh/kvm (september 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 har framgångsrikt vuxit genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. De senaste förvärven av vård- och omsorgsboenden stärker ställningen 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.

Heba det långsiktiga valet

Finansiella mål 2025–2030

	Mål	Utfall september 2025
Förvaltningsresultat	minst 5% per år	+4%
Belåningsgrad inte överstiger 45% (i genomsnitt) och aldrig över 50%	45–50%	46,8%
Överskottsgrad	>70%	74,4%
Fastigheternas marknadsvärde senast 2030	>20 mdkr	13,9 mdkr
Samhällsfastigheter driftnetto	minst 20%	30%
Utdelning förvaltningsresultat, 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 september 2025
Klimatneutral fastighetsförvaltning	senast 2030	Pågående
Hela verksamheten klimatneutral	senast 2045	Pågående
Minska energianvändningen till (senast 2030)	40 kWh/kvm	69 kWh/kvm
Alla fastigheter ska miljöcertifieras HållFast driftcertifiering	under 2025	24 av 58
Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna	från 2030	maj 2025 grön aktie jun 2025 grönt certifikatprogram utestående obligationer är gröna
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt	senast 2030	53%

Delårsrapport 1 januari–30 september 2025

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 151,4 (141,8) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 37,6 (36,6) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 8 procent jämfört med föregående år och samma period, 113,8 (105,2). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 60,1 (55,9) mkr, en ökning om 8 procent. Finansnettot för kvartalet landade på -43,4 (-36,7) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -20,8 (18,8) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till 14,5 (-75,6) mkr. Resultat före skatt uppgick till 53,2 (-1,3) mkr eller 0,33 (-0,01) kr/aktie och efter skatt till 37,4 (14,7) mkr eller 0,23 (0,09) kr/aktie.

Första tre kvartalen

Hyresintäkterna ökade till 454,5 (418,0) mkr, främst till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 116,5 (115,1) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 12 procent jämfört med föregående år och samma period, 338,0 (302,9) mkr. Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 174,9 (168,6) mkr, en ökning om 4 procent. Finansnettot för perioden landade på -126,2 (-97,8) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 67,0 (-32,6) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till -34,6 (-91,4) mkr. Resultat före skatt uppgick till 207,2 (-4,9) mkr eller 1,28 (-0,03) kr/aktie och efter skatt till 153,0 (-7,9) mkr eller 0,94 (-0,05) kr/aktie.

Nöjda medarbetare, 2025

NMI, skala 1-5 (mätningen sker vartannat år)

4,2 (4,1)



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 234,2 mkr varav 143,6 mkr under första tre kvartalen 2025. 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 projekt

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

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 8,1 (15,2) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 59,7 (58,2) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under årets tre kvartal uppgår till 211,4 (647,8) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 6,5 (4,3) mkr.

Försäljningar

Inga försäljningar har skett under årets tre kvartal 2025.

Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställandeår	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	234	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					234	2 820	125,8



Stora Sköndal

Samarbeten

Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och 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. Avseende det andra huset har köparen valt att nyttja sin avtalsmässiga rättighet att avstå köpet. Fastigheten, som nu är färdigställd och inflyttad, kommer fortsatt att ägas och förvaltas inom samarbetet med Åke Sundvall.

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 planerar tillträda sin andel under senhösten 2025. Projektet har produktionsstartats under tredje kvartalet 2025 och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 830 mkr.

Samarbeten

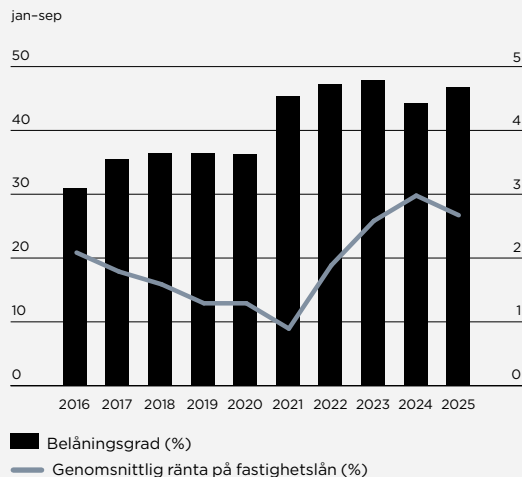
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Stockholm Primus 2	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
Total		1166					3 880

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2025 ett marknadsvärde om 13 867,5 mkr jämfört med 13 589,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av 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. Övriga fastigheter inklusive projektfastigheter i tidiga skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	13 589,2	12 773,2	12 773,2
Förvärv och nybyggnation	152,4	590,4	809,3
Investeringar i befintliga fastigheter	58,9	57,5	78,8
Försäljningar	–	–110,0	–110,0
Värdeförändring	67,0	–32,6	37,9
Bokfört värde vid periodens slut	13 867,5	13 278,5	13 589,2

Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsboks slut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive projektfastigheter i tidiga skeden. En av fastigheterna har per balansdagen värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för denna fastighet 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 4,6 (4,4) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,2 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,5) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–september uppgick till 0,5 (–0,3) procent. Aktiviteten på transaktionsmarknaden

för fastigheter ökar gradvis men 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 att denna kategori har haft en oförändrad eller svagt positiv värdeutveckling under det senaste kvartalet.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 40,4 (40,5) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 208,0 (6 343,7) mkr motsvarande en soliditet om 43,2 (46,1) procent. Belåningsgraden uppgår till 46,8 (44,2) procent och nettobelåningsgraden till 46,5 (43,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 205,6 (135,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 484,2 (5 869,6) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (132,0) mkr och 1 926,4 (1 439,1) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 949 (315) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,69 (2,95) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 920,0 (2 032,0) mkr, varav 140,0 (132,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 974,6 (4 302,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2025 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2025-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 376,4	4,20	37
1–2 år	500,0	1,66	8
2–3 år	700,0	1,85	11
3–4 år	1 350,0	1,99	21
4–5 år	530,0	1,62	8
5–6 år	430,0	1,60	6
6–7 år	597,9	2,48	9
7–8 år	–	–	–
8–9 år	–	–	–
9–10 år	–	–	–
Summa	6 484,2	2,75	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 snitt-räntan 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 (3 500,0) mkr med förfall från 2025 till 2031, varav 200 mkr avser framtidstartade ränteswappar med start 2025 och 2026.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till 20,4 (8,0) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknads-noteringar 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 34,6 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 september 2025 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2025-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	949,0
< 1 år	1 290,0	1 150,0
1–2 år	1 240,0	760,0
2–3 år	2 339,3	1 239,3
3–4 år	586,4	386,4
4–5 år	1 038,0	1 038,0
5–6 år	430,0	430,0
6–7 år	347,9	347,9
7–8 år	183,8	183,8
8–9 år	–	–
9–10 år	–	–
Summa	11 455,2	6 484,2

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,0 (3,5) år och den genomsnittliga ränte-bindningstiden var 2,4 (3,4) 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 obli-gationsprogrammet 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 30 september 2025 uppgår leasingskulden för tomträtter till 143,9 (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 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 fjärrvärmnätet. Totalt åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärde

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

Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens rän-tebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 63 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 2 099 mkr består av 949 mkr certifikat, 750 mkr obligation samt 400 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

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 3,9 mkr inkl moms.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 183,2 (177,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 23,0 (–50,4) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

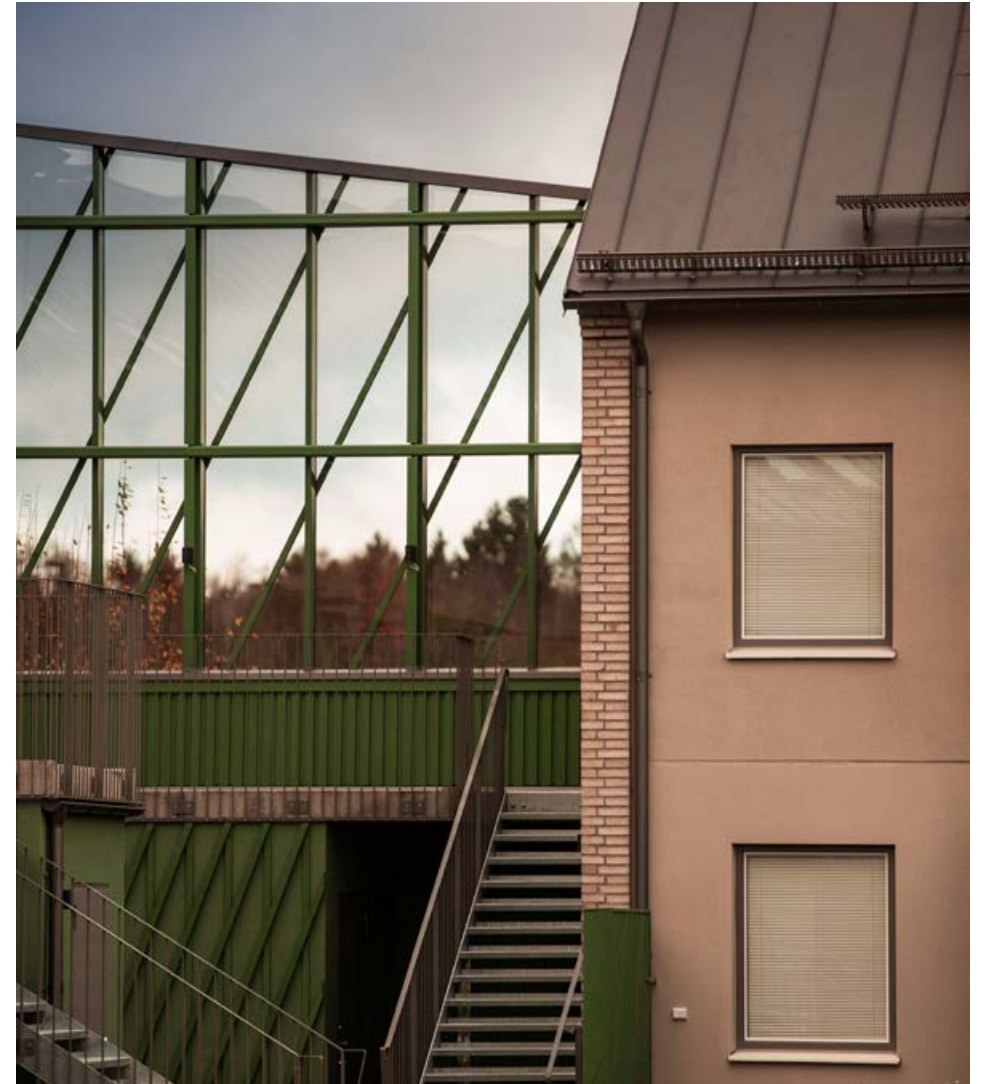
Information

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

Stockholm den 22 oktober 2025

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Murklan, Sollentuna



Fregatten, Lidingö

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2025 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 2025. Bostadshyran för 2025 är klar för samtliga fastigheter per rapporteringsdagen. 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. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

mkr	30 sep 2025
Hyresvärde	606
Vakans, rabatter och övriga intäkter	–
Hyresintäkter	606
Driftkostnader	–157
Underhållskostnader	–3
Fastighetsskatt	–5
Driftsöverskott	441
Central administration	–41
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	–4
Finansnetto	–169
Förvaltningsresultat	227

¹⁾ 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

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.

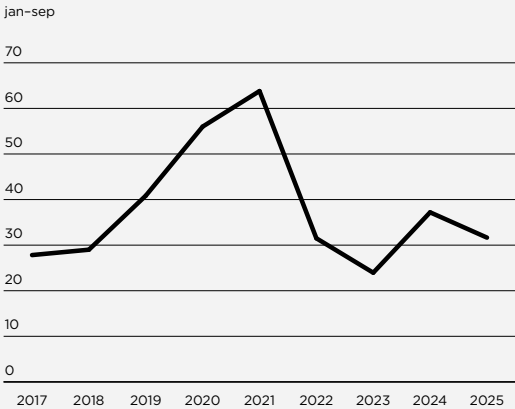
Återköp av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Under maj månad har Heba fastighets AB återköpt 5 000 000 egna aktier av serie B och under september månad ytterligare 4 902 200 egna aktier av serie B. Bolagets totala innehav av egna aktier uppgick per den 30 september till 9 907 200 aktier motsvarande 6,00 procent av antalet registrerade aktier.

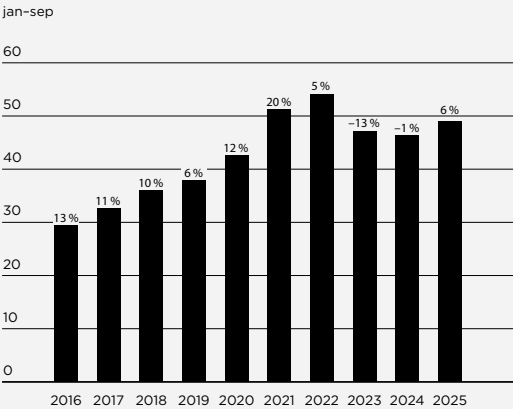
Ägarstruktur, per 2025-09-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		17 214 183	10,43	5,64
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,39
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	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	6 521 836	5,06	8,13
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
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	81 883 630	56,92	66,5
Andra aktieägare	3 455 962	67 671 648	43,08	33,5
Totalt	15 564 722	149 555 278	100,00	100,00

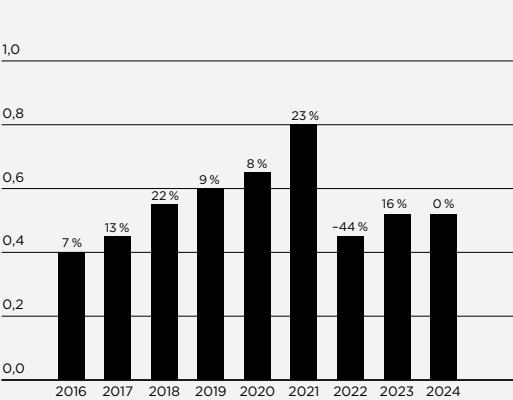
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2025 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresintäkter	151,4	141,8	454,5	418,0	598,3	561,8
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-35,6	-34,6	-110,5	-109,3	-151,8	-150,6
Underhållskostnader	-0,8	-0,7	-2,1	-1,8	-2,6	-2,3
Fastighetsskatt	-1,2	-1,3	-3,9	-4,0	-5,0	-5,1
Driftsöverskott	113,8	105,2	338,0	302,9	438,9	403,8
Central administration	-9,6	-8,6	-31,7	-29,1	-41,5	-38,9
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-1,2	1,9	-5,3	-41,3	-14,0	-49,9
Finansiella intäkter	3,5	7,2	11,8	21,4	15,6	25,2
Räntekostnader	-45,8	-42,9	-134,8	-116,3	-180,5	-162,1
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,0	-3,2	-2,9	-4,2	-3,8
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag	59,5	61,9	174,8	134,6	214,3	174,2
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	60,1	55,9	174,9	168,6	221,8	215,5
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-	-	-	-9,0	-9,0	-18,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-6,3	-	-6,5	-0,7	-7,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-20,8	18,8	67,0	-32,6	137,5	37,9
Värdeförändring räntederivat	14,5	-75,6	-34,6	-91,4	12,4	-44,5
Resultat före skatt	53,2	-1,3	207,2	-4,9	354,5	142,4
Aktuell skatt	-1,1	-	-1,1	-1,0	-2,6	-2,5
Uppskjuten skatt	-14,8	16,1	-53,1	-2,0	-92,5	-41,3
Periodens resultat	37,4	14,7	153,0	-7,9	259,5	98,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	37,4	14,7	153,0	-7,9	259,5	98,7
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,23	0,09	0,94	-0,05	1,59	0,60

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.
³⁾ Avrundade siffror i de finansiella rapporterna kan medföra att totalbeloppen inte summerar.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	8,9	4,8	9,8
Förvaltningsfastigheter	13 867,5	13 278,5	13 589,2
Nyttjanderättstillgångar	143,9	127,4	143,9
Materiella anläggningstillgångar	13,4	9,6	10,4
Andelar i gemensamt styrda företag	66,4	0,7	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	174,0	239,6	276,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,1	9,1	0,1
Räntederivat	20,4	8,0	55,0
Omsättningstillgångar	38,7	48,0	44,6
Likvida medel	40,4	40,5	36,5
Summa tillgångar	14 373,7	13 766,2	14 166,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 208,0	6 343,7	6 450,5
Långfristiga räntebärande skulder	4 385,3	4 553,6	4 352,9
Uppskjuten skatteskuld	1 420,7	1 328,2	1 367,6
Leasingskulder	143,9	127,4	143,9
Övriga långfristiga skulder	-	-	8,3
Skatteskulder	-	0,7	3,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 099,0	1 316,0	1 724,0
Övriga kortfristiga skulder	116,9	96,6	116,2
Summa skulder	8 165,7	7 422,5	7 715,9
Summa eget kapital och skulder	14 373,7	13 766,2	14 166,4

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
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
Ingående balans 2024-10-01	34,4	6,9	6 302,4	6 343,7
Periodens totalresultat			106,7	106,7
Transaktion med ägare				
Återutgivning av aktier			0,2	0,2
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			153,0	153,0
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-309,6	-309,6
Utdelning			-85,9	-85,9
Utgående balans 2025-09-30	34,4	6,9	6 166,8	6 208,0

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	53,2	-1,3	207,2	-4,9	142,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	1,2	-1,9	5,3	41,3	49,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,2	0,9	3,2	11,4	21,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	20,8	-18,8	-67,0	32,6	-37,9
Värdeförändringar derviatinstrument	-14,5	75,6	34,6	91,4	44,5
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	-2,4	-5,0	-13,0	-10,5	-3,2
Betald skatt	-	-	-2,1	-0,5	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	59,5	49,4	168,2	160,9	217,1
Förändring av rörelsekapital	51,3	-8,4	37,4	-25,5	-2,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,8	41,0	205,6	135,4	214,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-70,0	-262,1	-210,6	-656,8	-900,5
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-0,2	-	-0,4
Övriga investeringar	-2,6	-0,8	-6,5	-4,3	-9,0
Investeringar i intresseföretag	-	-	0,1	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	5,8	0,0	13,5	13,5
Förändring långfristiga fordringar	59,9	107,6	2,0	43,0	3,4
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	105,9	0,0	106,8	104,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	0,5	1,7	0,5	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12,6	-43,1	-213,5	-497,3	-787,5
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	297,0	400,0	1997,0	885,0	1 093,0
Amortering av lån	-252,0	-390,6	-1 589,7	-643,9	-644,6
Återköp aktier	-154,6	-	-309,6	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-85,9	-85,9	-85,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109,6	9,4	11,8	155,2	362,6
Periodens kassaflöde	-11,4	7,2	3,9	-206,7	-210,7
Likvida medel vid periodens början	51,8	33,3	36,5	247,2	247,2
Likvida medel vid periodens slut	40,4	40,5	40,4	40,5	36,5

Segmentsrapportering, koncernen

Januari–september 2025 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	46,6	119,7	36,8	155,5	81,2	14,8	454,5
Fastighetskostnader	-13,4	-34,1	-8,8	-36,1	-21,2	-2,9	-116,5
Driftsöverskott	33,2	85,6	27,9	119,4	60,1	11,8	338,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 781,4	3 704,1	1 020,0	4 491,1	2 270,6	600,4	13 867,5

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	1 743,0	3 615,9	790,6	4 464,1	2 216,6	448,3	13 278,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 338,0 (302,9) mkr och resultat före skatt 207,2 (-4,9) mkr består av central administration -31,7 (-29,1) mkr, räntekostnad leasing -3,2 (-2,9) mkr, finansnetto -123,0 (-95,0) mkr, resultat från andelar intresseföretag -5,3 (-41,3), nedskrivningar finansiella tillgångar -0,0 (-9,0) samt resultat från fastighetsförsäljningar -0,0 (-6,5) och värdeförändring 32,4 (-124,0) 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–september 2025 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	333,9	120,6	454,5
Fastighetskostnader	-95,7	-20,7	-116,5
Driftsöverskott	238,1	99,9	338,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 679,7	3 187,9	13 867,5

Januari–september 2024 mkr	Bostads- fastigheter	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	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Hyresintäkter	183,2	177,7	237,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–67,1	–65,9	–90,3
Underhållskostnader	–2,6	–2,1	–3,2
Fastighetsskatt	–2,5	–2,7	–3,4
Tomträttsavgälder	–2,3	–1,9	–2,5
Driftsöverskott	108,7	105,0	137,8
Avskrivningar på fastigheter	–19,5	–19,8	–26,2
Bruttoresultat	89,1	85,3	111,5
Central administration	–31,5	–28,7	–38,4
Resultat från fastighetsförsäljning	–	–8,8	–8,8
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–39,0	36,0
Finansiella intäkter	83,4	70,6	96,0
Räntekostnader	–83,5	–38,4	–60,4
Värdeförändring derivatinstrument	–34,6	–91,4	–44,5
Resultat efter finansiella poster	23,0	–50,4	91,5
Bokslutsdispositioner	–	–	43,1
Aktuell skatt	–	–	–
Uppskjuten skatt	8,2	12,8	–13,3
Periodens resultat	31,2	–37,6	121,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	8,9	4,8	9,8
Materiella anläggningstillgångar	2 392,6	2 365,0	2 365,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 119,7	3 434,3	3 685,0
Derivatinstrument	20,4	8,0	55,0
Kortfristiga fordringar	18,9	18,7	136,5
Likvida medel	39,8	33,6	30,1
Summa tillgångar	6 600,5	5 864,5	6 282,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 840,4	2 045,7	2 204,7
Obeskattade reserver	2,5	2,7	2,5
Avsättningar	209,5	191,5	217,7
Långfristiga skulder	2 685,7	2 854,5	2 874,1
Kortfristiga skulder	1 862,3	770,0	983,3
Summa skulder	4 760,0	3 818,8	4 077,6
Summa eget kapital och skulder	6 600,5	5 864,5	6 282,3

Nyckeltal, koncernen

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm ²¹⁾	263	257	257	294	282	259
Direktavkastning, % ¹⁾	3,3	3,1	3,0	3,0	2,3	2,3
Hysesintäkter per kvm, kr	2 301	2 167	2 182	1 979	1 762	1 690
Fastighetskostnader per kvm, kr	590	597	614	551	507	496
Underhållskostnader per kvm, kr ²⁰⁾	11	9	9	11	12	16
Bokfört värde per kvm, kr	52 664	51 001	51 599	48 935	52 114	50 922
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	205,6	135,4	214,2	152,7	157,1	165,5
Investeringar, mkr	217,9	652,1	899,5	271,2	1 098,6	896,2
Överskottsgrad, % ^{3) 22)}	74,4	72,5	71,9	72,2	71,2	70,6
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 22)}	38,5	40,3	38,4	51,0	49,7	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 22)}	2,3	2,4	2,3	2,6	3,8	4,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 22)}	2,69	2,95	2,81	2,57	1,85	0,94
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 22)}	1,0	0,9	0,9	1,1	1,0	0,9
Belåningsgrad, % ^{8) 22)}	46,8	44,2	44,7	48,1	47,2	45,4
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 22)}	46,5	43,9	44,5	48,1	45,0	40,7
Soliditet, % ^{10) 22)}	43,2	46,1	45,5	43,0	44,4	46,2
Avkastning eget kapital, % ^{11) 22)}	3,2	-0,2	1,5	-12,7	1,0	17,6
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 22)}	3,2	1,1	2,2	-6,0	1,2	10,3
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ^{13) 22)}	0,94	-0,05	0,60	-3,96	0,33	5,21
Kassaflöde, kr ^{14) 22)}	1,27	0,82	1,30	0,92	0,95	1,00
Eget kapital, kr ^{15) 22)}	40,00	38,42	39,07	39,34	44,90	41,65
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ^{16) 22)}	49,02	46,42	47,02	47,05	54,00	51,27
EPRA EPS, kr ^{17) 22)}	1,07	1,02	1,29	1,35	1,12	1,03
Börskurs, kr ¹⁸⁾	31,65	37,15	32,75	23,95	31,50	63,80
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{19) 22)}	89,35	80,42	82,30	86,80	93,44	81,76
Antal aktier vid periodens slut, tusental	155 213	165 104	165 111	165 116	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 239	165 104	165 104	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 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

Revisors granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heba Fastighets AB (publ) per 30 september 2025 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 företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

Heba Fastighets AB

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

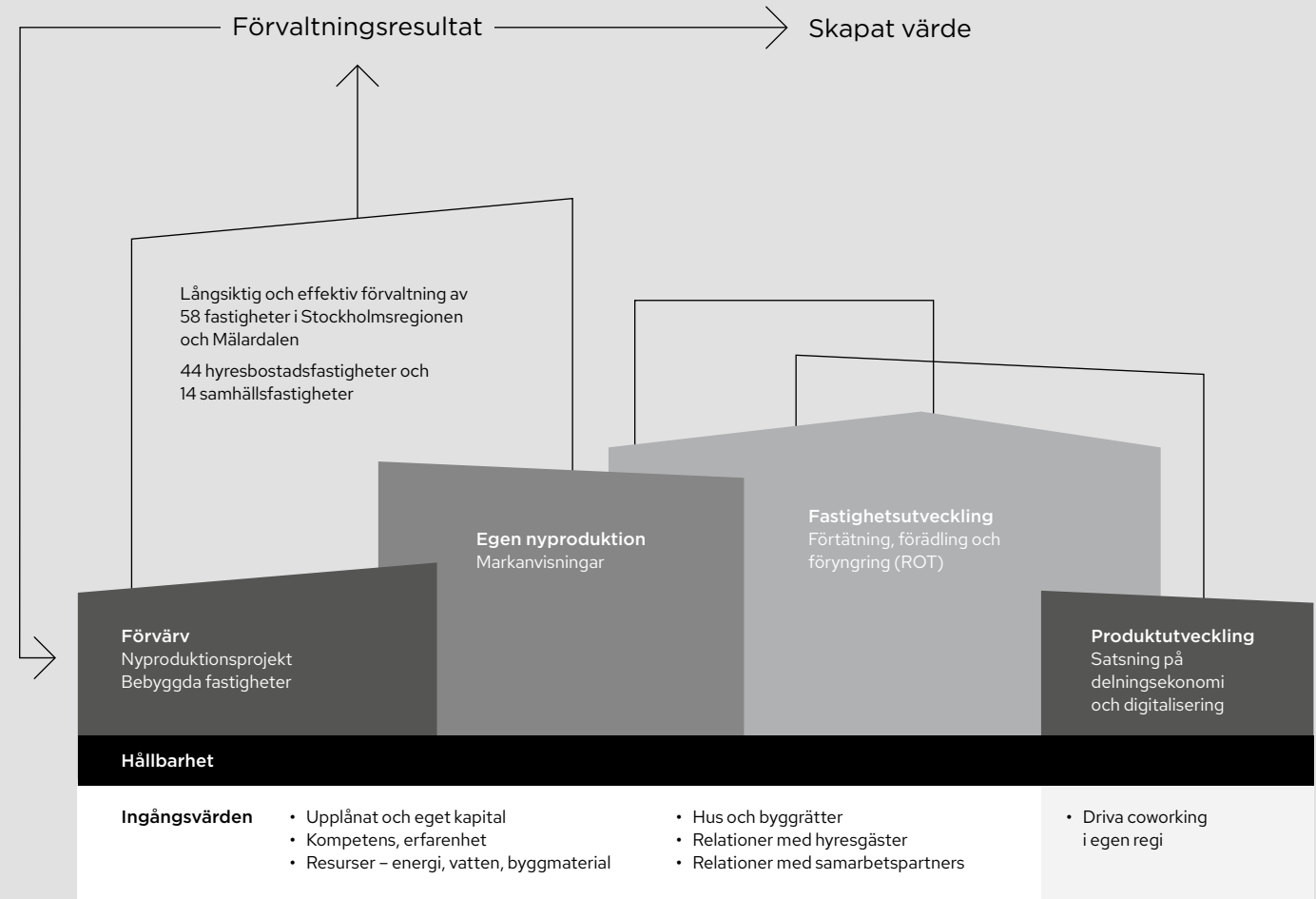
Vår vision

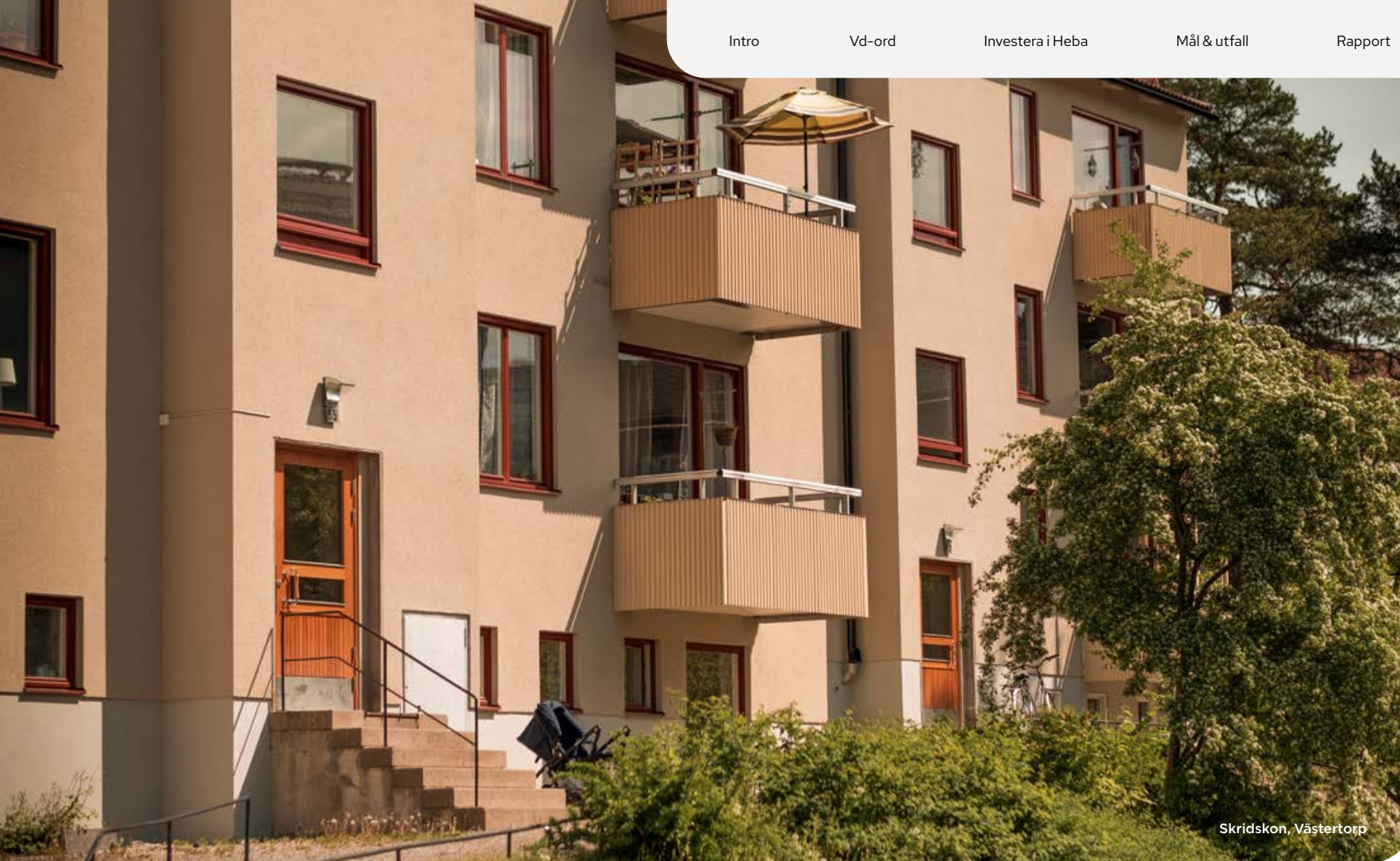
Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

Vår affärsidé

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

Vår värdeskapande affärsmodell





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](#)

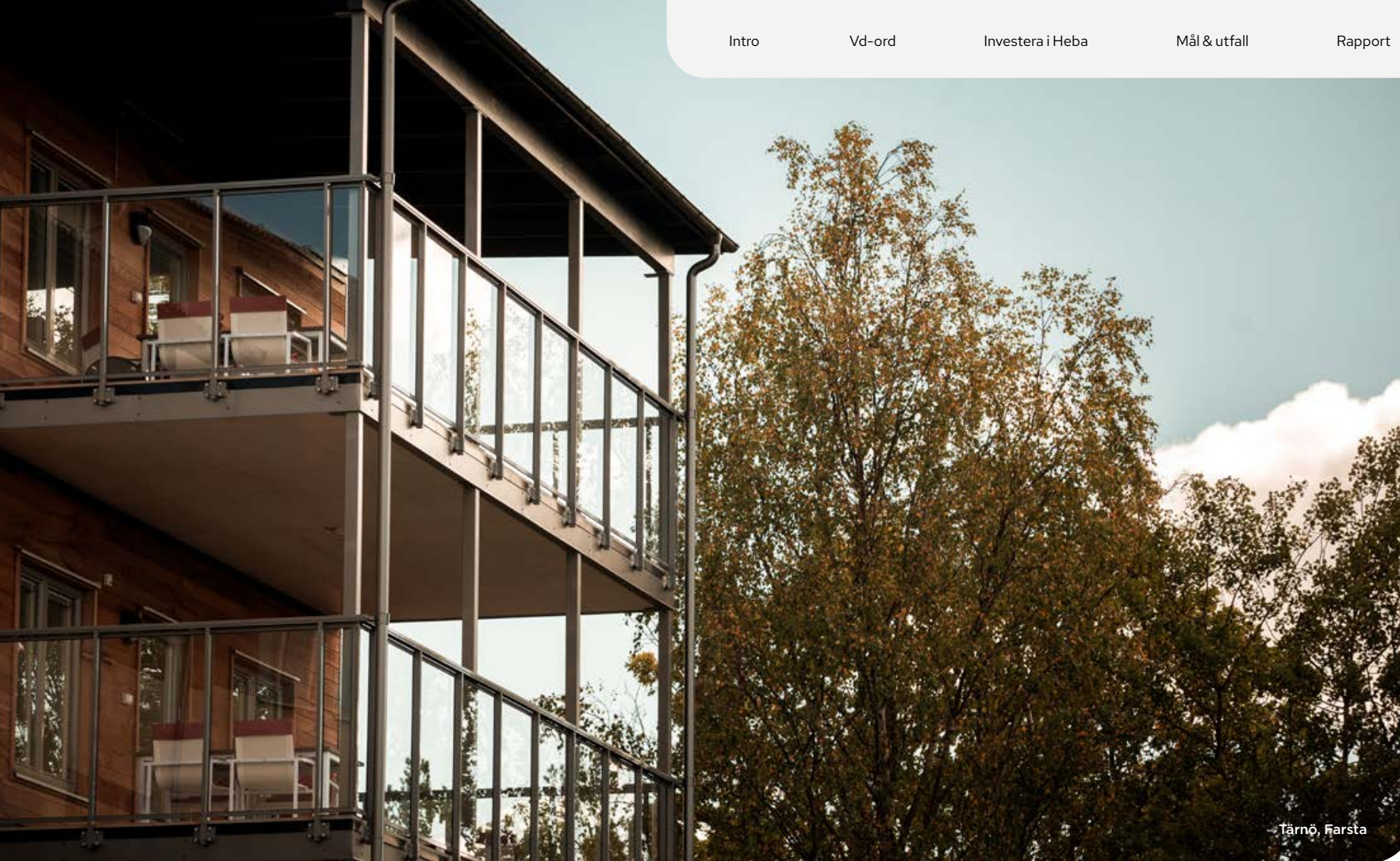
Ungdomsbostäder

[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.



Tärnö, Farsta

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 välrenommerade privata aktörer och kommuner som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg, Salems kommun och Stockholms stad.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025

4 FEB 2026

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

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

Heba-koncernen omfattar 58 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 110, 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

Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd
08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se
Hanna Franzén, CFO
08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se

