

# Q4

## Kvartalet 1 oktober – 31 december 2024

- Periodens resultat uppgick till 106,6 (-57,8) mkr, vilket motsvarar 0,65 (-0,35) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,9 (47,8) mkr. Minskningen beror på ett sämre resultat från JV-bolag samt högre räntekostnader till följd av högre räntebärande skuld och snittränta.
- Hyresintäkterna uppgick till 143,8 (128,8) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 100,9 (86,9) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 70,5 (-80,7) mkr.
- Under kvartalet har ett äldreboende i Enköping tillträtts.

## Perioden 1 januari – 31 december 2024

- Årets resultat uppgick till 98,7 (-712,3) mkr, vilket motsvarar 0,60 (-4,31) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 215,5 (270,7) mkr. Detta resultat är i linje med föregående års förvaltningsresultat exklusive bostadsrättsintäkter från JV-bolag.
- Hyresintäkterna uppgick till 561,8 (565,7) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 403,8 (402,1) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 37,9 (-1 084,5) mkr.
- Under året har fyra äldreboenden tillträtts, två i Tyresö, ett i Näsby Park samt ett i Enköping.
- Publicerat nytt hållbarhetslänkat grönt ramverk.
- Uppgraderad rating till BBB med Stable outlook.
- Heba har under året färdigställt renoveringen av fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Därmed återstår endast 98 lägenheter att renovera för att hela beståndet ska vara modernt.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,52 (0,52) kr per aktie.

**Kontaktperson**  
Patrik Emanuelsson, VD  
08-5225 47 50,  
patrik.emmanuelsson@hebafast.se

## Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2024

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hyresintäkter, mkr	143,8	128,8	561,8	565,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	260,2	250,6	257,5	284,6
Direktavkastning, %	3,0	2,7	3,0	3,2
Bokfört värde per kvm, kr	51 599	50 967	51 599	50 967
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Kassaflöde, mkr	78,8	82,7	214,2	235,4
Investeringar, mkr	247,3	60,0	899,5	331,2
Genomsnittsränta, %	2,81	2,21	2,81	2,21
Förvaltningsmarginal %	32,6	37,1	38,4	47,9
Belåningsgrad, %	44,7	44,1	44,7	44,1
Nettobelåningsgrad, %	44,5	43,1	44,5	43,1
Överskottsgrad, %	70,2	67,4	71,9	71,1
<b>Data per aktie</b>				
Resultat före skatt, kr	0,89	-1,14	0,86	-6,32
Resultat efter skatt, kr	0,65	-0,35	0,60	-4,31
Utdelning, kr			0,52	0,52
Börskurs den 31 december, kr	32,75	35,45	32,75	35,45
Substansvärde (NAV), kr	47,02	46,42	47,02	46,42



# Omstruktureringen fullbordad. Nu blickar vi framåt.

Under 2024 uppgick vårt förvaltningsresultat till 216 mkr, vilket är väl över vår målnivå på 200 mkr. Resultatet är i linje med våra bästa år, exklusive bostadsrättsintäkter. Det är mycket bra med tanke på att vi under 2023 avyttrade fastigheter som stod för nästan 100 mkr av våra hyresintäkter. Helårseffekten av försäljningarna är nu fullt integrerad, vilket gör årets resultat imponerande.

Den positiva utvecklingen kan i stor utsträckning tillskrivas vår moderna fastighetsportfölj. Under de senaste åren har vi genomfört omfattande renoveringar av vårt befintliga fastighetsbestånd och kompletterat det med nyproduktion, både bostäder och äldreboenden. Samtidigt har vi avyttrat lågavkastande fastigheter med stora renoverings- och investeringsbehov, vilket har skapat en mer lönsam och hållbar portfölj.

Vi har också gynnats av en hög uthyrningsgrad, i kombination med vårt framgångsrika arbete inom energi- och kostnadseffektivisering. Vid årets slut uppgick vår belåningsgrad till strax under 45 procent och vår överskottsgrad låg kvar på en stark nivå om 72 procent. Det är ett tydligt kvitto på vår effektiva förvaltning, vår stabila hyresmarknad och våra näst intill obefintliga vakanser.

### **Fokus på vård- och omsorgsboenden och långsiktiga investeringar**

Vi har under året gjort strategiska investeringar som stärker vår position inom samhällsfastigheter, med särskild vikt på vård- och omsorgsboenden. Förvärven av vård- och omsorgsboenden i Tyresö, Täby och Enköping är tydliga exempel på hur vi fortsätter att bygga vår portfölj med fastigheter som erbjuder stabila kassaflöden och långsiktiga hyresavtal. Andelen driftnetto från samhällsfastigheter är nu 30 procent, vilket är en

# Nya mål 2025–2030

## Tillväxt med finansiell stabilitet

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

## Hållbarhetsmål

- Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.
- Minska energianvändningen till 40 kWh/kvm (31/12 2024: 75 kWh/kvm) och säkerställa att alla fastigheter uppnår energiklass C eller bättre till 2030. För att nå dessa mål kommer vi årligen fram till 2030 göra de investeringar som är ekonomiskt försvarbara för att nå en förvaltning som är klimatneutral från 2030.
- Alla fastigheter ska miljöcertifieras under 2025.
- Hebas aktie och finansiering ska vara helt gröna från 2030.
- Inom social hållbarhet har vi bland annat sänkt inkomstkraven på nya hyresgäster till Kronofogdens normalbelopp för att öka möjligheten för fler att kunna få en bostad. Dessutom har vi som mål att alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt senast 2030 (31/12 2024: 47 procent).

Läs mer om Hebas hållbarhetsmål på sida 7–9.

viktig milstolpe i vår strategiska plan och tydliggör Hebas två fastighetskategorier: hyresfastigheter och vårdboenden.

### Hållbarhet i handling, inte bara ord

Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsstrategi. Under 2024 har vi förnyat vårt gröna och hållbarhetslänkade ramverk. Sustainalytics gav ramverket högsta betyg vilket stärker vår trovärdighet som en av de ledande aktörerna inom hållbara investeringar. Energianvändningen landade för året på smått otroliga 75 kWh/kvm i våra fastigheter. Ett rejält rekord vilket visar att vi är på god väg att nå vårt mål om klimatneutralitet i förvaltningen till 2030.

### Proaktiv förvaltning och digitalisering

Vi har fortsatt utveckla våra arbetssätt genom digitalisering, där implementeringen av digitala tvillingar kommer möjliggöra att vi kan analysera och dokumentera fastigheternas tillstånd i realtid. Vi kommer kunna agera snabbare och mer effektivt, vilket kommer leda till bättre arbetsmiljö, högre kundnöjdhet och förutsättning för att kunna klara den omfattande hållbarhetsrapporteringen.

### Marknaden

Marknaden fortsätter att återhämta sig om än långsamt, fastighetsvärdena likaså.

Vi behöver se vilka följderna blir av ett nytt ledarskap i USA. Vi behöver en starkare svensk valuta. Vi behöver en vapenvila i

såväl Ukraina som Mellanöstern. Därefter kan en full återhämtning ske. Marknaden för bostäder kommer framgent att vara fortsatt stark i Stockholm där betalviljan och bristen på bostäder är som störst. Däremot kommer de flesta kommuner ha svårt att bygga bostäder i närtid då byggkostnader och räntenivå kräver hyresnivåer som många medborgare inte har råd att möta. Marknaden för äldreboenden står inför en stor boom då vi inom en fem till tioårsperiod får 50 procent fler personer över 80 år.

### Starkt rustade för framtiden

Vi ser tillbaka på 2024 med stolthet över vad vi har åstadkommit och ser med tillförsikt fram emot 2025. Vår moderna och attraktiva fastighetsportfölj, vår finansiella stabilitet och vårt fokus på hållbarhet gör oss väl förberedda att möta framtidens behov av bostäder och samhällsfastigheter. Med tydliga mål för tillväxt, klimatneutralitet och kundnöjdhet fortsätter vi att skapa värde för både våra hyresgäster och aktieägare.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare och samarbetspartners för ett fantastiskt engagemang. Det bidrar till Hebas framgångar. Tillsammans bygger vi inte bara fastigheter utan också förtroende, hållbarhet och långsiktiga relationer.

**Patrik Emanuelsson**  
vd Heba Fastighets AB

# Heba Fastighets AB

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

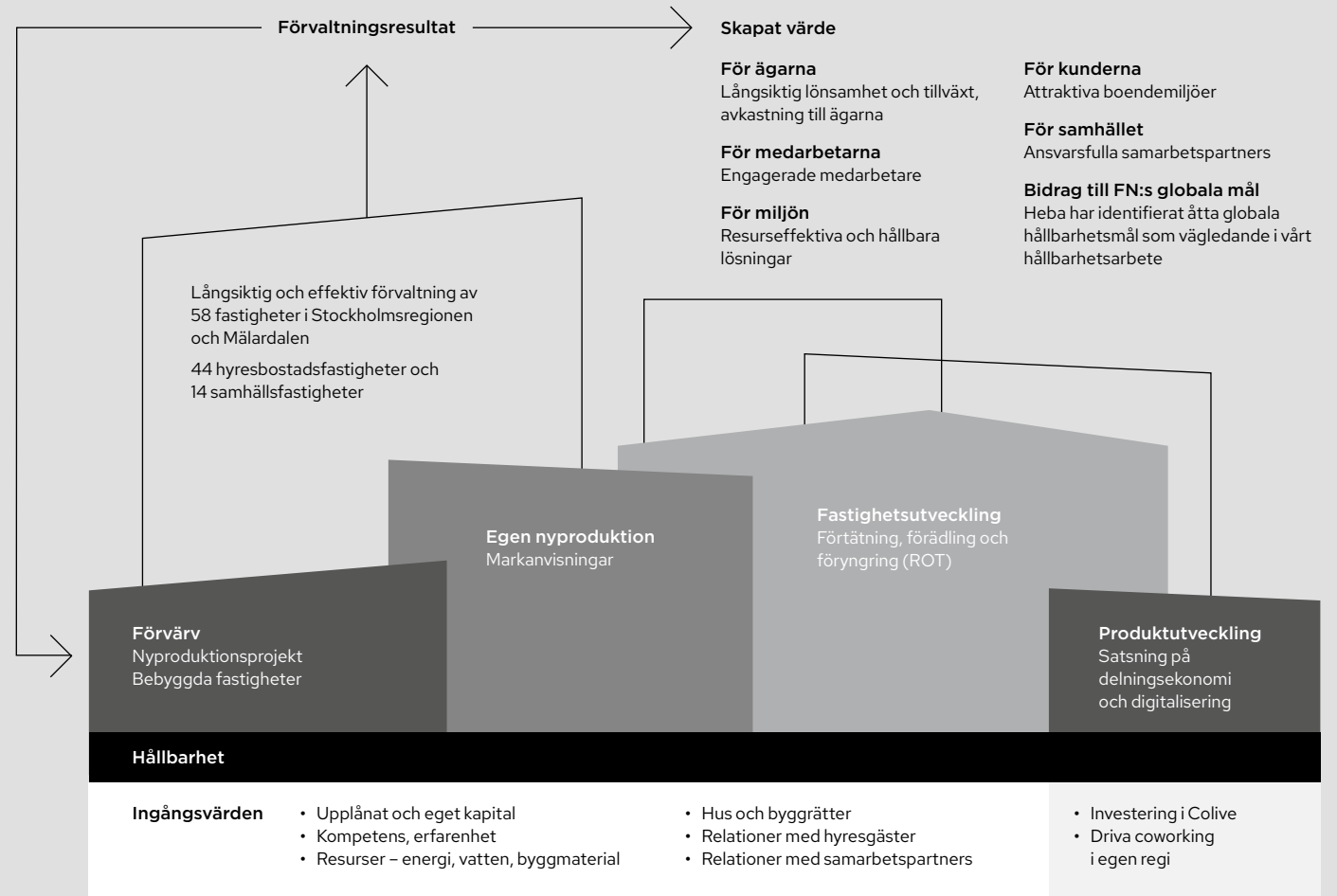
## Vår vision

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

## Vår affärsidé

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

## Vår värdeskapande affärsmodell





# Varför investera i Heba

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

## 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 72 procent (dec 2024) 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 fastighetsportföljerna har minskat till 75 kWh/kmv (dec 2024). 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.

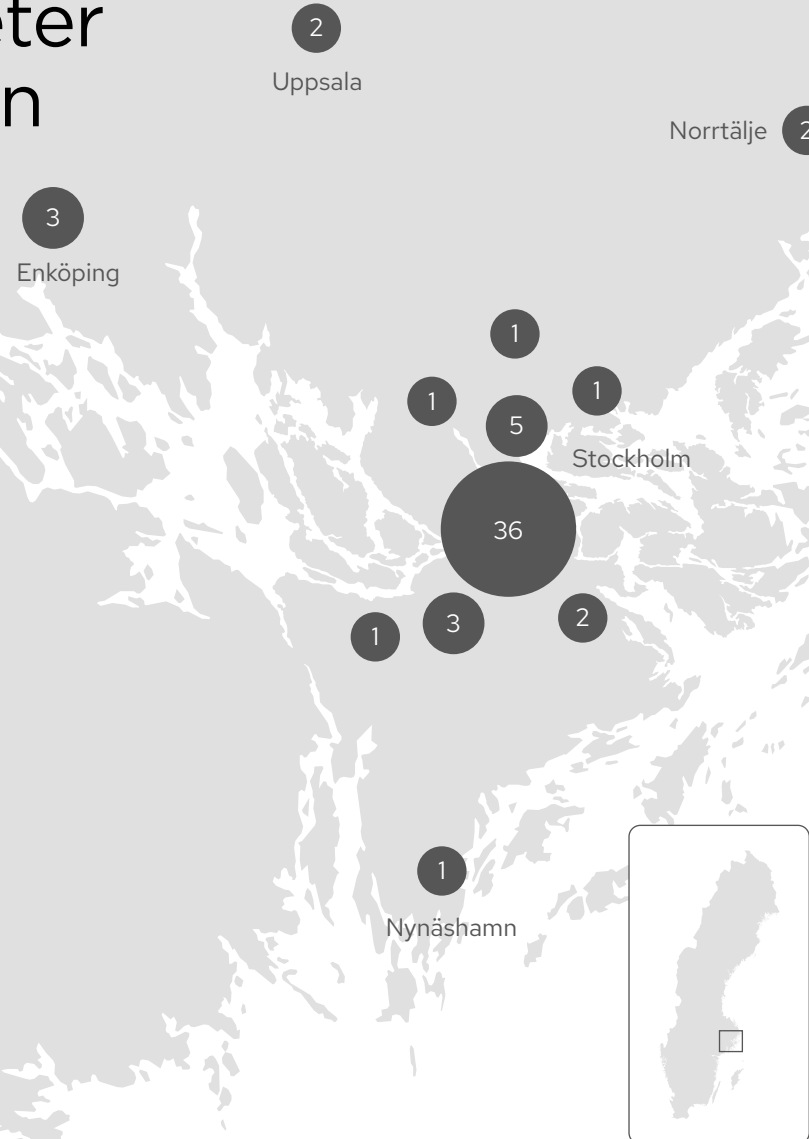
Heba det långsiktiga valet

# 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.



## Fastighetsinnehav och marknad

Vid utgång av delårsperioden Q4 2024 omfattar koncernens fastighetsinnehav (Q4 2023 inom parentes)

Fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen	<b>58</b> (56)
Bostadsfastigheter	<b>43</b> (45)
Samhällsfastigheter	<b>14</b> (10)
Projektfastigheter	<b>1</b> (1)
Uthyrningsbar area	<b>263 400</b> (250 600)
Hyreslägenheter	<b>3 110</b> (3 148)
Lägenheter inom vård och omsorg	<b>825</b> (602)
Lokaler <sup>1)</sup>	<b>117</b> (116)

Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,06 procent för bostäder och 0,48 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

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

# En långsiktig och hållbar samhällsaktör

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

Våra tre fokusområden

## Miljö

### Vi arbetar för att ha en klimatneutral förvaltning år 2030

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

## Social hållbarhet

### Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle

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

## Organisation

### Våra medarbetare är vår viktigaste resurs

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



## Hållbarhetsmål 2025–2030

### Miljö

- **Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.**
- **Minskad energianvändning**  
Energianvändningen ska minska från 75 kWh/kvm (31 dec 2024) till 40 kWh/kvm fram till 2030.
- **Gröna fastigheter**  
Alla fastigheter ska ha energiklass C eller bättre.
- **Grön finansiering**  
All finansiering ska vara grön från 2030.
- **Grön aktie**  
Hebas aktie ska vara grön från 2030.
- **Minskade utsläpp i byggprocesser**  
Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens.  
Allt avfall från byggverksamhet ska sorteras och möjliggöra för materialåtervinning.
- **Hållbar förvaltning**  
Alla fastigheter ska miljöcertifieras i drift och vara klimatriskanalyserade under 2025.
- **Bidra till energiomställningen i samhället**  
Alla parkeringsplatser ska ha laddningsmöjlighet från 2030.

### Social hållbarhet

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

### Organisation

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



## Hållbarhet, händelser Q4 2024

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

### Uppdaterat mål för energianvändningen

Heba har under året uppdaterat energimålet eftersom minskningen gått snabbare än plan. Vid fjärde kvartalets utgång var energianvändningen 75 kWh/kvm. Vårt nya mål är att minska den genomsnittliga energianvändningen till 40 kWh/kvm fram till år 2030. För att nå målet genomför vi försvarbara, energibesparande investeringar i bergvärme och solceller. Vi utvärderar löpande respektive investering för att säkra lönsamheten. Vi följer utvecklingen inom energibesparande åtgärder och anpassar planen till rådande förutsättningar.

### Certifiering i drift

Heba har tagit fram en egen miljöcertifiering för fastigheter i drift, HållFast certifiering. Genom certifieringen säkras vi en dokumenterad hållbar drift i linje med Hebas befintliga ledningssystem enligt ISO14001 och 9001. Under 2025 ska Hebas alla fastigheter certifieras enligt HållFast certifiering.

### Förberedelser inför CSRD-rapportering

För räkenskapsåret 2025 ska Heba rapportera enligt nya regelverket CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

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

### Sänkt inkomstkrav vid uthyrning

Som en del i arbetet för social hållbarhet har Heba under kvartalet ändrat inkomstkraven för uthyrning. Nu gäller Kronofogdens miniminivå, ett så kallat normalbelopp, för att bli godkänd som hyresgäst. Bor fler än en vuxen person och barn i hushållet ökar beloppet som ska finnas kvar för försörjning.

### Uppföljning av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, till exempel miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Under 2022 påbörjade Heba arbetet med att genomföra revision av väsentliga leverantörer, styrt av volym och antal beställningar, med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Under året har samtliga väsentliga leverantörer skrivit under uppförandekoden och nu pågår revidering av dessa.

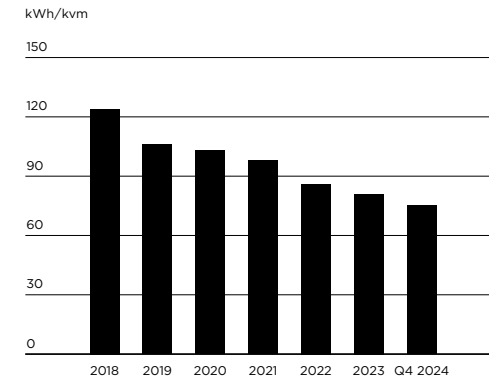
Utfall Q4 2024

75 kWh

Mål 2030

40 kWh

### Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



# Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2024

## Omsättning och resultat

### Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 143,8 (128,8) mkr till följd av genomförda förvärv under 2024. Fastighetskostnaderna uppgick till 42,8 (41,9) mkr. Förvaltningsresultatet för kvartalet landade på 46,9 (47,8) mkr, en minskning med 1,9 procent. Det beror främst på ett lägre finansnetto -41,9 (-25,9) för kvartalet. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 117,4 (-195,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till 147,3 (-188,1) mkr eller 0,89 (-1,14) kr/aktie och efter skatt till 106,6 (-57,8) mkr eller 0,65 (-0,35) kr/aktie.

### Helåret

Hyresintäkterna minskade till 561,8 (565,7) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under 2023. Fastighetskostnaderna uppgick till 158,0 (163,5) mkr. Förvaltningsresultatet summerar till 215,5 (270,7) mkr, en minskning med 20,4 procent. Det beror dels på lägre hyresintäkter under perioden, dels på resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -49,9 (35,9) mkr där bostadsrättsprojekt frånträdde under 2023. Exkluderas bostadsrättsintäkter från JV-bolag är förvaltningsresultat för 2024 i linje med föregående års resultat. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -6,6 (-1 212,9) mkr. Resultat före skatt uppgick till 142,4 (-1 044,1) mkr eller 0,86 (-6,32) kr/aktie och efter skatt till 98,7 (-712,3) mkr eller 0,60 (-4,31) kr/aktie.



## Investeringar och försäljningar

### Vård- och omsorgsboende Enköping

Heba tecknade under november 2024 avtal med Krusleden Fastighets AB, ett bolag inom Hemsökconcernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Romberga, Enköping. Boendet består av 54 lägenheter. Under december 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 206 mkr. Nedlagda kostnader 2024 uppgår till 198,8 mkr sett till erhållna rabatter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 200 mkr.

### Vård- och omsorgsboende Täby

Heba tecknade under juni 2024 avtal med Slättö Sam Äldreboende Holding 2 AB avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Näsby Slottspark, Täby, Stockholm. Boendet består av 54 lägenheter. Under september 2024 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Överenskommet fastighetsvärde motsvarar 252 mkr. Nedlagda kostnader 2024 uppgår till 242,1 mkr sett till erhållna rabatter. Investeringen beräknas uppgå till drygt 242 mkr.

### Vård- och omsorgsboenden Tyresö

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

### 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 90,6 mkr varav 20,2 mkr under 2024. Investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 10,4 (35,9) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 80,0 (226,5) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2024 uppgår till 888,1 (327,4) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 11,4 (3,8) mkr.

### Försäljningar

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



### Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Romberga 23:54	Enköping	54	Vård- och omsorgsboende	Dec 2024			200
Äppelträdgården 1	Täby	54	Vård- och omsorgsboende	Sept 2024			242
Krusmyntan 1&2	Tyresö	115	Vård- och omsorgsboende	Mars 2024			337
Källberga	Nynäshamn	128	Hyresbostäder	Nov 2022	2024	2026	400
<b>Total</b>		<b>351</b>					<b>1179</b>



Framtidens Stora Sköndal, samarbetsavtal för bygget av 600 bostäder

## Samarbeten

### Vårbergstoppen

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

### Framtidens Stora Sköndal

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

### Skärgårdsskogen Skarpnäck

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

### Samarbeten

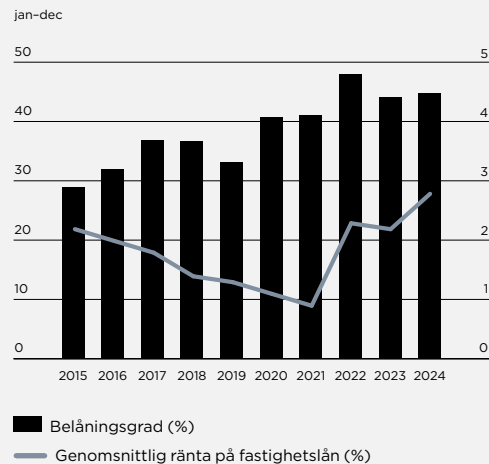
Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr <sup>1)</sup>
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020			2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100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

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

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2024 ett marknadsvärde om 13 589,2 mkr jämfört med 12 773,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Övriga fastigheter inklusive projektfastigheter i tidigare skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

**Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)**



Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 773,2	15 718,2
Förvärv och nybyggnation	809,3	102,6
Investeringar i befintliga fastigheter	78,8	224,8
Försäljningar	-110,0	-2 187,8
Värdeförändring	37,9	-1 084,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>13 589,2</b>	<b>12 773,2</b>

### Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. Två av fastigheterna har per balansdagen värderats av både externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,5 (4,2) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,2) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,4) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-december uppgick till 0,3 (-6,9) procent. För samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden genomfördes relativt få affärer under 2024 men noterade

transaktioner visade på att avkastningskraven höjts varför denna kategori hade en negativ värdeutveckling under 2024. Även för bostadsfastigheter har direktavkastningarna i genomsnitt ökat men med tanke på hyresuppgången har de nominella värdena inte påverkats lika mycket. Vidare påverkas värdeförändringen totalt sett av att Heba under året har förvärvat fyra samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden och avyttrat två bostadsfastigheter.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 36,5 (247,2) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 450,5 (6 437,5) mkr motsvarande en soliditet om 45,5 (47,2) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,7 (44,1) procent och nettobelåningsgraden till 44,5 (43,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 214,2 (235,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 076,9 (5 628,5) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 132,0 (132,0) mkr och 1 497,1 (-103,9) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 523 (50) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,81 (2,21) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 032,0 (2 232,0) mkr, varav 132,0 (132,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 302,3 (4 422,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

### Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 617,1	5,94	27
1-2 år	650,0	1,64	11
2-3 år	750,0	1,76	12
3-4 år	400,0	1,97	7
4-5 år	1 100,0	2,06	18
5-6 år	630,0	1,57	10
6-7 år	580,0	1,97	10
7-8 år	349,8	2,59	6
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 076,9</b>	<b>2,98</b>	<b>100</b>

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 3 400,0 (4 450,0) mkr med förfall från

2025 till 2031, varav 400 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2025 och 2026.

Räntederivat upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 55,0 (99,5) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvitning 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 47,7 mkr.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2024 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	523,0
< 1 år	1 333,0	1 201,0
1-2 år	1 930,0	1 030,0
2-3 år	1 560,0	560,0
3-4 år	440,0	440,0
4-5 år	321,4	321,4
5-6 år	1 138,0	1 138,0
6-7 år	330,0	330,0
7-8 år	533,5	533,5
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 585,9</b>	<b>6 076,9</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,3 (4,0) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,5) år.

### Rating

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

### MTN-program för utgivning av obligationer

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

### Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

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





Alen 3, Norrtälje Hamn, vård- och omsorgsboende samt 84 hyreslägenheter

## Samhällsfastigheter: stabil efterfrågan och säkra intäkter

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och samhällsfastigheter, med inriktning på vård- och omsorgsboenden, i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fokus är att få en bra mix mellan de båda kategorierna. Samhällsfastigheter utgör nu 30 procent av Hebas driftnetto. Fastigheten Alen i Norrtälje Hamn byggdes 2022 och rymmer ett vård- och omsorgsboende med 84 lägenheter.

Läs mer, [extern länk](#)

## Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Per 31 december 2024 uppgår leasingskulden för tomträtter till 143,9 (126,3) 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 tomt-rättsavgäld och ingår i driftnettot.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 76 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 åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

### Marknadsvärde

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

### Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 73 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 1724 mkr består av 523 mkr certifikat, 350 mkr obligation samt 851 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) och tolkningar av dessa (IFRIC).

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

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

## Hebaaktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, [ir.hebafast.se](http://ir.hebafast.se)

### Utdelning

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

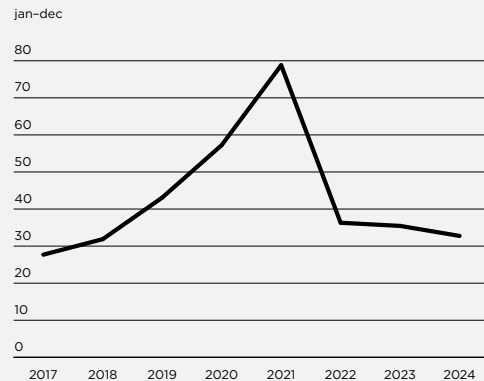
### Återköp av egna aktier

Under september 2023 har Heba Fastighets AB beslutat om återköp av egna aktier. Detta med bemyndigande från årsstämman 2023 och i syfte att överlåta till deltagare i LTI 2021, LTI 2022 och LTI 2023. Förvärvet får maximalt uppgå till 30 000 aktier av serie B i bolaget och för närvarande finns 9 400 aktier i eget förvar.

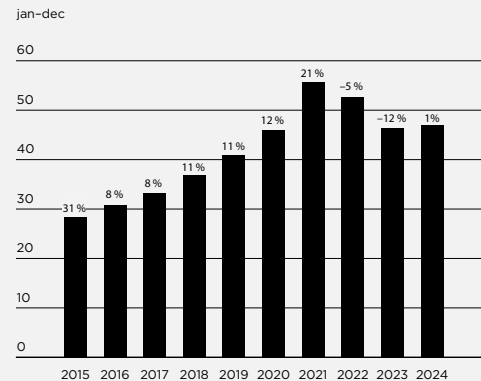
### Ägarstruktur, per 2024-12-31

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		22 520 618	13,64	7,38
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 661 897	6,46	9,38
Vogel, Johan	1 866 240	8 340 978	6,18	8,84
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,11	8,80
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,86	8,61
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 836	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
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	2,97	1,61
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,14	3,03
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>12 108 760</b>	<b>82 329 536</b>	<b>57,19</b>	<b>66,62</b>
<b>Andra aktieägare</b>	<b>3 472 880</b>	<b>67 208 824</b>	<b>42,81</b>	<b>33,38</b>
<b>Totalt</b>	<b>15 581 640</b>	<b>149 538 360</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

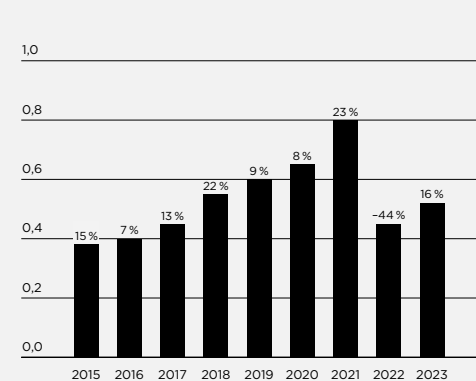
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2024 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 237,1 (245,0) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 91,5 (636,2) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

## Information

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

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

Stockholm den 5 februari 2025

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



Romberga 23:58, i Älvdansen Enköping, 154 hyreslägenheter



Capella 2, Tullinge, 155 ungdomsbostäder

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

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

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

### Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive idag kända hyreshöjningar och indexreglering för 2025. Merparten av bostäderna i fastighetsbeståndet har inte en färdigförhandlad hyra för 2025 per rapporteringsdagen. En hyreshöjning motsvarande 1% motsvarar cirka 3 mkr högre hyresvärde. 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.

mkr	31 dec 2024
Hyresvärde	587
Vakans, rabatter och övriga intäkter	2
<b>Hyresintäkter</b>	<b>589</b>
Driftkostnader	-160
Underhållskostnader	-4
Fastighetsskatt	-5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>420</b>
Central administration	-39
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande <sup>1)</sup>	-4
Finansnetto	-165
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>212</b>

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

## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>143,8</b>	<b>128,8</b>	<b>561,8</b>	<b>565,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-41,3	-39,6	-150,6	-154,0
Underhållskostnader	-0,5	-0,9	-2,3	-3,4
Fastighetskatt	-1,0	-1,4	-5,1	-6,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>100,9</b>	<b>86,9</b>	<b>403,8</b>	<b>402,1</b>
Central administration	-9,8	-9,7	-38,9	-36,5
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-8,6	-5,5	-49,9	35,9
Finansiella intäkter	3,8	10,5	25,2	34,3
Räntekostnader	-45,7	-36,3	-162,1	-177,0
Räntekostnader leasing	-1,0	-0,9	-3,8	-4,1
<b>Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag</b>	<b>39,6</b>	<b>44,9</b>	<b>174,2</b>	<b>254,7</b>
<i>varav Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></i>	<i>46,9</i>	<i>47,8</i>	<i>215,5</i>	<i>270,7</i>
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-9,0	-10,6	-18,0	-10,6
Resultat fastighetsförsäljning	-0,7	-27,2	-7,2	-75,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	70,5	-80,7	37,9	-1 084,5
Värdeförändring räntederivat	47,0	-114,4	-44,5	-128,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>147,3</b>	<b>-188,1</b>	<b>142,4</b>	<b>-1 044,1</b>
Aktuell skatt	-1,5	0,3	-2,5	0,3
Uppskjuten skatt	-39,3	129,9	-41,3	331,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>106,6</b>	<b>-57,8</b>	<b>98,7</b>	<b>-712,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>106,6</b>	<b>-57,8</b>	<b>98,7</b>	<b>-712,3</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>2)</sup>	0,65	-0,35	0,60	-4,31
Utdelning (2024 förslag), kr			0,52	0,52
Total utdelning (2024 förslag), Kkr			85 862	85 862

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

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

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2024 31 dec	2024 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	9,8	4,8	5,3
Förvaltningsfastigheter	13 589,2	13 278,5	12 773,2
Nyttjanderättstillgångar	143,9	127,4	126,3
Materiella anläggningstillgångar	10,4	9,6	7,5
Andelar i gemensamt styrda företag	1,0	0,7	14,3
Finansiella anläggningstillgångar	276,0	239,6	307,3
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,1	9,1	18,1
Räntederivat	55,0	8,0	99,5
Omsättningstillgångar	44,6	48,0	26,4
Likvida medel	36,5	40,5	247,2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 166,4</b>	<b>13 766,2</b>	<b>13 625,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 450,5</b>	<b>6 343,7</b>	<b>6 437,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	4 352,9	4 553,6	4 916,5
Uppskjuten skatteskuld	1367,6	1328,2	1326,2
Leasingskulder	143,9	127,4	126,3
Övriga långfristiga skulder	8,3	-	-
Skatteskulder	3,1	0,7	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1724,0	1316,0	712,0
Övriga kortfristiga skulder	116,2	96,6	106,6
<b>Summa skulder</b>	<b>7 715,9</b>	<b>7 422,5</b>	<b>7 187,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 166,4</b>	<b>13 766,2</b>	<b>13 625,0</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>
Periodens totalresultat			-712,3	-712,3
<i>Transaktion med ägare</i>				
Återköp aktier			-0,4	-0,4
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 396,2</b>	<b>6 437,5</b>
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 396,2</b>	<b>6 437,5</b>
Periodens totalresultat			98,7	98,7
<i>Transaktion med ägare</i>				
Återutgivning av aktier			0,2	0,2
Utdelning			-85,9	-85,9
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 409,3</b>	<b>6 450,5</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat före skatt	147,3	-188,1	142,5	-1 044,1
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag	8,6	5,5	49,9	-35,9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	10,4	24,5	21,8	27,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-70,5	80,7	-37,9	1 084,5
Värdeförändringar derivatinstrument	-47,0	114,4	44,5	128,3
Andra ej likviditetspåverakande resultatposter	7,3	32,0	-3,2	49,7
Betalad skatt	0,0	0,3	-0,5	0,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>56,2</b>	<b>69,4</b>	<b>217,1</b>	<b>209,9</b>
Förändring av rörelsekapital	22,6	13,4	-2,9	25,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>78,8</b>	<b>82,7</b>	<b>214,2</b>	<b>235,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-243,6	-56,2	-900,5	-327,4
Investering i finansiella tillgångar	-0,4	-3,5	-0,4	-3,5
Övriga investeringar	-4,7	-1,2	-9,0	-3,8
Investeringar i intresseföretag	-	-16,1	-	-16,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	38,0	13,5	58,0
Förändring långfristiga fordringar	-39,6	11,7	3,4	119,5
Försäljning förvaltningsfastigheter	-2,0	1 457,0	104,8	2 062,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	1,2	0,6	2,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-290,2</b>	<b>1 431,1</b>	<b>-787,5</b>	<b>1 892,2</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	208,0	-	1 093,0	1 409,0
Amortering av lån	-0,6	-1 270,7	-644,6	-3 315,6
Återköp aktier	-	-0,3	-	-0,4
Utbetald utdelning	-	-	-85,9	-74,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>207,4</b>	<b>-1 270,9</b>	<b>362,6</b>	<b>-1 981,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-4,0</b>	<b>242,9</b>	<b>-210,7</b>	<b>146,4</b>
Likvida medel vid periodens början	40,5	4,3	247,2	100,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>36,5</b>	<b>247,2</b>	<b>36,5</b>	<b>247,2</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari–december 2024 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	62,4	155,6	36,1	189,1	102,9	15,6	561,8
Fastighetskostnader	-18,6	-47,1	-10,3	-48,3	-30,1	-3,4	-158,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>43,8</b>	<b>108,5</b>	<b>25,8</b>	<b>140,9</b>	<b>72,7</b>	<b>12,2</b>	<b>403,8</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1774,3	3 660,1	999,0	4 460,8	2 237,5	457,4	13 589,2

Januari–december 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	57,4	179,9	36,1	188,7	89,4	14,2	565,7
Fastighetskostnader	-15,8	-59,2	-10,2	-47,1	-26,5	-4,7	-163,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>41,6</b>	<b>120,7</b>	<b>25,9</b>	<b>141,6</b>	<b>62,9</b>	<b>9,5</b>	<b>402,1</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1793,0	3 695,5	802,3	4 201,8	2 209,5	71,2	12 773,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 403,8 (402,1) mkr och resultat före skatt 142,4 (-1044,1) mkr består av central administration -38,9 (-36,5) mkr, räntekostnad leasing -3,8 (-4,1) mkr, finansnetto -136,8 (-142,7) mkr, resultat från andelar intresseföretag -49,9 (35,9), nedskrivningar finansiella tillgångar -18,0 (-10,6) samt resultat från fastighetsförsäljningar -7,2 (-75,4) och värdeförändring -6,6 (-1 212,9) mkr.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari–december 2024 enligt nedan:

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

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hyresintäkter	59,5	56,4	237,1	245,0
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-24,4	-26,5	-90,3	-94,7
Underhållskostnader	-1,0	-1,4	-3,2	-4,5
Fastighetskatt	-0,7	-0,6	-3,4	-3,9
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,9	-2,5	-2,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>32,7</b>	<b>27,0</b>	<b>137,8</b>	<b>139,5</b>
Avskrivningar på fastigheter	-6,5	-6,5	-26,2	-27,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26,3</b>	<b>20,5</b>	<b>111,5</b>	<b>112,5</b>
Central administration	-9,6	-9,6	-38,4	-36,2
Resultat från fastighetsförsäljning	-	-31,9	-8,8	-31,9
Resultat från andelar i koncernföretag	75,0	740,0	36,0	693,5
Finansiella intäkter	25,4	23,9	96,0	107,2
Räntekostnader	-22,0	-12,1	-60,4	-80,7
Värdeförändring derivatinstrument	47,0	-114,4	-44,5	-128,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>141,9</b>	<b>616,5</b>	<b>91,5</b>	<b>636,2</b>
Bokslutsdispositioner	43,1	-50,3	43,1	-50,3
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-26,2	50,7	-13,3	33,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>158,8</b>	<b>616,9</b>	<b>121,2</b>	<b>619,3</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2024 31 dec	2024 30 sep	2023 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	9,8	4,8	5,3
Materiella anläggningstillgångar	2 365,9	2 365,0	2 385,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 685,0	3 434,3	3 003,1
Derivatinstrument	55,0	8,0	99,5
Kortfristiga fordringar	136,5	18,7	791,9
Likvida medel	30,1	33,6	246,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 282,3</b>	<b>5 864,5</b>	<b>6 531,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 204,7</b>	<b>2 045,7</b>	<b>2 169,2</b>
Obeskattade reserver	2,5	2,7	2,7
Avsättningar	217,7	191,5	204,4
Långfristiga skulder	2 874,1	2 854,5	3 497,1
Kortfristiga skulder	983,1	770,0	658,4
<b>Summa skulder</b>	<b>4 077,6</b>	<b>3 818,8</b>	<b>4 362,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 282,3</b>	<b>5 864,5</b>	<b>6 531,7</b>

## Nyckeltal, koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	257	285	283	261	241
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	3,0	3,2	2,3	2,2	2,3
Hysesintäkter per kvm, kr	2 182	1 987	1 802	1 726	1 636
Fastighetskostnader per kvm, kr	614	574	524	525	499
Bokfört värde per kvm, kr	51 599	50 967	51 344	53 767	46 560
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	214,2	235,4	196,6	232,7	187,7
Investeringar, mkr	899,5	327,4	1 648,4	1 404,6	1 272,9
Överskottsgrad, % <sup>3) 19)</sup>	71,9	71,1	70,9	69,6	69,5
Förvaltningsmarginal, % <sup>4) 19)</sup>	38,4	47,9	46,7	50,9	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5) 19)</sup>	2,3	2,5	3,3	4,8	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6) 19)</sup>	2,81	2,21	2,26	0,93	1,15
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7) 19)</sup>	0,9	0,9	1,0	0,8	0,8
Belåningsgrad, % <sup>8) 19)</sup>	44,7	44,1	47,9	41,1	40,8
Nettobelåningsgrad, % <sup>9) 19)</sup>	44,5	43,1	48,3	41,1	41,4
Soliditet, % <sup>10) 19)</sup>	45,5	47,2	43,1	48,3	47,9
Avkastning eget kapital, % <sup>11) 19)</sup>	1,5	-10,4	-1,9	21,7	12,3
Avkastning totalt kapital, % <sup>12) 19)</sup>	2,2	-5,7	-0,2	13,0	8,3
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>13)</sup>	0,60	-4,31	-0,82	8,93	4,35
Kassaflöde, kr <sup>14) 19)</sup>	1,30	1,43	1,19	1,41	1,14
Eget kapital, kr <sup>15) 19)</sup>	39,07	38,99	43,75	45,38	37,10
Substansvärde (NAV), kr <sup>16) 19)</sup>	47,02	46,42	52,73	55,73	45,98
Börskurs, kr <sup>17)</sup>	32,75	35,45	36,30	78,80	57,25
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>18) 19)</sup>	82,30	77,36	95,19	88,87	72,96
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 111	165 104	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 104	165 117	165 120	165 120	165 120

## Definitioner

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

## Finansiell kalender

MAR  
2025

Årsredovisning 2024

APR  
23  
2025

Delårsrapport januari–mars 2025

APR  
24  
2025

Årsstämma

JUL  
9  
2025

Delårsrapport januari–juni 2025

OKT  
22  
2025

Delårsrapport januari–september 2025

FEB  
2026

Bokslutskommuniké 2025

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

Heba-koncernen omfattar 58 fastigheter, varav 14 samhällsfastigheter. Antal hyreslägenheter är 3 110, antal lägenheter i vård- och omsorgsboenden 825 och antal lokaler 117. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap. [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

### Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd

08-522 547 50, [patrik.emmanuelsson@hebafast.se](mailto:patrik.emmanuelsson@hebafast.se)

Hanna Franzén, CFO

08-442 44 59, [hanna.franzen@hebafast.se](mailto:hanna.franzen@hebafast.se)

