

Q3

Kvartalet 1 juli – 30 september 2026

Periodens resultat: 95,3 (37,4) mkr,
motsvarar 0,61 (0,23) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 64,0 (60,1) mkr.
Förvaltningsresultat per aktie: 0,41 (0,38) kr.

Hysesintäkter: 158,5 (151,4) mkr.

Driftsöverskott: 122,4 (113,8) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
–8,5 (–20,8) mkr.

Heba lanserar Hebamodellen och uppdaterar sina finansiella
mål för 2026–2030

Avsiktsförklaring i Österåker om utveckling av vård- och
omsorgsboende och skola.

Heba har tillsammans med Settler fått en markanvisning
för cirka 90 hyreslägenheter i Bergshamra.

Perioden 1 januari – 30 september 2026

Periodens resultat: 289,4 (153,0) mkr,
motsvarar 1,87 (0,94) kr per aktie.

Förvaltningsresultat: 186,6 (174,9) mkr.
Förvaltningsresultat per aktie: 1,20 (1,08) kr.

Hysesintäkter: 474,7 (454,5) mkr.

Driftsöverskott: 356,2 (338,0) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter:
141,5 (67,0) mkr.

Energianvändning: 62,9 (69) kWh/kvm.

Bekräftad rating: BBB med stabila utsikter.

Hebas aktie klassas som grön för andra året i rad och Hebas
system för certifiering av fastigheter, Hållfast, har verifierats
av tredje part.



Äppelträdgården, Täby.

Nyckeltal

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesintäkter, mkr	158,5	151,4	474,7	454,5	625,6	605,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	269,1	263,3	268,5	263,3	267,0	263,3
Direktavkastning, %	3,3	3,3	3,2	3,3	3,1	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	55 288	52 664	55 288	52 664	55 288	53 458
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr	83,9	110,8	197,3	205,6	208,1	216,5
Investeringar, mkr	108,7	72,9	741,4	217,9	808,5	285,0
Genomsnittsränta, %	2,88	2,69	2,88	2,69	2,88	2,67
Förvaltningsmarginal, %	40,4	39,7	39,3	38,5	37,3	36,6
Belåningsgrad, %	47,8	46,8	47,8	46,8	47,8	46,2
Nettobelåningsgrad, %	47,6	46,5	47,6	46,5	47,6	46,1
Överskottsgrad, %	77,2	75,1	75,0	74,4	73,1	72,6
Data per aktie						
Förvaltningsresultat,kr	0,41	0,38	1,20	1,08	1,50	1,38
Resultat före skatt, kr	0,77	0,33	2,48	1,28	3,58	2,35
Resultat efter skatt, kr	0,61	0,23	1,87	0,94	2,74	1,80
Utdelning, kr			0,55	0,52		0,55
Börskurs den 30 september, kr	23,50	31,65	23,50	31,65	23,50	30,70
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	51,64	49,02	51,64	49,02	51,64	50,05
EPRA EPS, kr	0,39	0,37	1,08	1,07	1,38	1,37

Läs mer i resultaträkningen



Stark utveckling – nu tar Heba nästa steg

Heba fortsätter att utvecklas starkt. Efter årets första nio månader uppgår förvaltningsresultatet till 186,6 mkr, en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 11 procent. Överskottsgraden för januari-september är 75 procent och under det tredje kvartalet når vi 77,2 procent. Samtidigt har energianvändningen fortsatt ned till 62,9 kWh per kvadratmeter. Det är starka siffror. Och det är ingen tillfällighet. Det är resultatet av flera års målmedvetet arbete med effektivisering, digitalisering, energi och ett alltmer datadrivet sätt att driva bolaget. Men framför allt är de resultatet av engagerade och skickliga medarbetare som varje dag utvecklar Heba.

Nu tar vi nästa steg.

Patrik Emanuelsson, vd Heba Fastighets AB.

Affärsmodell för hållbar tillväxt



Vår vision

Vi bygger inte bara fastigheter.
Vi bygger förmåga. Värde. Framtid.

Vår affärsidé

Genom kunskap och digital infrastruktur erbjuder vi hållbara och problemfria bostäder – där människor kan leva sina liv fullt ut, nöjda och trygga. Vi skapar värde för hyresgäster, aktieägare och samhälle genom att arbeta förebyggande och bli lite bättre – varje dag, varje vecka, varje år.

Hebamodellen – så ska vi skapa högre värde

Heba har förändrats mycket under de senaste åren. Vi har utvecklat och renoverat vårt bestånd, stärkt vår position inom vård- och omsorgsboenden, byggt en digital infrastruktur och blivit betydligt mer aktiva i hur vi använder vårt kapital. Vi har också byggt upp ett hållbarhetsarbete som idag är en integrerad del av affären och bidrar både till lägre kostnader, lägre risk och bättre fastigheter.

Nu samlar vi detta i Hebamodellen.

Modellen drivs av tre motorer för tillväxt: Utveckling, Heba Operativsystem och Kapitalförvaltning.

Utveckling handlar om våra fastigheter och vår affär. Heba Operativsystem är vårt sätt att arbeta, där digital infrastruktur, data, gemensamma processer och AI hjälper oss att fatta bättre beslut och driva verksamheten effektivare. Kapitalförvaltning handlar om att använda våra aktieägares kapital där det skapar mest värde.

Målet för Hebamodellen är tydligt: högre värde per aktie.

Vi höjer samtidigt ambitionen med nya finansiella mål för perioden 2026–2030. Vårt mål är 10 procents årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och en överskottsgrad på 80 procent mot slutet av målperioden. Det är höga mål. Det ska de vara. Utvecklingen hittills i år visar att vi är på rätt väg.

En stark grund för fortsatt tillväxt

Vårt hållbarhetsarbete är ett bra exempel på hur långsiktigt arbete ger resultat. Energianvändningen fortsätter ned och vårt arbete med hållbara fastigheter har under flera år stärkt både kvaliteten i beståndet och vår position på kapitalmarknaden. För oss är hållbarhet inte ett sidospår. Det är en del av affären.

Samtidigt stärker vi vår framtida projektportfölj. Under perioden ser vi öppningar till flera kommande nya attraktiva markanvisningar som ger oss möjlighet att utveckla fler bostäder

och vård- och omsorgsboenden i starka lägen. Det är viktigt. Vi ska växa, men vi ska göra det med kvalitet och på platser där vi ser förutsättningar att skapa långsiktigt värde.

Det ger oss en bra kombination: ett starkt befintligt bestånd, en attraktiv projektportfölj och en organisation som kan omsätta möjligheterna i resultat.

Stabila finanser i en osäker räntemarknad

Långräntorna har stigit kraftigt och osäkerheten kring den framtida ränteutvecklingen har ökat. I det läget är det viktigt att vara tydlig: Heba står finansiellt starkt.

Vi arbetar aktivt och långsiktigt med vår finansiering. Under perioden genomförde vi ränteswappar om 500 mkr innan räntorna steg och vi har refinansierat lån med sju års löptid till en mycket konkurrenskraftig marginal.

Av de drygt 2 miljarder kronor som redovisas med förfall inom ett år utgör 1 275 mkr företagscertifikat. Därutöver har vi en obligation om 350 mkr med förfall i september 2027 samt drygt 400 mkr i banklån med kommande förfall.

Vi ser inga problem med att refinansiera dessa lån. Heba har en stabil finansiell ställning, tillgång till flera finansieringskällor och en aktiv räntehantering. Det ger oss handlingsfrihet även när marknaden är orolig.

Vi ska skapa värde – inte vänta på marknaden

Fastighetsmarknaden återhämtar sig långsamt. Under första halvåret uppgick värdeförändringen i våra fastigheter till 150 mkr, motsvarande 1,1 procent. Efter nio månader uppgår den till 142 mkr, motsvarande 1,0 procent. Det innebär en mindre negativ värdeförändring under det tredje kvartalet.

Det är en bra påminnelse om varför vårt eget arbete är så viktigt.

Vi kan inte styra räntorna eller marknadens avkastningskrav. Men vi kan påverka vårt driftnetto, vår effektivitet, våra investeringar, vår finansiering och hur vi använder vårt kapital.

Vi ska inte vara beroende av stigande fastighetsvärden för att skapa värde.

Det är kärnan i Hebamodellen. Och när jag ser vad våra medarbetare har åstadkommit under de senaste åren är jag övertygad om att vi har både kompetensen och kraften att ta nästa steg. Strategier och modeller skapar inget värde i sig. Det gör människor som varje dag omsätter dem i handling.

Utveckling. Heba Operativsystem. Kapitalförvaltning.

Tre delar. Ett tydligt mål: ett bättre Heba och ett långsiktigt högre värde per aktie.

Heba – en tryggare värld!

Patrik Emanuelsson,
vd Heba Fastighets AB

Oktober 2026

Capella, ungdomsbostäder, Huddinge.



Händelser Q3 2026



Bergshamra, Solna (rendering).

Nya finansiella mål och ny affärsmodell för hållbar tillväxt

8 september lanserade Heba nya finansiella mål och ny affärsmodell, Hebamodellen, som kombinerar människa och digital infrastruktur för hållbar tillväxt. Se sida 4 samt sida 9.

Heba återköper egna B-aktier

Under perioden har Heba inlett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med Safe harbour-förordningen. Syftet är att minska aktiekapitalet genom indragning av återköpta aktier och därigenom anpassa bolagets kapitalstruktur, samt säkerställa leverans av B-aktier till deltagare i Hebas långsiktiga incitamentsprogram.

Hållfast får kvalitetsstämpel, verifierat av tredje part

Heba har tagit fram ett eget system för certifiering av fastigheter i drift, Hållfast. Hållfast har genomgått en extern granskning med gott resultat och har en oberoende kvalitetsstämpel. Planering sker för distribution till marknaden.

Energianvändningen fortsätter minska: 62,9 kWh/kvm

Heba fortsätter arbetet med att sänka energianvändningen. Utfallet uppgick vid utgången av tredje kvartalet 2026 till 62,9 kWh/kvm. Målet är 40 kWh/kvm år 2030.

Avsiktsförklaring i Österåker om vård- och omsorgsboende och skola

Heba och Österåkers kommun har ingått avsiktsförklaring om att utveckla vård- och omsorgsboende och skola i Svinninge.

Heba och Settler bygger 90 hyreslägenheter i Bergshamra i Solna

Heba har tillsammans med Settler fått en markanvisning för cirka 90 hyreslägenheter i Bergshamra. Genomförande planeras 2026–2029. JV-avtal har nu tecknats.

Bygget av 48 hyreslägenheter i Skridskon i Västertorp pågår

Under kvartalet har nyproduktionen av 48 hyreslägenheter i Kv Skridskon i Västertorp fortsatt med montering av stommar och fasader. Inflyttning planeras till 2027.

Första inflyttning i hyresradhusen i Smedjan Källberga

Projektet omfattar 128 hyreslägenheter i Smedjan i Källberga, Nynäshamn, varav 13 hyresradhus är färdigställda. Under tredje kvartalet har de första hyresgästerna i hyresradhusen flyttat in. I september försattes projektets entreprenör, Rocmore AB, i konkurs. Arbetet pågår att avtala med en ny entreprenör om projektets färdigställande.

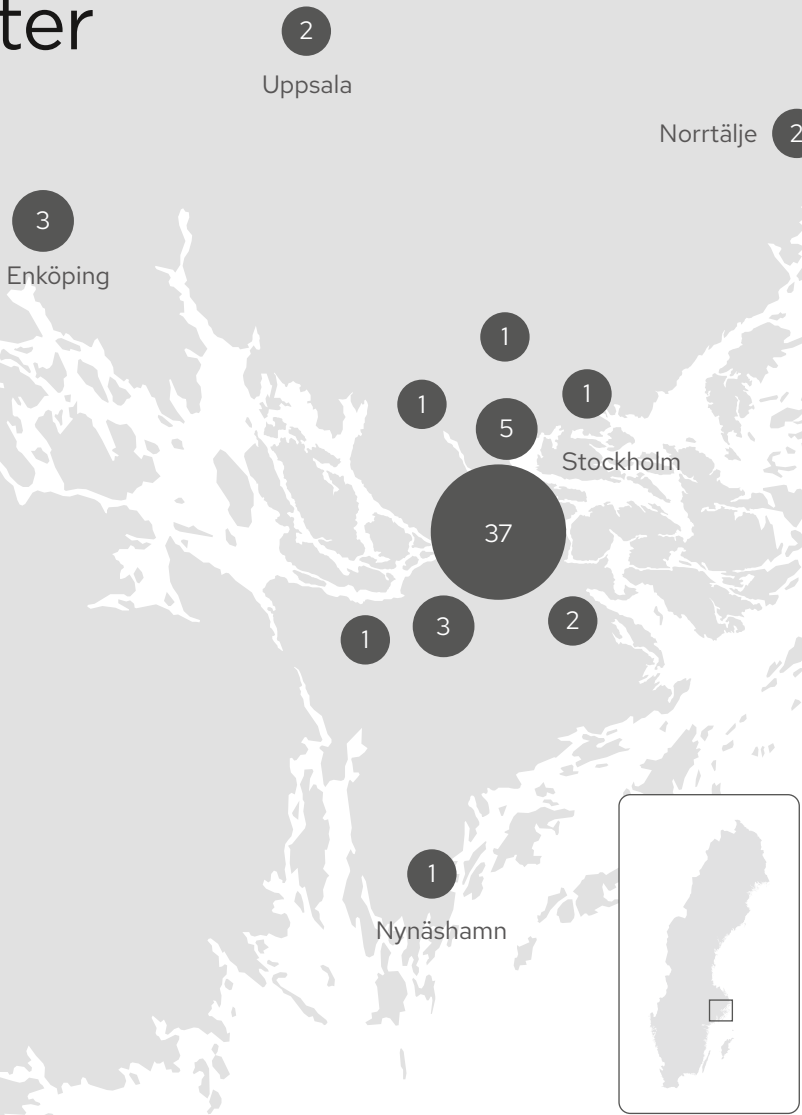
Moderna fastigheter i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

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

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

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

Läs mer, extern länk



Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q3 2026 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q3 2025 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	59 ⁽⁵⁸⁾
Bostadsfastigheter	43 ⁽⁴³⁾
Samhällsfastigheter	14 ⁽¹⁴⁾
Projektfastigheter	2 ⁽¹⁾
Uthyrningsbar area	269 100 ^(263 300)
Hyreslägenheter	3 263 ^(3 110)
Lägenheter inom vård och omsorg	825 ⁽⁸²⁵⁾
Lokaler	119 ⁽¹¹⁸⁾

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,27 procent för bostäder och 0,76 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Varför investera i Heba

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

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

Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner

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

Låg risk, hög stabilitet

Överskottsgrad på 75 procent (sep 2026) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom samhällsfastigheter och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

Ambitiösa hållbarhetsmål

Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainalytics. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 62,9 kWh/kvm (sep 2026). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

Stark finansiell ställning

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

Tydlig strategi för tillväxt

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

Stabil utdelare för aktieägare

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

Positionering för framtidens behov

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

Effektivitet genom digitalisering och AI

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

Heba det långsiktiga valet

Finansiella mål 2026–2030

	Mål	Utfall september 2026
Förvaltningsresultat/aktie – genomsnittlig förbättring per år	minst 10%	11%
Belåningsgrad som inte överstiger	50%	47,8%
Överskottsgrad vid periodens utgång	80%	75%
Räntetäckningsgrad om minst	2,2 _{ggr}	2,3 _{ggr}
Andel driftnetto som kommer från samhällsfastigheter	minst 30%	28%
Utdelning – andel av förvaltningsresultat justerat för skatt	minst 50%	52%

Övergripande hållbarhetsmål

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

Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

Våra fokusområden

Miljö
Social hållbarhet
Organisation

	Mål	Utfall september 2026
Klimatneutral fastighetsförvaltning	senast 2030	Pågående
Hela verksamheten klimatneutral	senast 2045	Pågående
Minskad energianvändning – senast 2030	40 kWh/kvm	62,9 kWh/kvm
Alla fastigheter ska miljöcertifieras – HållFast driftcertifiering	under 2025	Genomfört
Hebas aktie ska vara grön	från 2030	Genomfört
Hebas finansiering ska vara helt grön	från 2030	69%
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt - teckna gröna elavtal, källsortera, rökfritt	senast 2030	63%

Delårsrapport 1 januari – 30 sept 2026

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 158,5 (151,4) mkr, främst till följd av genomförda förvärv och hyreshöjningar under 2026. Fastighetskostnaderna uppgick till 36,2 (37,6) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 8 procent jämfört med föregående år och samma period, 122,4 (113,8). Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 64,0 (60,1) mkr, en ökning som främst beror på ökade hyresintäkter. Finansnettot för kvartalet landade på -47,3 (-43,4) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -8,5 (-20,8) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till 64,1 (14,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till 119,7 (53,2) mkr eller 0,77 (0,33) kr/aktie och efter skatt till 95,3 (37,4) mkr eller 0,61 (0,23) kr/aktie.

Årets första tre kvartal

Hysesintäkterna ökade till 474,7 (454,5) mkr, främst till följd av genomförda förvärv och hyreshöjningar under 2026. Fastighetskostnaderna uppgick till 118,5 (116,5) mkr. Driftsöverskottet förbättrades med 5 procent jämfört med föregående år och samma period, 356,2 (338,0). Förvaltningsresultatet för årets första tre kvartal uppgick till 186,6 (174,9) mkr, en ökning som främst beror på ökade hyresintäkter. Finansnettot landade på -137,5 (-126,2) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 141,5 (67,0) och orealiserad värdeförändring räntederivat uppgick till 57,0 (-34,6) mkr. Resultat före skatt uppgick till 385,1 (207,2) mkr eller 2,48 (1,28) kr/aktie och efter skatt till 289,4 (153,0) mkr eller 1,87 (0,94) kr/aktie.

Källberga, Nynäshamn.



Investeringar och försäljningar

Hyresbostäder Vårberg Stockholm

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

Vård- och omsorgsboende Norrtälje

Heba tecknade under april 2025 avtal med Credentia Exploatering 7 AB, ett bolag inom Credentia-koncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje. Boendet består av 60 lägenheter. Tillträde planeras ske under hösten 2026 i samband med att Heba förvärvar aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 230 mkr och produktionsstart skedde 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 skedde under november 2022. Under andra kvartalet 2024 kom parterna överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under 2024 tecknades ett entreprenadavtal och projektet produktionsstartade med färdigställande under 2026 och 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 412,3 mkr varav 129,5 mkr under årets första tre kvartal 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 450 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021. I september 2026 försattes projektets entreprenör, Rocmore AB, i konkurs. Det är ännu för tidigt att bedöma vilka konsekvenser konkursen får för projektet. Arbete pågår att avtala med en ny entreprenör om projektets färdigställande.

Hyresbostäder Hägersten Stockholm

Heba produktionsstartade under slutet av 2025 ett projekt i Hägersten innehållandes 48 hyresrätter. Beräknat färdigställande under 2027. Nedlagda kostnader uppgår till 88,0 mkr varav 70,8 mkr under årets första tre kvartal 2026. Investeringen beräknas uppgå till cirka 160 mkr.

Övriga projekt

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

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 7,8 (8,1) mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 106,1 (59,7) mkr. Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under årets tre kvartal uppgår till 734,2 (211,4) mkr. I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 7,2 (6,5) mkr.

Försäljningar

Inga försäljningar under årets första tre kvartal 2026.

Investeringar

Mål: avkastning 5 procent, övervärde 15 procent

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställandeår	Upparbetad 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 & 2027	412	450	17,1
Skridskon	Hägersten	48	Hyresbostäder		2025	2027	88	160	8,1
Spöksonaten	Axelsberg	49	Hyresbostäder		2026	2028	0	185	8,8
Villa Primus	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende		2025	2028	0	830	37,3
Stora Sköndal	Sköndal	150	Hyresbostäder		2027	2029	0	550	26,5
Tärnö	Farsta	139	Hyresbostäder		2028	2029	0	430	19,0
Total		740					500	2 835	128,0

Samarbeten

Vårbergstoppen

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

Framtidens Stora Sköndal

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet har i slutet av mars 2026 fått en godkänd detaljplan. Under augusti 2026 har det gemensamt ägda bolaget tillträtt fyra helägda dotterbolag. 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 tillträdde under december 2025 sin andel av bolaget. Projektet produktionsstartade 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⁾
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020		2029-2035	2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Villa Primus	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
Total		866					3 080

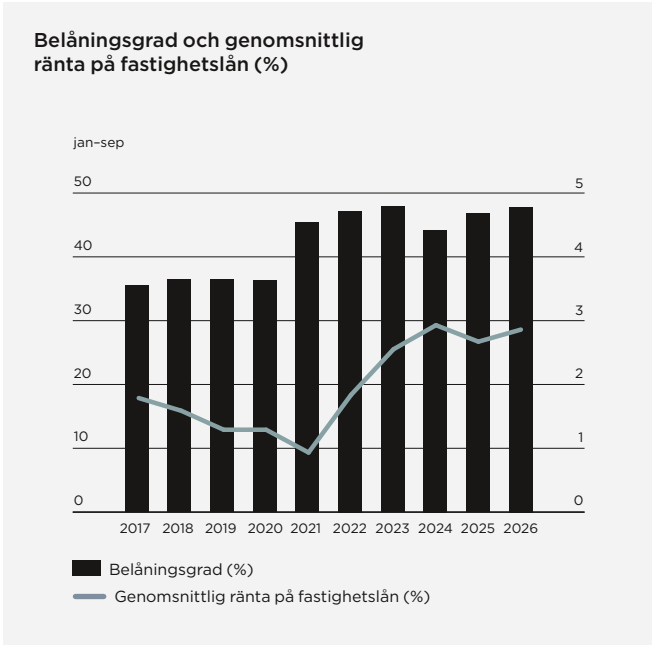
¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.



Stora Sköndal, Sköndal (rendering).

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2026 ett marknadsvärde om 14 879,0 mkr jämfört med 14 003,2 mkr vid föregående årsskifte. Av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har 24 procent externvärderats och där fördelat på Newsec Advisory Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Resterande fastigheter, inklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och



hyres- och marknadssituation. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 003,2	13 589,2	13 589,2
Förvärv och nybyggnation	630,2	152,4	207,4
Investeringar i befintliga fastigheter	104,0	58,9	69,6
Försäljningar	-	-	-53,0
Värdeförändring	141,5	67,0	190,0
Bokfört värde vid periodens slut	14 879,0	13 867,5	14 003,2

Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera cirka två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive projektfastigheter i tidiga skeden. 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 marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,3 (4,6) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–september uppgick till 1,0 (0,5) procent. Värdeutvecklingen för bostadsfastig-

heter har ökat något i vissa områden men i övrigt bedöms den vara oförändrad under det tredje kvartalet. Även för äldreboenden har värdenivåerna under kvartalet legat stilla.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 36,3 (40,4) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 528,2 (6 208,0) mkr motsvarande en soliditet om 42,1 (43,2) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,8 (46,8) procent och nettobelåningsgraden till 47,6 (46,5) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 197,3 (205,6) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 113,2 (6 484,2) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 (140) mkr och 1 757,9 (1 926,4) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 275 (949) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,88 (2,69) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (1 920,0) mkr, varav 140 (140) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 127,3 (3 974,6) mkr.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2026 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2026-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 257,9	4,56	32
1–2 år	700,0	1,85	10
2–3 år	1 600,0	2,10	22
3–4 år	1 280,0	2,12	18
4–5 år	680,0	1,95	10
5–6 år	595,3	2,48	8
6–7 år	-	-	-
7–8 år	-	-	-
8–9 år	-	-	-
9–10 år	-	-	-
Summa	7 113,2	2,88	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 4 300,0 (3 500,0) mkr med förfall från 2026 till 2031. Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till 86,3 (20,4) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Heba bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 22,6 mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 september 2026 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2026-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 275,0
< 1 år	900,0	760,0
1–2 år	1 487,8	1 487,8
2–3 år	1 486,4	386,4
3–4 år	2 665,0	1 865,0
4–5 år	730,0	730,0
5–6 år	345,3	345,3
6–7 år	263,7	263,7
7–8 år	-	-
8–9 år	-	-
9–10 år	-	-
Summa	11 878,2	7 113,2

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,0 (3,0) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,4) år.

Rating

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

MTN-program för utgivning av obligationer

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden.

Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

I februari 2024 lanserade Heba ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering som upprättades 2021. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och granskat av den oberoende organisationen Morningstar Sustainalytics. Deras bedömning är att ramverket leder till en positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".

Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier för vilka det praktiska undantaget tillämpas. Per 30 september 2026 uppgår leasingskulden för tomträtter till 152,7 (143,9) mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning. I legal enhet hanteras kostnaden som tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 74 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

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

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,5 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,9 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 rängebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 68 procent av det totala lånebeloppet rantesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindingstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 2 035 mkr består av 1 275 mkr certifikat, 350 mkr obligation samt 410 mkr banklån. Bolaget avser refinansiera hela skulden. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 1,9 mdkr.

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Heba-koncernen har under året köpt juridiska tjänster från Foyen Advokatfirma, i vilken styrelsens ledamot Jan Berg är del-ägare, till ett belopp om 0,6 mkr inkl moms.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 184,4 (183,2) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 38,0 (23,0) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter delårsperiodens utgång har Heba tillsammans med Settler Properties AB tecknat aktieägaravtal om ett gemen-samt ägt bolag, joint venture, som ska utveckla 90 hyresrätter i Bergshamra Solna.

Information

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt lagen om värde-pappersmarknaden. Informationen lämnades för offentlig-görande per dagens datum.

Stockholm den 21 oktober 2026

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Agnes Cecilia, Bromma.





Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2026 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

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

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

Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2026. Bostadshyran för 2026 är klar för samtliga fastigheter. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter samt drift- och underhållskostnader antas enligt budgeterade kostnader för ett

normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

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

Finansiella intäkter beräknas enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter. Kostnaderna för räntebärande skuld har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument och tillkommande förvärv under 2026. Aktiverad ränta i projekt beaktas ej i intjäningsförmågan. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal och ingår i finansnettot.

mkr	30 sep 2026
Hyresvärde	655
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-2
Hyresintäkter	653
Driftkostnader	-154
Underhållskostnader	-4
Fastighetsskatt	-5
Driftsöverskott	490
Central administration	-42
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande ¹⁾	-4
Finansnetto	-197
Förvaltningsresultat	247

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 2025 har under april månad 2026 en utdelning om 0,55 kr per aktie lämnats. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen den 31 december 2025.

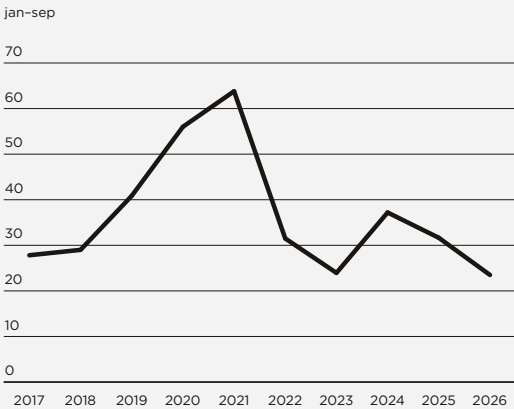
Återköp av egna aktier

Årsstämman 2026 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Heba fastighets AB har under 2026 återköpt egna aktier av serie B och bolagets totala innehav uppgick per den 30 september till 10 700 827 aktier motsvarande 6,48 procent av antalet registrerade aktier.

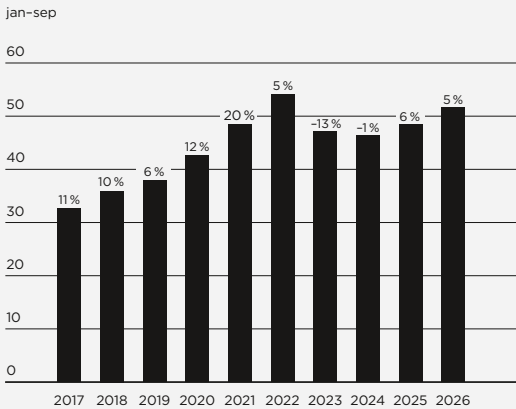
Ägarstruktur, per 2026-09-30

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		16 499 990	9,99	5,41
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 767 049	6,52	9,42
Heba Fastighets AB		10 700 827	6,48	3,51
Vogel, Johan	1 866 240	8 308 130	6,16	8,84
Vogel, Anna	1 866 240	8 180 992	6,08	8,80
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,62
Eriksson, Anders	1 828 320	6 626 988	5,12	8,16
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,92	8,75
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,81	2,06
Sundström, Maria	635 680	2 888 166	2,13	3,03
Totalt, största aktieägarna	12 108 760	82 141 686	57,07	66,60
Andra aktieägare	3 455 962	67 413 592	42,93	33,40
Totalt	15 564 722	149 555 278	100,00	100,00

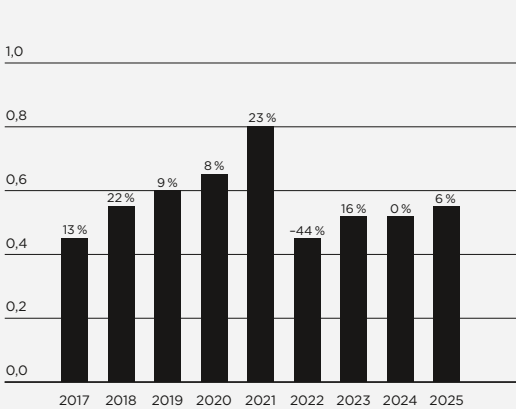
Värdeutveckling aktiekurs 2017–2026 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter	158,5	151,4	474,7	454,5	625,6	605,4
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-34,2	-35,6	-112,5	-110,5	-159,7	-157,6
Underhållskostnader	-0,6	-0,8	-2,1	-2,1	-3,2	-3,1
Fastighetsskatt	-1,3	-1,2	-3,8	-3,9	-5,1	-5,3
Driftsöverskott	122,4	113,8	356,2	338,0	457,6	439,4
Central administration	-9,9	-9,6	-32,4	-31,7	-42,9	-42,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-1,2	-1,2	0,3	-5,3	-9,8	-15,4
Finansiella intäkter	2,9	3,5	8,7	11,8	11,1	14,1
Räntekostnader	-49,0	-45,8	-142,8	-134,8	-186,9	-178,8
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,1	-3,4	-3,2	-4,5	-4,3
Resultat inkl värdeförändringar i gemensamt styrda företag	64,0	59,5	186,6	174,8	224,6	212,8
varav Förvaltningsresultat ¹⁾	64,0	60,1	186,6	174,9	233,3	221,6
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-8,5	-20,8	141,5	67,0	264,5	190,0
Värdeförändring räntederivat	64,1	14,5	57,0	-34,6	65,9	-25,7
Resultat före skatt	119,7	53,2	385,1	207,2	554,8	376,9
Aktuell skatt	-3,2	-1,1	-19,1	-1,1	-19,4	-1,4
Uppskjuten skatt	-21,2	-14,8	-76,6	-53,1	-110,5	-87,0
Periodens resultat	95,3	37,4	289,4	153,0	425,0	288,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	95,3	37,4	289,4	153,0	425,0	288,5
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ²⁾	0,61	0,23	1,87	0,94	2,74	1,80

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	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9,8	8,9	8,4
Förvaltningsfastigheter	14 879,0	13 867,5	14 003,2
Nyttjanderättstillgångar	152,7	143,9	152,7
Materiella anläggningstillgångar	14,8	13,4	13,7
Andelar i gemensamt styrda företag	73,3	66,4	101,0
Finansiella anläggningstillgångar	191,6	174,0	175,6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,2	0,1	0,1
Räntederivat	86,3	20,4	29,3
Omsättningstillgångar	44,2	38,7	40,8
Likvida medel	36,3	40,4	17,2
Summa tillgångar	15 488,2	14 373,7	14 541,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 528,2	6 208,0	6 343,7
Långfristiga räntebärande skulder	5 078,2	4 385,3	4 984,3
Uppskjuten skatteskuld	1 532,5	1 420,7	1 454,5
Leasingskuld	152,7	143,9	152,7
Skatteskulder	15,6	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 035,0	2 099,0	1 490,0
Övriga kortfristiga skulder	146,0	116,9	116,7
Summa skulder	8 960,1	8 165,7	8 198,2
Summa eget kapital och skulder	15 488,2	14 373,7	14 541,9

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
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
Ingående balans 2025-10-01	34,4	6,9	6 166,8	6 208,0
Periodens totalresultat			135,6	135,6
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-	-
Återutgivning av aktier			0,1	0,1
Utgående balans 2025-12-31	34,4	6,9	6 302,5	6 343,7
Ingående balans 2026-01-01	34,4	6,9	6 302,5	6 343,7
Periodens totalresultat			289,4	289,4
Transaktion med ägare				
Återköp aktier			-19,7	-19,7
Återutgivning av aktier			0,1	0,1
Utdelning			-85,4	-85,4
Utgående balans 2026-09-30	34,4	6,9	6 487,0	6 528,2

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	119,7	53,2	385,1	207,2	376,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	1,2	1,2	-0,3	5,3	15,4
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,4	1,2	4,0	3,2	4,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8,5	20,8	-141,5	-67,0	-190,0
Värdeförändringar derivatinstrument	-64,1	-14,5	-57,0	34,6	25,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-5,0	-2,4	-18,0	-13,0	-19,1
Betald skatt	-0,5	-	-0,8	-2,1	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	61,1	59,5	171,6	168,2	211,4
Förändring av rörelsekapital	22,8	51,3	25,7	37,4	5,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83,9	110,8	197,3	205,6	216,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-103,5	-70,0	-725,5	-210,6	-295,9
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-	-0,2	-0,2
Övriga investeringar	-1,8	-2,6	-7,2	-6,5	-8,0
Investeringar i intresseföretag	-7,7	-	-28,4	0,1	-43,9
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	58,0	-	-
Förändring långfristiga fordringar	-36,2	59,9	-10,4	2,0	25,0
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	83,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	-	1,4	1,7	2,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149,0	-12,6	-712,1	-213,5	-237,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	85,0	297,0	1022,0	1997,0	2 698,0
Amortering av lån	-11,0	-252,0	-383,0	-1589,7	-2 300,7
Återköp aktier	-19,7	-154,6	-19,7	-309,6	-309,6
Utbetald utdelning	-	-	-85,4	-85,9	-85,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54,3	-109,6	533,9	11,8	1,8
Periodens kassaflöde	-10,8	-11,4	19,0	3,9	-19,2
Likvida medel vid periodens början	47,1	51,8	17,2	36,5	36,5
Likvida medel vid periodens slut	36,3	40,4	36,3	40,4	17,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-september 2026 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	44,7	121,5	37,4	157,8	98,4	14,9	474,7
Fastighetskostnader	-12,9	-30,9	-9,8	-35,0	-28,4	-1,5	-118,5
Driftsöverskott	31,8	90,6	27,6	122,8	70,1	13,4	356,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 942,5	3 924,3	978,7	4 565,2	2 681,1	787,1	14 879,0

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

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 356,2, (338,0) mkr och resultat före skatt 385,1 (207,2) mkr består av central administration -32,4 (-31,7) mkr, räntekostnad leasing -3,4 (-3,2) mkr, finansnetto -134,1 (-123,0) mkr, resultat från andelar intresseföretag 0,3 (-5,3) och värdeförändring 198,6 (32,4) 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 2026 mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	353,1	121,6	474,7
Fastighetskostnader	-97,6	-20,8	-118,5
Driftsöverskott	255,5	100,7	356,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 631,7	3 247,3	14 879,0

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

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter	184,4	183,2	246,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-64,1	-67,1	-97,1
Underhållskostnader	-3,4	-2,6	-3,8
Fastighetsskatt	-2,3	-2,5	-3,3
Tomträttsavgälder	-2,5	-2,3	-3,1
Driftsöverskott	112,0	108,7	138,8
Avskrivningar på fastigheter	-20,1	-19,5	-26,1
Bruttoresultat	91,9	89,1	112,7
Central administration	-32,0	-31,5	-42,0
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-16,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-70,2	-	221,5
Finansiella intäkter	94,6	83,4	111,4
Räntekostnader	-103,4	-83,5	-116,7
Värdeförändring derivatinstrument	57,0	-34,6	-25,7
Resultat efter finansiella poster	38,0	23,0	244,6
Bokslutsdispositioner	-	-	-48,9
Uppskjuten skatt	-13,5	8,2	5,0
Periodens resultat	24,5	31,2	200,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2026 30 september	2025 30 september	2025 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9,8	8,9	8,4
Materiella anläggningstillgångar	2 508,0	2 392,6	2 375,3
Finansiella anläggningstillgångar	4 601,6	4 119,7	4 265,5
Derivatinstrument	86,3	20,4	29,3
Kortfristiga fordringar	20,0	18,9	239,5
Likvida medel	35,5	39,8	16,7
Summa tillgångar	7 261,1	6 600,5	6 934,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 929,7	1 840,4	2 010,1
Obeskattade reserver	3,5	2,5	3,5
Avsättningar	226,2	209,5	212,7
Långfristiga skulder	3 333,5	2 685,7	3 264,0
Kortfristiga skulder	1 768,2	1 862,3	1 444,5
Summa skulder	5 331,4	4 760,0	4 924,7
Summa eget kapital och skulder	7 261,1	6 600,5	6 934,8

Nyckeltal, koncernen

	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec	2024 30 sep	2023 30 sep	2022 30 sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm ²¹⁾	269	263	263	257	294	282
Direktavkastning, % ¹⁾	3,2	3,3	3,2	3,1	3,0	2,3
Hyesintäkter per kvm, kr	2 357	2 301	2 300	2 167	1 979	1 762
Fastighetskostnader per kvm, k	588	590	631	597	551	507
Underhållskostnader per kvm, kr ²⁰⁾	11	11	12	9	11	12
Bokfört värde per kvm, kr	55 288	52 664	53 458	51 001	48 935	52 114
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	197,3	205,6	216,5	135,4	152,7	157,1
Investeringar, mkr	741,4	217,9	285,0	652,1	271,2	1 098,6
Överskottsgrad, % ^{3) 22)}	75,0	74,4	72,6	72,5	72,2	71,2
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 22)}	39,3	38,5	36,6	40,3	51,0	49,7
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 22)}	2,3	2,3	2,2	2,4	2,6	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 22)}	2,88	2,69	2,67	2,95	2,57	1,85
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 22)}	1,1	1,0	1,0	0,9	1,1	1,0
Belåningsgrad, % ^{8) 22)}	47,8	46,8	46,2	44,2	48,1	47,2
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 22)}	47,6	46,5	46,1	43,9	48,1	45,0
Soliditet, % ^{10) 22)}	42,1	43,2	43,6	46,1	43,0	44,4
Avkastning eget kapital, % ^{11) 22)}	6,0	3,2	4,5	−0,2	−12,7	1,0
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 22)}	4,7	3,2	3,9	1,1	−6,0	1,2
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ^{13) 22)}	1,87	0,94	1,80	−0,05	−3,96	0,33
Kassaflöde, kr ^{14) 22)}	1,27	1,27	1,35	0,82	0,92	0,95
Eget kapital, kr ^{15) 22)}	42,28	40,00	40,87	38,42	39,34	44,90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ^{16) 22)}	51,64	49,02	50,05	46,42	47,05	54,00
EPRA EPS, kr ^{17) 22)}	1,08	1,07	1,37	1,02	1,35	1,12
Börskurs, kr ¹⁸⁾	23,50	31,65	30,70	37,15	23,95	31,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{19) 22)}	96,35	89,35	90,22	80,42	86,80	93,44
Antal aktier vid periodens slut, tusental	154 419	155 213	155 213	165 104	165 116	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	155 168	162 239	160 468	165 104	165 120	165 120

Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- 4) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.
- 18) Börskurs vid periodens utgång
- 19) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 20) År 2010 hade Heba 39 kr/kvm i underhållskostnader. Jämfört med aktuellt utfall har bolaget minskat sina underhållskostnader med dryga 70 %.
- 21) 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 2026 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 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 21 oktober 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor



Älvdansen, Romberga, Enköping.

Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

Hyresfastigheter

Enköping

Huddinge

Lidingö

Norrtälje

Nynäshamn

Salem

Sollentuna

Stockholm

Täby

Uppsala

Vallentuna

Vårberg

Österåker

Nyproduktion

Axelsberg

Farsta

Hägersten

Nynäshamn

Skarpnäck

Skärholmen

Ungdomsbostäder

Hökarängen

Tullinge

Läs mer, extern länk

Bostadsfastigheter

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

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



Svänghjulet, Täby.

Våra samhällsfastigheter

- Tärnö 1, Farsta
- Årstadalsskolan 5, Liljeholmen
- Krusmyntan 1, Tyresö
- Krusmyntan 2, Tyresö
- Vinfatet 6, Sollentuna
- Fuxen 2, Täby
- Parken 6, Salem
- Svänghjulet 4, Täby
- Österåker Näs 7:7, Österåker
- Vallentuna Åby 1:167, Vallentuna
- Alen 3 Vårdboende, Norrtälje
- Äppelträdgården 1, Täby
- Gränby 10:6, Uppsala
- Enköping Romberga, Enköping

Läs mer, extern länk

Samhällsfastigheter, inriktning
vård- och omsorgsboenden

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

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

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2026

3 FEB 2027

Årsredovisning 2026

MAR 2027

Delårsrapport januari–mars 2027

21 APR 2027

Årsstämma

22 APR 2027

Delårsrapport januari–juni 2027

9 JUL 2027

Delårsrapport januari–september 2027

20 OKT 2027

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom kunskap och digital infrastruktur erbjuder vi hållbara bostäder som fungerar optimalt – där människor kan leva sina liv fullt ut, nöjda och trygga. Vi skapar värde för hyresgäster, aktieägare och samhälle genom att arbeta proaktivt och bli lite bättre – varje dag, varje vecka, varje år..

Heba-koncernen omfattar 59 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 263 , antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 119. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.
www.hebafast.se

Kontaktpersoner

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

