

---

# Årsredovisning 2012

**HEBA**  
FASTIGHETS AB



# Välkommen till årsstämma



## Årsstämma

### Årsstämma 2013 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 7 maj 2013, kl 16.30  
Plats Konferens Spårvagnshallarna,  
Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57  
Stockholm

#### Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 30 april 2013 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 30 april 2013 till:

Adress HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006  
104 62 Stockholm  
Telefon 08-442 44 40  
E-post [bolagsstamma@hebafast.se](mailto:bolagsstamma@hebafast.se)

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 30 april 2013 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt ha registrerat sina aktier i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

#### Information kan beställas per

Telefon 08-442 44 40  
Fax 08-442 44 42  
E-post [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

7

MAJ

Delårsrapport för januari–mars 2013 publiceras den 7 maj 2013.

13

MAJ

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,10 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 13 maj 2013.

16

MAJ

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 16 maj 2013.

7

AUG

Halvårsrapport januari–juni 2013 publiceras den 7 augusti 2013.

7

NOV

Delårsrapport januari–september 2013 publiceras den 7 november 2013.

FEB  
2014

Bokslutskommuniké 2013 publiceras i februari 2014.

MARS  
2014

Årsredovisning 2013 publiceras mars 2014.

# Året som gick

- Driftsöverskottet uppgick till **131,0** (130,3) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till **85,9** (81,2) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till **172,3** (197,9) Mkr.
- och värdeförändringar på räntederivat uppgick till **-8,6** (-31,3) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till **326,9** (211,0) Mkr, vilket motsvarar **7,92** (5,11) kr per aktie.
- Färdigställande av nyproduktion i Råcksta (**77** lägenheter) samt påbörjad nyproduktion i Annedal (**85** lägenheter) samt ROT av bostäder vid Gullmarsplan (**100** lägenheter). Försäljning av fastighet på Södermalm.
- Aktieutdelningen föreslås till **1,10** (1,00) kr per aktie.

## Nyckeltal

|  | 2012   | 2011   |
|--|--------|--------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal:</b>               |        |        |
| Hysesintäkter, Mkr                                   | 231,4  | 231,0  |
| Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm               | 205,4  | 209,7  |
| Direktavkastning, %                                  | 3,1    | 3,2    |
| Bokfört värde per kvm, kr                            | 21 027 | 19 731 |
| <b>Finansiella nyckeltal:</b>                        |        |        |
| Kassaflöde, Mkr                                      | 100,3  | 94,5   |
| Investeringar, Mkr                                   | 260,7  | 162,4  |
| Soliditet, %   | 58,2   | 56,1   |
| Överskottsgrad, %                                    | 58,2   | 56,7   |
| <b>Data per aktie:</b>                               |        |        |
| Resultat efter skatt, kr                             | 7,92   | 5,11   |
| Utdelning (2012 förslag), kr                         | 1,10   | 1,00   |
| Börskurs den 31 december, kr                         | 63,75  | 60,00  |
| Substansvärde (utan avdrag för uppskjuten skatt), kr | 78,67  | 73,40  |

## Innehåll

- 1 Året som gick
- 2 HEBA i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Affärsidé, strategi och mål
- 8 HEBAs projekt
- 12 Våra hyresgäster
- 14 Marknad
- 17 Möjligheter och risker
- 18 HEBAs fastigheter – översikt
- 20 HEBAs fastigheter – per område
- 26 Fastighetsförteckning
- 30 Fastighetsbeståndet
- 31 Marknadsvärdering
- 32 Ansvarsfullt företagande
- 36 Organisation och medarbetare
- 38 HEBA-aktien och ägarna
- 40 Finansiering

## Finansiell rapportering

- 42 Förvaltningsberättelse
- 48 Rapport över totalresultat, koncernen
- 50 Rapport över finansiell ställning, koncernen
- 52 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
- 52 Rapport över kassaflöden, koncernen
- 53 Resultaträkning, moderbolaget
- 54 Balansräkning, moderbolaget
- 55 Förändring av eget kapital, moderbolaget
- 55 Kassaflödesanalys, moderbolaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 65 Revisionsberättelse
- 66 Ledning, styrelse och revisorer
- 68 Fem år i sammandrag
- 69 Definitioner

# HEBA i korthet

**HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter och en bra service. Ända sedan starten har vi arbetat för att erbjuda ett tryggt, trivsamt och personligt boende för våra hyresgäster. Det ska vi fortsätta med. Det är nämligen det som gjort oss till ett av de fastighetsbolag som har de mest lojala hyresgästerna.**

## Våra hyresgästers bästa vän

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för bostadshyresgäster. För att lyckas med det har vi valt att fokusera på områden som vi känner till väl och där vi vet att vi kan erbjuda något extra. På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster.



## Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet. Det är ett område vi har lång erfarenhet av och som vi har en stark koppling till. För oss på HEBA är det viktigt att finnas nära våra hyresgäster. Därför tar vi själva ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. En HEBA-hyresgäst ska alltid veta vem man ska vända sig till i frågor om sin bostad.

## Vi växer på en fast grund

Vi hade inte varit det företag vi är idag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhävt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare. Med en sund inställning till ekonomi har vi idag en stark balansräkning och en soliditet på 58,2%. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50%.

## Långsiktig ägare med trogna hyresgäster

HEBA Fastighets AB bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt, Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. HEBA startades av två byggmästare, Karl Holmberg och Folke Ericsson. Det är ett ursprung vi är stolta över och som fortfarande är en del av vår identitet. Inom HEBA finns gedigen kunskap om fastigheter.

Den 21 november 2012 fyllde HEBA 60 år vilket uppmärksammades på olika sätt. Vi är stolta över den fina utveckling bolaget haft sedan 1952. Vår målsättning är att fortsatt sätta hyresgästen i centrum med god service.



# VD har ordet

## HEBA levererar ett rekordresultat under jubileumsåret

**HEBA fyllde 60 år i november 2012. Jubileumsåret firades på olika sätt bland annat i samband med Bostadsutställningen i Annedal under augusti månad där HEBA var representerad med det pågående projektet kv. Agnes-Cecilia. Jubileumsåret utvecklades positivt för HEBA som levererar det bästa förvaltningsresultatet 86 (81) Mkr i bolagets 60-åriga historia.**

Värdet förändringarna på bolagets fastigheter uppgick till 172 Mkr vilket motsvarar en värdeökning med 4,2 (5,0) procent.

Resultatet efter skatt förbättrades till 327 (211) Mkr år 2012. Resultatförbättringen beror till största delen på återföring av uppskjuten skatt dels på grund av beslutet att sänka bolagsskatten till 22 procent och dels på grund av en skatteeffektiv försäljning av en fastighet på Södermalm.

### **Tillväxt och förnyring av HEBAS fastighetsbestånd**

HEBA har under december 2012 färdigställt ett nytt bostadsprojekt med 77 lägenheter i Råcksta. I maj 2012 påbörjade vi ytterligare ett bostadsprojekt med 85 nya lägenheter i Annedal som kommer att färdigställas till årsskiftet 2013/14. Vi arbetar med detaljplaner för nya bostäder i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden samt för gästförsörjningsbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna. Sammantaget omfattar det nästan 700 nya lägenheter. HEBA söker samtidigt nya markanvisningar för att upprätthålla en jämn tillväxttakt. HEBA ska växa men vi har inte satt upp något måltal för hur snabbt det ska ske. Vi utvärderar kontinuerligt affärsmöjligheter

och investeringar genomförs när vi ser intressanta affärer till rätt pris. HEBA har en stark finansiell ställning vilket ger oss ett handlingsutrymme att göra fler lönsamma investeringar.

Parallellt med nyproduktionen löper vårt ROT-program där vi genom renoveringar sänker våra driftskostnader och förbättrar hyresnivån. Samtidigt förlänger vi byggnadens livslängd och förbättrar boendekvaliteten för våra hyresgäster. Under 2012 har vi renoverat cirka 100 lägenheter och det är en nivå som vi bedömer kommer att gälla även under de kommande åren.

Investeringarna i nyproduktion och ROT innebär även en satsning på miljön. Samtlig nyproduktion sker i form av lågenergihus och vid genomförandet av vårt ROT-program gör vi noggranna analyser av vilka åtgärder vi kan göra för att minska energianvändningen och för att förbättra miljön.

### **Hyresrätten vinner mark**

HEBA har valt att hålla fast vid och fokusera på fastigheter i Stockholmsområdet med hyresrätten som upplåtelseform. Vi tror att hyresbostaden har möjlighet att utvecklas och bli en ännu mer attraktiv boendeform.

## » Våra hyresgäster tycker att vi levererar en bra service och de upplever att de får valuta för pengarna hos HEBA

Ekonomi och bostäder är två ämnen som har dominerat det senaste årets nyhetsflöde. Den finansiella oron ute i världen påverkar även Sverige och i media lyfter man ofta fram det svenska folkets höga skuldsättning och risken för en "bostadsbubbla". Den höga skuldsättningen beror i första hand på den jämförelsevis stora volymen av bostadslån. Bankerna har infört ett s.k. bolånetak och även förslag på ett obligatoriskt amorteringskrav har förts fram. Detta har tillsammans med det stora antalet varsel om uppsägningar bidragit till att marknaden för nya bostadsrätter i Stockholm har kylts av och nyproduktionen av bostadsrätter har minskat. Men det underliggande behovet av bostäder i Stockholm har inte minskat, tvärtom fortsätter befolkningen att öka kraftigt.

Det minskade trycket på bostadsrättsmarknaden medför samtidigt att intresset för hyresrätten ökar. Men det finns även andra faktorer som påverkar hyresrättens växande popularitet. Många menar och då kanske framförallt yngre personer att man inte vill äga sin bostad utan man vill ha den frihet och den flexibilitet som hyresrätten ger för att enkelt och snabbt kunna förändra sin situation. Andra vill slippa det ansvar i form av drift och skötsel som ett ägande av en lägenhet eller en villa innebär. Med en ökad flexibilitet i utformningen av

hyresrätten d.v.s. valfrihet att välja till eller välja bort funktioner, kvaliteter eller service så kommer intresset för hyresrätten fortsätta att öka. Flexibiliteten kräver dock möjlighet till en differentierad hyressättning och där har vi en bit kvar.

### Stimulans för ett ökat bostadsbyggande

Bostadsproduktionen i Stockholms län minskade under 2012 jämfört med 2011. Enligt Länsstyrelsen i Stockholm behövs det byggas 15 000-20 000 nya lägenheter per år i länet men det byggs endast 8 000 lägenheter. Höga mark- och byggpriser, långa projektider och många olika myndighetskrav och andra krav från kommuner gör att bostäderna blir dyra att producera. Direktavkastningen på nyproduktion av hyresbostäder i Stockholm är låg. Den låga direktavkastningen gör det svårt att få lönsamhet i bostadsproduktionen och när långivarna dessutom kräver en ökad andel eget kapital minskar antalet aktörer som kan eller vill genomföra nya bostadsprojekt.

Regeringens utredare har under det senaste året presenterat åtgärder som ska förbättra och underlätta bostadsbyggandet. Regeringen har beslutat om förlängning av presumtionshyran från nuvarande 10 år till 15 år och förlängning av befrielse från betalning av fastighetsavgiften från 5 år till 15 år. Det är bra åtgärder men det lär knappast räcka för att få igång bostadsproduktionen. Det skulle inte förvåna om politikerna kommer med ett mer radikalt förslag inför det kommande valet. Jag skulle gärna se ett förslag som mer påtagligt sänker byggherrens kostnader som till exempel avdrag för byggmomsen eller ett ekonomiskt stöd till hyresgästerna så att fler kan klara en högre hyresnivå. Det är två åtgärder som skulle bidra till en ökad bostadsproduktion. En återgång till gårdagens investeringsstöd är det dock få som önskar.



### Goda framtidsutsikter för HEBA

HEBA verkar på en bostadsmarknad med överefterfrågan som inte ser ut att försvinna trots en befarad fortsatt lågkonjunktur. Vi har en stark finansiell ställning och en långsiktighet i vår investeringsstrategi som ger oss manöverutrymme och konkurrensfördelar. Vi har en effektiv organisation och engagerade medarbetare som arbetar nära våra hyresgäster. Våra hyresgäster tycker att vi levererar en bra service och man upplever att man får valuta för pengarna hos HEBA. Det gör oss väl rustade att möta framtiden och jag bedömer att vi har goda möjligheter till en fortsatt tillväxt med förbättrad lönsamhet.

Med detta vill jag och mina medarbetare tacka våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit. Vi ser fram mot ett fortsatt intressant 2013.

**Lennart Karlsson**  
VD, HEBA Fastighets AB

» Vi tror att hyresbostaden har möjlighet att utvecklas och bli en ännu mer attraktiv boendeform

# Affärsidé Strategi Mål

Stockholms läns befolkning ökade med 35 533 personer under 2012 och fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen kommer efterfrågan på bostäder vara hög många år framåt i Stockholm.

## Affärsidé

HEBA skall erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom:

- ▶ **Ett långsiktigt ägande**
- ▶ **Engagerad förvaltning**
- ▶ **En aktiv fastighetsutveckling**

## Strategi

HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.

HEBAs verksamhet ska omfatta fastigheter med hyresbostäder i flerfamiljshus i Stockholmsområdet.

HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.

HEBAs verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.

HEBAs tillväxt ska ske både genom förvärv och nyproduktion av flerfamiljshus.

HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.

HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.



# 205 72%

Utfall: Växa i Stockholmsområdet  
räknat i tusen m<sup>2</sup>

Utfall: Utdelning av förvaltnings-  
resultat efter skatt

HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster. Vi startade vår verksamhet 1952 i Vällingby genom att bygga och hyra ut bostäder. Nu vill vi fortsätta att växa tillsammans med Stockholm och precis som då erbjuda våra hyresgäster ett modernt och attraktivt boende.

## Mål

## Utfall

|   | 2012 | 2011        | 2010 | 2009        | 2008 |
|---|------|-------------|------|-------------|------|
| <b>Växa i Stockholmsområdet<sup>1</sup></b><br>HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.   | 205  | 210         | 206  | 187         | 185  |
| <b>NKI<sup>2</sup></b><br>HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska överstiga genomsnittet för privata bostadsbolag i storstäder. <sup>3</sup>  |      | 78,7 (80,0) |      | 78,9 (78,8) |      |
| <b>Energi<sup>4</sup></b><br>HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20% fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.  | -7,5 | -5,4        | -8,2 | -8,2        | ±0   |
| <b>Utdelning 70% av förvaltningsresultat<sup>5</sup></b><br>HEBAs tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70% av resultatet efter beräknad skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. | 72   | 69          | 72   | 69          | 73   |
| <b>Riktämärke soliditet minst 50%</b><br>HEBA ska bibehålla en hög soliditet med riktämärke om minst 50% över tiden.  | 58,6 | 56,1        | 54,7 | 56,3        | 60,7 |

1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m<sup>2</sup>

2) NKI enkät genomförs vartannat år

3) Siffran inom parentes avser NKI för privata bostadsbolag i storstäder

4) Ackumulerad förändring jämfört med basåret 2008

5) Efter skatt

# Våra projekt

**TVÅ SAKER** är utmärkande för hur HEBA ser på sitt fastighetsbestånd. Vi tänker långsiktigt och arbetar ständigt med att hitta vägar till en bättre totalekonomi. Under 2012 har HEBA påbörjat eller fortsatt planeringsarbetet för nyproduktion av ytterligare ca 700 lägenheter och ombyggnad av 350 lägenheter. HEBAs starka finansiella ställning och varumärke gör oss intressanta som samarbetspartner och öppnar möjligheter till nya projekt. HEBAs utveckling fortsätter och vi planerar för att öka tillväxttakten.



400

Antal nya student- och gästforskarbostäder vid Karolinska Institutet

56

Antal planerade hyreslägenheter vid Gubbängens Centrum

72

Antal nya hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden

## Kommande

### Nya student- och gästforskarbostäder i Solna

HEBA och Akademiska Hus har tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för student- och gästforskarbostäder och lokaler för undervisning och forskning på Karolinska Institutets campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet. Akademiska Hus kommer att behålla och utveckla den del av marken

som planeras för undervisning och forskning.

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med bostäder för utländska studenter och gästforskare. Bostäderna omfattar 400 lägenheter i fyra byggnader.

Arbete med detaljplanen har startat under 2012 tillsammans med Solna Stad och Akademiska Hus. Förhoppningen är att en byggstart ska kunna ske under andra halvan av 2014.



## Kommande

### Miljötänkande på en ny nivå

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, över Värtahamnen, till Loudden i söder. Med 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser är det ett av norra Europas mest expansiva stadsdelsprojekt. Stadsdelen ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer och ingår som ett av 18 stadsbyggnadsprojekt i Clinton Climate Initiative. Med sitt läge med närhet till både vatten, natur och stad blir Norra Djurgårdsstaden en mycket attraktiv del av Stockholm.

I Djurgårdsstaden kommer HEBA att uppföra 72 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter och ca 500 m<sup>2</sup> butiksarea. Just nu pågår detaljplanarbetet och byggstart för Norra Djurgårdsstaden etapp 2 planeras till tredje kvartalet 2014. I projektet samarbetar HEBA med Stockholms stad och övriga byggherrar i Norra Djurgårdsstaden vilket har gett oss tillgång till de senaste forskningsresultaten och det allra senaste erfarenheterna inom miljöteknik och hållbart byggande och förvaltning. Denna kunskap och erfarenhet kommer stå som modell för HEBAs framtida bostadsproduktion.

## Kommande

### Allt närmare byggstart i Gubbängen

Under året fortsatte detaljplanarbetet för 56 nya lägenheter i Gubbängens centrum. Avtalet om markanvisning tecknades med Stockholms stad 2010 och förhoppningen är att byggstart ska ske under 2013.

Fastigheten har ett bra läge med mycket goda kommunikationer i form av



Gubbängens T-banestation som ligger i närheten.

I Gubbängen äger HEBA sedan tidigare även fastigheten Borrsvängen 8. HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm och förhoppningarna är att kunna erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.

# Våra projekt fortsättning



Bisvärmen 4-7 vid Gullmarsplan.

## Planerade och pågående

### Lägenheter blir som nya på Lidingö, Gullmarsplan och i Västertorp

HEBAs ROT-plan sträcker sig cirka 10 år framåt i tiden och under 2013-2015 fortsätter ROT-programmet för fastigheterna Bisvärmen 4-7 vid Gullmarsplan, Backskidan 1 och Skridskon 1 i Västertorp, Lackträden 8 i Västberga, samt fastigheterna Fregatten 4 och 5 på Lidingö. Totalt omfattas cirka 350 lägenheter.

Åtgärderna i respektive ROT-projekt kommer att variera vilket innebär att det inte blir nödvändigt att evakuera hyresgäster vid samtliga projekt. Fastigheterna kommer att evakueras trapphusvis eller ha kvarboende.

#### Lägre energiförbrukning och högre trivsel

Energieffektivisering, modernisering och bevarande av tidstypisk arkitektur är viktiga ledord i HEBAs ROT-plan. Det viktigaste är dock att hyresgästerna blir nöjda med sina "nya" lägenheter.

Den typ av investering som en ombyggnation innebär kräver förstås att HEBA får avkastning på investerat kapital. Enbart en hyresökning räcker inte för att ge en rimlig avkastning på investeringen. Sänkta kostnader för drift och underhåll samt energieffektivisering är viktiga faktorer för att få ekonomi i projekten. Lösningarna varierar beroende på de individuella förutsättningarna i respektive projekt.

Värmeåtervinning med så kallat FTX-system är ett bra sätt att spara energi och vi använder detta system där det går att genomföra.

HEBA är en långsiktig fastighetsägare och vi väljer därför hållbara och långsiktiga lösningar och materialval vid ombyggnationer. Det leder i sin tur till lägre underhållskostnader och en långsiktigt bra ekonomi.

## Pågående

### 85 lägenheter i Annedal

Annedal är en ny modern stadsdel på gränsen mellan Stockholm och Sundbyberg. I Annedal bygger ett tjugotal företag 2 000 lägenheter för cirka 4 500 personer. Annedal blir en varierad och dynamisk stadsdel med parker, aktivitetstorg, skola och förskolor, närservice, idrottshall, konsthall och strandpromenader. HEBA påbörjade nyproduktion av 85 hyreslägenheter i Annedal i april 2012. Förutom bostäder och garage så uppförs även ett mindre antal butikslokaler. Uthyrning av lägenheterna kommer ske under våren 2013 med beräknad inflyttning under hösten vintern 2013.



HEBAs styrelseordförande Sören Härnblad och Sofia Ljungdahl, divisionschef på Peab.

350

Antal lägenheter i ROT-programmet  
2013-2015

25 tusen

Antal laxar och havsöringar som sätts ut i  
Stockholms ström 2013

85

nya hyreslägenheter i Annedal

## Avslutade

### Vattenfallet helt inflyttat

2011 förvärvade HEBA kv Vattenfallet i Räcksta med tillhörande byggprojekt avseende ett 13-våningars punkthus om 77 hyresbostäder. Säljare var JM. Byggstarten skedde i juni 2011 och inflyttningen som påbörjades november 2012 föregicks av ett stort intresse med cirka 1 000 sökande till de 77 hyreslägenheterna. Fastigheten ligger i anslutning till det nya bostadsområdet Vällingby Trädgårdsstad och strax intill Räcksta T-banestation.

Husets entré är utsmyckat med en glasmosaikvägg kallad "En känsla av vatten" som knyter an till kvarterets namn och Vattenfalls historia i området. Konstnär är Katarina Muhrbeck.



"En känsla av vatten" signerad Katarina Muhrbeck.

77

77 hyresbostäder färdiga  
i kv Vattenfallet

Kv Vattenfallet

## Sponsring



Stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius och Lennart Karlsson, VD HEBA.

### HEBA värnar om stockholmarnas naturmiljö

HEBA sponsrar från och med 2013 utsättning av lax och laxöring i Stockholms ström. Vattenfall som tidigare sponsrat utsättningen i 24 år valde att avsluta sitt åtagande inför 2013.

HEBA har genom avtal med Stockholms Fritidsförvaltning säkerställt att utsättningen kan fortsätta under flera år framgent. Vi ser till att stockholmarna får möjlighet att uppleva en unik naturupplevelse mitt i Stockholms city vilket vi är både glada och stolta över.



Lax (Salmonidae)

---

# Våra hyresgäster

---

**BOSTAD** Hyresrättens ställning är starkare än på länge. Efter ett par år av ombildningar är det nu allt fler som söker sig till den högre servicegrad och mer trygga boende som hyresrätten erbjuder. Extra glädjande är att våra hyresgäster tycker att de får mycket för pengarna hos HEBA.



79%

av våra hyresgäster är nöjda  
med servicen

94%

av våra hyresgäster är nöjda  
med sin bostad

Synpunkterna från  
våra hyresgäster är viktiga.  
Att kunna tillmötesgå  
och vara lyhörd för hyres-  
gästernas önskemål är  
vår styrka.



**Leif Welin**  
och  
**Ingrid  
Karlsson**  
Huddinge

#### Hur trivs ni som hyresgäster hos HEBA?

Det fungerar bra och det har aldrig varit några problem när vi behövt hjälp.

#### Hur trivs ni i området?

Vi trivs bra – här finns allt man behöver. Det är nära till affärer och vi har till och med bussen utanför dörren. Kan inte bli bättre!

#### Varför hyresrätt?

Vi ser ingen anledning till att lägga en massa pengar på bostadsrätt. Dessutom är det skönt att slippa bekymra sig över saker som går sönder – är det nåt är det bara att ringa hyresvärden.

Vi trivs bra – här finns allt man behöver. Det är nära till affärer och vi har till och med bussen utanför dörren. Kan inte bli bättre!



**Heléne  
Ahlberg**  
Råcksta

...som hyresgäst  
får man alltid hjälp  
om problem skulle  
uppstå med lägen-  
heten – det värde-  
sätter jag högt!

#### Hur trivs du som hyresgäst hos HEBA?

Jag trivs väldigt bra – man blir alltid så trevligt bemött när man har varit i kontakt med dem.

#### Hur trivs du i området?

Bra, det är ett lugnt område samt nära till både stan och Vällingby.

#### Varför valde du nyproduktion?

Jag är nyinflyttad i stan, så alternativen till boende var begränsat, men att lyckas komma över en nybyggnation var bara ett plus. Man vet att allt är fräscht, välplanerat och smart byggt.

#### Varför hyresrätt?

Annat alternativ är inte aktuellt för stunden och som hyresgäst får man alltid hjälp om problem skulle uppstå med lägenheten – det värdesätter jag högt!

# Våra hyresgäster fortsättning



**Monika Nilsson**  
Räcksta

## Hur trivs du som hyresgäst hos HEBA?

Jag trivs mycket bra med HEBA, men jag har inte så mycket att jämföra med. Jag flyttade tillbaka till Sverige i april 2012, efter att ha bott utomlands sedan 1995.

## Hur trivs du i området?

Hittills trivs jag mycket bra i området, även om det kan vara besvärligt att ta sig fram på grund av bygget av Vällingby parkstad. Närheten till naturen är ett stort plus.

## Närheten till naturen är ett stort plus.

## Varför valde du nyproduktion?

Jag valde inte nyproducerat, jag sökte *allt* som gick att söka, och är nu riktigt glad och nöjd att jag fick en nyproducerad lägenhet. Det är så ljus, fint och fräscht.

## Varför hyresrätt?

Eftersom jag är ny i Stockholmsområdet, vill jag gärna känna på var jag vill bo innan jag köper något och därför passar hyresrätt mig utmärkt.

## NKI-åtgärder under året som gått

Efter vår hyresgästenkät under hösten 2011 fick vi synpunkter och önskemål från våra hyresgäster. Mängder med större och mindre arbeten har genomförts. Nedan följer några av de åtgärder som utförts under 2012, baserat på våra hyresgästers önskemål.

### Pennvässaren 2

- Dörrstängare i källaren har monterats.
- HEBA har bytt ut tvättmaskin, målat samtliga utrymmen, "mittenrummet" byggdes om till en liten tvättstuga med 1 tvättmaskin och 1 torkskåp.

### Höken 30

- HEBA har införskaffat nya utemöbler och utökat blomsterprogrammet inför vår och sommar. Detta för att göra gården mer trivsamt.

### Veken 8

- Målat ytskikten källare och tvättstuga och förbättrat belysningen.
- Lagt marksten vid avsedd uteplats och införskaffat nya utemöbler.

### Stubinen 3

- HEBA har tecknat avtal med ny entreprenör för skötsel av gården och har sett över blomsterprogrammet.

### Galeasen 4

- Sett över brytskydd/låskistor till förrådsutrymmen och har även utökat rondering av källare och vind.

### Fregatten 4

- HEBA har anlitat en entreprenör som har kontrollerat samtliga fönster.
- Sett över belysningen i samband med förestående

ROT-program. Vi kommer att presentera en åtgärdsplan för fastigheten under året.

### Markan 6

- HEBAs fastighetsskötare har utökat antal besök/rondering av fastigheten.
- HEBA kommer från och med nu att rondera sorteringsrummet med egen personal.

### Skrubbyveln 5

- Tvättstugans golv har målats.

### Gradsågen 3

- Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstuga.

### Ryggsågen 3

- Grovsoprum, målning och belysning har förbättrats.

### Pennteckningen

- Ny låsning i tvättstuga.

### Östmarksgatan

- Förbättrat tryggheten i området, utebelysningen har utökats och fler papperskorgar monterats.
- Kompletterat med nya uteleksaker i lekparken.

### Hökarängen

- Förbättrat tryggheten i området, utebelysningen utökats och fler papperskorgar monterats.
- 12 nya p-platser har iordningsställt.

### Reversen 2

- Installation av nya takfläktar.

### Isdubben 1

- Nya rabatter har iordningställt vid grillplatsen.

### Maskrosen 4

- Trapphusen har målats.

### Vildrosen 14

- Nytt Aptussystem har installerats.

### Förgyllda Bägaren 3 och 4

- Ett nytt torkskåp har installerats i tvättstuga.

### Förgyllda Bägaren 2

- Trapphusen har målats.

### Rådsvägen 6

- Belysning i tvättstuga har kompletterats.

### Rådsvägen 8

- Översyn och åtgärdande av hiss.

### Rådsvägen 10

- Ny sittbänk utanför port har installerats.
- Nya hjälpfläktar har installerats i torkrum.

### Rådsvägen 12

- Portkod har installerats.

### Rådsvägen 14

- Belysningen på vinden har kompletterats.



# Marknad

# 15

Antal år tills Stockholm vuxit med ett Göteborg

**Fastighetsmarknaden i Sverige visade under året på relativt stabila priser. De genomförda fastighetsförsäljningarna i Sverige under 2012 landade enligt NewSec på ca 106 miljarder kronor vilket är 15% högre jämfört med föregående år.**

**P**riserna på bostadsfastigheter i Stockholm steg under 2012 och marknaden präglas av en hög efterfrågan och ett mycket litet utbud. Priserna på villa- och bostadsrättsmarknaden i Stockholm var stabil för villor men ökade med 6% för bostadsrätter under 2012.

Det diskuteras ofta om vi har en bostadsbubbla i Stockholm där man befärs risk för kraftiga prisfall till följd av den höga belåningsgrad som kännetecknar bolånemarknaden. Men bostadsbristen och en låg volym av nyproduktion kombinerat med en kraftig befolkningstillväxt gör fastighetsmarknaden i Stockholm stabil och mindre känslig för prisnedgångar. I en ekonomiskt orolig omvärld har Sverige hittills stått sig väl men lågkonjunkturen har börjat få effekter även i Sverige med ett ökat antal varsel på arbetsmarknaden.

Stockholm har så här långt inte drabbats av varselvågen i någon större omfattning. De ekonomiska prognoser som redovisar tillväxten för de kommande åren visar på ett fortsatt svagt 2013 men en förbättring under 2014 och 2015.

HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva lägen och sträcker sig från Täby i norr till Huddinge i söder med en koncentration i attraktiva närförorter som till exempel Gullmarsplan och Midsommarkransen.

## Hyresmarknaden

Under år 2012 uppgick nettoökningen av nya invånare i Stockholm till ca 35 500. Inflyttning sker från hela Sverige och från utlandet samtidigt som födelsetalet

i Stockholm är högt. Antalet bostads-sökande i Stockholms stads Bostadsförmedling uppgick till ca 400 000 personer i december 2012 och den genomsnittliga väntetiden för en ny bostad var 8,5 år vilket var en ökning med 30 000 personer respektive 0,5 år. Det pågår för närvarande flera större stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, bland annat i Norra Djurgårdsstaden, Järvalyftet, Hagastaden, Liljeholmen-Årstadal, Årstafältet och på sikt även Slakthusområdet. Trots detta bedöms tillskottet av nya lägenheter inte möta den stora efterfrågan. Stockholm fortsätter att växa i attraktivitet och därmed flyttas hyrespotentialen längre ut från tullarna. En fortsatt integration av bostadsrätter och hyresrätter i Stockholms förorter bidrar också till att intresset för dessa områden ökar. HEBAs fastigheter i förorter som Gubbängen och Hökarängen har därför en potential till förbättrade hyresnivåer.

Den så kallade Stockholmsmodellen avseende hyressättning på hyresbostäder i Stockholm har inte kommit till genomförande. Skillnaden i hyresnivå mellan inner- och ytterstad i det äldre bostadsbeståndet är fortfarande relativt liten. Acceptansen för högre hyror är större i nyproduktion jämfört med äldre och ombyggda lägenheter. Vi bedömer att hyresnivåerna på renoverade lägenheter i Stockholms attraktivare lägen successivt kommer att öka och närma sig hyresgästernas betalningsvilja. HEBAs satsning på ROT-ombyggnad och nyproduktion syftar till att förnygra fastighetsbeståndet och förbättra bolagets lönsamhet.

## Trender

- Fastighetsmarknaden återhämtar sig något efter den besvärliga finansieringssituation som rått tidigare.
- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm.
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter minskar till följd av att allmännyttan minskat sin försäljning.
- Svag efterfrågan på ägarlägenheter.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Kvinnor är mer aktiva än män på bostadsmarknaden.

## Stockholm växer med ett Göteborg

I Stockholmsregionen bor det idag ca 2 miljoner människor. Under de senaste 10 åren har huvudstaden vuxit med en befolkning som Malmös, ca 250 000 människor. Under de kommande 15 åren förväntas Stockholmsregionen att växa som ett Göteborg eller med ca en halv miljon människor.

Denna befolkningstillväxt betyder att det blir fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Ca 400 000 personer står i Stockholms bostadsförmedlingskö.

Källa: Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholm

# Marknad fortsättning

## Byggmarknaden

Under 2012 minskade köptrycket på marknaden för nyproducerade bostadsrätter vilket innebär att flera bostadsrättsexploatörer drog ned på produktionsstakten.

Tiden från det att en markanvisning beviljas fram till dess ett bostadsprojekt står klart för inflyttning tar i genomsnitt 6–7 år i Stockholm bland annat till följd av överklagande av detaljplaner. Det innebär att trots att antalet markanvisningar har ökat på senare tid så har det inte producerats fler lägenheter. Här finns mycket att göra från både myndigheter och kommuner för att korta ned projekttiderna och samtidigt sänka byggkostnaderna.

Byggmarknaden i Stockholm kännetecknas av höga byggpriser och några få stora byggentreprenörer. På senare tid har några medelstora byggentreprenörer lyckats etablera sig i Stockholm. Inflödet av kvalificerad byggarbetskraft från Polen och Baltikum ökar. Detta tillsammans med den relativt låga bostadsproduktionen har bidragit till att konkurrensen har ökat och att byggkostnadsutvecklingen för nyproduktion och ROT har bromsat in något under 2012.

## Upplåtelseformer och kategoriboende

Andelen hyresbostäder och andelen bostadsrätter i Stockholm är ungefär lika stora. Antalet ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter har minskat till följd av att de kommunägda bostadsbolagen i princip har stoppat försäljningen till bostadsrättsföreningar. De ombildningar som nu sker omfattar privata fastighetsägare som överlåter fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Den nya upplåtelseformen, ägarlägenheter har ännu inte fått fäste i Stockholm. Fördelen med ägarlägenheten är att man som ägare inte behöver fråga om lov för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Men även ägarlägenheten omfattas av hyresregleringen vilket gör det svårt att få lönsamhet på att hyra ut ägarlägenheter i andra hand.

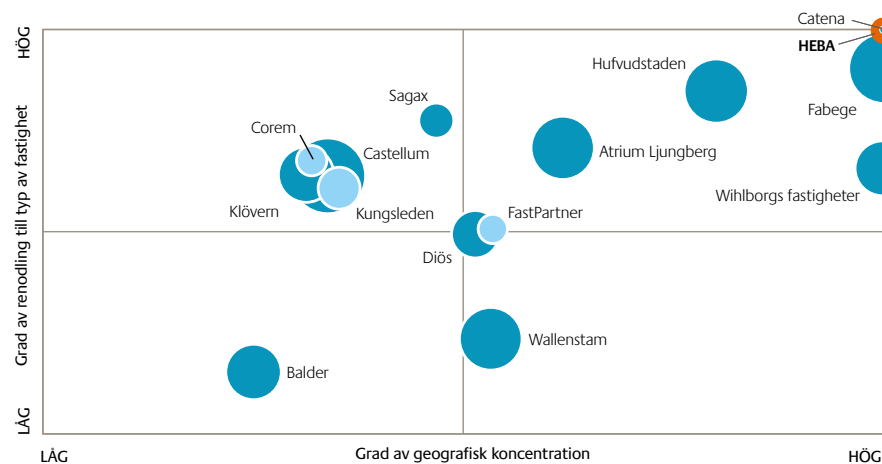
Bostadsbristen har inneburit stora svårigheter för studenter att få lägenheter i Stockholm. Under senare år har dock politikerna i Stockholmsområdet ökat trycket för att få fram fler studentbostäder. Flera fastighetsägare har nu aviserat att de planerar för nya studentbostadsprojekt. Äldreboende är en annan kategori av boende som växer till följd av att andelen äldre växer. Både äld-

reboende och studentlägenheter förhyrs som regel genom så kallade blockförhyringsavtal där fördelningen av drift och underhåll skiljer sig något från ett traditionellt hyresavtal.

HEBAs verksamhet är inriktad på hyresbostäder men vi är inte främmande för att även äga äldreboenden och studentboenden i de fall vi ser en affärsmöjlighet. I februari 2012 tecknade HEBA en avsiktsförklaring med Akademiska Hus i syfte att upprätta en detaljplan och förvärva mark på Karolinska Institutets campus i Solna för drygt 400 nya student- och gästforskarlägenheter.

## Konkurrenter

De allmännyttiga bostadsbolagen är de största fastighetsägarna i Stockholm. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder äger tillsammans nära 50 procent av hyresrätterna i Stockholms Stad. Andra större fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening och de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren.



KÄLLA: Leimdörfer

## Koncentration och renodling i svenska börsnoterade fastighetsbolag

- HEBAs strategi att fokusera på hyresfastigheter i Stockholmsområdet gör det möjligt för aktieägare att själva komponera sin egen fastighetsportfölj.

# Möjligheter och risker

HEBA är ett stabilt företag med låg riskprofil. Det beror bland annat på att vi har ett långsiktigt ägarperspektiv, bostadsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, effektiv egen fastighetsförvaltning och hög soliditet. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka vår verksamhet.

## Beskrivning

## Påverkan

## Hantering

### Hyresintäkter

Drygt 90% av HEBAs hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas HEBAs intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.

En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3% för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 6,8 Mkr eller 0,17 kronor per aktie.

HEBA arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBAs fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.

### Vakanser

HEBA är ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.

HEBA verkar endast i Stockholmsregionen och vakansgraden inom HEBAs fastigheter är idag väldigt låg. Varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.

Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.

### Värmekostnader

Alla HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 33% av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.

En ändring av värmekostnaden med 5% ändrar resultatet med 1,4 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.

Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser.

### Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan. Alla fastigheter och pågående fastighetsprojekt värderas årligen till verkligt värde av extern värderingsman. Kvartalsvis görs även en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet.

En förändring av marknadsvärdet med 1% motsvarar ca 44,9 Mkr eller 1,09 kronor per aktie.

Alla HEBAs fastigheter externvärderas två gånger per år för att få ett rättvisande marknadsvärde. Vid delårsboksluten internvärderas två tredjedelar av fastighetsbeståndet.

### Finansieringskostnader

Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 25% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 2,6 år.

En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 0,8 Mkr eller 0,02 kronor per aktie.

På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntnivåerna än genomsnittsakören. HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning av bolagets finansiering sker av företagsledning och styrelse.

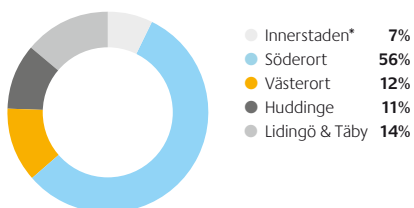
# Våra fastigheter

**VI FINNS I STOCKHOLMSOMRÅDET** HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2012 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 60 fastigheter varav en projektfastighet. Samtliga är belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun, Lidingö stad och Täby kommun.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 208 222 kvm. Koncernen har 2 993 bostadslägenheter som omfattar 193 670 kvm motsvarande cirka 93% av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 265 med en yta om 14 552 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare genomfördes av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 374 av lägenheterna eller 46% ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

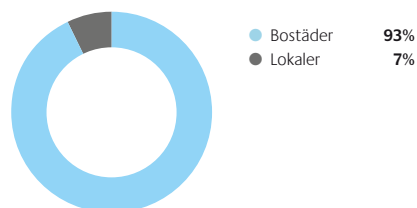
**Hyresintäkternas fördelning på delområden**



Per 31 december 2012

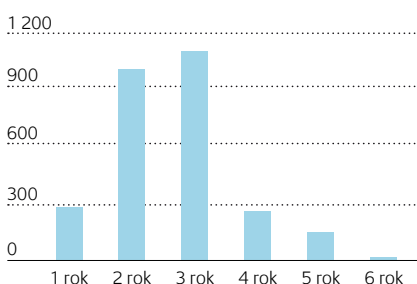
\*) Södermalm

**Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler**

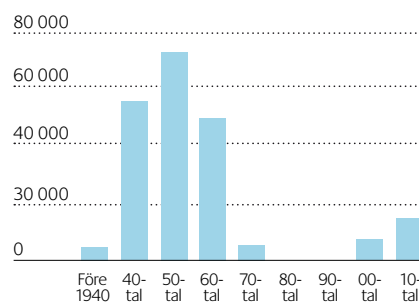


Per 31 december 2012

**Antal lägenheter fördelade på storlekar**

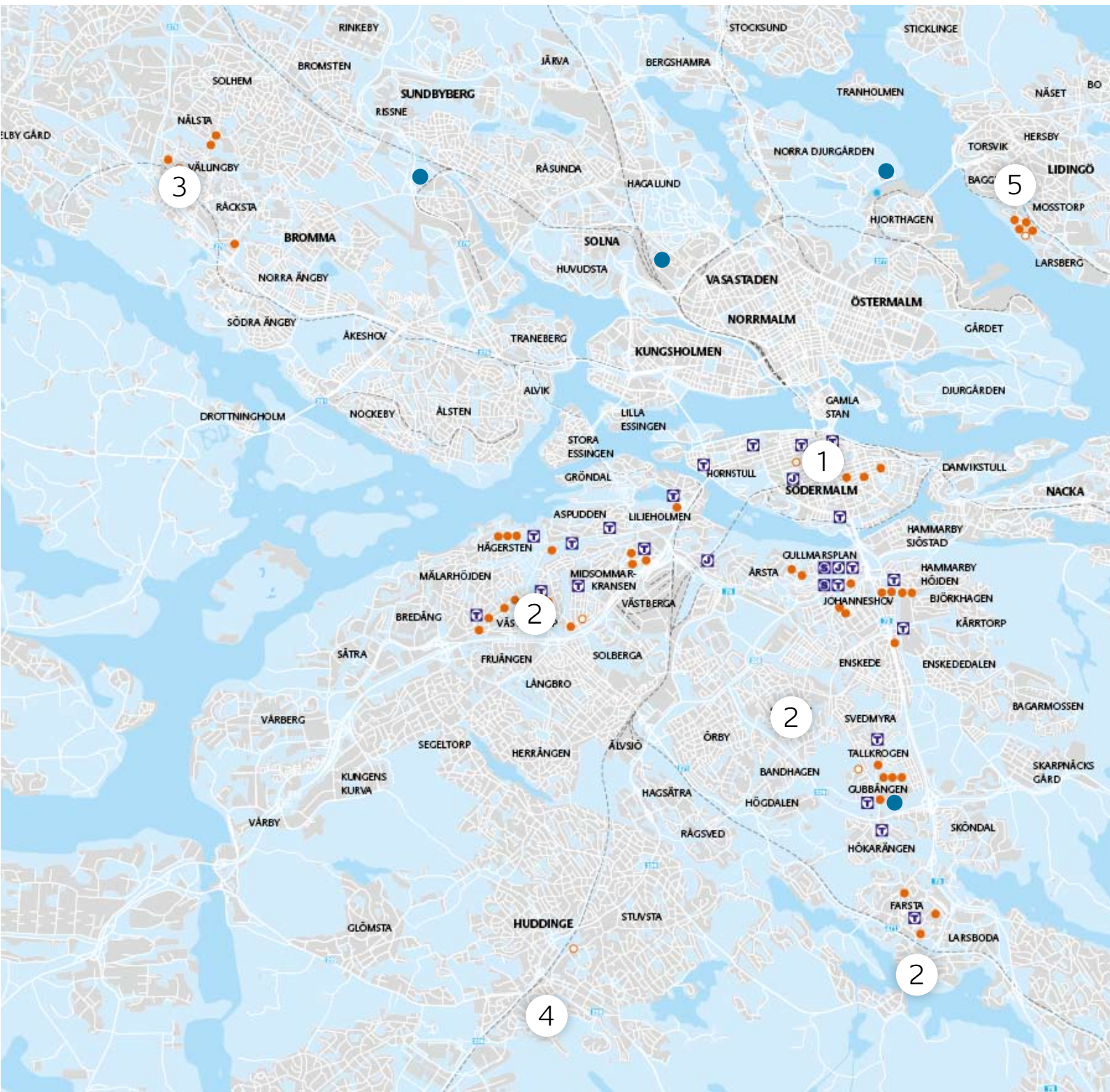


**Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)**



## Förvaltningsfastigheter och projekt

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Innerstaden (Södermalm) | ① | ● HEBAs förvaltningsfastigheter   |
| Söderort                | ② | ○ Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition                      |
| Västerort               | ③ | ● Projekt (Norra Djurgårdsstaden, Annedal, Gubbängen och Karolinska institutet) |
| Huddinge                | ④ |   |
| Lidingö & Täby          | ⑤ |   |



# Fastigheter Innerstaden

Antal  
bostads-  
lägenheter

# 140

Snitthyra  
bostäder  
kr/kvm

# 1175

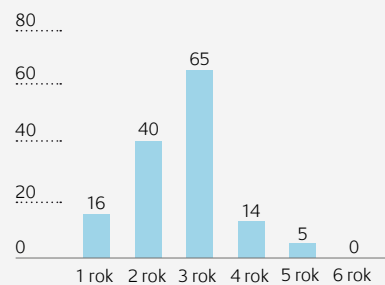


## Nyckeltal:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>4</b>                                 | <b>11 053</b>                 |
| Antal fastigheter                        | Bostadsyta, kvm               |
| <b>140</b>                               | <b>2 589</b>                  |
| Antal bostads-<br>lägenheter             | Lokalyta, kvm                 |
| <b>23</b>                                | <b>13 642</b>                 |
| Antal ny- eller om-<br>byggda bostadslgh | Totalyta, kvm                 |
| <b>14</b>                                | <b>18,5</b>                   |
| Antal lokaler                            | Årshyra, Mkr                  |
| <b>70</b>                                | <b>1 175</b>                  |
| Antal garage<br>och p-platser            | Snitthyra<br>bostäder, kr/kvm |
| <b>7,1</b>                               | <b>11,7</b>                   |
| Lägenhets-<br>omsättning, %*             | Driftnetto, Mkr               |
|  | <b>427,6</b>                  |
|  | Marknadsvärde, Mkr            |
|  | <b>2,7</b>                    |
|  | Direktavkastning, %           |

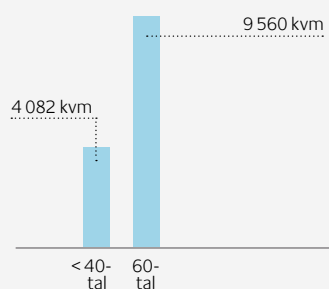
\*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

## Antal lägenheter fördelade på storlekar



## Fastighetsbeståndets åldersstruktur

### Kvm uthyrningsbar yta



## Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1934 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 13 642 kvadratmeter och sammanlagt finns 140 lägenheter. Inga lägenheter

är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholms hem och Familjebostäder, kooperativa HSB samt de privata Einar Mattsson, Byggnadsfirma Olov Lindgren och Wallfast.



# Fastigheter Söderort

Antal  
bostads-  
lägenheter

# 1759

Snitthyra  
bostäder  
kr/kvm

# 1193



## Nyckeltal:

**44**

Antal fastigheter

**1 759**

Antal bostads-  
lägenheter

**973**

Antal ny- eller om-  
byggda bostadslg

**169**

Antal lokaler

**628**

Antal garage  
och p-platser

**11,3**

Lägenhets-  
omsättning, %\*

**110 240**

Bostadsyta, kvm

**7 975**

Lokalyta, kvm

**118 215**

Totalyta, kvm

**139,8**

Årshyra, Mkr

**1 193**

Snitthyra  
bostäder, kr/kvm

**75,0**

Driftnetto, Mkr

**2 448,7**

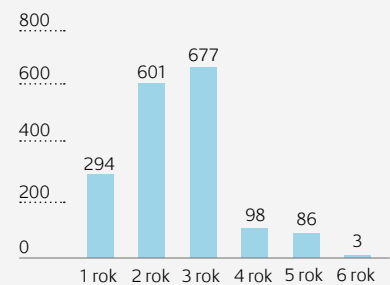
Marknadsvärde, Mkr

**3,1**

Direktavkastning, %

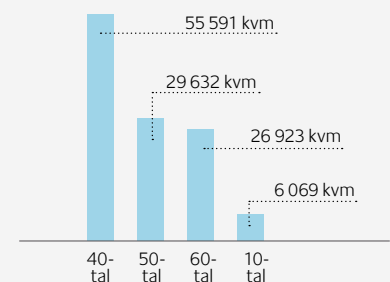
\*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

## Antal lägenheter fördelade på storlekar



## Fastighetsbeståndets åldersstruktur

### Kvm uthyrningsbar yta



## Fastighetsbestånd

I söderort äger HEBA 44 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 118 215 kvadratmeter och sammanlagt finns 1 759 lägenheter. Inga

lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, kooperativa HSB samt de privata Stena Fastigheter, Ikano Fastigheter, Wallenstam, Einar Mattsson och Byggnadsfirma Olov Lindgren.



# Fastigheter Västerort

Antal  
bostads-  
lägenheter

# 356

Snitthyra  
bostäder  
kr/kvm

# 1 218

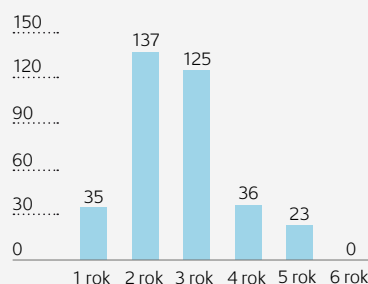


## Nyckeltal:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>4</b>                                 | <b>22 677</b>                    |
| Antal fastigheter                        | Bostadsyta, kvm                  |
| <b>356</b>                               | <b>1 651</b>                     |
| Antal bostads-<br>lägenheter             | Lokalyta, kvm                    |
| <b>189</b>                               | <b>24 328</b>                    |
| Antal ny- eller om-<br>byggda bostadslgh | Totalyta, kvm                    |
| <b>30</b>                                | <b>29,5</b>                      |
| Antal lokaler                            | Årshyra, Mkr                     |
| <b>144</b>                               | <b>1 218</b>                     |
| Antal garage<br>och p-platser            | Snitthyra<br>bostäder, kr/kvm    |
| <b>11,5</b>                              | <b>10,4</b>                      |
| Lägenhets-<br>omsättning, % <sup>1</sup> | Driftnetto, Mkr                  |
|  | <b>459,6</b>                     |
|  | Marknadsvärde, Mkr               |
|  | <b>3,9</b>                       |
|  | Direktavkastning, % <sup>2</sup> |

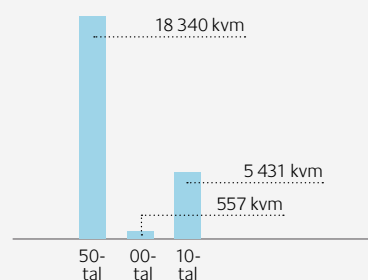
1) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.  
2) Justerat för beräknat helårsutfall Vattenfallet 6.

## Antal lägenheter fördelade på storlekar



## Fastighetsbeståndets åldersstruktur

### Kvm uthyrningsbar yta



## Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter i stadsdelen Vällingby varav en nybyggd fastighet i Räcksta. Övriga tre fastigheter är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 328 kvadratmeter och sammanlagt finns 356 lägenheter. Inga lägenheter

är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt de privata Wallenstam, Einar Mattsson och Wallfast.





# Fastigheter Huddinge

Antal  
bostads-  
lägenheter

# 380

Snitthyra  
bostäder  
kr/kvm

# 1 019

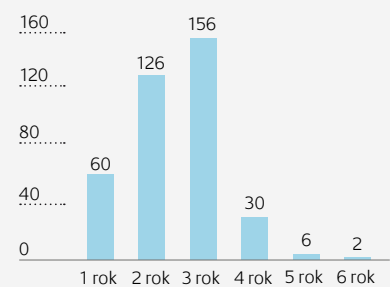


## Nyckeltal:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>1</b>                                 | <b>23 836</b>                 |
| Antal fastigheter                        | Bostadsyta, kvm               |
| <b>380</b>                               | <b>967</b>                    |
| Antal bostads-<br>lägenheter             | Lokalyta, kvm                 |
| <b>2</b>                                 | <b>24 803</b>                 |
| Antal ny- eller om-<br>byggda bostadslgh | Totalyta, kvm                 |
| <b>23</b>                                | <b>26,2</b>                   |
| Antal lokaler                            | Årshyra, Mkr                  |
| <b>334</b>                               | <b>1 019</b>                  |
| Antal garage<br>och p-platser            | Snitthyra<br>bostäder, kr/kvm |
| <b>5,5</b>                               | <b>15,3</b>                   |
| Lägenhets-<br>omsättning, %*             | Driftnetto, Mkr               |
|  | <b>355,0</b>                  |
|  | Marknadsvärde, Mkr            |
|  | <b>4,3</b>                    |
|  | Direktavkastning, %           |

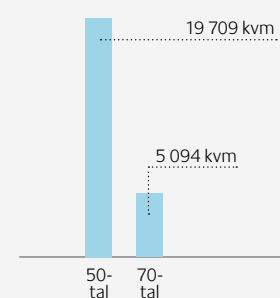
\*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

## Antal lägenheter fördelade på storlekar



## Fastighetsbeståndets åldersstruktur

### Kvm uthyrningsbar yta



## Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen. Husen ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 803 kvadratmeter och sammanlagt finns 380

lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i Huddinge är det kommunalägda Huga Fastigheter, kooperativa HSB samt de privata Wallenstam, Stendörren och Akelius.



# Fastigheter Lidingö & Täby

Antal  
bostads-  
lägenheter

# 358

Snitthyra  
bostäder  
kr/kvm

# 1197

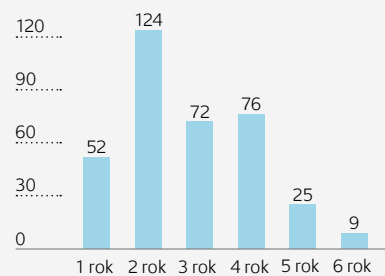


## Nyckeltal:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>6</b>                                 | <b>25 864</b>                 |
| Antal fastigheter                        | Bostadsyta, kvm               |
| <b>358</b>                               | <b>1 370</b>                  |
| Antal bostads-<br>lägenheter             | Lokalyta, kvm                 |
| <b>187</b>                               | <b>27 234</b>                 |
| Antal ny- eller om-<br>byggda bostadslgh | Totalyta, kvm                 |
| <b>29</b>                                | <b>34,4</b>                   |
| Antal lokaler                            | Årshyra, Mkr                  |
| <b>278</b>                               | <b>1 197</b>                  |
| Antal garage<br>och p-platser            | Snitthyra<br>bostäder, kr/kvm |
| <b>15,6</b>                              | <b>22,3</b>                   |
| Lägenhets-<br>omsättning, %*             | Driftnetto, Mkr               |
|  | <b>688,4</b>                  |
|  | Marknadsvärde, Mkr            |
|  | <b>3,2</b>                    |
|  | Direktavkastning, %           |

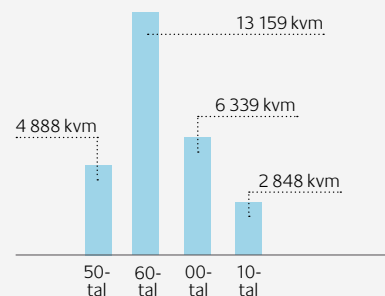
\*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

## Antal lägenheter fördelade på storlekar



## Fastighetsbeståndets åldersstruktur

### Kvm uthyrningsbar yta



## Fastighetsbestånd

HEBA äger sex fastigheter på Lidingö och i Täby. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950-, 60-talet och 2007. Fastigheten i Täby är byggd under 2009/2010. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 27 234 kvadratmeter och sammanlagt

finns 358 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattson Fastighets AB och Rikshem.

I Täby är främst Akelius en stor ägare av bostadsfastigheter.



HEBA satsar på konst i sin nyproduktion, i samarbete med Konstnärscentrum Öst



Konstverk av Katarina Muhrbeck.

# Fastighets- förteckning

| Fastighetsbeteckning   | Byggnadsår | Tillträdesår | BOSTÄDER   |                          |               |               |                   |
|--|------------|--------------|------------|--------------------------|---------------|---------------|-------------------|
|  |            |              | Antal      | Varav nya eller ombyggda | Yta, kvm      | Årshyra, kkr  | Snitthyra, kr/kvm |
| <b>INNERSTADEN</b>   |            |              |            |                          |               |               |                   |
| <b>Draken 24</b> Timmermansg. 29–31, Södermalm                                   | 1967       | 1967         | 78         | 14                       | 6 274         | 7 261         | 1 157             |
| <b>Höken 30</b> Åsögatan 124, Södermalm  | 1934       | 1975         | 26         | 3                        | 1 866         | 2 048         | 1 098             |
| <b>Veken 8</b> Åsögatan 180, Södermalm   | 1960       | 1960         | 16         | 6                        | 1 573         | 1 839         | 1 169             |
| <b>Bonden Mindre 8</b> Skånegatan 71, Södermalm                                  | 1940/1985  | 2000         | 20         |                          | 1 340         | 1 834         | 1 369             |
| <b>SUMMA INNERSTADEN</b>   |            |              | <b>140</b> | <b>23</b>                | <b>11 053</b> | <b>12 982</b> | <b>1 175</b>      |
| <b>SÖDERORT</b>  |            |              |            |                          |               |               |                   |
| <b>Bisvärmen 6</b> Olaus Magnus väg 6, Johanneshov                               | 1943       | 1998         | 47         | 8                        | 2 404         | 2 623         | 1 091             |
| <b>Bisvärmen 7</b> Olaus Magnus väg 8, Johanneshov                               | 1943/2012  | 1998         | 52         | 52                       | 2 464         | 3 932         | 1 596             |
| <b>Bisvärmen 4</b> Olaus Magnus väg 10, Johanneshov                              | 1943/2012  | 1998         | 51         | 51                       | 2 501         | 3 925         | 1 569             |
| <b>Bisvärmen 5</b> Olaus Magnus väg 12, Johanneshov *                            | 1943/2013  | 1998         | 49         | 49                       | 2 387         | 3 736         | 1 565             |
| <b>Pennteckningen 5</b> Gullmarsvägen 4, Johanneshov                             | 1946       | 1998         | 40         | 1                        | 2 679         | 2 782         | 1 038             |
| <b>Arabesken 1</b> Skulptörvägen 7, Johanneshov                                  | 1944       | 1998         | 37         | 8                        | 1 598         | 1 871         | 1 171             |
| <b>Fontänen 1</b> Skulptörvägen 11, Johanneshov                                  | 1944/2010  | 1998         | 37         | 37                       | 1 734         | 2 656         | 1 532             |
| <b>Fegen 1</b> Ymsenvägen 9, Årsta   | 1947       | 1998         | 39         | 8                        | 2 282         | 2 526         | 1 107             |
| <b>Femlingen 1</b> Ymsenvägen 13, Årsta  | 1947       | 1998         | 33         | 1                        | 2 165         | 2 288         | 1 057             |
| <b>Mosaiken 4</b> Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede                              | 1945       | 1981         | 42         | 7                        | 2 014         | 2 260         | 1 122             |
| <b>Skrubhyveln 5</b> Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen                             | 1947       | 1981         | 37         | 20                       | 2 131         | 2 393         | 1 123             |
| <b>Borrvägen 8</b> Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen                               | 1947       | 1981         | 30         | 12                       | 2 034         | 2 144         | 1 054             |
| <b>Sticksågen 1</b> Skrinvägen 1–11, Gubbängen                                   | 1947       | 1981         | 36         | 13                       | 2 015         | 2 222         | 1 103             |
| <b>Gradsågen 3</b> Dörrvägen 12–14, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 13         | 4                        | 815           | 859           | 1 054             |
| <b>Ryggsågen 2</b> Dörrvägen 18–20, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 13         | 4                        | 814           | 856           | 1 052             |
| <b>Ryggsågen 3</b> Dörrvägen 22–28, Gubbängen                                    | 1947       | 1981         | 24         | 7                        | 1 544         | 1 631         | 1 056             |
| <b>Kaffebalen 1</b> Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen | 1952/2005  | 2010         | 124        | 124                      | 7 070         | 9 409         | 1 331             |
| <b>Kardemumman 3</b> Muskotvägen 1–9, Hökarängen                                 | 1948/2004  | 2010         | 30         | 30                       | 1 608         | 2 156         | 1 341             |
| <b>Kardemumman 2</b> Muskotvägen 11–15, Hökarängen                               | 1947/2004  | 2010         | 18         | 18                       | 936           | 1 263         | 1 349             |
| <b>Kardemumman 4</b> Korintvägen 2–6, Hökarängen                                 | 1948/2006  | 2010         | 18         | 18                       | 1 083         | 1 417         | 1 308             |
| <b>Kardemumman 5</b> Korintvägen 8–12, Hökarängen                                | 1948/2006  | 2010         | 18         | 18                       | 1 080         | 1 414         | 1 309             |
| <b>Kardemumman 1</b> Korintvägen 14–22, Hökarängen                               | 1948/2004  | 2010         | 28         | 28                       | 1 680         | 2 202         | 1 311             |
| <b>Russinet 1</b> Korintvägen 1–7, Hökarängen                                    | 1952/2004  | 2010         | 24         | 24                       | 1 512         | 1 948         | 1 288             |
| <b>Muskotblomman 1</b> Saltvägen 31–35, Hökarängen                               | 1952/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 967           | 1 300             |
| <b>Muskotblomman 2</b> Saltvägen 37–39, Hökarängen                               | 1952/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 967           | 1 300             |
| <b>Korinten 1</b> Saltvägen 43–45, Hökarängen                                    | 1948/2006  | 2010         | 12         | 12                       | 744           | 967           | 1 300             |
| <b>Svärdsö 1</b> Lysviksgatan 63–77, Farsta                                      | 1957       | 1981         | 54         | 21                       | 3 657         | 3 843         | 1 051             |
| <b>Korsö 3</b> Storforsplan 1, Farsta  | 1960       | 1986         | 74         | 28                       | 5 508         | 5 730         | 1 040             |

Fortsättning på nästa sida »

| LOKALER   |              |                 |                      | GARAGE/<br>P-PLATSER |                 | TOTALT        |                 |                      | TAXERINGS-<br>VÄRDE |                    | TOMT-<br>RÄTTER |                    |
|-----------|--------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Antal     | Yta,<br>kvm  | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Antal                | Årshyra,<br>kkr | Yta,<br>kvm   | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Totalt,<br>kkr      | Varav<br>mark, kkr | Avgäld,<br>kkr  | Omreg-<br>leras år |
| 5         | 1 343        | 2 418           | 1 800                | 59                   | 1 090           | 7 617         | 10 769          | 1 414                | 141 300             | 65 900             |                 |                    |
| 2         | 610          | 891             | 1 461                |                      |                 | 2 476         | 2 939           | 1 187                | 43 524              | 23 924             |                 |                    |
| 3         | 370          | 319             | 862                  | 11                   | 165             | 1 943         | 2 323           | 1 196                | 36 348              | 19 204             |                 |                    |
| 4         | 266          | 592             | 2 226                |                      |                 | 1 606         | 2 426           | 1 511                | 32 970              | 16 108             |                 |                    |
| <b>14</b> | <b>2 589</b> | <b>4 220</b>    | <b>1 630</b>         | <b>70</b>            | <b>1 255</b>    | <b>13 642</b> | <b>18 457</b>   | <b>1 353</b>         | <b>254 142</b>      | <b>125 136</b>     |                 |                    |
| 2         | 246          | 351             | 1 427                | 17                   | 97              | 2 650         | 3 071           | 1 159                | 32 344              | 13 628             |                 |                    |
| 3         | 119          | 128             | 1 076                | 14                   | 87              | 2 583         | 4 147           | 1 605                | 31 908              | 13 445             |                 |                    |
| 4         | 129          | 10              | 78                   | 29                   | 150             | 2 630         | 4 085           | 1 553                | 32 633              | 13 750             |                 |                    |
| 3         | 236          | 320             | 1 356                | 12                   | 48              | 2 623         | 4 104           | 1 565                | 32 729              | 13 791             |                 |                    |
| 3         | 163          | 160             | 982                  | 1                    | 3               | 2 842         | 2 945           | 1 036                | 34 991              | 14 824             |                 |                    |
| 3         | 2            | 95              | 47 500               |                      |                 | 1 600         | 1 966           | 1 229                | 21 006              | 8 600              |                 |                    |
| 1         | 35           | 24              | 686                  | 5                    | 22              | 1 769         | 2 702           | 1 527                | 32 858              | 9 680              |                 |                    |
| 1         | 33           | 34              | 1 030                |                      |                 | 2 315         | 2 560           | 1 106                | 29 062              | 12 465             |                 |                    |
| 1         | 36           | 22              | 611                  |                      |                 | 2 201         | 2 310           | 1 050                | 27 595              | 11 872             |                 |                    |
| 3         | 283          | 198             | 700                  |                      |                 | 2 297         | 2 458           | 1 070                | 24 400              | 9 787              |                 |                    |
| 3         | 128          | 67              | 523                  | 5                    | 35              | 2 259         | 2 495           | 1 104                | 20 828              | 7 522              | 123             | 2016               |
|           |              |                 |                      | 15                   | 65              | 2 034         | 2 209           | 1 086                | 19 696              | 7 213              | 113             | 2016               |
| 6         | 120          | 50              | 417                  | 1                    | 1               | 2 135         | 2 273           | 1 065                | 19 541              | 7 099              | 113             | 2016               |
| 2         | 72           | 53              | 736                  |                      |                 | 887           | 912             | 1 028                | 8 127               | 2 928              | 45              | 2016               |
| 1         | 2            | 1               | 500                  |                      |                 | 816           | 857             | 1 050                | 7 783               | 2 850              | 46              | 2016               |
| 4         | 209          | 146             | 699                  | 2                    | 3               | 1 753         | 1 780           | 1 015                | 15 557              | 5 659              | 92              | 2017               |
| 18        | 513          | 276             | 538                  | 14                   | 50              | 7 583         | 9 735           | 1 284                | 96 801              | 25 150             | 408             | 2016               |
| 3         | 56           | 29              | 518                  | 4                    | 14              | 1 664         | 2 199           | 1 322                | 23 688              | 5 627              | 93              | 2017               |
| 6         | 68           | 33              | 485                  |                      |                 | 1 004         | 1 296           | 1 291                | 13 711              | 3 307              | 55              | 2017               |
| 4         | 95           | 45              | 474                  | 42                   | 158             | 1 178         | 1 620           | 1 375                | 11 627              | 3 806              | 62              | 2017               |
| 3         | 87           | 77              | 885                  | 6                    | 22              | 1 167         | 1 513           | 1 296                | 11 853              | 3 898              | 62              | 2017               |
| 8         | 81           | 42              | 519                  |                      |                 | 1 761         | 2 244           | 1 274                | 22 021              | 5 906              | 97              | 2017               |
| 9         | 144          | 69              | 479                  |                      |                 | 1 656         | 2 017           | 1 218                | 20 132              | 5 307              | 86              | 2017               |
| 5         | 97           | 21              | 216                  | 3                    | 11              | 841           | 999             | 1 188                | 8 446               | 2 730              | 46              | 2017               |
| 4         | 67           | 32              | 478                  |                      |                 | 811           | 999             | 1 232                | 8 443               | 2 685              | 42              | 2017               |
| 5         | 68           | 54              | 794                  |                      |                 | 812           | 1 021           | 1 257                | 8 357               | 2 689              | 42              | 2017               |
| 5         | 177          | 120             | 678                  | 28                   | 146             | 3 834         | 4 109           | 1 072                | 37 783              | 12 891             | 165             | 2017               |
| 2         | 62           | 44              | 710                  | 75                   | 102             | 5 570         | 5 876           | 1 055                | 56 480              | 19 281             | 289             | 2019               |

# Fastighetsförteckning fortsättning

| Fastighetsbeteckning   | Byggnadsår | Tillträdesår | BOSTÄDER     |                          |                |                |                   |
|--|------------|--------------|--------------|--------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|  |            |              | Antal        | Varav nya eller ombyggda | Yta, kvm       | Årshyra, kkr   | Snitthyra, kr/kvm |
| <b>SÖDERORT fortsättning</b>   |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Idö 1</b> Östmarksgatan 6–28, Farsta                                      | 1959       | 1999         | 101          | 49                       | 6 048          | 6 826          | 1 129             |
| <b>Stubinen 3</b> Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen                          | 2010       | 2010         | 72           | 72                       | 6 064          | 10 850         | 1 789             |
| <b>Förgyllda Bägaren 4</b> Selmedalsvägen 54–56, Hägersten                   | 1969       | 1969         | 61           | 15                       | 4 949          | 5 024          | 1 015             |
| <b>Förgyllda Bägaren 3</b> Selmedalsvägen 62–64, Hägersten                   | 1968       | 1977         | 61           | 13                       | 4 947          | 4 990          | 1 009             |
| <b>Förgyllda Bägaren 2</b> Selmedalsvägen 70–72, Hägersten                   | 1969       | 1996         | 61           | 10                       | 4 946          | 4 967          | 1 004             |
| <b>Spöksonaten 1</b> Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten                       | 1969       | 1996         | 53           | 10                       | 4 356          | 4 414          | 1 013             |
| <b>Skidföret 1</b> Glidgränd 1–13, Västertorp                                | 1949       | 1976         | 42           | 14                       | 2 544          | 2 654          | 1 043             |
| <b>Backskidan 1</b> Telemarksgränd 1–5, Västertorp                           | 1949       | 1976         | 18           | 9                        | 1 224          | 1 292          | 1 056             |
| <b>Skridskon 1</b> Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp                          | 1950       | 1996         | 50           | 17                       | 3 070          | 3 219          | 1 049             |
| <b>Isdubben 1</b> Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp                          | 1951       | 1996         | 37           | 13                       | 2 613          | 2 665          | 1 020             |
| <b>Störtloppet 2</b> Terrängsvägen 97, Västertorp                            | 1950       | 1996         | 32           | 11                       | 2 200          | 2 270          | 1 032             |
| <b>Lackträden 8</b> Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga          | 1944       | 1981         | 42           | 6                        | 1 818          | 1 991          | 1 095             |
| <b>Reversen 2</b> Tomträtsvägen 26–32/Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen | 1946       | 1981         | 27           | 9                        | 1 548          | 1 699          | 1 098             |
| <b>Vildrosen 14</b> Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen                     | 1943/1987  | 2000         | 25           | 25                       | 1 660          | 2 078          | 1 252             |
| <b>Lejongapet 46</b> Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen                 | 1944/1988  | 2000         | 58           | 58                       | 3 614          | 4 563          | 1 263             |
| <b>Maskrosen 4</b> Midsommarvägen 20, Midsommarkransen                       | 1942/1990  | 2000         | 15           | 15                       | 692            | 996            | 1 439             |
| <b>SUMMA SÖDERORT</b>  |            |              | <b>1 759</b> | <b>973</b>               | <b>110 240</b> | <b>131 485</b> | <b>1 193</b>      |
| <b>VÄSTERORT</b>   |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Datumblocket 1</b> Skatttegårdsvägen 49–55, Vällingby                     | 1954       | 1954         | 102          | 36                       | 5 528          | 5 974          | 1 081             |
| <b>Pennvässaren 2</b> Lyckselevägen 90–116, Vällingby                        | 1954       | 1954         | 92           | 40                       | 5 670          | 5 966          | 1 052             |
| <b>Bönemannen 2</b> Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta                          | 1958       | 1958         | 85           | 36                       | 6 048          | 6 286          | 1 039             |
| <b>Vattenfallet 6</b> Räcksta Gärdsväg 19, Räcksta                           | 2011/2012  | 2012         | 77           | 77                       | 5 431          | 9 385          | 1 728             |
| <b>SUMMA VÄSTERORT</b>   |            |              | <b>356</b>   | <b>189</b>               | <b>22 677</b>  | <b>27 611</b>  | <b>1 218</b>      |
| <b>HUDDINGE</b>  |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Rådsbacken 12</b> Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Huddinge                 | 1957/1972  | 2002         | 380          | 2                        | 23 836         | 24 280         | 1 019             |
| <b>SUMMA HUDDINGE</b>  |            |              | <b>380</b>   | <b>2</b>                 | <b>23 836</b>  | <b>24 280</b>  | <b>1 019</b>      |
| <b>LIDINGÖ &amp; TÄBY</b>  |            |              |              |                          |                |                |                   |
| <b>Galeasen 4</b> Farkostvägen 2, Baggeby                                    | 1955       | 1972         | 24           | 11                       | 1 917          | 1 992          | 1 039             |
| <b>Regattan 3</b> Bodalsvägen 11–19, Baggeby                                 | 1954       | 1996         | 52           | 8                        | 2 658          | 2 702          | 1 017             |
| <b>Fregatten 4</b> Fregattvägen 9, Baggeby                                   | 1961       | 1972         | 73           | 17                       | 5 403          | 5 466          | 1 012             |
| <b>Fregatten 5</b> Fregattvägen 11–15, Baggeby                               | 1960       | 1972         | 70           | 12                       | 7 365          | 7 060          | 959               |
| <b>Styrmannen 1</b> Bodalsvägen 49–81, Baggeby                               | 2007       | 1972         | 87           | 87                       | 5 673          | 8 635          | 1 522             |
| <b>Markan 6</b> Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand                 | 2010       | 2009         | 52           | 52                       | 2 848          | 5 101          | 1 791             |
| <b>SUMMA LIDINGÖ &amp; TÄBY</b>  |            |              | <b>358</b>   | <b>187</b>               | <b>25 864</b>  | <b>30 956</b>  | <b>1 197</b>      |
| <b>SUMMA STORSTOCKHOLM</b>   |            |              | <b>2 993</b> | <b>1 374</b>             | <b>193 670</b> | <b>227 314</b> | <b>1 174</b>      |

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.

\* Hyrorna för Bisvärmen 5 är baserade på mars månad 2013. Fastigheten har genomgått en ROT-ombyggnad under år 2012.

| LOKALER    |               |                 |                      | GARAGE/<br>P-PLATSER |                 | TOTALT         |                 |                      | TAXERINGS-<br>VÄRDE |                    | TOMT-<br>RÄTTER |                    |
|------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Antal      | Yta,<br>kvm   | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Antal                | Årshyra,<br>kkr | Yta,<br>kvm    | Årshyra,<br>kkr | Snitthyra,<br>kr/kvm | Totalt,<br>kkr      | Varav<br>mark, kkr | Avgäld,<br>kkr  | Omreg-<br>leras år |
| 4          | 463           | 387             | 836                  | 52                   | 163             | 6 511          | 7 376           | 1 133                | 62 937              | 21 600             | 356             | 2019               |
| 2          | 5             | 6               | 1 200                |                      |                 | 6 069          | 10 856          | 1 789                | 147 032             | 37 000             |                 | 2017               |
| 2          | 684           | 256             | 374                  | 31                   | 146             | 5 633          | 5 426           | 963                  | 63 350              | 22 442             |                 |                    |
| 1          | 20            | 9               | 450                  | 54                   | 275             | 4 967          | 5 274           | 1 062                | 62 139              | 21 768             |                 |                    |
| 2          | 651           | 432             | 664                  | 37                   | 164             | 5 597          | 5 563           | 994                  | 67 358              | 25 575             |                 |                    |
| 7          | 800           | 426             | 533                  | 28                   | 159             | 5 156          | 4 999           | 970                  | 55 085              | 19 202             |                 |                    |
| 6          | 246           | 146             | 593                  | 27                   | 57              | 2 790          | 2 857           | 1 024                | 31 057              | 12 600             |                 |                    |
| 2          | 146           | 97              | 664                  | 12                   | 47              | 1 370          | 1 436           | 1 048                | 15 417              | 6 225              |                 |                    |
| 5          | 246           | 166             | 675                  | 15                   | 71              | 3 316          | 3 456           | 1 042                | 39 817              | 15 484             |                 |                    |
| 4          | 209           | 142             | 679                  | 24                   | 98              | 2 822          | 2 905           | 1 029                | 35 172              | 14 376             |                 |                    |
| 4          | 58            | 46              | 793                  | 14                   | 42              | 2 258          | 2 358           | 1 044                | 27 899              | 11 072             |                 |                    |
| 5          | 240           | 175             | 729                  | 8                    | 8               | 2 058          | 2 174           | 1 056                | 22 496              | 9 062              | 101             | 2014               |
| 2          | 32            | 13              | 406                  | 16                   | 62              | 1 580          | 1 774           | 1 123                | 17 681              | 6 639              | 61              | 2015               |
| 2          | 249           | 229             | 920                  | 3                    | 14              | 1 909          | 2 321           | 1 216                | 26 719              | 10 308             |                 |                    |
| 7          | 264           | 371             | 1 405                | 20                   | 62              | 3 878          | 4 996           | 1 288                | 57 744              | 22 236             |                 |                    |
| 2          | 334           | 473             | 1 416                | 14                   | 34              | 1 026          | 1 503           | 1 465                | 16 246              | 4 827              |                 |                    |
| <b>169</b> | <b>7 975</b>  | <b>5 875</b>    | <b>737</b>           | <b>628</b>           | <b>2 416</b>    | <b>118 215</b> | <b>139 776</b>  | <b>1 182</b>         | <b>1 458 549</b>    | <b>508 806</b>     | <b>2 479</b>    |                    |
| 12         | 876           | 628             | 717                  | 12                   | 58              | 6 404          | 6 660           | 1 040                | 68 931              | 26 025             | 13              | 2013               |
| 12         | 676           | 412             | 609                  | 19                   | 130             | 6 346          | 6 508           | 1 026                | 68 192              | 25 693             | 281             | 2014               |
| 6          | 99            | 45              | 455                  | 63                   | 362             | 6 147          | 6 693           | 1 089                | 72 060              | 27 598             | 274             | 2017               |
|            |               |                 |                      | 50                   | 306             | 5 431          | 9 691           | 1 784                | 29 600              | 25 000             |                 |                    |
| <b>30</b>  | <b>1 651</b>  | <b>1 085</b>    | <b>1 781</b>         | <b>144</b>           | <b>856</b>      | <b>24 328</b>  | <b>29 552</b>   | <b>1 215</b>         | <b>238 783</b>      | <b>104 316</b>     | <b>568</b>      |                    |
| 23         | 967           | 684             | 707                  | 334                  | 1 287           | 24 803         | 26 251          | 1 058                | 195 800             | 56 000             |                 |                    |
| <b>23</b>  | <b>967</b>    | <b>684</b>      | <b>707</b>           | <b>334</b>           | <b>1 287</b>    | <b>24 803</b>  | <b>26 251</b>   | <b>1 058</b>         | <b>195 800</b>      | <b>56 000</b>      |                 |                    |
| 6          | 196           | 171             | 872                  | 7                    | 58              | 2 113          | 2 221           | 1 051                | 25 249              | 10 283             |                 |                    |
| 2          | 117           | 59              | 504                  | 9                    | 57              | 2 775          | 2 818           | 1 015                | 33 904              | 13 850             |                 |                    |
| 4          | 16            | 9               | 563                  |                      |                 | 5 419          | 5 475           | 1 010                | 69 032              | 28 000             |                 |                    |
| 14         | 375           | 258             | 688                  | 38                   | 161             | 7 740          | 7 479           | 966                  | 95 372              | 38 251             |                 |                    |
| 3          | 666           | 1 020           | 1 532                | 160                  | 1 389           | 6 339          | 11 044          | 1 742                | 119 513             | 30 313             |                 |                    |
|            |               |                 |                      | 64                   | 265             | 2 848          | 5 366           | 1 884                | 46 400              | 8 400              |                 |                    |
| <b>29</b>  | <b>1 370</b>  | <b>1 517</b>    | <b>1 107</b>         | <b>278</b>           | <b>1 930</b>    | <b>27 234</b>  | <b>34 403</b>   | <b>1 263</b>         | <b>389 470</b>      | <b>129 097</b>     |                 |                    |
| <b>265</b> | <b>14 552</b> | <b>13 381</b>   | <b>920</b>           | <b>1 454</b>         | <b>7 744</b>    | <b>208 222</b> | <b>248 439</b>  | <b>1 193</b>         | <b>2 536 744</b>    | <b>923 355</b>     | <b>3 065</b>    |                    |

# Fastighetsbeståndet

Texten på denna sida kommer från Forum Fastighets-ekonomi AB på uppdrag av HEBA

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettiotal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare.**

## Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under ett antal år marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar redovisas värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde. Aktuella värden för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna.

## Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. Värdet påverkas också av möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga till och därmed öka hyresintäkterna. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde invånare, ca 93 000 personer, i Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd Kund-Indexmätningar har HEBA placerat sig bland de bäst uppskat-

tade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i samband med renoveringar/förbättringar blir då lättare att genomföra. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBAs fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn tagen till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

## Ny hyreslag

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som påverkar hyresförhandlingarna.

Allmännyttans hyresnormerande roll försvann och de privata fastighetsägarna blev en fullvärdig förhandlingspart. De kommunala bostadsbolagen skall enligt de nya reglerna också drivas på affärs- mässiga grunder. Lagen kom till efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

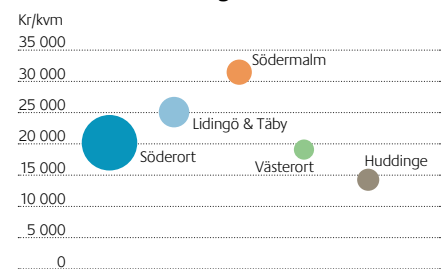
En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggjorde också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den s k Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAs fastigheter.

Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, och Hyresgästföreningen träffade i november 2012 ett ramavtal om hyror för 2013. Från den 1 januari höjdes hyror med som mest 2,7% i innerstaden, 2,35%

i inre ytterstaden och 1,6% i yttre ytterstaden. För bostäder med höga hyresnivåer fanns vissa begränsningar, där minsta höjningen var 1,05%.

I allmännyttan i Stockholms kommun är utfallet från och med 1 januari 2013 ca 1,7 procent i snitt, med en differentiering på mellan 0,55 och 2,7 procent.

## HEBAs värdefördelning



## Försäljningar fastighetsmarknaden

| Innerstaden (Södermalm)                     |          |
|---|----------|
| Direktavkastning (%)                        | 1,8–3,25 |
| Försäljning till Brf under 2012 (kr/kvm)    | 34 300   |
| Försäljning till övriga under 2012 (kr/kvm) | 36 100   |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 55 400   |
| Lidingö & Täby                              |          |
| Direktavkastning (%)                        | 2,25–3,5 |
| Försäljning till Brf under 2012 (kr/kvm)    | 24 000   |
| Försäljning till övriga under 2012 (kr/kvm) | –        |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 34 200   |
| Söderort                                    |          |
| Direktavkastning (%)                        | 2,4–4,25 |
| Försäljning till Brf under 2012 (kr/kvm)    | 19 100   |
| Försäljning till övriga under 2012 (kr/kvm) | 19 100   |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 32 000   |
| Huddinge                                    |          |
| Direktavkastning (%)                        | 3,5–4,5  |
| Försäljning till Brf under 2012 (kr/kvm)    | 15 000   |
| Försäljning till övriga under 2012 (kr/kvm) | 15 700   |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 25 000   |
| Västerort (Vällingby)                       |          |
| Direktavkastning (%)                        | 3,25–4,0 |
| Försäljning till Brf under 2012 (kr/kvm)    | 15 000   |
| Försäljning till övriga under 2012 (kr/kvm) | –        |
| Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)        | 25 000   |



# Marknadsvärdering

Texten på denna sida kommer från Forum Fastighets-ekonomi AB på uppdrag av HEBA

## Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2012.

Marknadsvärde definieras enligt följande: Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. I de fall en bostadsrättsförening bedömts vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Definitionerna av nyckeltal m m följer rekommendationerna från Sveriges Finansanalytikernas Förening och ASPECT.

### Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som HEBA lämnat avseende samtliga intäkter och kostnader. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår fakta rörande utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på fastighetsnivå, större planerade eller på senare

tid utförda investeringar och underhålls-åtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella (beräknade) taxeringsvärden med mera kommer från officiella källor. Slutligen har Forum nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

### Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har sk kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av HEBA:s fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

I fall värderingsantaganden enligt ovan ändras blir effekten på det sammanlagda marknadsvärdet enligt följande.

## Känslighetsanalys

|   |                     |            |
|---|---------------------|------------|
| Inflation +1 %- enhet                   | värdeförändring med | 337 Mkr    |
| Inflation -1 %- enhet                   | värdeförändring med | -321 Mkr   |
| Kalkylräntan +1%- enhet                 | värdeförändring med | -193 Mkr   |
| Kalkylräntan -1%- enhet                 | värdeförändring med | 206 Mkr    |
| Direktkastningskrav för restvärdet +1%  | värdeförändring med | -791 Mkr   |
| Direktkastningskrav för restvärdet -1%  | värdeförändring med | +1 514 Mkr |
| Drift- och underhållskostnad +20 kr/kvm | värdeförändring med | -117 Mkr   |
| Drift- och underhållskostnad -20 kr/kvm | värdeförändring med | 117 Mkr    |

Jämförelser och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. Bedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. För samtliga genomförda värderingar svarar av ASPECT auktoriserade fastighetsvärderare.

### Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,0 procent år 2013 och därefter till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,35–2,7 procent år 2013 och därefter i huvudsak antagits följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,45 till 6,49 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,55 till 4,61 procent.

### Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 4 491 117 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt

Stockholm 2013-02-11  
Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist                      Sofia Moberg

Jonas Petersson

# Ansvarsfullt företagande

**EGEN FÖRVALTNING** För oss på HEBA är den dagliga kontakten med våra hyresgäster avgörande för hur vi ska utveckla vår verksamhet. Hos HEBA sker all förvaltning i egen regi vilket uppskattas av våra hyresgäster. Det gör att vi kan vara lyhörda för våra hyresgästers önskemål och agera på de behov som uppstår.



# 55 kWh/m<sup>2</sup>

HEBA bygger lågenergihus som har låg energiåtgång för uppvärmning

# 30%

HEBA mäter och debiterar för användningen av varmvatten vilket sänker förbrukningen med 30%

# 85%

HEBA installerar värmepumpar som tillgodogör oss 85% av frånluftens värmeenergi

I varumärket HEBA finns en tydlig etisk kompass som går igen i bolagets alla verksamhetsområden. Under året har vi tagit flera konkreta steg i förbättringen av vårt hållbarhetsarbete, som bottnar i de policys som alla medarbetare arbetar efter:

- Etikpolicy
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy

HEBA har också en plan utarbetad för jämställdhet och mångfald som ses över årligen och förnyas vid behov. Vartannat år genomför HEBA en medarbetarenkät för att bland annat följa upp hur medarbetarna uppfattar sin arbetsmiljö och om man känner till och följer bolagets policys.

#### En tydlig och förankrad värdegrund

Kompetensutveckling är grunden för både en bra värdegrund och ett väl utfört arbete. Varje år har HEBAs VD ett seminarium tillsammans med alla medarbetare där etik och moral diskuteras och sammankopplas med bolagets policys. Kunskapen hålls aktuell och värdegrunden förankras regelbundet hos medarbetarna. Med hjälp av verkliga, praktiska fall kopplas värdegrund, handling och lösning samman och skapar ett gemensamt agerande inom företaget. Samtliga medarbetare har även genomgått miljöutbildning.

#### Trygghet och ansvar går hand i hand

Ett tryggt och säkert boende är en mycket viktig fråga för HEBA. Vi arbetar fortlöpande med att skapa en trygg utemiljö genom att bland annat förbättra utvändiga belysning och rensa buskage för att skapa trygga promenadvägar, även på kvällstid. För ökad trygghet i våra bostadsområden bidrar vi även ekonomiskt till Nattvandrararna för att stödja deras viktiga arbete. HEBA har sedan några år tillbaka ett samarbete med Stadsmissionens nattjour som bedriver

en uppsökande verksamhet under kvällar och nätter.

HEBAs sponsring ska överensstämja med den verksamhet HEBA bedriver och med företagets värderingar. HEBAs kännetecken är tryggt och säkert boende. HEBA tar ett aktivt samhällsansvar genom sponsring till hjälporganisationer som ligger i linje med affärsidén. HEBA sponsrar från och med 2013 även utsättning av lax och laxöring i Stockholms ström. Vattenfall som tidigare sponsrat utsättningen i 24 år valde att avsluta sitt åtagande inför 2013. HEBA har genom avtal med Stockholms Fritidsförvaltning säkerställt att utsättningen kan fortsätta under flera år framgent. Vi ser till att stockholmarna får möjlighet att uppleva en unik naturupplevelse mitt i Stockholms city vilket vi är både glada och stolta över.

Dessa organisationer får årligen bidrag från HEBA:

- Stadsmissionen Nattjour
- Nattvandrararna
- Tidningen Situation Stockholm
- Stockholms Fritidsförvaltning Utsättning av lax och laxöring i Stockholms ström

En viktig faktor för upplevelsen av trygghet och service är att HEBAs fastighets-skötare finns på plats med expedition i respektive bostadsområde. Hit kan hyresgästen vända sig om man behöver hjälp med något i sin bostad. Den personliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsskötare är en viktig framgångsfaktor för HEBA. I vår Nöjd Kundenkät som vi genomför vartannat år får vi genomgående höga betyg, i synnerhet inom detta område.

#### Tydlighet i miljöarbetet

För att minska vår miljöpåverkan och samtidigt skapa tillväxt har HEBA ringat in tre viktiga områden som vi fokuserar på i vårt arbete:

## Miljöpolicy

- HEBA ska verka för en miljöanpassning av bolagets verksamhet för att uppnå minsta möjliga negativa miljöpåverkan.
- HEBAs miljöengagemang utgår från en gemensam värdegrund som baseras på kunskap, engagemang, trygghet och helhetssyn.
- HEBA skall eftersträva att produkter och tjänster som HEBA köper uppfyller de rimliga krav avseende miljö och resursanvändning som kan ställas med hänsyn till bolagets verksamhet och den kunskap och teknik som vid var tid gäller. Miljöarbetet ska omfatta kunders, leverantörers, samarbetspartners och andra intressenters delaktighet. Detta innebär att HEBA har ett aktivt och öppet kunskaps- och informationsutbyte i frågor om miljö- och resursanvändning med dessa grupper.
- HEBA skall hantera miljöfrågor som en naturlig del av verksamheten och verka för att miljöfaktorer beaktas vid affärsbeslut på samtliga nivåer i organisationen.

# Ansvarsfullt företagande fortsättning

- Förvärv av nya, moderna och energisnåla bostäder
- Byggnation av nya moderna klimatanpassade bostäder
- Renovering av det befintliga fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet

Den stora miljöpotentialen ligger inte bara i det nya, utan i allra högsta grad i det gamla. Renovering och energieffektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet är en stor miljövinna som knyter ihop energisnål teknik med det befintliga beståndet. På sikt betyder det också färre rivningar och nybyggnationer, det sparar såväl pengar som miljö. Här finns fler åtgärder som HEBA nu är med och

genomför inom ramen för de ROT-program som vi arbetar efter.

## Effektivare värme med minskad energiförbrukning

Bebyggelse står för en stor del av energiförbrukningen i samhället och påverkar följaktligen miljön. Fastighetsbranschen är därför en nyckelspelare för att nå energi- och klimatmål. Uppvärmning av fastigheter utgör cirka 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Därför är HEBAs viktigaste fråga att minska förbrukningen av värmeenergi för att minska sin totala miljöpåverkan. Målet är att minska totala energianvändningen för uppvärmning med 20 procent till år 2020, räknat från 2008 års förbrukning.

HEBAs fastigheter värms upp med fjärrvärme. Vi arbetar fortlöpande med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Vid ROT-renovering genomförs ett flertal åtgärder för detta. Dessa åtgärder beror också på förutsättningarna i respektive byggnad. Här följer några exempel på åtgärder som nu genomförs vid våra ROT-renoveringar:

- Installation av så kallade FTX-system som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinnehåll tillvaratas av en värmeväxlare.
- Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
- Komplettering av fönster med en isolerruta.
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter för att enklare kunna justera värmesystemen och få en optimal värmekomfort och en effektivare värmedistribution i respektive fastighet.

Ett annat viktigt steg i miljöarbetet är produktionen av egen miljövänlig energi för att minska beroendet av köpt energi. HEBA undersöker nu möjligheterna till användande av bergvärme och solcellspaneler. En stor del av en byggnads värmebehov utgörs av uppvärmning av vatten. I HEBAs nya bostadsprojekt har individuell mätning av varmvattenförbrukning införts för varje lägenhet. Konsumtionen debiteras efter verklig användning. Genom att koppla samman konsumtion och betalningsansvar är vi övertygade om att detta kommer att sänka förbrukningen och minska energigtången i HEBAs bostäder.

HEBA medverkar i utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden som har som mål att vara världsledande inom hållbart byggande och hållbar fastighetsförvaltning. Det medför att vi kan ta del av det senaste inom forskning om byggd miljö och utveckla vår kompetens inom detta område.

| Fjärrvärmeleverantör | Levererad värme   | Andel klimatneutral värmeproduktion |
|----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Fortum               | 28 661 MWh        | 79%                                 |
| Södertörn Energi     | 4 234 MWh         | 80%                                 |
| Eon                  | 229 MWh           | 93%                                 |
| <b>Totalt</b>        | <b>33 124 MWh</b> | <b>80%</b>                          |

| Elleverantör | Levererad el | Levererad el | Andel klimatneutral elproduktion |
|--------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| Telge Energi | 3 600 MWh    | 15,3 kWh/kvm | 100%                             |

| Energi för uppvärmning               | 2012  | 2011  | 2010* | 2009  | 2008 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| KWh/m <sup>2</sup> Atemp             | 136   | 139   | 135   | 135   | 147  |
| Förändring jämfört med föregående år | -2,2% | 3,0%  | 0,0%  | -8,2% | 0    |
| Förändring jämfört med år 2008       | -7,5% | -5,4% | -8,2% | -8,2% | 0    |

\* 2010 var en mycket kall vinter och förvärvet av bostäder i Hökarängen ökade den genomsnittliga värmeanvändningen.

| Användning av vatten                 | 2012   | 2011   | 2010   | 2009  | 2008  |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Liter/m <sup>2</sup> Atemp           | 1 215  | 1 197  | 1 191  | 1 259 | 1 237 |
| Förändring jämfört med föregående år | 1,50%  | 0,50%  | -5,40% | 1,80% |       |
| Förändring jämfört med år 2008       | -1,80% | -3,20% | -3,70% | 1,80% |       |

## Miljömål

Värmeanvändningen ska minska med minst 2% per år mätt i kWh/kvm



### Uppvärmning

Ett annat viktigt mål som fastighetsbranschen satt upp är att minska energi för uppvärmning från fastigheterna med 20% till år 2020 och inga fossila bränslen ska användas för uppvärmning av byggnader. Energi för uppvärmningen minskade med 2,2% under 2012 jämfört med föregående år.

# 20%

minska energi för uppvärmning till år 2020

Elanvändningen effektiviseras



### Elanvändning

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, hissar, pumpar, tvättmaskiner och torktumlare och på samma sätt som med värmen så arbetar vi kontinuerligt med att effektivisera elanvändningen. Genom investeringar i närvarostyrd belysning, lågenergilampor och effektivare hissar, tvättmaskiner och torktumlare begränsas elanvändningen.

Vattenanvändningen ska minska med 1% per år mätt i m<sup>3</sup> vatten/kvm



### Vatten

Vattenanvändningen ska minskas bland annat genom investering i effektivare tvättmaskiner, snålspolande toaletter och vattenbesparande utrustning på armaturer.

Vattenförbrukningen 2012 var 312 197 m<sup>3</sup> vilket motsvarar 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ÅR BOA och LOA.

# 1%

Vattenanvändningen ökade med 1,5% under 2012 jämfört med föregående år

Avfallshandlingens miljöbelastning ska minska



### Avfallshandling

HEBA investerar i nya stationer för avfallshandling, så kallade Moloksystem, som innebär en effektivare och mer hygienisk handtering av hushållsavfall.

## Moloksystem

Miljöfarliga ämnen ska fasas ut



### Miljöfarliga ämnen

Förekomsten av PCB är inventerad och där omedelbara åtgärder har föreskrivits har dessa genomförts. HEBA tillämpar den så kallade försiktighetsprincipen vid nyproduktion och ombyggnadsarbeten vilket innebär att beprövade och miljövänliga material och produktionsmetoder väljs för att minska miljöbelastningen.

Radonmätningar har genomförts i våra fastigheter och där förhöjda värden har noterats genomförts åtgärder för att nå acceptabla nivåer. Samtliga byggnader har energideklarerats och OVK besiktningar genomförts kontinuerligt.

# Organisation och medarbetare

**HEBA fortsätter att anpassa organisationen efter verksamheten och hyresgästernas behov. Organisationen kännetecknas av en stark kundorientering och en hög servicenivå. Företagskulturen präglas av andan från grundarna där framgångarna bygger på närheten till kunderna och en trygg och utvecklande arbetsituation för medarbetarna. Vi arbetar medvetet för en god arbetsmiljö och uppmuntrar till kompetensutveckling och delaktighet.**

**H**EBA-koncernen är helt Stockholm-baserad med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö.

## Organisation

HEBAs organisation kännetecknas av en stark kundorientering och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med vår egen personal, vilket gör att våra hyresgäster i regel alltid möter en HEBA-anställd i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas när det gäller städning, markskötsel, större reparationer och underhåll.

Nybyggarandan är tillbaka. Nyproduktion och ROT-renoveringarna har intensifierats under de senaste åren. Detta har medfört större engagemang och behov av mer resurser i varje projekt. En ny projektgrupp har skapats.

Våra fastigheter är fördelade på tre förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett team bestående av en hyreskonsulent och tre fastighetsskötare, dessutom finns i förvaltningen en driftingenjör som stöder alla team. Driftingenjören ansvarar även för energi- och miljöfrågor inom HEBA.

Hyreskonsulenterna sköter uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns centralt placerade på huvudkontoret där

också alla tjänstemän sitter. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

## Arbetsmiljö

På HEBA betraktar vi god hälsa som en tillgång. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten. Vi ser arbetsmiljöarbetet som en lönsam investering för framtiden där hög arbetsmotivation och låg sjukfrånvaro är de direkta vinsterna.

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och medarbetarens totala arbetsituation där både fysiska, psykiska och sociala aspekter beaktas. För oss på HEBA innebär det att vi aktivt arbetar med att minimera riskerna för arbetsskador, olycksfall och tillbud samt arbetar med aktiviteter som befrämjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Vi strävar efter att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

För att mäta och utvärdera hur medarbetarna uppfattar sin arbetsituation genomfördes en Nöjd-Medarbetar-enkät under året. Resultaten från den undersökningen visar att HEBAs medarbetare är engagerade i sitt arbete, arbetsmiljön är god och att man känner att man bidrar.

## Medarbetare

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetsituationen och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personal-

konferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med HEBAs önskemål och behov. På HEBA betraktar vi god hälsa som en tillgång. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten därför erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsovård.

På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 6 år. Det är ett kvitto på att medarbetarna trivs på HEBA och gör att det finns en gedigen erfarenhet och kunskap i verksamheten. Medelåldern på HEBA är 47 år.

## Nyrekryteringar

Även 2012 har präglats av stort fokus på nyproduktion, renoveringsprojekt och förbättrad service till våra hyresgäster. Detta har inneburit förnyelse i organisationen. En ny projektledare för renoveringsprojekten anställdes.

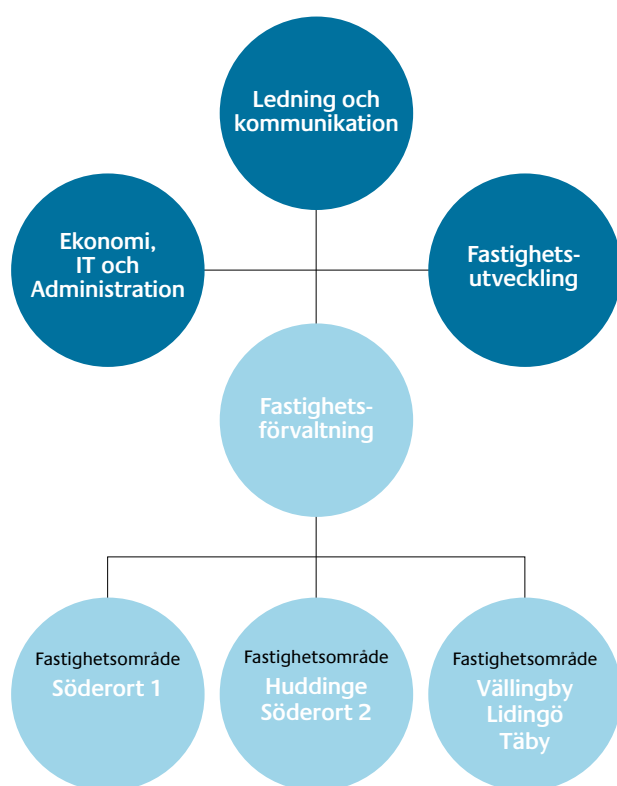
En person anställdes i december 2012 för företagets centrala felanmälan.

## Etik och jämställdhet

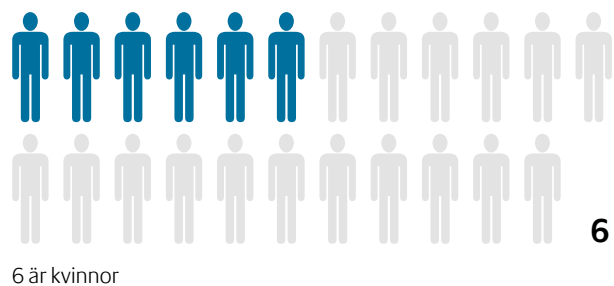
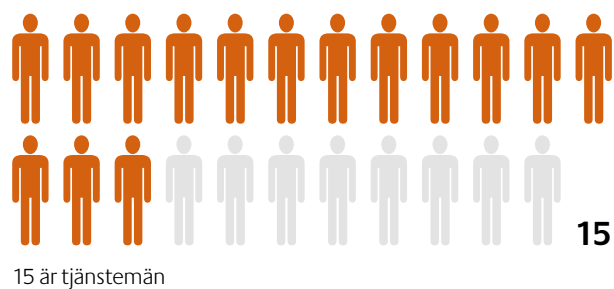
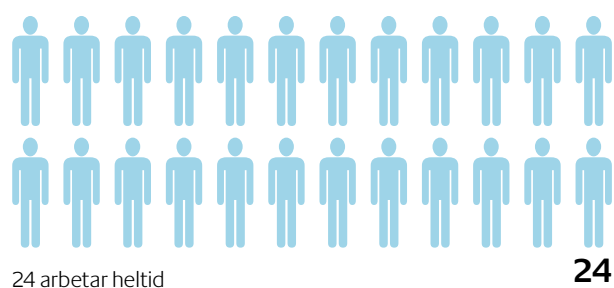
HEBA arbetar efter policyn för etik och jämställdhet. HEBAs människosyn innebär respekt för varje individs integritet och lika värde. Vi arbetar för jämställdhet och mot diskriminering i alla former. Kvinnor och män skall ha lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Kvinnor och män skall ha lika lön för arbete av lika värde och anställningsvillkor.

» Vi följer upp hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö genom Nöjd Medarbetarenkät «

## HEBAs organisation



Vid årsskiftet 2012/2013 hade HEBA 24 medarbetare varav:



# HEBA-aktien och ägarna

**Aktiekapitalet per den 31 december 2012 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ OMX Stockholmbörsen, den Nordiska Listan, MidCap.**

## Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll

I HEBAs bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överlåts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen finns även ett sk omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

## Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1367 stycken. De tio största aktieägarna representerade 62,8 % av kapitalet, dvs ägarandelen och 68,8 % av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 29,8 % av kapitalet och 15,7 % av rösterna. De utländska ägarna svarade för 17,5 % av kapitalet och 9,2 % av rösterna.

## Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2012 är skatten 26,3 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.

Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av

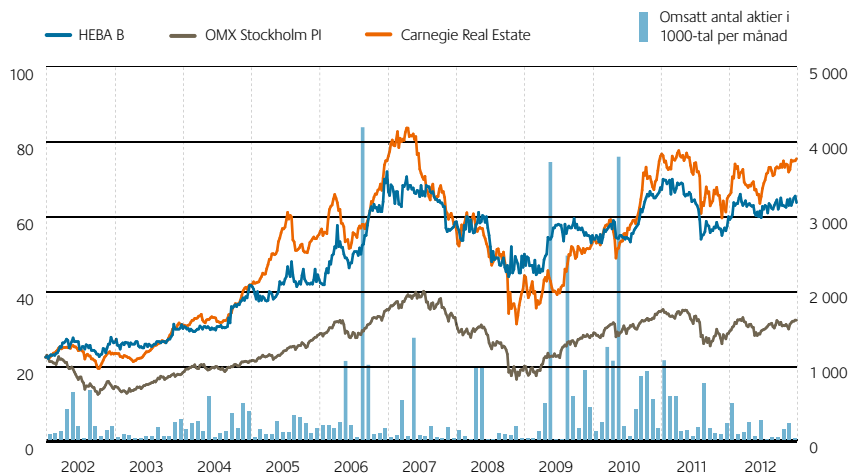
poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning av 1,10 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,7 % baserat på börskursen den 31 december 2012. Beslutet årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 16 maj, med avstämningsdag 13 maj, 2013.

## Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 79(73) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

## Aktiens utveckling

HEBA aktiens utveckling från 2002, visas i nedanstående diagram.



## Belopp i kr/aktie

|                               | 2012   | 2011   | 2010  | 2009  | 2008  |
|-------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Resultat före skatt           | 6,07   | 6,01   | 7,02  | 4,87  | -2,16 |
| Resultat efter skatt          | 7,92   | 5,11   | 5,80  | 3,59  | -0,62 |
| Kassaflöde                    | 2,43   | 2,29   | 2,24  | 1,55  | 1,17  |
| Eget kapital                  | 63,40  | 56,48  | 52,47 | 47,66 | 44,97 |
| Fastigheternas bokförda värde | 108,80 | 100,56 | 95,09 | 79,53 | 73,67 |
| Utdelning (2012 förslag)      | 1,10   | 1,00   | 1,10* | 1,00  | 0,90  |
| Börskurs den 31 december      | 63,75  | 60,00  | 67,75 | 55,00 | 49,00 |
| P/E-tal I                     | 10,5   | 10,0   | 9,7   | 11,3  | Neg   |
| P/E-tal II                    | 8,1    | 11,7   | 11,7  | 15,3  | Neg   |
| Totalavkastning, %            | 8,1    | -9,8   | 25,0  | 14,1  | -14,6 |

\* varav extrautdelning 0,10 kr.



**De största aktieägarna per 31 december 2012**

|   | Antal A-aktier   | Antal B-aktier    | Summa             | Ägarandel %  | Röstandel %  |
|---|------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| JP Morgan Bank                          | 0                | 6 124 000         | 6 124 000         | 14,84        | 7,81         |
| Härnblad Birgitta                       | 1 115 160        | 4 014 984         | 5 130 144         | 12,43        | 19,34        |
| Ericsson Charlotte                      | 457 080          | 2 121 601         | 2 578 681         | 6,25         | 8,53         |
| Holmbergh Christina                     | 457 080          | 1 954 902         | 2 411 982         | 5,84         | 8,32         |
| Ericsson Anders                         | 457 080          | 1 944 501         | 2 401 581         | 5,82         | 8,31         |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond         | 0                | 2 211 498         | 2 211 498         | 5,36         | 2,82         |
| Ericsson Ulf                            | 0                | 1 594 464         | 1 594 464         | 3,86         | 2,03         |
| Sundström Margareta                     | 476 760          | 972 990           | 1 449 750         | 3,51         | 7,32         |
| Fjärde AP-fonden                        | 0                | 1 123 638         | 1 123 638         | 2,72         | 1,43         |
| Vogel Johan                             | 149 400          | 758 520           | 907 920           | 2,20         | 2,87         |
| Vogel Anna                              | 149 400          | 740 520           | 889 920           | 2,16         | 2,85         |
| Andersson Rolf H                        | 0                | 822 900           | 822 900           | 1,99         | 1,05         |
| Danielsson Steve                        | 144 840          | 483 360           | 628 200           | 1,52         | 2,46         |
| Skandinaviska Enskilda Banken S.A.W8IMY | 0                | 627 276           | 627 276           | 1,52         | 0,80         |
| Skandia Livförsäkringsaktiebolag        | 0                | 613 933           | 613 933           | 1,49         | 0,78         |
| Brandkontoret                           | 0                | 420 000           | 420 000           | 1,02         | 0,54         |
| Försäkringsbolaget PRI                  | 0                | 407 641           | 407 641           | 0,99         | 0,52         |
| Georgsson Charlotta                     | 0                | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| Georgsson Henric                        | 0                | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| Sundström Maria                         | 0                | 390 000           | 390 000           | 0,94         | 0,50         |
| <b>Totalt största aktieägare</b>        | <b>3 406 800</b> | <b>28 106 728</b> | <b>31 513 528</b> | <b>76,34</b> | <b>79,28</b> |
| Summa övriga                            | 721 200          | 9 045 272         | 9 766 472         | 23,66        | 20,73        |
| <b>Totalt</b>                           | <b>4 128 000</b> | <b>37 152 000</b> | <b>41 280 000</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |

**Aktiernas fördelning per 31 december 2012**

| Aktieinnehav antal aktier | Antal ägare | Andel i %  | Antal aktier      | Andel i %  |
|---------------------------|-------------|------------|-------------------|------------|
| 5 000 001-                | 2           | 0,1        | 11 254 144        | 27,26      |
| 1 000 001-5 000 000       | 7           | 0,5        | 13 771 594        | 33,36      |
| 500 001-1 000 000         | 6           | 0,4        | 4 490 149         | 10,88      |
| 100 001-500 000           | 31          | 2,3        | 6 575 768         | 15,93      |
| 50 001-100 000            | 17          | 1,2        | 1 177 021         | 2,85       |
| 20 001-50 000             | 50          | 3,7        | 1 589 907         | 3,85       |
| 10 001-20 000             | 40          | 2,9        | 598 955           | 1,45       |
| 5 001-10 000              | 86          | 6,3        | 622 662           | 1,51       |
| 2 001-5000                | 184         | 13,5       | 577 260           | 1,40       |
| 1 001-2000                | 276         | 20,2       | 378 650           | 0,92       |
| 501-1 000                 | 220         | 16,1       | 165 262           | 0,40       |
| 1-500                     | 448         | 32,8       | 78 628            | 0,19       |
| <b>Totalt</b>             | <b>1367</b> | <b>100</b> | <b>41 280 000</b> | <b>100</b> |

**Aktiekapitalets utveckling**

|                          | Antal nya aktier | Summa aktier | Ökning<br>Aktiekapital, kr | Summa<br>Aktiekapital, kr |
|--------------------------|------------------|--------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>1993</b>              |                  | 1 620 000    |                            | 16 200 000                |
| <b>1994</b> Split 4:1    |                  | 6 480 000    |                            | 16 200 000                |
| <b>1994</b> Nyemission   | 400 000          | 6 880 000    | 1 000 000                  | 17 200 000                |
| <b>1999</b> Fondemission | 6 880 000        | 13 760 000   | 17 200 000                 | 34 400 000                |
| <b>2008</b> Split 3:1    | 27 520 000       | 41 280 000   |                            | 34 400 000                |

# Finansiering

## Finansiell ställning

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att bästa lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås.

## Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning

| Mkr                                   | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ej räntebärande skulder               | 101,3          | 84,0           |
| Räntebärande skulder                  | 1 137,8        | 1 029,1        |
| Räntederivat                          | 37,6           | 29,4           |
| Uppskjuten skatteskuld                | 606,8          | 684,8          |
| Eget kapital                          | 2 617,1        | 2 331,5        |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b> | <b>4 500,6</b> | <b>4 158,8</b> |

## Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 2 617,1 (2 331,5) Mkr.

Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

| Mkr                            | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 2 331,5             |
| Utdelning                      | -41,3               |
| Årets resultat                 | 326,9               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>2 617,1</b>      |

## Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 58,2 (56,1)%. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50%.

## Kreditrating

HEBA har av Soliditet sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda kreditvillkor vid upplåningen.

## Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 1 132,4 (1 011,0) Mkr motsvarande 25 (25)% av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har ökat under året och var vid årsskiftet 3,6 (3,5)%. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlågen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 31 (30) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2012 framgår av nedanstående tabeller:

## Räntebindningsstruktur 2012-12-31

| Förfallotidpunkt år | Volym Mkr      | Snittränta % | Andel %    |
|---------------------|----------------|--------------|------------|
| 2013                | 82,5           | 2,8          | 7          |
| 2014                | 379,9          | 3,6          | 34         |
| 2015 och framåt     | 670,0          | 3,8          | 59         |
| <b>Summa</b>        | <b>1 132,4</b> | <b>3,6</b>   | <b>100</b> |

## Kapitalbindningsstruktur 2012-12-31

| Förfallotidpunkt år | Lånebelopp Mkr | Andel av totala lån % |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| 2013                | 536,9          | 48                    |
| 2014                | 150,4          | 13                    |
| 2015 och framåt     | 445,1          | 39                    |
| <b>Summa</b>        | <b>1 132,4</b> | <b>100</b>            |

## Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA tecknat avtal om ränteswappar enligt nedan.

| Startdag   | Förfalldag               | Nominellt belopp Mkr | Orealiserad värdeförändring derivat Mkr |
|------------|--------------------------|----------------------|---|
| 2010-12-30 | 2014-06-18 <sup>1)</sup> | 180,0                | -10,6                                   |
| 2009-12-01 | 2014-12-01               | 100,0                | -3,0                                    |
| 2011-10-12 | 2016-10-12 <sup>1)</sup> | 97,9                 | -11,5                                   |
| 2011-10-19 | 2016-10-19               | 100,0                | -6,2                                    |
| 2012-12-28 | 2021-09-30               | 114,0                | -6,3                                    |
|            |                          | <b>591,9</b>         | <b>-37,6</b>                            |

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswapen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare 5 år.

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta.

Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat. Vid räntederivatets förfalldatum är marknadsvärdet noll och redovisad orealiserad värdeförändring under löptiden har alltså, sett över tiden, ingen påverkan på eget kapital.

# Finansiell rapportering 2012

## Innehållsförteckning

|   |    |  |    |
|---|----|--|----|
| Förvaltningsberättelse  | 42 | Not 10, Bokslutsdispositioner                        | 61 |
| Bolagsstyrningsrapport  | 44 | Not 11, Skatt  | 61 |
| Rapport över totalresultat, koncernen                             | 48 | Not 12, Immateriella anläggningstillgångar           | 61 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen                      | 50 | Not 13, Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark   | 62 |
| Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen               | 52 | Not 14, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier | 62 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen                               | 52 | Not 15, Aktier i dotterföretag                       | 62 |
| Resultaträkning, moderbolaget                                     | 53 | Not 16, Kundfordringar                               | 63 |
| Balansräkning, moderbolaget                                       | 54 | Not 17, Aktiekapital                                 | 63 |
| Förändring av eget kapital, moderbolaget                          | 55 | Not 18, Skulder                                      | 63 |
| Kassaflödesanalys, moderbolaget                                   | 55 | Not 19, Uppskjuten skatteskuld                       | 63 |
| Not 1, Allmän information   | 56 | Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 63 |
| Not 2, Redovisningsprinciper                                      | 56 | Not 21, Ställda säkerheter för räntebärande skulder  | 63 |
| Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument | 58 | Not 22, Finansiella instrument                       | 64 |
| Not 4, Rapportering per segment                                   | 59 | Not 23, Händelser efter balansdagen                  | 64 |
| Not 5, Hyresintäkter  | 60 | Årsredovisningens undertecknande                     | 64 |
| Not 6, Anställda och personalkostnader                            | 60 | Revisionsberättelse                                  | 65 |
| Not 7, Tomrättsavgälder   | 61 | Ledning  | 66 |
| Not 8, Central administration                                     | 61 | Styrelse och revisor                                 | 67 |
| Not 9, Finansiella intäkter                                       | 61 | Fem år i sammandrag                                  | 68 |
|   |    | Definitioner   | 69 |

# Förvaltningsberättelse

## Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2012.

### Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda koncernföretagens bostadsfastigheter i Stockholm och Täby.

Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 60 (60) bostadsfastigheter, samtliga belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 208 000 (205 000) m<sup>2</sup> innehållande 2 993 (2 967) bostäder och 265 (267) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m<sup>2</sup> var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 174 (1 115) kr.

Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Huvudkontoret ligger i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och fastighetsskötseln sker från fyra kundnära expeditioner.

### Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 6.

### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 231,4 (231,0) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 96,7 (100,0) Mkr.

Förvaltningsresultatet ökade till 85,9 (81,2) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i första hand på minskade drifts- och räntekostnader. Resultat fastighetsförsäljning avser vinst vid försäljning av fastigheten Muttern 6 på Södermalm. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 163,7 (166,6) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 250,6 (248,0) Mkr eller 6,07 (6,01 kr/aktie) och efter skatt till 326,9 (211,0) Mkr eller 7,92 (5,11) kr/aktie.

Resultatförbättringen efter skatt beror dels på upplösning av uppskjuten skatteskuld med 118,6 Mkr till följd av sänkt bolagsskatt från 26,3% till 22%, dels på försäljning av fastigheten Muttern 6 som innebär en upplösning av den uppskjutna skatteskulden med 21,3 Mkr.

### Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Vattenfallet 6 i Råcksta uppgick till 174,1 Mkr, varav 92,2 Mkr investerats under 2012. Fastigheten är färdigställd och inflyttning har skett under november-december 2012. Fastigheten består av ett punkthus i 13 våningar med 77 hyreslägenheter och med en boarea om 5 431 m<sup>2</sup>.

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal upp-

gick till 75,2 Mkr, varav 67,0 Mkr investerats under 2012. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med etappvis inflyttning under årsskiftet 2013/2014.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 2,1 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 98,4 (71,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (1,2) Mkr.

HEBA har sålt fastigheten Muttern 6 på Södermalm i bolagsform till Magnolia med frånträdesdag den 1 november 2012. Fastigheten omfattar 53 lägenheter om totalt ca 2 560 m<sup>2</sup>.

Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 94,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid föregående årsskifte med 15 %.

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,5 (0,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 617,1 (2 331,5) Mkr motsvarande en soliditet om 58,2 (56,1) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 100,3 (94,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 137,8 (1 029,1) Mkr, varav 5,4 (18,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid årets utgång ökat till 3,6 (3,5) %. Utav totala lånebeloppet på 1 132,4 (1011,0) Mkr löper 82,5 (146,0) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker.

Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### Miljö

HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att förbättra energieffektiviteten i bolagets fastigheter. Dessutom ska frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Framtiden

HEBAs avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet bland annat genom ett omfattande ROT-program. HEBA planerar även att genom markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder.

### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 191,2 (191,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 135,8 (170,8) Mkr. I resultatet ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 85,1 (120,4) Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 4 491,1 (4 151,1) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår, se även not 2.6.

Substansvärde per aktie beräknas till 79 (73) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala intäkter kommer drygt 90% från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 2,3 Mkr.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar ca 0,3 Mkr.

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 45 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

### Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2012 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode ska inte utgå för kommittéarbete.

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom t ex resultat, utbetalas som kontant lön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen (Nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 6).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med VD avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 6).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolaget eller annat bolag i koncernen.

Styrelsen äger rätt att frånga dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Till årsstämman 2013 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

### HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier.

Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I HEBAs bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen finns även ett sk omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Samtliga aktier är till fullo betalda. Något återköp av egna aktier har inte skett.

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70% av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 26,3%) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning om 1,10 kr per aktie.

### HEBAs kapitalförvaltning

HEBA står finansiellt starkt med fastigheter värderade till väsentligt högre belopp än upptagna lån.

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att bästa lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 2 617,1 (2 331,5) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 1 137,8 (1 029,1) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 58,2 (56,1)%.

HEBAs mål är att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50%.

## Förslag till vinstdisposition

| Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står: |               |                    |
|---|---------------|--------------------|
| Balanserad vinst                                    | Kronor        | 480 082 743        |
| Årets vinst   | Kronor        | 133 944 315        |
|   | <b>Kronor</b> | <b>614 027 058</b> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

|  |               |                    |
|--|---------------|--------------------|
| Till aktieägarna utdelas 1,10 kr per aktie | Kronor        | 45 408 000         |
| I ny räkning överföres                     | Kronor        | 568 619 058        |
|  | <b>Kronor</b> | <b>614 027 058</b> |

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 45,4 Mkr och utgör 71,7% av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70% av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.

Vid bestämmande av utdelning skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

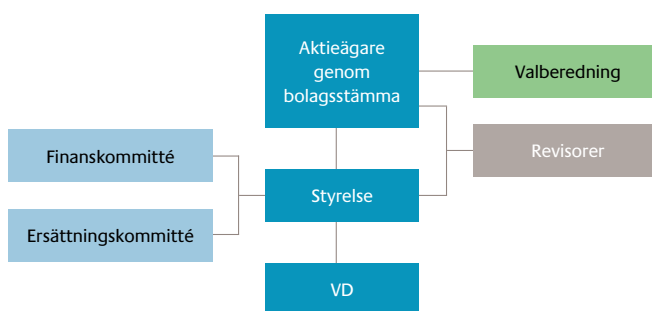
Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 57,7% och moderbolagets soliditet till 34,7%. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50%.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

## BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), Midcap. HEBA tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är HEBAs bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2012. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera.

### Bolagsstyrningsstruktur



HEBAs beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämman, styrelsen och verkställande direktören.

### Aktieägare

HEBAs B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. HEBAs aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 37 152 000 B-aktier med en röst vardera och 4 128 000 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2012/2013 hade HEBA 1367 st aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2012/2013 framgår av sid 39 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 29,8% av aktieägandet avseende kapitalet och 15,7% av aktieägandet avseende rösterna.

Den enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad. Hennes aktieinnehav representerar 19,34% av rösterna i bolaget.

### Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emittenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av HEBAs bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBAs aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10 röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bo-

lagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överläts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktien hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie skall omvandlas till aktie av serie B (sk omvandlingsförbehåll). Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBAs webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

HEBAs aktuella bolagsordning i sin helhet finns på webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

### Årsstämma

Den 3 maj 2012 hölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 46 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 64,6% av röstetalet och 47,5% av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Sören Härnblad, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets webbplats; [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,00 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Christer Dahlström, Lars Åberg, Rolf H Andersson samt Lena Hedlund;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 120 000 kr, varav 280 000 kr till styrelsens ordförande och 140 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2013 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist och Birgitta Härnblad.

### Valberedning

Årsstämman 2012 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad och Leif Mellqvist. Leif Mellqvist är också ledamot i HEBAs styrelse. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2013. I kallelsen till årsstämman 2013 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Anders Ericsson. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Leif Mellqvist och Sören Härnblad är styrelseledamöter i bolaget. Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). Leif Mellqvist är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft två protokollförda möten under 2012.

### Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Kodex presenteras på sid 67 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBAs organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2012 har styrelsen haft tolv möten varav 3 telefonmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Christina Holmbergh, Lena Hedlund och Lars Åberg har varit förhindrade att delta i vardera ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla sty-

relsearbetet. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet och resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2012 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. Styrelsen har efter översyn och uppdatering fastställt bolagets policies. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten och säkra upp backup funktionen har bolaget tecknat avtal med extern part avseende IT- drift. Avtal finns även med extern part avseende backup för ekonomifunktionen.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2011 publicerades 23 februari 2012 och delårsrapporter har under 2012 publicerats 3 maj, 2 augusti och 8 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsfrågor rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet och beslut avseende försäljningar av fastigheter. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

#### **Ersättningskommitté**

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Ersättningskommittén svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, t ex incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlopande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2012 haft 2 protokollförda möten varvid samtliga ledamöter deltagit.

#### **Finanskommitté**

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har inte haft några enskilda sammanträden under 2012 utan de har haft telefonkontakt och regelbundet deltagit i möten med finansiella rådgivare tillsammans med VD och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

#### **Verkställande direktör**

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 66 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även styrelseledamot i Galären Luleå AB.

#### **Revisionskommitté**

Styrelsen i HEBA har inte utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år och styrelsen träffar då också revisorn utan närvaro av någon från bolagsledningen.

#### **Revisor**

Vid årsstämman i maj 2011 valdes Ernst&Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2015. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Magnus Fredmer. Revisorn har inga andra uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 8, sidan 61 i den tryckta årsredovisningen.

#### **Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen**

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Den rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som HEBA styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policyn och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attestträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

HEBA har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden



skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Oberoende externa konsulter värderar 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. HEBAs organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, tex ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen kopplad till den finansiella rapporteringen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av HEBAs storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

# Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i Kkr   | Not  | 2012           | 2011           |
|--|------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter  | 4, 5 | 231 426        | 230 985        |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |      |                |                |
| Driftskostnader  | 6    | -81 885        | -83 972        |
| Underhållskostnader  |      | -6 860         | -7 686         |
| Fastighetskatt   |      | -4 889         | -5 084         |
| Tomträttsavgälder  | 7    | -3 065         | -3 236         |
| <b>Driftsöverskott</b>   |      | <b>134 727</b> | <b>131 007</b> |
| Central administration   | 6, 8 | -14 889        | -13 765        |
| Finansiella intäkter   | 9    | 1 024          | 1 034          |
| Räntekostnader   |      | -34 925        | -37 114        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>  |      | <b>85 937</b>  | <b>81 162</b>  |
| Resultat fastighetsförsäljning   |      | 965            | 243            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter  | 13   | 172 321        | 197 902        |
| Värdeförändring räntederivat   | 3    | -8 583         | -31 319        |
| <b>Resultat före skatt</b>   |      | <b>250 640</b> | <b>247 988</b> |
| Skatt på årets resultat  | 11   | 76 253         | -37 025        |
| <b>Resultat efter skatt</b>  |      | <b>326 893</b> | <b>210 963</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>  |      |                |                |
| <b>Summa totalresultat</b>   |      | <b>326 893</b> | <b>210 963</b> |
| <p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p> |      |                |                |
| Resultat per aktie efter skatt, kr   |      | 7,92           | 5,11           |
| Utdelning per aktie (2012 förslag), kr   |      | 1,10           | 1,00           |
| Total utdelning (2012 förslag), Kkr  |      | 45 408         | 41 280         |
| Antal aktier vid periodens slut, tusental  |      | 41 280         | 41 280         |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental  |      | 41 280         | 41 280         |

## KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter kommer enbart från fastigheter i Stockholmsregionen och hyresvärdet fördelar sig enligt följande:

|                             | 2012           | Kr/m <sup>2</sup> | 2011           | Kr/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Bostäder                    | 212 855        |                   | 212 866        |                   |
| Lokaler                     | 13 309         |                   | 13 412         |                   |
| Garage och p-platser        | 7 088          |                   | 7 046          |                   |
| Outhyr, interna kontrakt mm | -1 826         |                   | -2 339         |                   |
| <b>Summa hyresintäkter</b>  | <b>231 426</b> | <b>1 127</b>      | <b>230 985</b> | <b>1 102</b>      |

Trots hyresökningar är hyresvärdet i nivå med föregående år beroende på fastighetsförsäljningar och evakueringar i samband med ROT-arbeten. Över 90% av hyresintäkterna kommer från bostadshyresgäster. Outhyr understiger 1% av hyresvärdet.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 81 885 (83 972) Kkr enligt nedanstående uppställning:

|                                      | 2012          | Kr/m <sup>2</sup> | 2011          | Kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Värmekostnader                       | 27 201        | 132               | 27 233        | 130               |
| Fastighetsadministration             | 11 229        | 55                | 11 111        | 53                |
| Övriga driftskostnader <sup>1)</sup> | 43 455        | 212               | 45 628        | 218               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>81 885</b> | <b>399</b>        | <b>83 972</b> | <b>401</b>        |

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 230 (195) Kkr.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2012 uppgick till 4 889 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första fem åren och under de fem efterföljande åren tas halv fastighetsavgift ut. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0% på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler. Enligt Riksdagsbeslut kommer fastighetsavgiften 2013 att sänkas och vid nybyggnation kommer ingen fastighetsavgift att tas ut de 15 första åren.

### Tomträttsavgälder

Av bolagets 60 fastigheter innehas 34 med äganderätt och 26 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2012 till 3 065 Kkr med följande bindningstider.

| Bindningstid år                | Area m <sup>2</sup> | Kkr          |
|--------------------------------|---------------------|--------------|
| - 5                            | 60 799              | 2 420        |
| 6 - 10                         | 12 081              | 645          |
| <b>Summa tomträttsavgälder</b> | <b>72 880</b>       | <b>3 065</b> |

### Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 14 889 (13 765) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -33 901 (-36 080) Kkr, en minskning med 2 179 Kkr. Minskningen beror främst på att en större del av räntekostnaden aktiverats på pågående ny- och ombyggnadsprojekt.

Aktiverad räntekostnad uppgick till 4 333 (1 284) Kkr. Uppgifter om HEBAs lån och räntekostnader lämnas i not 3.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 85 937 (81 162) Kkr. Resultatförbättringen på 6%, trots minskad uthyrningsbar area, beror i första hand på minskade drifts- och räntekostnader.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 4,2%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod 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. Avkastningskraven sträcker sig från 2,6% i Stockholms innerstad till 4,6% i Hägerås Strand. Se även Forum Fastighetsekonomi ABs marknadsvärdering på sidan 31.

### Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -8 583 (-31 319) Kkr. Värdet har minskat ytterligare jämfört med årsskiftet 2011 till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Uppgifter om HEBAs derivatinstrument lämnas i not 3.

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 250 640 (247 988) Kkr, en ökning med 2 652 Kkr. Resultatförbättringen beror bland annat på ett förbättrat förvaltningsresultat. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat påverkar inte kassaflödet.

### Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till 76 253 (-37 025) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Till följd av sänkt bolagsskatt från 26,3% till 22% har 118 600 Kkr återförts som en engångsintäkt. Aktuell skatt uppgick till 1 725 (12 168) Kkr och avser betald skatt.

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i Kkr                                 | Not | 31 dec 2012      | 31 dec 2011      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 12  | 1 103            | 1 283            |
|  |     | <b>1 103</b>     | <b>1 283</b>     |
| Förvaltningsfastigheter                      | 13  | 4 491 117        | 4 151 112        |
| Materiella anläggningstillgångar             | 14  | 2 069            | 2 273            |
|  |     | <b>4 493 186</b> | <b>4 153 385</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>4 494 289</b> | <b>4 154 668</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 16  | 384              | 127              |
| Övriga fordringar                            |     | 435              | 523              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 4 017            | 2 912            |
| Derivatinstrument                            | 3   |                  | 447              |
|  |     | <b>4 836</b>     | <b>4 009</b>     |
| <b>Likvida medel</b>                         |     | <b>1 502</b>     | <b>114</b>       |
|  |     | <b>1 502</b>     | <b>114</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>6 338</b>     | <b>4 123</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>4 500 627</b> | <b>4 158 791</b> |

## KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

|  | 2012             | 2011             |
|--|------------------|------------------|
| Bokfört värde vid årets början         | 4 151 112        | 3 925 355        |
| Förvärv och nybyggnation               | 161 314          | 90 099           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 98 381           | 71 156           |
| Försäljningar                          | -92 011          | -133 400         |
| Värdeförändring                        | 172 321          | 197 902          |
| <b>Bokfört värde vid årets slut</b>    | <b>4 491 117</b> | <b>4 151 112</b> |

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 259 695 (161 255) Kkr varav 161 314 (90 099) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 98 381 (71 156) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

| Område                     | Bokfört värde<br>2012-12-31 | Bokfört värde<br>kr/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Innerstaden                | 427 600                     | 31 344                             |
| Söderort                   | 2 448 700                   | 20 714                             |
| Västerort                  | 459 600                     | 18 892                             |
| Huddinge                   | 355 000                     | 14 313                             |
| Lidingö & Täby             | 688 400                     | 25 277                             |
| <b>Summa</b>               | <b>4 379 300</b>            | <b>21 032</b>                      |
| Pågående fastighetsprojekt | 111 817                     |                                    |
| <b>Summa</b>               | <b>4 491 117</b>            |                                    |

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Av pågående fastighetsprojekt avser 87 500 Kkr nybyggnation av 85 hyreslägenheter i Annedal. Andra större fastighetsprojekt är bland annat nybyggnation av 72 hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Se även sidorna 8-11.

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i Kkr   | Not | 31 dec 2012      | 31 dec 2011      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |     |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL</b>  |     |                  |                  |
|  | 17  |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 34 400           | 34 400           |
| Övrigt tillskjutet kapital   |     | 6 880            | 6 880            |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                    |     | 2 575 858        | 2 290 245        |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>2 617 138</b> | <b>2 331 525</b> |
| <b>SKULDER</b>   |     |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
|  | 18  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                                  |     | 595 492          | 722 870          |
| Derivatinstrument  | 3   | 37 554           | 29 419           |
| Uppskjuten skatteskuld   | 19  | 606 788          | 684 766          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |     | <b>1 239 834</b> | <b>1 437 055</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
|  | 18  |                  |                  |
| Leverantörsskulder   |     | 57 749           | 26 830           |
| Skatteskulder  |     | 6 956            | 10 294           |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                  |     | 542 360          | 306 180          |
| Övriga skulder   |     | 2 655            | 17 158           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 20  | 33 935           | 29 749           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |     | <b>643 655</b>   | <b>390 211</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     | <b>4 500 627</b> | <b>4 158 791</b> |
| <b>Poster Inom linjen</b>  |     |                  |                  |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder                        | 21  | 1 297 004        | 1 066 129        |
| Ansvarsförbindelser  |     | Inga             | Inga             |

## Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 2 617 138 (2 331 525) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 326 893 (210 963) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 41 280 (45 408) Kkr. Soliditeten uppgick till 58 (56)% och belåningsgraden till 25 (25)%.

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 1 137 852 (1 029 050) Kkr, varav 5 469 (18 013) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40 000 (40 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 1 132 383 (1 011 037) Kkr löper 82 514 (146 041) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,6 (1,9) år. Andelen låne-

förfall kommande 12 månader ökade till 47 (29)%. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och någon kapitalmarknadsfinansiering i form av obligation eller dylikt har inte gjorts. Närmare specifikation av HEBAs lån redovisas i not 3.

## Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld minskade till 606 788 (684 766) Kkr. Minskningen beror i första hand på sänkt bolagsstätt från 26,3% till 22%. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (22%) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

# Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

| Belopp i Kkr                   | Not | Aktiekapital  | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare |
|--------------------------------|-----|---------------|----------------------------|------------------------|---|
| Koncernen                      | 17  |               |                            |                        |   |
| <b>Eget kapital 2010-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>2 124 690</b>       | <b>2 165 970</b>  |
| Årets totalresultat            |     |               |                            | 210 963                | 210 963   |
| Utdelning                      |     |               |                            | -45 408                | -45 408   |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>2 290 245</b>       | <b>2 331 525</b>  |
| Årets totalresultat            |     |               |                            | 326 893                | 326 893   |
| Utdelning                      |     |               |                            | -41 280                | -41 280   |
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b>               | <b>2 575 858</b>       | <b>2 617 138</b>  |

# Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i Kkr   | Not | 2012            | 2011           |
|--|-----|-----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |     |                 |                |
| Driftöverskott   |     | 134 727         | 131 007        |
| Central administration   |     | -14 889         | -13 765        |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                         |     | 75              | -4 508         |
| Erhållen utdelning Brandkontoret   |     | 916             | 649            |
| Erhållna räntor  |     | 108             | 232            |
| Betalda räntor   |     | -32 439         | -37 383        |
| Betald skatt   |     | -5 063          | -3 941         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |     | <b>83 435</b>   | <b>72 291</b>  |
| Förändring av rörelsekapital   |     | 16 848          | 22 180         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |     | <b>100 283</b>  | <b>94 471</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |     |                 |                |
| Investering i förvaltningsfastigheter  | 13  | -259 695        | -161 255       |
| Övriga investeringar   |     | -1 007          | -1 159         |
| Försäljning förvaltningsfastigheter  |     | 94 000          | 134 800        |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar  |     | 285             | 519            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-166 417</b> | <b>-27 095</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |     |                 |                |
| Upptagna lån   |     | 108 927         | 18 013         |
| Amortering av lån  |     | -125            | -60 779        |
| Utbetald utdelning   |     | -41 280         | -45 408        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   |     | <b>67 522</b>   | <b>-88 174</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |     | <b>1 388</b>    | <b>-20 798</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  |     | <b>114</b>      | <b>20 912</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  |     | <b>1 502</b>    | <b>114</b>     |

# Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i Kkr                             | Not  | 2012           | 2011           |
|--|------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                            |      | 191 193        | 191 606        |
| <b>Fastighetskostnader</b>               |      |                |                |
| Driftskostnader                          | 6    | -71 205        | -73 475        |
| Underhållskostnader                      |      | -9 145         | -10 744        |
| Fastighetskatt                           |      | -4 474         | -4 331         |
| Tomträttsavgälder                        | 7    | -2 074         | -2 228         |
| <b>Driftnetto</b>                        |      | <b>104 295</b> | <b>100 828</b> |
| Avskrivningar på fastigheter             |      | -10 989        | -10 124        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |      | <b>93 306</b>  | <b>90 704</b>  |
| Central administration                   | 6, 8 | -14 700        | -13 578        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>78 606</b>  | <b>77 126</b>  |
| Finansiella intäkter                     | 9    | 86 062         | 121 424        |
| Räntekostnader                           |      | -28 896        | -27 747        |
|  |      | <b>57 166</b>  | <b>93 677</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>135 772</b> | <b>170 803</b> |
| Bokslutsdispositioner                    | 10   | 55             | -62            |
| Skatt på årets resultat                  | 11   | -1 882         | -13 185        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |      | <b>133 945</b> | <b>157 556</b> |

# Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i Kkr               | 2012           | 2011           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat             | 133 945        | 157 556        |
| Övrigt totalresultat       | -              | -              |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT</b> | <b>133 945</b> | <b>157 556</b> |

# Balansräkning, moderbolaget

| TILLGÅNGAR, Kkr                              | Not | 31 dec 2012      | 31 dec 2011      |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    |     |                  |                  |
| Balanserade utgifter dataprogram             | 12  | 1 103            | 1 283            |
|  |     | <b>1 103</b>     | <b>1 283</b>     |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 13  | 1 181 567        | 1 034 704        |
| Inventarier                                  | 14  | 2 069            | 2 273            |
|  |     | <b>1 183 636</b> | <b>1 036 977</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                  |                  |
| Aktier i dotterföretag                       | 15  | 250              | 250              |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 612 495          | 536 788          |
|  |     | <b>612 745</b>   | <b>537 038</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 797 484</b> | <b>1 575 298</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Fordringar hos koncernföretag                |     |                  | 3 640            |
| Kundfordringar                               | 16  | 274              | 90               |
| Övriga fordringar                            |     | 422              | 507              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 3 627            | 2 509            |
|  |     | <b>4 323</b>     | <b>6 746</b>     |
| <b>Likvida medel</b>                         |     | <b>6</b>         | <b>6</b>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>4 329</b>     | <b>6 752</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 801 813</b> | <b>1 582 050</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 17  |                  |                  |
| Bundet eget kapital                          |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 34 400           | 34 400           |
| Reservfond                                   |     | 6 880            | 6 880            |
|  |     | <b>41 280</b>    | <b>41 280</b>    |
| Fritt eget kapital                           |     |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |     | 480 082          | 363 806          |
| Årets vinst                                  |     | 133 945          | 157 556          |
|  |     | <b>614 027</b>   | <b>521 362</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>655 307</b>   | <b>562 642</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     | <b>7</b>         | <b>62</b>        |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 19  | 58 419           | 56 545           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>58 419</b>    | <b>56 545</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |     |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 18  |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder            |     | 437 342          | 564 720          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 150              | 150              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>437 492</b>   | <b>564 870</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 18  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 45 903           | 23 903           |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 35 300           | 35 710           |
| Skatteskulder                                |     | 5 935            | 7 434            |
| Kortfristiga räntebärande skulder            |     | 542 360          | 306 180          |
| Övriga skulder                               |     | 2 651            | 4 228            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 18 439           | 20 476           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>650 588</b>   | <b>397 931</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 801 813</b> | <b>1 582 050</b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |     |                  |                  |
| Ställda säkerheter för räntebärande skulder  | 21  | 1 078 229        | 907 354          |
| Ansvarsförbindelser                          |     | Inga             | Inga             |



## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i Kkr                   | Not | Aktiekapital  | Reservfond   | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------|-----|---------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Moderbolaget                   | 17  |               |              |                    |                    |
| <b>Eget kapital 2010-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>409 214</b>     | <b>450 494</b>     |
| Utdelning                      |     |               |              | -45 408            | -45 408            |
| Årets vinst                    |     |               |              | 157 556            | 157 556            |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>521 362</b>     | <b>562 642</b>     |
| Utdelning                      |     |               |              | -41 280            | -41 280            |
| Årets vinst                    |     |               |              | 133 945            | 133 945            |
| <b>Eget kapital 2012-12-31</b> |     | <b>34 400</b> | <b>6 880</b> | <b>614 027</b>     | <b>655 307</b>     |

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i Kkr   | 2012            | 2011           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |                 |                |
| Driftnetto   | 104 295         | 100 828        |
| Central administration   | -14 700         | -13 578        |
| Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet                         | 1 144           | 1 053          |
| Erhållen utdelning Brandkontoret   | 881             | 624            |
| Erhållna räntor  | 100             | 231            |
| Erhållna räntebidrag   |                 | 153            |
| Betalda räntor   | -28 269         | -27 303        |
| Betald skatt   | -1 507          | -2 944         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>61 944</b>   | <b>59 064</b>  |
| Förändring av rörelsekapital   | 19 734          | 26 537         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>81 678</b>   | <b>85 601</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                 |                |
| Investering i byggnader och mark   | -157 852        | -68 373        |
| Övriga investeringar   | -1 007          | -1 209         |
| Försäljning av övriga anläggningstillgångar  | 285             | 519            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-158 574</b> | <b>-69 063</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                 |                |
| Upptagna lån   | 108 927         | 115 863        |
| Amortering av lån  | -125            | -60 779        |
| Förändring av långfristiga fordringar  | -75 707         | -166 070       |
| Anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag                                    | 85 081          | 120 416        |
| Utbetald utdelning   | -41 280         | -45 408        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>76 896</b>   | <b>-35 978</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>0</b>        | <b>-19 440</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>6</b>        | <b>19 446</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>6</b>        | <b>6</b>       |

# Tilläggsupplysningar

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

HEBA Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. HEBAs aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är JP Morgan Bank, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

HEBAs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2012 har den 27 mars 2013 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 7 maj 2013.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2012. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC som tillämpas fr o m 1 januari 2012 är IAS 1 Finansiella rapporter, IFRS 7 Finansiella instrument samt IAS 12 Inkomstskatter. Dessa nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

Fr o m 1 januari 2011 har Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott upphävts. Förändringen har ej haft någon effekt på moderbolagets finansiella ställning eller resultat då inget koncernbidrag eller aktieägartillskott mottagits eller lämnats.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte trätt i kraft:

- IFRS 10 Koncernredovisning (1 januari 2014)
- IFRS 11 Gemensamma arrangemang (1 januari 2014)
- IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra enheter (1 januari 2014)
- IFRS 13 Verkligt värde värdering (1 januari 2013)
- IAS 19 Ersättningar till anställda (1 januari 2013)
- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2015)

Företagsledningen har utrett hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas första gången fr o m räkenskapsåret 2013 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde.

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

### 2.1 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäcks- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

### 2.2 KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen HEBA Förvaltnings AB, HEBA Stockholm AB och HEBA Hyresrätten AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv.

### 2.3 INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### 2.4 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren.

HEBA är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3 och not 5, samt leasetagare avseende tomträttsavgifter, se not 7.

Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där HEBA är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

### 2.5 AKTIVERADE UTGIFTER DATAPROGRAM

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram, som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

### 2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 13.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtits som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

### 2.7 INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 % per år.

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

|                        | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                        | 2012       | 2011       | 2012         | 2011       |
| Driftskostnader        | 730        | 738        | 730          | 738        |
| Central administration | 219        | 223        | 219          | 223        |
| <b>Summa</b>           | <b>949</b> | <b>961</b> | <b>949</b>   | <b>961</b> |

## 2.8 NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det skatteinregistrerade värdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

## 2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

### Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

### Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### 2.9.1 LIKVIDA MEDEL

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

### 2.9.2 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

### 2.9.3 DERIVATINSTRUMENT

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat.

### 2.9.4. LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

### 2.9.5. ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader.

Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

## 2.10 SEGMENTSREDOVISNING

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. HEBAs interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

## 2.11 PENSIONER

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2012 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftbestämd plan.

Årets debiterade ITP-premier exklusiv premier för VD uppgår till 303 (314) Kkr.

## 2.12 SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

## 2.13 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

### 2.13.1 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktigt resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad.

Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande:

|   |      |
|---|------|
| Byggnader   | 1%   |
| Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen | 3–5% |

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

### 2.13.2 INVENTARIER

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

### 2.13.3 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

### NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

HEBA är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

#### Ränterisk

HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för 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 380 Mkr bundits på 2 år, 670 Mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6 (3,5) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (3,1) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 0,8 Mkr för år 2013. Av räntebärande skulder på 1 137,8 (1 029,1) Mkr löper 82,5 (146,0) Mkr samt checkräkningskredit på 5,4 (18,1) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2012 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2012-12-31

| Förfallotidpunkt, År | Volym, Mkr     | Snittränta, % | Andel, %   |
|----------------------|----------------|---------------|------------|
| 2013                 | 82,5           | 2,8           | 7          |
| 2014                 | 379,9          | 3,6           | 34         |
| 2015 och framåt      | 670,0          | 3,8           | 59         |
| <b>Summa</b>         | <b>1 132,4</b> | <b>3,6</b>    | <b>100</b> |

#### Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 591,9 Mkr enligt följande:

| Startdag     | Förfalldag               | Nominellt belopp Mkr | Orealiserad värdeförändring derivat Mkr |
|--------------|--------------------------|----------------------|---|
| 2010-12-30   | 2014-06-18 <sup>1)</sup> | 180,0                | -10,6                                   |
| 2009-12-01   | 2014-12-01               | 100,0                | -3,0                                    |
| 2011-10-12   | 2016-10-12 <sup>1)</sup> | 97,9                 | -11,5                                   |
| 2011-10-19   | 2016-10-19               | 100,0                | -6,2                                    |
| 2012-12-28   | 2021-09-30               | 114,0                | -6,3                                    |
| <b>Summa</b> |                          | <b>591,9</b>         | <b>-37,6</b>                            |

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare 5 år.

Samtliga räntederivat förfaller efter 2013 och redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Teckande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

#### Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2012 till 1 137,8 (1 029,1) Mkr, varav 5,4 (18,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2012 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2012-12-31

| Förfallotidpunkt, År | Lånebelopp, Mkr | Andel av totala lån, % |
|----------------------|-----------------|------------------------|
| 2013                 | 536,9           | 48                     |
| 2014                 | 150,4           | 13                     |
| 2015 och framåt      | 445,1           | 39                     |
| <b>Summa</b>         | <b>1 132,4</b>  | <b>100</b>             |

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

#### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

#### Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 16):

|                             | Koncernen  |            | Moderbolaget |           |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
|                             | 2012       | 2011       | 2012         | 2011      |
| Kundfordringar              | 1 118      | 792        | 963          | 725       |
| Reserv osäkra fordringar    | -734       | -665       | -689         | -635      |
| <b>Summa kundfordringar</b> | <b>384</b> | <b>127</b> | <b>274</b>   | <b>90</b> |

**NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT**

| Koncernen 2012                                    | Innerstaden        | Söderort         | Västerort        | Huddinge        | Lidingö & Täby            | Koncernen totalt        |
|---|--------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| Hysesintäkter                                     | 19 461             | 131 934          | 20 461           | 25 701          | 33 869                    | 231 426                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                        |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Driftskostnader                                   | -5 872             | -47 437          | -8 708           | -9 319          | -10 549                   | -81 885                 |
| Underhållskostnader                               | -1 268             | -4 325           | -391             | -478            | -398                      | -6 860                  |
| Fastighetskatt                                    | -674               | -2 646           | -328             | -617            | -624                      | -4 889                  |
| Tomträttsavgälder                                 |                    | -2 497           | -568             |                 |                           | -3 065                  |
| <b>Driftsöverskott</b>                            | <b>11 647</b>      | <b>75 029</b>    | <b>10 466</b>    | <b>15 287</b>   | <b>22 298</b>             | <b>134 727</b>          |
| <b>Värdeförändring</b>                            |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Resultat fastighetsförsäljning                    | 965                |                  |                  |                 |                           | 965                     |
| Fastighet, orealiserad                            | 41 860             | 77 491           | 14 595           | 15 265          | 23 110                    | 172 321                 |
| <b>Resultat</b>                                   | <b>54 472</b>      | <b>152 520</b>   | <b>25 061</b>    | <b>30 552</b>   | <b>45 408</b>             | <b>308 013</b>          |
| <b>Tillgångar</b>                                 |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Förvaltningsfastigheter                           | 444 600            | 2 455 200        | 547 917          | 355 000         | 688 400                   | 4 491 117               |
| Övriga anläggningstillgångar *)                   | 208                | 1 800            | 371              | 378             | 415                       | 3 172                   |
| Kortfristiga fordringar *)                        | 317                | 2 745            | 565              | 576             | 633                       | 4 836                   |
| Ofördelade tillgångar                             |                    |                  |                  |                 |                           | 1 502                   |
| <b>Summa tillgångar</b>                           | <b>445 125</b>     | <b>2 459 745</b> | <b>548 853</b>   | <b>355 954</b>  | <b>689 448</b>            | <b>4 500 627</b>        |
| <b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>       |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Fördelade skulder *)                              | 6 181              | 53 560           | 11 022           | 11 237          | 12 339                    | 94 339                  |
| Ofördelade skulder                                |                    |                  |                  |                 |                           | 6 956                   |
| <b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b> | <b>6 181</b>       | <b>53 560</b>    | <b>11 022</b>    | <b>11 237</b>   | <b>12 339</b>             | <b>101 295</b>          |
| <b>Investeringar</b>                              | <b>8 961</b>       | <b>78 925</b>    | <b>162 189</b>   | <b>7 855</b>    | <b>2 772</b>              | <b>260 702</b>          |
| <b>Koncernen 2011</b>                             | <b>Innerstaden</b> | <b>Söderort</b>  | <b>Västerort</b> | <b>Huddinge</b> | <b>Lidingö &amp; Täby</b> | <b>Koncernen totalt</b> |
| Hysesintäkter                                     | 19 368             | 130 834          | 22 940           | 24 970          | 32 873                    | 230 985                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                        |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Driftskostnader                                   | -6 034             | -49 232          | -9 228           | -9 275          | -10 203                   | -83 972                 |
| Underhållskostnader                               | -780               | -4 817           | -653             | -869            | -567                      | -7 686                  |
| Fastighetskatt                                    | -678               | -2 762           | -546             | -593            | -505                      | -5 084                  |
| Tomträttsavgälder                                 |                    | -2 511           | -725             |                 |                           | -3 236                  |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>11 876</b>      | <b>71 512</b>    | <b>11 788</b>    | <b>14 233</b>   | <b>21 598</b>             | <b>131 007</b>          |
| <b>Värdeförändring</b>                            |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Resultat fastighetsförsäljning                    |                    | 107              | 136              |                 |                           | 243                     |
| Fastighet, orealiserad                            | 12 820             | 148 203          | 7 015            | 8 383           | 21 481                    | 197 902                 |
| <b>Resultat</b>                                   | <b>24 696</b>      | <b>219 822</b>   | <b>18 939</b>    | <b>22 616</b>   | <b>43 079</b>             | <b>329 152</b>          |
| <b>Tillgångar</b>                                 |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Förvaltningsfastigheter                           | 485 856            | 2 299 356        | 371 250          | 332 000         | 662 650                   | 4 151 112               |
| Övriga anläggningstillgångar *)                   | 280                | 2 049            | 327              | 429             | 471                       | 3 556                   |
| Kortfristiga fordringar *)                        | 281                | 2 051            | 328              | 430             | 472                       | 3 562                   |
| Ofördelade tillgångar                             |                    |                  |                  |                 |                           | 561                     |
| <b>Summa tillgångar</b>                           | <b>486 417</b>     | <b>2 303 456</b> | <b>371 905</b>   | <b>332 859</b>  | <b>663 593</b>            | <b>4 158 791</b>        |
| <b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>       |                    |                  |                  |                 |                           |                         |
| Fördelade skulder *)                              | 5 815              | 42 461           | 6 783            | 8 902           | 9 776                     | 73 737                  |
| Ofördelade skulder                                |                    |                  |                  |                 |                           | 10 294                  |
| <b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b> | <b>5 815</b>       | <b>42 461</b>    | <b>6 783</b>     | <b>8 902</b>    | <b>9 776</b>              | <b>84 031</b>           |
| <b>Investeringar</b>                              | <b>11 480</b>      | <b>52 012</b>    | <b>91 342</b>    | <b>3 757</b>    | <b>3 823</b>              | <b>162 414</b>          |

\*) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel

Koncernens driftöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftöverskottet 134 727 (131 007) Kkr och resultatet före skatt 250 640 (247 988) Kkr består av central administration -14 889 (-13 765) Kkr, finansnetto -33 901 (-36 080) Kkr, vinst vid fastighetsförsäljning 965 (243) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 163 738 (166 583) Kkr.

## NOT 5 HYRESINTÄKTER

| Kontraktsförfallostruktur         | Antal kontrakt | Kontraktsvärde | Andel av värdet |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Kommersiellt, löptid              |                |                |                 |
| 2013                              | 118            | 1 645          | 1%              |
| 2014                              | 50             | 4 386          | 2%              |
| 2015                              | 28             | 2 645          | 1%              |
| 2016                              | 30             | 2 287          | 1%              |
| Övriga                            | 8              | 603            | 0%              |
| <b>Summa lokaler</b>              | <b>234</b>     | <b>11 566</b>  | <b>5%</b>       |
| Vakanta lokaler                   | 18             | 352            | 0%              |
| Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad | 5              | 132            | 0%              |
| Interna kontrakt                  | 8              | 1 331          | 1%              |
| Bostäder*)                        | 2 993          | 227 314        | 91%             |
| Garage och p-platser              | 1 454          | 7 744          | 3%              |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 712</b>   | <b>248 439</b> | <b>100%</b>     |

\*) Varav 3 736 Kkr avser kontraktsvärde fastigheten Bisvärmen 5 efter ROT-arbete med inflyttning februari-mars 2013.

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2012-12-31 uppgick kontrakten till 4 712 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

## NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

|                         | 2012      | varav män | 2011      | varav män |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Moderbolaget            | 24        | 18        | 24        | 18        |
| Dotterföretag           |           |           |           |           |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>24</b> | <b>18</b> | <b>24</b> | <b>18</b> |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| Ersättningar har kostnadsförts enligt följande: | 2012               |                   | 2011               |                   |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | Löner och ersättn. | Sociala kostnader | Löner och ersättn. | Sociala kostnader |
| Moderbolaget                                    | 14 125             | 6 608             | 13 348             | 6 016             |
| (varav pensionskostnader)                       |                    | [2 322]           |                    | [2 063]           |
| Dotterföretag                                   |                    |                   |                    |                   |
| (varav pensionskostnader)                       |                    |                   |                    |                   |
| <b>Koncernen totalt</b>                         | <b>14 125</b>      | <b>6 608</b>      | <b>13 348</b>      | <b>6 016</b>      |
| (varav pensionskostnader)                       |                    | [2 322]           |                    | [2 063]           |

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 675 (644) Kkr styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

|                         | 2012            | Övriga        | 2011            | Övriga       |
|-------------------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|
|                         | Styrelse och VD | anställda     | Styrelse och VD | anställda    |
| Moderbolaget            | 3 527           | 10 598        | 3 408           | 9 940        |
| Dotterföretag           |                 |               |                 |              |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>3 527</b>    | <b>10 598</b> | <b>3 408</b>    | <b>9 940</b> |

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 120 (1 120) Kkr varav 280 (280) Kkr till styrelsens ordförande och med 140 (140) Kkr till envar av övriga ledamöter.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 540 (680) kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 329 (376) Kkr.

Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 446 Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2012 uppgick till 675 Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget fr o m 62 år t o m fyllda 65 år. Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 60-75% av den fasta lönen.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Styrelsens ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 702 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2012 med 225 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2012 uppgick till 677 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonusssystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD.

Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

| Könsfördelning bland ledande befattningshavare Koncern och moderbolag | 2012        | 2011        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Andel kvinnor</b>  |             |             |
| Styrelse  | 29%         | 29%         |
| Övriga ledande befattningshavare                                      | 20%         | 20%         |
| <b>Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag</b>                            | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
| Total sjukfrånvaro  | 2%          | 2%          |
| - sjukfrånvaro för kvinnor  | 3%          | 2%          |
| - sjukfrånvaro för män  | 2%          | 2%          |
| - anställda 30-49 år  | 2%          | 2%          |
| - anställda 50 år -   | 2%          | 2%          |

**NOT 7 TOMTRÄTTSAVGÄLDER**

|                              | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2012         | 2011         | 2012         | 2011         |
| Förfallotidpunkt inom ett år | 13           |              | 13           |              |
| Förfallotidpunkt 1-5 år      | 2 407        | 1 304        | 1 416        | 897          |
| Förfallotidpunkt efter 5 år  | 645          | 1 741        | 645          | 1 157        |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 065</b> | <b>3 045</b> | <b>2 074</b> | <b>2 054</b> |
| Sålda fastigheter            |              | 191          |              | 174          |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 065</b> | <b>3 236</b> | <b>2 074</b> | <b>2 228</b> |

**NOT 8 CENTRAL ADMINISTRATION**

I kostnaderna för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

|   | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|---|------------|------------|--------------|------------|
|   | 2012       | 2011       | 2012         | 2011       |
| <b>Revisionsuppdraget</b>                     |            |            |              |            |
| Ernst & Young AB                              | 359        | 286        | 359          | 286        |
| Deloitte AB                                   |            | 145        |              | 145        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget |            |            |              |            |
| Skatterådgivning                              |            |            |              |            |
| Ernst & Young AB                              | 146        |            | 146          |            |
| Övriga tjänster                               |            |            |              |            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>505</b> | <b>431</b> | <b>505</b>   | <b>431</b> |

**NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER**

|   | Koncernen    |              | Moderbolaget  |                |
|---|--------------|--------------|---------------|----------------|
|   | 2012         | 2011         | 2012          | 2011           |
| Anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag |              |              | 85 081        | 120 416        |
| Utdelning allframtid-<br>brandförsäkring        | 916          | 649          | 881           | 624            |
| Ränteintäkter                                   | 108          | 234          | 100           | 231            |
| Räntebidrag                                     |              | 151          |               | 153            |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 024</b> | <b>1 034</b> | <b>86 062</b> | <b>121 424</b> |

**NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

|                                | Moderbolaget |            |
|--------------------------------|--------------|------------|
|                                | 2012         | 2011       |
| Överavskrivning på inventarier | 55           | -62        |
| <b>Summa</b>                   | <b>55</b>    | <b>-62</b> |

**NOT 11 SKATT**

|  | Koncernen      |                | Moderbolaget   |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2012           | 2011           | 2012           | 2011           |
| <b>Aktuell skatt</b>   |                |                |                |                |
| Årets skattekostnad  | -1 717         | -12 167        |                | -10 087        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                 | -8             | -1             | -8             | -12            |
| <b>Uppskjuten skatt</b>  |                |                |                |                |
| Obeskattade reserver i koncernföretag                            | -488           | -16            |                |                |
| Finansiella instrument   | 2 257          | 8 237          |                |                |
| Omräkning uppskjuten skatt (22 %)                                | 118 600        |                | 11 419         |                |
| Underskottsavdrag  | 18 207         | 538            | 4 685          |                |
| Skilnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | -60 598        | -33 616        | -17 978        | -3 086         |
| <b>Summa</b>   | <b>76 253</b>  | <b>-37 025</b> | <b>-1 882</b>  | <b>-13 185</b> |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                             | <b>250 640</b> | <b>247 988</b> | <b>135 827</b> | <b>170 741</b> |
| Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %                         | -65 918        | -65 221        | -35 723        | -44 905        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                 | -8             | -1             | -8             | -12            |
| Skattefri anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag        |                |                | 22 376         | 31 669         |
| Återföring uppskjuten skatt vid försäljning                      | 21 302         | 32 864         |                |                |
| Avdrag uppskjuten skatt vid försäljning                          |                | -4 742         |                |                |
| Omräkning uppskjuten skatt (22 %)                                | 118 600        |                | 11 419         |                |
| Underskottsavdrag tidigare år                                    | 1 974          |                |                |                |
| Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter                          | 492            | 180            | 232            | 165            |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader                           | -189           | -105           | -178           | -102           |
| <b>Summa</b>   | <b>76 253</b>  | <b>-37 025</b> | <b>-1 882</b>  | <b>-13 185</b> |
| <b>Effektiv skattesats</b>                                       | <b>-30,4%</b>  | <b>14,9%</b>   | <b>1,4%</b>    | <b>7,7%</b>    |

**NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 2012         | 2011         | 2012         | 2011         |
| Ingående anskaffningsvärde           | 1 797        | 1 672        | 1 797        | 1 672        |
| Investeringar                        |              | 125          |              | 125          |
| Utgående anskaffningsvärde           | 1 797        | 1 797        | 1 797        | 1 797        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -514         | -334         | -514         | -334         |
| Årets avskrivningar                  | -180         | -180         | -180         | -180         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -694         | -514         | -694         | -514         |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>1 103</b> | <b>1 283</b> | <b>1 103</b> | <b>1 283</b> |

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

**NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK**

|                                     | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                     | 2012             | 2011             | 2012             | 2011             |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>      |                  |                  |                  |                  |
| Ingående balans                     | 4 151 112        | 3 925 355        |                  |                  |
| Investeringar                       | 259 695          | 161 255          |                  |                  |
| Försäljningar                       | -92 011          | -133 400         |                  |                  |
| Värdeförändring                     | 172 321          | 197 902          |                  |                  |
| <b>Utgående balans</b>              | <b>4 491 117</b> | <b>4 151 112</b> |                  |                  |
| <b>Byggnader</b>                    |                  |                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde          |                  |                  | 1 017 870        | 949 497          |
| Investeringar                       |                  |                  | 157 852          | 68 373           |
| Utgående anskaffningsvärde          |                  |                  | 1 175 722        | 1 017 870        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar |                  |                  | -101 961         | -91 837          |
| Årets avskrivningar                 |                  |                  | -10 989          | -10 124          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar |                  |                  | -112 950         | -101 961         |
| <b>Mark</b>                         |                  |                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde          |                  |                  | 118 795          | 118 795          |
| Utgående anskaffningsvärde          |                  |                  | 118 795          | 118 795          |
| <b>Utgående planenligt värde</b>    |                  |                  | <b>1 181 567</b> | <b>1 034 704</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>              |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader                           | 1 613 389        | 1 628 567        | 1 296 783        | 1 296 783        |
| Mark                                | 923 355          | 925 303          | 791 850          | 791 850          |
| Varav mark tomtträtter              | -280 165         | -280 165         | -182 060         | -182 060         |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 256 579</b> | <b>2 273 705</b> | <b>1 906 573</b> | <b>1 906 573</b> |

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är ca 46 % av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har antagits till 1 % år 2013 och därefter 2 % per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknning. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation. Avkastningskraven sträcker sig från 2,6 % i Stockholms innerstad till 4,6 % i Hägernäs Strand.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 4 333 Kkr i koncernen och 1 782 Kkr i moderbolaget.

**NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER**

|                                      | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                      | 2012         | 2011         | 2012         | 2011         |
| Ingående anskaffningsvärde           | 6 658        | 6 706        | 6 658        | 6 706        |
| Investeringar                        | 1 007        | 1 034        | 1 007        | 1 034        |
| Försäljningar och utrangeringar      | -757         | -1 082       | -757         | -1 082       |
| Utgående anskaffningsvärde           | 6 908        | 6 658        | 6 908        | 6 658        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -4 385       | -4 074       | -4 385       | -4 074       |
| Försäljningar och utrangeringar      | 495          | 650          | 495          | 650          |
| Årets avskrivningar                  | -949         | -961         | -949         | -961         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -4 839       | -4 385       | -4 839       | -4 385       |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>2 069</b> | <b>2 273</b> | <b>2 069</b> | <b>2 273</b> |
| Framtida minimileaseavgifter         |              |              |              |              |
| Förfallotidpunkt inom ett år         | 132          | 120          | 132          | 120          |
| Förfallotidpunkt 1-5 år              | 538          | 348          | 538          | 348          |

**NOT 15 AKTIER I DOTTERFÖRETAG**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

| Direktägda dotterföretag/<br>Org nr/Säte       | Antal | Andel (%) | Bokfört värde | Eget kapital |
|--|-------|-----------|---------------|--------------|
| HEBA Förvaltnings AB<br>556601-0657, Stockholm | 1 000 | 100       | 100           | 100          |
| HEBA Stockholm AB<br>556793-0374, Stockholm    | 1 000 | 100       | 100           | 100          |
| HEBA Hyresrätten AB<br>556861-6121, Stockholm  | 500   | 100       | 50            | 50           |
| <b>Summa</b>                                   |       |           | <b>250</b>    |              |

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.



**NOT 16 KUNDFORDRINGAR**

|                              | Koncernen    |            | Moderbolaget |            |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                              | 2012         | 2011       | 2012         | 2011       |
| <b>Kundfordringar</b>        | <b>1 118</b> | <b>792</b> | <b>963</b>   | <b>725</b> |
| Reserv vid årets början      | 665          | 735        | 635          | 735        |
| Årets reserveringar          | 424          | 286        | 400          | 256        |
| Återförda reserveringar      | -276         | -287       | -273         | -287       |
| Konstaterade förluster       | -79          | -69        | -73          | -69        |
| <b>Reserv vid årets slut</b> | <b>734</b>   | <b>665</b> | <b>689</b>   | <b>635</b> |
| <b>Summa</b>                 | <b>384</b>   | <b>127</b> | <b>274</b>   | <b>90</b>  |

**Förfallostruktur kundfordringar**

|                                   | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|-----------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                   | 2012      | 2011 | 2012         | 2011 |
| Förfallet belopp                  | 1 094     | 792  | 940          | 725  |
| Varav förfallna mellan 0-90 dgr   | 395       | 44   | 290          | 15   |
| Varav förfallna mellan 90-180 dgr | 31        | 74   | 15           | 69   |
| Varav förfallna mer än 180 dgr    | 668       | 674  | 635          | 641  |
| Reserv för osäkra fordringar      | 734       | 665  | 689          | 635  |

**NOT 17 AKTIEKAPITAL**

| Aktiekapital | Antal, tusental |               | Summa röster tusental |               |
|--------------|-----------------|---------------|-----------------------|---------------|
|              | Kkr             | Röster á      | Kkr                   | Röster á      |
| Serie A      | 4 128           | 3 440         | 10                    | 41 280        |
| Serie B      | 37 152          | 30 960        | 1                     | 37 152        |
| <b>Summa</b> | <b>41 280</b>   | <b>34 400</b> |                       | <b>78 432</b> |

Kvotvärdet är 0,833 per aktie.

**NOT 18 SKULDER**

|   | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
|   | 2012             | 2011             | 2012             | 2011           |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit) | 542 360          | 306 180          | 542 360          | 306 180        |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år                   | 101 295          | 84 031           | 108 228          | 91 751         |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år                                  | 595 492          | 722 870          | 437 342          | 564 720        |
| Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år                              |                  |                  |                  |                |
| Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år                    |                  |                  | 150              | 150            |
| <b>Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat</b>                         | <b>1 239 147</b> | <b>1 113 081</b> | <b>1 088 080</b> | <b>962 801</b> |

**NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

|  | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
|  | 2012           | 2011           | 2012          | 2011          |
| <b>Skatt avseende:</b>   |                |                |               |               |
| <b>Obeskattade reserver i koncernföretag</b>                             |                |                |               |               |
| Ingående balans  | 16             |                |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | 405            | 16             |               |               |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>421</b>     | <b>16</b>      |               |               |
| <b>Finansiella instrument</b>  |                |                |               |               |
| Ingående balans  | -7 620         | 617            |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | -642           | -8 237         |               |               |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>-8 262</b>  | <b>-7 620</b>  |               |               |
| <b>Underskottsavdrag</b>   |                |                |               |               |
| Ingående balans  | -538           |                |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | -15 142        | -538           | -3 919        |               |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>-15 680</b> | <b>-538</b>    | <b>-3 919</b> |               |
| <b>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</b> |                |                |               |               |
| Ingående balans  | 692 908        | 663 848        | 56 545        | 53 459        |
| Försäljning fastigheter via bolag  | -21 302        | -4 742         |               |               |
| Justering tillgångsförvärv   |                | 186            |               |               |
| Förändring rapport över totalresultat                                    | -41 297        | 33 616         | 5 793         | 3 086         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>630 309</b> | <b>692 908</b> | <b>62 338</b> | <b>56 545</b> |
| <b>Summa utgående balans</b>   | <b>606 788</b> | <b>684 766</b> | <b>58 419</b> | <b>56 545</b> |

**NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                   | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | 2012          | 2011          | 2012          | 2011          |
| Upplupna lönerelaterade kostnader | 2 988         | 2 455         | 2 988         | 2 455         |
| Upplupna räntor                   | 1 515         | 590           | 1 515         | 590           |
| Förutbetalda hyresintäkter        | 11 655        | 17 600        | 8 968         | 14 672        |
| Övrigt                            | 17 777        | 9 104         | 4 968         | 2 759         |
| <b>Summa</b>                      | <b>33 935</b> | <b>29 749</b> | <b>18 439</b> | <b>20 476</b> |

**NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

|   | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
|   | 2012             | 2011             | 2012             | 2011           |
| Fastighetsinteckningar  | 1 297 004        | 1 066 004        | 1 078 229        | 907 229        |
| (varav in-teckningar i tomträtt)  | [391 951]        | [294 376]        | [135 601]        | [135 601]      |
| Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p) |                  | 125              |                  | 125            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 297 004</b> | <b>1 066 129</b> | <b>1 078 229</b> | <b>907 354</b> |

**NOT 22 FINANSIELLA INSTRUMENT**

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

|  | Låne- och kundfordringar |              | Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet |                | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |                   |
|--|--------------------------|--------------|---|----------------|---|-------------------|
|  | 2012                     | 2011         | 2012  | 2011           | 2012  | 2011              |
| Kundfordringar                               | 384                      | 127          |   |                |   |                   |
| Övriga fordringar                            | 90                       | 141          |   |                |   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 017                    | 2 912        |   |                |   |                   |
| Likvida medel                                | 1 502                    | 114          |   |                |   |                   |
| Långfristiga skulder                         |                          |              |   |                | -595 492  | -722 870          |
| Derivatinstrument                            |                          |              | -37 554   | -28 972        |   |                   |
| Leverantörsskulder                           |                          |              |   |                | -57 749   | -26 830           |
| Övriga skulder                               |                          |              |   |                | -542 362  | -319 141          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                          |              |   |                | -33 935   | -29 749           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>5 993</b>             | <b>3 294</b> | <b>-37 554</b>  | <b>-28 972</b> | <b>-1 229 538</b>   | <b>-1 098 590</b> |

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt nivå 2 utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat.

**NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE**

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i

enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 mars 2013

Sören Härnblad  
Styrelseordförande

Rolf H Andersson  
Styrelseledamot

Christer Dahlström  
Styrelseledamot

Lena Hedlund  
Styrelseledamot

Christina Holmbergh  
Styrelseledamot

Leif Mellqvist  
Styrelseledamot

Lars Åberg  
Styrelseledamot

Lennart Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2013.  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HEBA Fastighets AB (publ) för år 2012 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42-64.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HEBA Fastighets AB (publ) för år 2012. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 mars 2013  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# Ledning



## MARCUS TÄRNÄSEN

Chef Projektutveckling  
Född 1973  
Anställd sedan 2010  
**Tidigare anställningar:**  
DTZ Sweden AB och NCC Boende  
**Utbildning:** Civ Ing KTH  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Projektchef, Exploateringschef  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

## JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig  
Född 1961  
Anställd sedan 2003  
**Tidigare anställningar:**  
Gatukontoret och Stockholmshem  
**Utbildning:** Gymnasiingenjör  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Förvaltare, Arbetschef  
Styrelseuppdrag: Förvaltarföreningen  
i Stockholm  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

## LENNART KARLSSON

VD  
Född 1954  
Anställd sedan 2008  
**Tidigare anställningar:**  
VD Akademiska Hus Stockholm AB  
och VD Förvaltnings AB Galären  
**Utbildning:** Civ Ing KTH, MBA  
Handelshögskolan i Stockholm  
**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i  
Galären Luleå AB  
**Aktieinnehav i HEBA:**  
24 146 B-aktier

## FRANK SADLEIR

Ekonomichef  
Född 1956  
Anställd sedan 1999  
**Tidigare anställningar:**  
Försäkringskassan, Skatteverket och  
Deloitte  
**Utbildning:** Civilekonom  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Auktoriserad revisor  
**Aktieinnehav i HEBA:** 1 200 B-aktier

## ANN-MARIE SEVERIN

VD assistent  
Född 1955  
Anställd sedan 2009  
**Tidigare anställningar:** SAS och  
Austrian Airlines  
**Utbildning:** Marknadsekonom IHM  
**Tidigare ledande befattningar:**  
Marknadschef  
**Aktieinnehav i HEBA:** 0

# Styrelse och revisor



## SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande  
Danderyd, född 1945  
Styrelseledamot sedan 1984  
**Utbildning:** Jur kand  
**Nuvarande befattning:** Advokat vid Bird & Bird Advokat KB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i Förvaltnings AB Vretensborg och Energivärden Holding AB samt ledamot i Mirmor Holding AB och dess helägda dotterbolag och Fastighetsmäklare Johan Vogel AB  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 34 320 A-aktier, 177 456 B-aktier  
**Aktieinnehav via bolag:** 64 600 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 1 149 480 A-aktier, 4 257 040 B-aktier

## ROLF H ANDERSSON

Ledamot  
Lidingö, född 1950  
Styrelseledamot sedan 2003  
**Utbildning:** Byggnadsingenjör  
**Nuvarande befattning:** Egen företagare i fastighetsbranschen  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Bro Byggnads AB, Förvaltnings AB Kubiken och Fastighets AB Prästgården  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 822 900 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 1 023 900 B-aktier

## CHRISTER DAHLSTRÖM

Ledamot  
Stockholm, född 1943  
Styrelseledamot sedan 2006  
**Utbildning:** Pol mag  
**Tidigare ledande befattningar:** VD i Priveq, VD Skandia Investment  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande Pinntuvorna AB, ledamot i Xano Industri AB och Svolder AB  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 20 000 B-aktier

## CHRISTINA HOLMBERG

Ledamot  
Lidingö, född 1967  
Styrelseledamot sedan 2005  
**Utbildning:** Jur kand  
**Nuvarande befattning:** VD i Lansen Förvaltnings AB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, andre vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholms fullmäktige  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier  
**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier

## LEIF MELLQVIST

Ledamot  
Stockholm, född 1939  
Styrelseledamot sedan 1994  
**Utbildning:** Företagsekonom  
**Tidigare ledande befattningar:** VD i PK Finans AB, vice vd i PK Banken, Nordbanken, Stadshypotek  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i Memfive AB, Terana AB, Vindrosen AB, AB Selfinans, Aktieslussen AB och ledamot i Anders Bodin Fastigheter AB  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB via bolag:** 55 475 B-aktier genom bolag

## LARS ÅBERG

Ledamot  
Stockholm, född 1948  
Styrelseledamot sedan 1985  
**Utbildning:** Mellanstadielärare  
**Tidigare ledande befattningar:** VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpipe AB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Analysgruppen AB  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 144 840 A-aktier, 96 939 B-aktier

## LENA HEDLUND

Ledamot  
Stocksund, född 1961  
Styrelseledamot sedan 2008  
**Utbildning:** Civilekonom, Byggnadsingenjör  
**Nuvarande befattning:** Egen konsultverksamhet  
**Tidigare ledande befattningar:** Chef Kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef företagsmarknad SBAB Bank, Stadshypotek AB  
**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 5 000 B-aktier

Aktieinnehav avser per den 31 december 2012

**REVISOR**  
Ernst & Young AB  
Vald 2011

**Huvudansvarig revisor**  
Magnus Fredmer  
Född 1964  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Fem år i sammandrag

| Belopp i Mkr                            | 2012         | 2011         | 2010         | 2009         | 2008         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>RESULTATRÄKNINGAR</b>                |              |              |              |              |              |
| Hysesintäkter                           | 231          | 231          | 236          | 205          | 197          |
| Drifts- och underhållskostnader         | -88          | -92          | -98          | -85          | -84          |
| Fastighetskatt                          | -5           | -5           | -5           | -5           | -4           |
| Tomträttsavgälder                       | -3           | -3           | -3           | -2           | -2           |
| <b>Driftsöverskott</b>                  | <b>135</b>   | <b>131</b>   | <b>130</b>   | <b>113</b>   | <b>107</b>   |
| Centrala adm.kostnader                  | -15          | -14          | -14          | -15          | -14          |
| Finansiella intäkter                    | 1            | 1            | 2            | 2            | 4            |
| Finansiella kostnader                   | -35          | -37          | -33          | -19          | -26          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>             | <b>86</b>    | <b>81</b>    | <b>85</b>    | <b>81</b>    | <b>71</b>    |
| Resultat fastighetsförsäljning          | 1            |              | 8            |              |              |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 172          | 198          | 192          | 123          | -160         |
| Värdeförändring räntederivat            | -8           | -31          | 5            | -3           |              |
| <b>Resultat före skatt</b>              | <b>251</b>   | <b>248</b>   | <b>290</b>   | <b>201</b>   | <b>-89</b>   |
| Skatt                                   | 76           | -37          | -50          | -53          | 64           |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>327</b>   | <b>211</b>   | <b>240</b>   | <b>148</b>   | <b>-25</b>   |
| <b>BALANSRÄKNINGAR</b>                  |              |              |              |              |              |
| <b>Tillgångar</b>                       |              |              |              |              |              |
| Förvaltningsfastigheter                 | 4 491        | 4 151        | 3 925        | 3 283        | 3 041        |
| Övriga anläggningstillgångar            | 3            | 4            | 4            | 4            | 4            |
| Räntederivat                            |              |              | 2            |              |              |
| Omsättningstillgångar                   | 5            | 4            | 7            | 205          | 9            |
| Likvida medel                           | 2            |              | 21           | 1            | 4            |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>4 501</b> | <b>4 159</b> | <b>3 959</b> | <b>3 493</b> | <b>3 058</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |              |              |              |              |              |
| Eget kapital                            | 2 617        | 2 332        | 2 166        | 1 967        | 1 856        |
| Räntederivat                            | 38           | 29           |              | 3            |              |
| Uppskjuten skatteskuld                  | 607          | 685          | 664          | 632          | 596          |
| Räntebärande skulder                    | 1 138        | 1 029        | 1 072        | 833          | 561          |
| Ikke räntebärande skulder               | 101          | 84           | 57           | 58           | 45           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>4 501</b> | <b>4 159</b> | <b>3 959</b> | <b>3 493</b> | <b>3 058</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                        |              |              |              |              |              |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>   |              |              |              |              |              |
| Uthyringsbar tidsvägd area, tusen kvm   | 205          | 210          | 227          | 209          | 207          |
| Direktavkastning, %                     | 3,1          | 3,2          | 3,3          | 3,5          | 3,5          |
| Hysesintäkter per kvm, kr               | 1 127        | 1 102        | 1 037        | 985          | 944          |
| Drift och underhåll per kvm, kr         | 432          | 437          | 428          | 410          | 402          |
| Bokfört värde per kvm, kr               | 21 032       | 19 731       | 18 345       | 15 741       | 14 575       |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>            |              |              |              |              |              |
| Kassaflöde, Mkr                         | 100,3        | 94,5         | 92,4         | 64,1         | 48,2         |
| Investeringar, Mkr                      | 260,7        | 162,4        | 602,7        | 120,0        | 103,0        |
| Överskottsgrad, %                       | 58,2         | 56,7         | 55,2         | 54,9         | 54,2         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                 | 3,5          | 3,2          | 3,6          | 5,4          | 3,7          |
| Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % | 3,6          | 3,5          | 3,6          | 2,8          | 3,6          |
| Skuldsättningsgrad, ggr                 | 0,4          | 0,4          | 0,5          | 0,4          | 0,3          |
| Belåningsgrad, %                        | 25,3         | 24,8         | 27,3         | 25,4         | 18,4         |
| Soliditet, %                            | 58,2         | 56,1         | 54,7         | 56,3         | 60,7         |
| Avkastning eget kapital, %              | 13,2         | 9,4          | 11,6         | 7,7          | -1,3         |
| Avkastning totalt kapital, %            | 6,6          | 7,0          | 8,7          | 6,7          | -2,0         |
| <b>DATA PER AKTIE</b>                   |              |              |              |              |              |
| Resultat efter skatt, kr                | 7,92         | 5,11         | 5,80         | 3,59         | -0,62        |
| Kassaflöde, kr                          | 2,43         | 2,29         | 2,24         | 1,55         | 1,17         |
| Eget kapital, kr                        | 63,40        | 56,48        | 52,47        | 47,66        | 44,97        |
| Substansvärde, kr                       | 78,67        | 73,40        | 68,55        | 63,00        | 59,34        |
| Börskurs, kr                            | 63,75        | 60,00        | 67,75        | 55,00        | 49,00        |
| Fastigheternas bokförda värde, kr       | 108,80       | 100,56       | 95,09        | 79,53        | 73,67        |
| Antal aktier vid årets slut, tusental   | 41 280       | 41 280       | 41 280       | 41 280       | 41 280       |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental   | 41 280       | 41 280       | 41 280       | 41 280       | 41 280       |

# Definitioner

## Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

## Kassaflöde

Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

## Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

## Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

## Beläningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

## Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

## Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

## Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## DATA PER AKTIE

### Resultat efter skatt

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

### Eget kapital

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Substansvärde

Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Fastigheternas bokförda värde

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

## DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 38–39

### P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

### P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

### Totalavkastning

Kursutveckling och utbetald utdelning under året dividerad med börskursen vid årets början.



HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 60 fastigheter, ca 3 000 bostäder och 300 lokaler. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan.

**Ytterligare information om bolaget finns på [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)**