

Årsredovisning 2015

TRYGGHET & NYSKAPANDE



HEBA
FASTIGHETS AB

Års- och hållbarhetsredovisning 2015

INNEHÅLL

- 1 Året som gått
- 2 HEBA i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Affärsidé, strategi och mål
- 8 Kundenkät 2015
- 12 Marknad
- 16 HEBAs fastigheter – översikt
- 18 HEBAs fastigheter – per område
- 23 Våra projekt
- 26 Värdering av fastighetsbeståndet
- 27 Marknadsvärdering
- 28 Möjligheter och risker
- 29 Hållbarhetsredovisning
- 38 HEBA-aktien och ägarna
- 40 Finansiering

FINANSIELL RAPPORTERING

- 42 Förvaltningsberättelse
- 48 Ledning, styrelse och revisor
- 50 Rapport över totalresultat, koncernen
- 52 Rapport över finansiell ställning, koncernen
- 54 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
- 54 Rapport över kassaflöden, koncernen
- 55 Resultaträkning, moderbolaget
- 56 Balansräkning, moderbolaget
- 57 Förändring av eget kapital, moderbolaget
- 57 Kassaflödesanalys, moderbolaget
- 58 Tilläggsupplysningar
- 69 Årsredovisningens undertecknande
- 70 Revisionsberättelse
- 71 Fem år i sammandrag
- 72 Fastighetsförteckning
- 76 Definitioner
- 76 Välkommen till årsstämman



2015

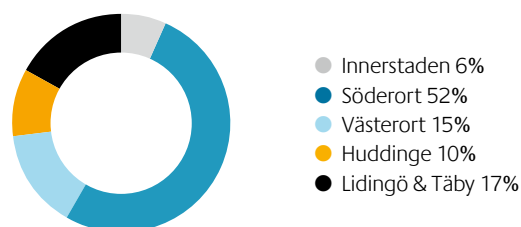
VIKTIGA HÄNDELSER

- Driftsöverskottet uppgick till 174,7 (162,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 120,3 (102,7) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 031,5 (114,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 5,3 (-55,9) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 902,6 (125,7) Mkr, vilket motsvarar 21,87 (3,05) kr per aktie.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,50 (1,30) kr per aktie.
- Fortsatt nybyggnation i Gubbängan (57 lägenheter) och i Norra Djurgårdsstaden (72 lägenheter).
- Avslutat ROT av bostäder på Lidingö (145 lägenheter).
- Fortsatt ROT av bostäder i Västberga (42 lägenheter).
- Tecknat avtal med Skanska om uppförande av fyra hyreshus (184 lägenheter) samt lokaler och garageplatser i Flemingsbergsdalen.
- Tecknat avtal om förvärv av äldreboende under produktion i Sollentuna.
- Tecknat avtal om förvärv av äldreboende under produktion i Farsta.

NYCKELTAL

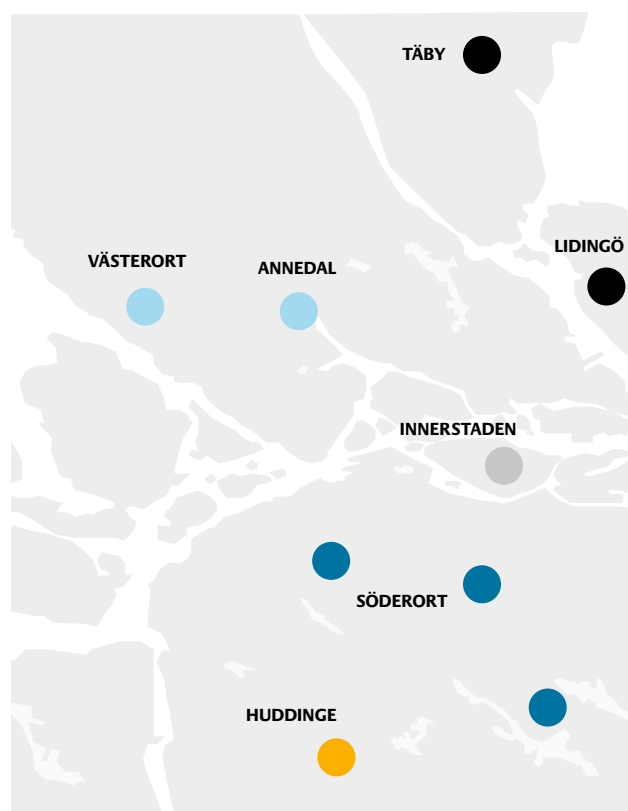
	2015	2014
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	282,3	267,3
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	218,6	214,9
Direktavkastning, %	2,8	3,1
Bokfört värde per m ² , kr	28 911	23 933
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	115,1	106,7
Investeringar, Mkr	313,1	313,8
Soliditet, %	55,0	53,3
Överskottsgrad, %	61,9	60,8
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	21,87	3,05
Utdelning (2015 förslag), kr	1,50	1,30
Börskurs den 31 december, kr	99,75	97,25
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	112,90	86,12

HYRESINTÄKTER



Hyresintäkternas fördelning på delområden per 31 december 2015

HÄR FINNS HEBA



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.

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.



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.

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.

Vi växer på en fast grund

Vi hade inte varit det företag vi är i dag 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 i dag en stark balansräkning och en soliditet på 55 procent. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv.



Ett rekordår för HEBA

2015 blev ett år då HEBA flyttade fram sina positioner på flera områden. Vi har fortsatt att växa inom samhällsfastigheter, påbörjat och avslutat ett flertal nya projekt som tillsammans stärker både vår attraktionskraft och lönsamhet. Under året har vi även tagit ett grepp om bolagets hållbarhetsarbete, där vi har analyserat verksamhetens påverkan på människor, samhälle och miljö i syfte att identifiera och prioritera de områden där HEBA kan göra störst skillnad. Men det som särskilt utmärker 2015 för HEBAs del är förvaltningsresultatet som ökade till 120 Mkr, vilket innebär en ökning med 17 procent jämfört med föregående år. HEBA har aldrig stått starkare.

Värdet på bolagets fastigheter uppgick till 6 628 Mkr i december 2015. Det är en värdeökning med 1 032 Mkr eller 20 procent om man bortser från de investeringar om 310 Mkr som har gjorts under 2015. Sammantaget ger det ett resultat efter skatt om 903 Mkr. Substansvärdet på HEBAs aktie ökar från 86 kr per aktie i december 2014 till 113 kr per aktie i december 2015 vilket är en ökning med 31 procent.

Förbättringen av förvaltningsresultatet består bland annat i högre hyresintäkter och en effektivare fastighetsförvaltning där energieffektiviseringar och nya ramavtal med drifts-entreprenörer har gett positiva resultat. Ett förbättrat finansnetto jämfört med föregående år har trots ökad lånevolym också bidragit till det goda resultatet.

Den kraftiga värdeökningen på bolagets fastigheter beror i första hand på en sänkning av kravet på direktavkastning med 0,5 procent i samband med den externa värderingen. Men även

förbättrade driftnetton har bidragit till värdeökningen.

Bostadsbristen står högst upp på den politiska agendan

Året som gått har varit väldigt turbulent vad gäller händelser runt om i världen och inte minst i Sverige, händelser som har påverkat oss alla. Det man i första hand tänker på när det gäller Sverige är den kraftiga ökningen av flyktingar. Hur ska man få fram bostäder i tillräcklig omfattning på en bostadsmarknad som redan är överhettad är en fråga som många ställer sig. Bostadsbristen står högst upp på den politiska agendan. Det återstår att se vad som kan göras för att få fram fler bostäder. HEBA deltar aktivt i detta arbete.

HEBAs verksamhet är inriktad på Stockholmsområdet där bostadsbristen har ökat år från år.

I Bostadsförmedlingen Stockholms bostadskö fanns det i december 2015 totalt 516 000 sökande. Dessa siffror inkluderar inte de flyktingar som nu har anlänt och som inte är registrerade i bostadskön. HEBA lämnar sina ledigblivna lägenheter till Bostadsför-

medlingen. Vi märker av ett kraftigt ökat söktryck i form av väldigt många spontanansökningar direkt till HEBA. I Gubbängen producerar HEBA 57 lägenheter som vi började hyra ut i slutet av 2015, totalt hade vi 2 600 sökande till dessa lägenheter.

HEBA investerar i nya och renoverar äldre bostäder

HEBA har för närvarande sammantaget 313 lägenheter i nyproduktion i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsberg. Projekten färdigställs under 2016 och 2017 och den sammanlagda investeringen uppgår till cirka 840 Mkr. Vår nyproduktion har miljöfokus med målsättning att miljöcertifieras.

I vår nyproduktion av bostäder ökar inslaget av lokaler och garage ofta till följd av krav från kommunen. I ovanstående pågående projekt uppgår dessa till 2 200 m² lokalarea och 134 garageplatser. HEBAs nyproduktion finns i attraktiva lägen varför vi får lokalhyror som bär investeringen.

HEBA har även ett ROT-program som under 2015 omfattade 114 lägenheter på Lidingö och i Västertorp. Under 2015 har



HEBA har 313 lägenheter i produktion i Norra Djurgårdstaden, Gubbängen och Flemingsberg. Nyproduktionen har miljöfokus med målsättning att miljöcertifieras.

HEBA investerat 79 Mkr i ROT-projekt. Vi planerar för att renovera minst 100 lägenheter per år de kommande åren.

HEBA växer inom samhällsfastigheter

2014 tog vi ett första steg mot att etablera oss inom området samhällsfastigheter, då vi köpte ett äldreboende i Täby. Under 2015 har vi förstärkt denna satsning. I december förvärvades ytterligare två äldreboenden under produktion, i Farsta Strand och i Sollentuna, till ett sammanlagt värde om cirka 431 Mkr. Tillträde sker i samband med färdigställandet som planeras till juni 2016 respektive december 2016. Samtliga äldreboenden är uthyrda på 15-åriga hyresavtal till välrenommerade äldre-vårdsföretag. HEBA planerar att fortsätta att växa inom samhällsfastigheter och vi påbörjar detaljplanearbetet avseende en ny förskola i Axelsberg under våren 2016.

HEBAs fastighetsförvaltning får bra betyg

Vi genomför vartannat år en hyresgästenkät och glädjande nog så har

resultatet för 2015 års enkät förbättrats. Serviceindex uppgick år 2015 till 81,4 procent jämfört med 79,9 procent vid föregående mätning. Trots det finns det mer att göra för att förbättra kundnöjdheten och vi kommer under 2016 göra extra satsningar för att förbättra vår kundservice på olika sätt.

HEBAs utveckling och utmaningar

Bostadsmarknaden i Stockholm är överhettad beroende på brist på bostäder och en kraftig befolkningsökning. Behovet av nya bostäder kommer att bestå under överskådlig tid. På samma sätt ökar behovet av samhällsfastigheter med en ökad befolkning.

HEBAs mål är skapa aktieägarvärde genom att fortsätta växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. De pågående investeringar som HEBA nu genomför i bostäder och äldreboenden bedöms generera hyresintäkter om cirka 70 Mkr på årsbasis.

Vi ska anskaffa byggbar mark dels genom fler markanvisningar och dels genom förvärv av mark eller bostadsprojekt. Arbetet med att identifiera lämpliga investeringsobjekt och sam-

arbetsformer med andra aktörer på bygg- och fastighetsmarknaden kommer därför att öka.

HEBA har bland annat till följd av en låg belåningsgrad tillgång till finansiering för fortsatt expansion. Vi kan även komma att sälja fastigheter om så skulle erfordras inför större investeringar i nyproduktion.

Vi ska bibehålla och stärka vår kundservice. Grunden för HEBAs verksamhet är vår fastighetsförvaltning och de hyresintäkter som våra fastigheter genererar. En väl fungerande organisation med kundfokus är en förutsättning för att HEBA ska kunna växa. HEBA har under året som gått utökat organisationen och bedrivit en aktiv kompetensutveckling. Fler åtgärder planeras för förbättrad kundservice.

Jag och mina medarbetare tackar våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit. Vi ser fram mot ett fortsatt händelserikt 2016.

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

Stockholms läns befolkning ökade med 33 395 personer under 2015. 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. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster.

Strategi

- HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.
- HEBA:s verksamhet ska omfatta bostads- och samhällsfastigheter i Stockholmsområdet.
- HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.
- HEBA:s verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.
- HEBA:s tillväxt ska ske både genom förvärv och nyproduktion.
- HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.
- HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.

Affärsidé

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

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



Mål**Utfall**

	2015	2014	2013	2012	2011
Växa i Stockholmsområdet¹⁾ HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.	219	215	208	205	210
NKI HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska förbättras jämfört med föregående mätning.	81		80		79
Energi²⁾ HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20 procent fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.	-15,6	-14,3	-12,9	-7,5	-5,4
Utdelning 70 procent av förvaltningsresultat³⁾ 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 procent av resultatet efter beräknad skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.	66 ⁴⁾	67	67	72	69

- 1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m²
- 2) Procentuell förändring jämfört med år 2008
- 3) Förvaltningsresultat efter beräknad skatt (för 2015 är skatten 22 procent)
- 4) Föreslagen utdelning i procent av förvaltningsresultatet



Behovet av fler bostäder fortsatt mycket stort

KUNDENKÄT 2015

Höjda betyg av hyres- gästerna

Ännu en gång får HEBA höjda betyg av hyresgästerna. Sedan 2002 har vi utfört kundenkäter vartannat år för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och om HEBAs tjänster. Vid senaste mätningen ökade serviceindex till över 81 procent nöjda hyresgäster.



Anne-Marie Wennberg,
hyresgäst i Hökarängen



Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgästers önskemål får vi både viktig information kring vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster.

På HEBA satsar vi mycket på hyresgästernas trivsel och att de känner sig trygga i sitt bostadsområde.

Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål. Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgästers önskemål får vi både viktig information kring vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster. HEBA har fastighetsskötare stationerade i samtliga områden där vi har fastigheter.

Fastighetsskötarna har ofta en personlig kontakt med de boende vilket gör att det aldrig är svårt att få hjälp när behov uppstår.

Arbetet med att utveckla tryggheten för våra hyresgäster pågår konstant inom HEBA.

Bostäder i bra lägen

HEBAs bostäder uppfördes framförallt under 1940-, 1950- och tidigt 1960-tal och då var efterfrågade lägen, god miljö och utvecklad service största prioritet i val av boendet. Dessa värderingar lever kvar än i dag när vi planerar nya boenden.

I Stockholmsområdet är omsättningen på lägenheter låg och de flesta som flyttat in i våra lägenheter stannar kvar under många år. 20 procent av våra hyresgäster har hyrt samma bostad i mer än 20 år och vissa till och med ända sedan huset byggdes.

Kort om undersökningen

Årets Nöjd Kund-enkät gav höga betyg, till och med ännu bättre i år jämfört med 2013. Det är ett bevis för att de riktade insatser som görs kontinuerligt under året har bidragit till nöjda hyresgäster.

Årets undersökning skickades till ungefär hälften av våra hyresgäster och av dessa besvarade 58 procent enkäten. Frågorna är indelade i fem huvudområden: service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet.

Serviceindex fångar upp vad hyresgästerna upplever i mötet med HEBAs medarbetare.

Produktindex avser egenskaper hos lägenheterna och fastigheten i övrigt såväl inne som ute.

Företagets profil påverkas av hur bedömningen av service och produkt utfaller.

Kundernas egen samlade bedömning av bostadens läge, tillgången på service och områdets rykte sammanfattas i nyckeltalet attraktivitet.

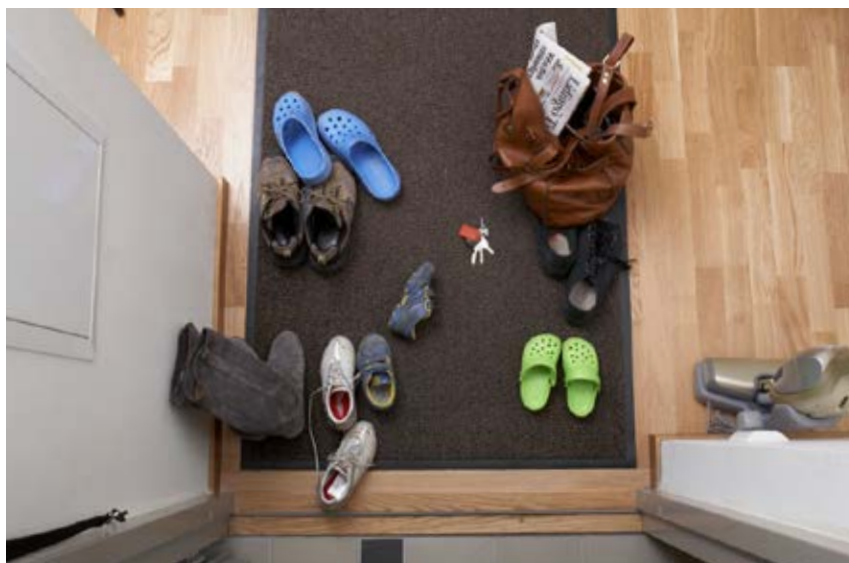
Får hyresgästen valuta för sin månads-hyra, är kunderbudandet prisvärt jämfört med andra alternativ? Detta är den slutliga sammanvägning som kunden gör – bedömning av prisvärdheten.

Årets resultat

Vi konstaterar till vår glädje att serviceindex, de frågor som fångar upp hur våra hyresgäster upplever tryggheten, hjälp från HEBA, bemötande, hamnade på 81,4 procent nöjda hyresgäster. Produktindex hamnade på 76,2 procent. Båda dessa värden ökade jämfört med 2013.

Inom området profil är 87,6 procent nöjda. Hela 92,9 procent av hyresgästerna är nöjda inom området attraktivitet. Vad gäller prisvärdheten är 72,5 procent nöjda, vilket är i nivå med mätningen 2013.

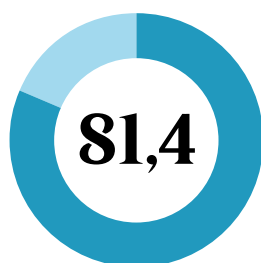
Liksom tidigare år kommer vi att ta till vara på de synpunkter som kommit till oss i undersökningen för att göra ytterligare förbättringar. Förvaltarna tar fasta på synpunkterna och utarbetar handlingsplaner med aktiviteter under det kommande året. Hyresgästerna informeras sedan vad som planeras i deras område.



Kundenkät 2015

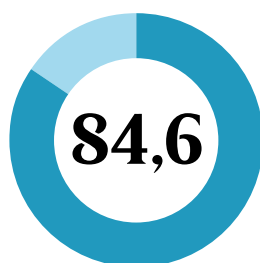
PROCENT NÖJDA KUNDER

Serviceindex



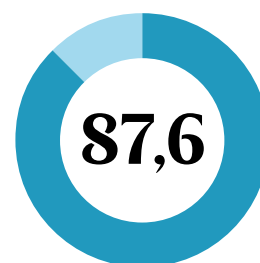
2009	78,9
2011	78,7
2013	79,9
2015	81,4

Ta kunden på allvar



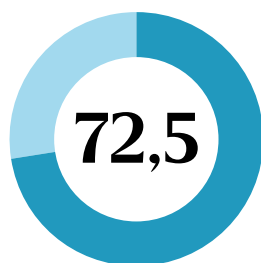
2009	83,6
2011	84,5
2013	84,1
2015	84,6

Trivsel hos HEBA



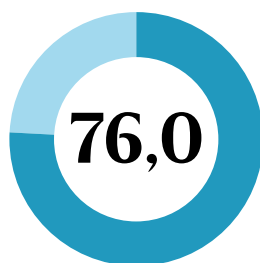
2009	88,4
2011	88,6
2013	89,4
2015	87,6

Valuta för hyran (prisvärdhet)



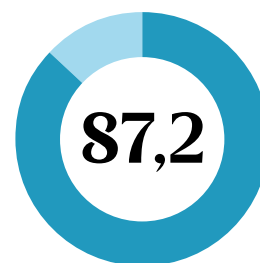
2009	70,7
2011	75,6
2013	72,6
2015	72,5

Utemiljön



2009	70,1
2011	69,0
2013	74,5
2015	76,0

Hjälp när det behövs

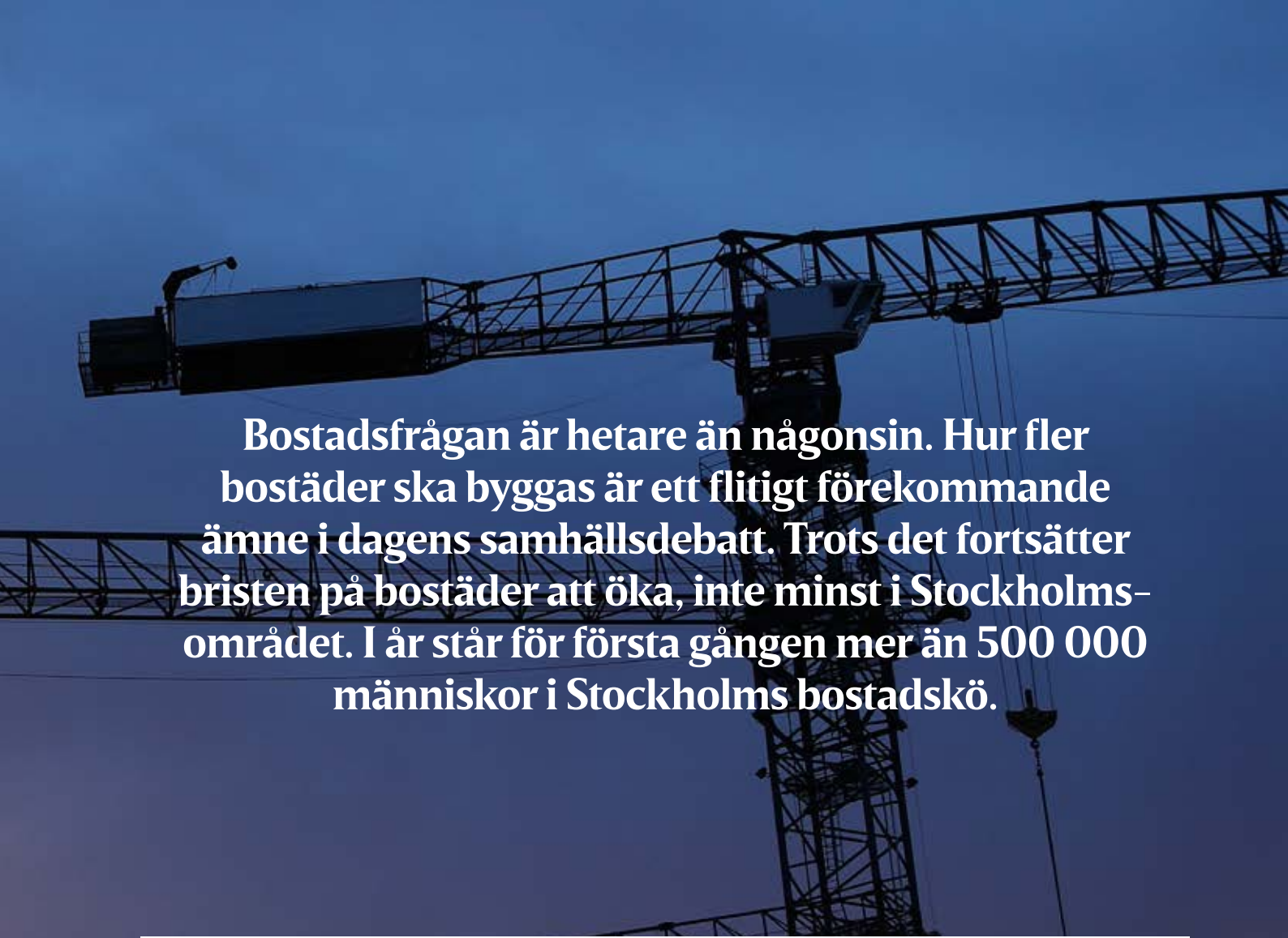


2009	84,5
2011	84,8
2013	85,3
2015	87,2

MARKNAD

Efter- frågan på bostäder ökar

The background of the image shows several construction cranes against a sky transitioning from a deep blue at the top to a warm orange and yellow at the bottom, suggesting a sunset or sunrise. The cranes are silhouetted against the bright lower part of the sky.



Bostadsfrågan är hetare än någonsin. Hur fler bostäder ska byggas är ett flitigt förekommande ämne i dagens samhällsdebatt. Trots det fortsätter bristen på bostäder att öka, inte minst i Stockholmsområdet. I år står för första gången mer än 500 000 människor i Stockholms bostadskö.

Befolkningen i Stockholm fortsätter att öka och i takt med detta ökar även efterfrågan på bostäder. Byggandet i regionen har tagit fart de senaste åren, men att bygga ikapp bristen på bostäder är ingen enkel uppgift.

Bostadsmarknaden i Stockholm

Stockholms stads nya politiska ledning har som mål att bygga 140 000 nya bostäder till år 2030, med delmålet 40 000 bostäder till år 2020. Det är oklart om detta mål kommer att nås och om målet är tillräckligt högt satt för att minska bostadsbristen. Byggandet begränsas av en rad olika faktorer, bland annat bristen på mark, ett försvårande regelverk samt bristen på kvalificerad arbetskraft. Detta har lett till att det byggs för få bostäder och att de som byggs blir för dyra för många hushåll.

Kranskommuner drivande

Trots att det byggs mer i Stockholms län än på länge ökar bostadsbristen. I likhet med föregående år började ungefär 15 000 nya bostäder att byggas under 2015

i Stockholms län varav cirka 5 000 i Stockholms stad. Framför allt byggs det i kranskommunerna där merparten av tillgänglig mark finns. Satsningar på utbyggd infrastruktur i form av tunnelbana till Nacka och Barkarby samt den nya vägsträckningen "Förbifart Stockholm" skapar nya förutsättningar för bostadsbyggande.

Förändrad efterfrågan och behov

I Stockholmsområdet är efterfrågan framför allt stor på mindre lägenheter, bland annat på grund av det stora antalet singelhushåll i staden. Det är heller inte ovanligt med barnfamiljer som väljer mindre lägenhetsstorlekar för att få ned sin boendekostnad. Nyproducerade bostadshus har därför generellt sett en större andel mindre lägenheter jämfört med tidigare.

Det ekonomiska läget

Branschen som helhet präglas av en stark värdeutveckling på fastigheter till följd av ett lågt ränteläge och sjunkande avkastningskrav. För de aktörer med strategi att köpa och sälja fastigheter har det ekonomiska läget varit gynnsamt, där låga räntor i kombi-



nation med stark värdetillväxt skapat förutsättningar för en god avkastning på lånefinansierade investeringar.

Trots låga räntor och god tillgång på kapital har investeringar i bostadsbyggande inte ökat i den omfattning som man hade kunnat hoppas på. Det beror bland annat på brist på byggbar mark och långa ledtider i planprocessen.

Bostäder och politik

Politiska beslut påverkar i hög grad bostadsmarknaden. Ett exempel är lagförslaget om amorteringskrav på bolån. I kombination med bankernas egna regler, flyttskatten och bolånetaket blir det nu svårare att låna pengar för att köpa bostad. Vilka effekter dessa beslut får återstår att se, men de lär inte bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Hyresregleringen som infördes under 1940-talet består och några förslag till förändring från politikernas sida har inte synts, men frågan debatteras flitigt i media. En förändring av hyresregleringen skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden och minska bostadsbristen.

Byggmarknaden – möjligheter och hinder

Byggmarknaden har utvecklats positivt med ett antal större projekt i Stockholmsområdet. För att hantera den utökade byggproduktionen förstärker byggföretagen med arbetskraft från framför allt Polen och Baltikum.

Bostadsbyggandet hämmas dock av bristen på kvalificerad arbetskraft, såsom platschefer och arbetsledare. Få ungdomar väljer byggutbildningar och få byggnadsarbetare vill gå vidare till ledande roller.

Bristen på kvalificerad arbetskraft är en bidragande orsak till varför prisbilden för att bygga fortsätter att stiga, något som i förlängningen leder till att det totalt sett byggs mindre. Den ökande prisbilden gör också att man ständigt letar efter billigare byggmetoder, vilket inkluderar prefabricerade moduler samt utnyttjande av trä i byggnadsstommar.

Regelverk kring byggande

Under året har positiva steg tagits gällande regelförenklingar kring bostadsbyggande. Ett steg är att reducera antalet instanser för överklagande av detaljplaner från tre till två. Det ska förhoppningsvis minska ledtiderna i processen, vilken i genomsnitt legat på cirka sju år från det att markanvisning sker till att boende kan flytta in.

En regel som påverkar byggande negativt är kraven på bostadens utformning, till exempel storlek på badrum. Sverige har i dag höga krav på nya lägenheter, vilket driver upp byggkostnaden. Det stora flyktingmottagandet kan leda till att man förenklar regelverket, utan att för den skull göra avkall på bostadens kvalitet.

Hyresmarknaden i Stockholm

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholmsområdet fortsätter att öka. Under 2015 har antalet personer i bostadskön för första gången passerat 500 000 och uppgår till drygt 516 000. Av dessa bedömer Bostadsförmedlingen att 14 procent är aktivt bostadssökande. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Stockholms län är 7,7 år med stora variationer.

För att få en lägenhet i Stockholms innerstad är kötiden i genomsnitt 13 år medan den i exempelvis Haninge är 5,5 år.

Utveckling under året

Stockholms stad satsar på att bygga fler hyresrätter. Markanvisningen för dessa projekt har framför allt gått till allmännyttan. Sett till den totala nyproduktionen i Stockholmsområdet har dock andelen hyresrätter minskat under året, enligt statistik från SCB.

Hyresnivåer

Hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om justerade hyresnivåer i Stockholm är segslitna och tar stora resurser i anspråk för båda parter. Parternas svårigheter att komma överens leder till missnöjda hyresgäster och hämmar branschens utveckling. Behovet av en fungerande modell för hyresförhandlingar och en justering av hyresregleringen är därför stort.

Hyresnivåerna på Stockholms bostadsmarknad uppfattas av många som märklig. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med eller till och med lägre än hyran för motsvarande bostad i förort. Den så kallade lägesfaktorn på bostaden, det vill säga där efterfrågan är som störst, återspeglas inte i hyresnivån.

När det gäller ROT är möjligheten att få en rimlig avkastning på investeringen genom höjda hyror begränsad. Det ger upphov till ett ekonomiskt incitament för fastighetsägare att sälja fastigheter till bostadsrättsföreningar i stället för att renovera. Vid nyproduktion kan parterna avtala om en så kal-

Trender

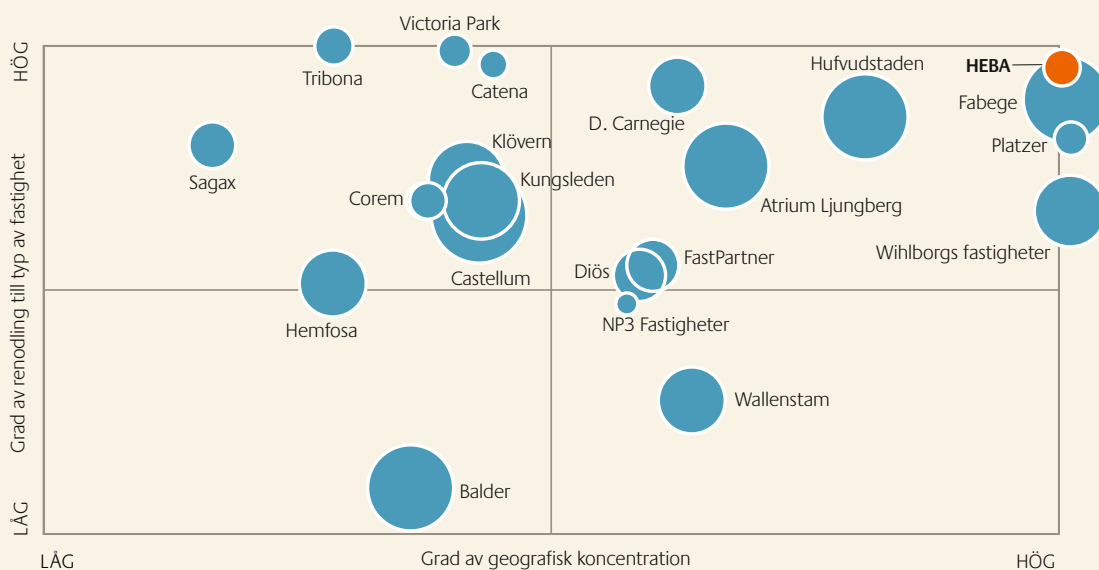
- Ökat behov av boende för flyktingar
- Ökat behov av samhällsfastigheter
- Kranskommunerna driver bostadsbyggandet
- Fler infrastruktur-satsningar
- Brist på kvalificerad byggarbetskraft



Marknaden för samhällsfastigheter är under stark utveckling. Eftersom stadens befolkning både växer och blir allt äldre ökar behovet av dessa fastigheter.

516 000

Antal personer i Stockholms stads bostadskö



HEBA har en hög grad av koncentration både i avseende på geografisk marknad och typ av fastighet.

lad presumtionshyra som innebär att man tar fasta på produktionskostnaden för bostaden när man fastställer hyran. Presumtionshyran är ofta i nivå med vad hyresmarknaden klarar, det vill säga en marknadshyra.

Bostadsformer

I dagsläget finns det ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i Stockholmsområdet. Av de under året påbörjade byggprojekten är ungefär 30 procent hyresrätter och resten är bostadsrätter.

Ombildning till bostadsrätter

Stockholms stad har stoppat ombildningar av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätt. Bland de privata fastighetsägarna fortsätter ombildningar att ske i samma takt som tidigare.

Samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter är under stark utveckling. Samhällsfastigheter är fastigheter där någon form av samhällsservice bedrivs, till exempel äldreboenden och skolor. Eftersom stadens befolkning både växer och blir allt äldre ökar behovet av dessa fastigheter. Fastighetsmarknaden inom äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter

dagens krav och måste renoveras eller avvecklas.

HEBAs roll på marknaden

HEBAs fastigheter återfinns framför allt i eftertraktade områden i Stockholms närförorter, Huddinge, Lidingö och Täby. HEBA väljer att etablera sig i områden nära spårbunden trafik. Mot bakgrund av stadens satsningar på ökad infrastruktur ser framtiden positiv ut då flera nya områden öppnas upp för byggande.

Andelen lokaler i HEBAs bestånd ökar. Detta är till stor del en effekt av att kommunerna vill skapa "levande miljöer" och kräver kommersiella lokaler i de nybyggnadsområden som HEBA är aktivt i. Även andelen garage och ytparkeringar ökar i HEBAs bestånd.

Nya projekt

HEBA producerar för närvarande hyreshus i Gubbängen, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen. Sammantaget omfattar projekten 313 lägenheter, 2 200 m² lokaler och 134 garageplatser. Projekten färdigställs under 2016 och 2017.

HEBA har erhållit en markanvisning för en förskola i Axelsberg där arbetet med detaljplaner kommer att ske under 2016.

Under slutet av året tecknade HEBA avtal om förvärv av två äldreboenden som är under uppförande. Dels ett i Sollentuna som omfattar 54 lägenheter med tillträde i slutet av 2016, dels ett i Farsta som omfattar 76 lägenheter med tillträde i juni 2016. Båda fastigheterna har 15-åriga hyresavtal med välkända värdföretag.

ROT-program

Under året har investeringar i ROT-arbeten fortgått i HEBAs äldre fastighetsbestånd. Under de senaste fem åren har 450 lägenheter genomgått en omfattande renovering. ROT-programmet innebär ett förbättrat driftsnetto genom högre hyror och minskade drifts- och underhållskostnader.

Konkurrenter på marknaden

De största fastighetsägarna i Stockholm är de allmännyttiga bostadsbolagen Svenska bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. De äger nära 50 procent av hyresrätterna i Stockholms stad. Andra stora fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening och de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter, Ikano och Byggnadsfirman Olov Lindgren.

Våra fastigheter

218 060

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 218 060 m².

92%

Bostadslägenheterna motsvarande cirka 92% av den uthyrningsbara ytan.

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2015 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 63 fastigheter varav två projektfastigheter. Samtliga är belägna i Stockholm, Huddinge, Lidingö och Täby. Fastighetsbeståndet utgörs till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som genomförts håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 633 av lägenheterna eller 53 procent ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

63

HEBA fastighetsbestånd: 63 fastigheter

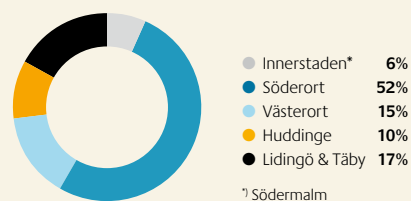
3 084

Koncernen har 3 084 bostadslägenheter.

265

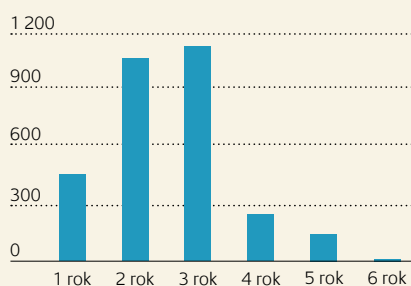
Antalet lokaler är 265.

Hyresintäkternas fördelning på delområden



Per 31 december 2015

Antal lägenheter fördelade på storlekar



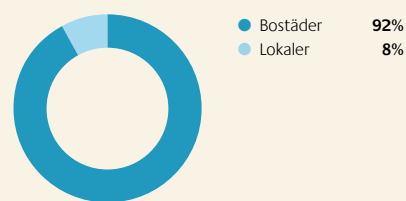
200 199

Koncernens bostadslägenheter omfattar 200 199 m².

17 861

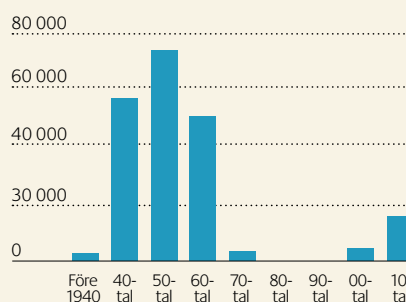
Lokaler har en yta om 17 861 m².

Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



Per 31 december 2015

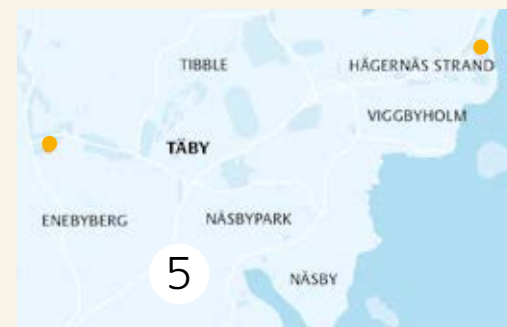
Fastighetsbeståndets ålderstruktur (m² uthyrningsbar yta)



Förvaltningsfastigheter och projekt

1. Innerstaden
2. Söderort
3. Västerort
4. Huddinge
5. Lidingö, Täby, Sollentuna

- HEBAs förvaltningsfastigheter
- Projekt (Norra Djurgårdsstaden, Flemingsbergsdalen, Gubbängen, Sollentuna och Farsta)



Innerstaden



Nyckeltal

4 Antal fastigheter	2589 Lokalyta, m ²
140 Antal bostads- lägenheter	13642 Totalyta, m ²
23 Antal nybyggda eller ombyggda bostads- lägenheter	19,3 Årshyra, Mkr
14 Antal lokaler	1246 Snitthyra bostäder, kr/m ²
71 Antal garage och p-platser	11,7 Driftnetto, Mkr
11053 Bostadsyta, m ²	750,5 Bokförda värden, Mkr
	1,6 Direktavkastning, %

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. HEBA äger även en projektfastighet

i Norra Djurgårdsstaden, planerad inflyttning årsskiftet 2016/2017.

Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder, kooperativa SKB och HSB samt de privata Einar Mattsson, Olov Lindgren, Wallfast och Folksam.

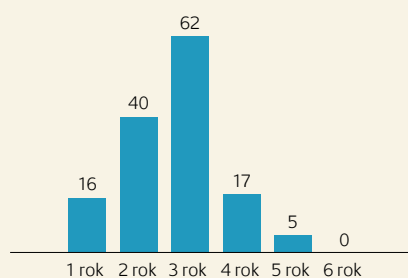
Antal bostadslägenheter

140

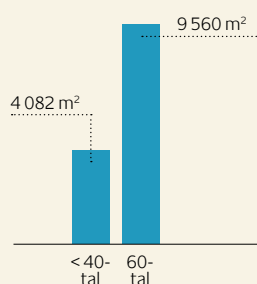
Snitthyra bostäder kr/m²

1246

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Söderort



I söderort äger HEBA 44 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. HEBA äger även en projektfastighet i Gubbängen, planerad inflyttning våren 2016. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i söderort är de

kommunallägda Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, kooperativa SKB och HSB samt de privata Stena Fastigheter, Ikano, Einar Mattsson och Olov Lindgren. HEBA tecknade i december 2015 avtal om förvärv av ett äldreboende under uppförande i Farsta Strand med tillträde i samband med färdigställandet i juni 2016.

Nyckeltal

44
Antal fastigheter

1763
Antal bostadslägenheter

1031
Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter

167
Antal lokaler

669
Antal garage och p-platser

110 426
Bostadsyta, m²

7174
Lokalyta, m²

117 600
Totalyta, m²

149,6
Årshyra, Mkr

1280
Snitthyra bostäder, kr/m²

88,4
Driftnetto, Mkr

3 432,1
Bokförda värden, Mkr

2,6
Direktavkastning, %

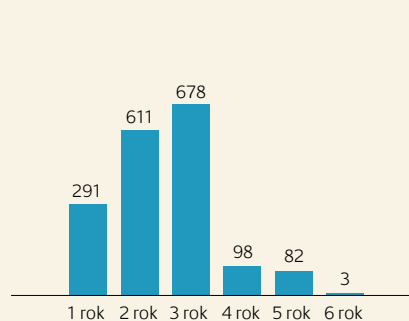
Antal bostadslägenheter

1763

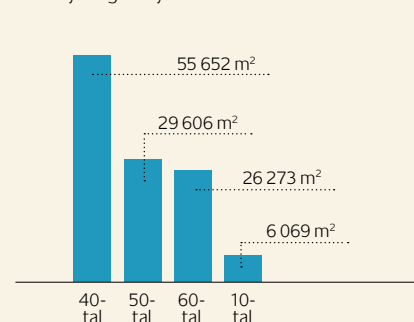
Snitthyra bostäder kr/m²

1280

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Västerort



Nyckeltal

5 Antal fastigheter	1841 Lokalyta, m ²
441 Antal bostads- lägenheter	30 672 Totalyta, m ²
274 Antal nybyggda eller ombyggda bostads- lägenheter	42,9 Årshyra, Mkr
33 Antal lokaler	1380 Snitthyra bostäder, kr/m ²
200 Antal garage och p-platser	27,7 Driftnetto, Mkr
28 831 Bostadsyta, m ²	870,0 Bokförda värden, Mkr
	3,2 Direktavkastning, %

HEBA äger tre fastigheter i stadsdelen Vällingby och en nybyggd fastighet i Räcksta och en i Annedal. Fastigheterna i Vällingby är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 30 672 kvadratmeter och sammanlagt finns 441 lägenheter.

Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, kooperativa SKB samt de privata Wallenstam, Wallfast och Primula.

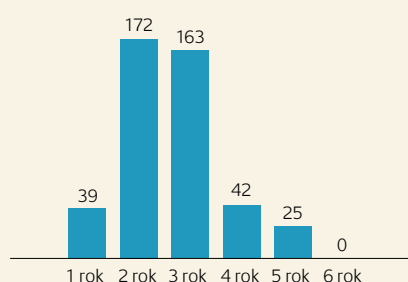
Antal bostadslägenheter

441

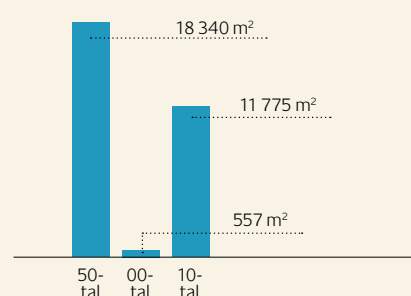
Snitthyra bostäder kr/m²

1 380

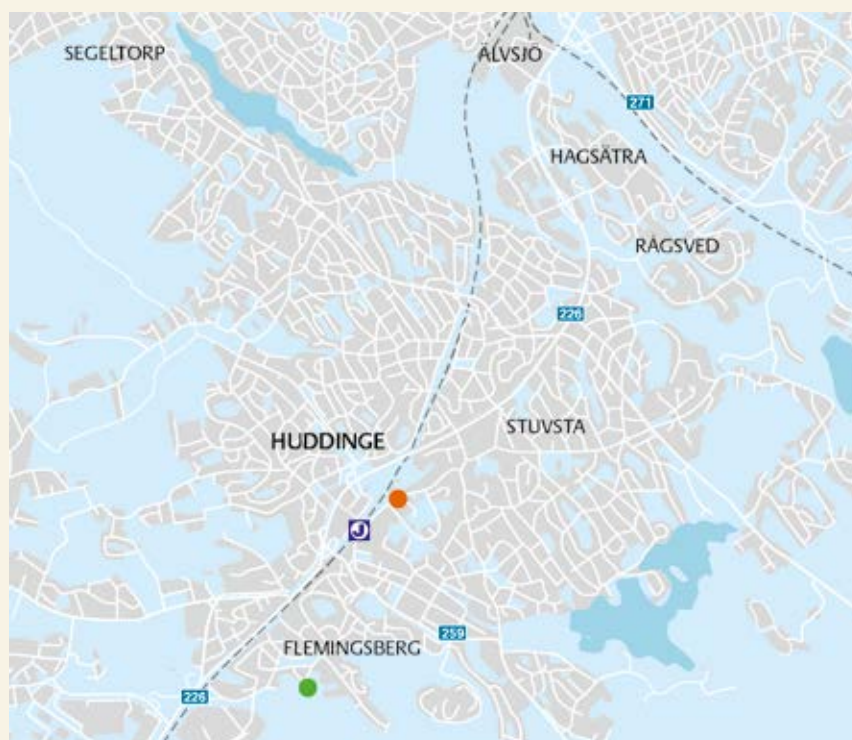
Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Huddinge



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 bostadshyresfastigheter i Huddinge är det kommunalägda Huga Fastigheter samt de privata Balder, Broadgate & Stendörren, Akelius och Wallenstam.

Nyckeltal

1	967
Antal fastigheter	Lokalarea, m ²
380	24 803
Antal bostadslägenheter	Totala ytan, m ²
2	27,6
Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	Årshyra, Mkr
23	1 074
Antal lokaler	Snitthyra bostäder, kr/m ²
334	16,6
Antal garage och p-platser	Driftnetto, Mkr
23 836	472,0
Bostadsyta, m ²	Bokförda värden, Mkr
	3,5
	Direktavkastning, %

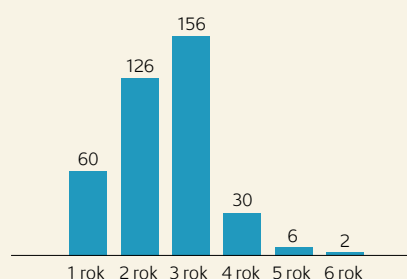
Antal bostadslägenheter

380

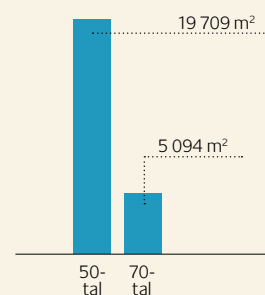
Snitthyra bostäder kr/m²

1 074

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Lidingö Täby Sollentuna



Nyckeltal

7 Antal fastigheter	5290 Lokalyta, m ²
360 Antal bostads- lägenheter	31343 Totalyta, m ²
303 Antal nybyggda eller ombyggda bostads- lägenheter	48,8 Årshyra, Mkr
28 Antal lokaler	1410 Snitthyra bostäder, kr/m ²
278 Antal garage och p-platser	30,3 Driftnetto, Mkr
26 053 Bostadsyta, m ²	1103,1 Bokförda värden, Mkr
	2,7 Direktavkastning, %

HEBA äger sju fastigheter på Lidingö och i Täby. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950-, 60-talet och 2007. Bostadsfastigheten i Täby är byggd under 2009/2010. HEBA förvärvade den 1 december 2014 fastigheten Svånghjulet 4 i Täby. Fastigheten omfattar ett äldreboende och inflyttning påbörjades i december 2014. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 31 343 kvadratmeter och sammanlagt

finns 360 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattson Fastighets AB, Tagehus och Brogröpen. I Täby är främst Akelius en stor ägare av bostadshyresfastigheter. HEBA tecknade i december 2015 avtal om förvärv av ett äldreboende under uppförande i Sollentuna med tillträde i samband med färdigställandet i december 2016.

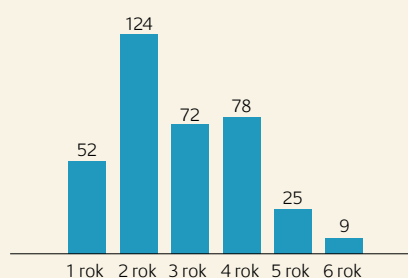
Antal bostadslägenheter

360

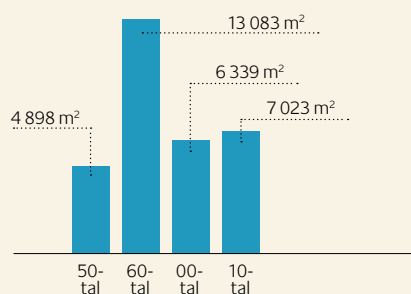
Snitthyra bostäder kr/m²

1 410

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur m² uthyrningsbar yta



Våra projekt



Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, över Värthamnen, 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 uppför HEBA 72 nya klimatanpassade hyreslägenheter och cirka 700 m² butiksarea. Byggstart för HEBAs projekt i Norra Djurgårdsstaden etapp 2 ägde rum i januari 2015 och inflyttning planeras

72

I Djurgårdsstaden uppför HEBA 72 nya klimatanpassade hyreslägenheter och cirka 700 m² butiksarea.

Miljötänkande på en ny nivå

till årsskiftet 2016/2017. I projektet samarbetar HEBA med Stockholm stad och övriga byggherrar i Norra Djurgårdsstaden vilket 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.



Granne med naturen

HEBA tecknade i december 2015 avtal om förvärv av ett äldreboende under uppförande på fastigheten Vinfatet 6 i Viby, Sollentuna. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter. Byggnaden är i två våningsplan och omfattar totalt 4 010 m². Fastigheten värms upp

54

54 lägenheter på äldreboende i Viby.

med bergvärme och byggnaden planeras att certifieras som Miljöbyggnad. Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär och tillträde sker i samband med färdigställandet i december 2016. Hyresgäst är Frösunda Omsorg AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Centralt placerat äldreboende i Farsta

HEBA tecknade i december 2015 avtal om förvärv av ett äldreboende under uppförande på fastigheten Tärnö 1. Fastigheten ligger i direkt anslutning till pendeltågsstationen i Farsta Strand. Äldreboendet har 76 lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen. Byggnaden är i sex våningsplan och omfattar totalt 5 800 m². Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär och tillträde sker i samband med färdigställandet i juni 2016. Hyresgäst är Vardaga AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

76

76 lägenheter på äldreboende i Farsta.



57

57 nya lägenheter produceras i Gubbängen centrum och inflyttning sker under våren 2016.

Full fart i Gubbängen

Under året fortsatte byggprojektet av 57 nya lägenheter i Gubbängen centrum och inflyttning sker under våren 2016. 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 sex fastigheter varav fastigheten Borrsvängen 8 ligger intill det snart färdigställda byggprojektet. HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm och förhoppningarna är att kunna erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.



Flemingsbergsdalen förändras

HEBA har förvärvat ett bostadsprojekt av Skanska Hyresbostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Fastigheten ligger alldeles invid pendeltågsstationen i Flemingsberg. Affären inkluderar uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 86 garageplatser och 1 500 m² butikslokaler.

Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017.

184

I Flemingsbergsdalen uppförs fyra hyreshus med 184 lägenheter och 86 garageplatser.



1 500 m²

De fyra hyreshusen i Flemingsbergsdalen kommer att innehålla 1 500 m² butikslokaler.

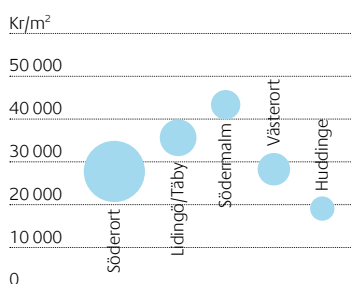
Värdering av fastighetsbeståndet

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

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettio-tal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare.

Värdefördelning

2015-12-31



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. Aktuellt värdeintervall 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. I regelbundet genomförda Nöjd Kund-Indexmätningar har HEBA placerat sig bland de bäst

uppskattade 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 ska enligt de nya reglerna också drivas på affärsmässiga 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 så kallade Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn ska få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAS fastigheter.

De allmännyttiga bolagen i Stockholms kommun tecknade i december 2015 tvåårsavtal med Hyresgästföreningen Stockholm om 0,65–0,73 procent höjning från 1 januari 2016 och lika mycket 2017.

Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, avbröt i början av februari 2016 alla överläggningar om hyresfrågor med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Detta då parterna står alltför långt ifrån varandra. Fastighetsägarna framhåller att en genomgripande översyn och politisk

diskussion kring hyresreglerings-systemet krävs.

Redan i början av december 2015 strandade Fastighetsägarna Stockholm förhandlingarna om 2016 års hyror för cirka 5 000 lägenheter i framför allt Stockholms kommun. Anledningen var att förhandlingarna dragit ut på tiden och att parterna låg långt från varandra. Fastighetsägarna valde att i stället gå vidare med ärendet till Hyresnämnden i Stockholm.

För fastigheter utanför Stockholms kommun pågår förhandlingar fortfarande.

Värdepåverkande faktorer

Kr/m² om inte annat anges

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	1,45–2,7
Försäljning till Brf 2014–15	43 500
Försäljning till övriga 2014–15	39 100
Marknadsvärde bostadsrätter	81 200

Lidingö/Täby

Direktavkastning (%)	1,8–3,9
Försäljning till Brf 2012–15	28 500
Försäljning till övriga 2012–15 ²⁾	24 300
Marknadsvärde bostadsrätter	48 800

Söderort

Direktavkastning (%)	1,3–3,5
Försäljning till Brf under 2015	37 700
Försäljning till övriga under 2015	33 100
Marknadsvärde bostadsrätter	49 900

Västerort (Vällingby)

Direktavkastning (%)	2,9–3,75
Försäljning till Brf 2014–15 ²⁾	23 600
Försäljning till övriga 2014–15	–
Marknadsvärde bostadsrätter	40 000

Huddinge

Direktavkastning (%)	2,3–3,75
Försäljning till Brf 2013–15	20 700
Försäljning till övriga 2013–15 ¹⁾	16 400
Marknadsvärde bostadsrätter	32 700

1) Endast ett köp.

2) Endast två köp, stor spridning.

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 dec 2015.

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 Samhällsbyggarna.

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 underhållsåtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från HEBA. 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 så kallad 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 HEBAs fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

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 Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 1,0 procent år 2016 och till 2,0 procent per år därefter.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,0 procent fr o m 2016-03-01, för att åren därefter i huvudsak antas 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 marknadssituation. I värderingarna används en kalkylränta från 3,88 till 6,64 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,04 till 4,75 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 6 627 700 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

Stockholm 2016-02-05

Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist, Sofia Moberg
Jonas Petersson

Parametrar	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	612 162	9,2%
Inflation	%-enheter	-1	-570 180	-8,6%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-198 999	-3,0%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	208 951	3,2%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-799 901	-12,1%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 165 643	17,6%
Drift och underhållskostnad	kr/m ²	20	-373 897	-5,6%
Drift och underhållskostnad	kr/m ²	-20	357 590	5,4%

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 Cirka 90 procent 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 procent för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 7,7 Mkr eller 0,19 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 äger vid årsskiftet en samhällsfastighet och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.	Vakansgraden inom HEBAs fastigheter är i dag väldigt låg och 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. Äldreboendet i Sollentuna är uthyrt på ett 15-årigt hyresavtal till ett värenomerat äldreomsorgsföretag.
Värme-kostnader Alla HEBAs bostadsfastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värme-kostnaderna utgör ungefär 31 procent 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 värme-kostnaden med 5 procent 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.	En förändring av marknadsvärdet med 1 procent motsvarar cirka 66,3 Mkr eller 1,61 kronor per aktie.	För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.
Finansierings-kostnader Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom länefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 28 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindingstiden var per årsskiftet 2,5 år.	En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 5,6 Mkr eller 0,14 kronor per aktie.	På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittssaktören. HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning och styrelse.

HEBAs hållbarhetsarbete utgår ifrån tre fokusområden. Vi ska sträva efter minimal miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare och en positiv kraft i samhällsutvecklingen. →



Under 2015 har HEBA arbetat med att strukturera och vidareutveckla koncernens hållbarhetsarbete. Vi har analyserat verksamhetens påverkan på människor, samhälle och miljö samt prioriterat inom vilka områden HEBA kan göra störst skillnad. Resultatet är tre fokusområden som ska säkerställa en långsiktig framgång där HEBA har en låg miljöpåverkan, är en attraktiv arbetsgivare samt en positiv kraft i samhällsutvecklingen

Miljö

Miljöarbetet styrs framför allt av HEBAs mål om att minska användningen av värmeenergi med 20 procent till 2020, jämfört med 2008. Målet om minskad energiförbrukning är ett av företagets övergripande mål och är dessutom en av tre parametrar som påverkar medarbetarnas bonus. HEBA arbetar också med att öka andelen förnybar energi, miljöklassa fastigheter, minska utsläpp och vattenförbrukning samt fasa ut skadliga ämnen och göra det enklare för hyresgäster att källsortera sitt avfall på ett hållbart sätt.

Med- arbetare

HEBA strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetare som trivs med sitt jobb gör det lilla extra för att skapa nöjda hyresgäster som trivs med HEBA som hyresvärd. Vi rekryterar medarbetare med alla människor som rekryteringsbas och begränsar oss inte utifrån vilket kön, bakgrund eller etnisk tillhörighet människor har.

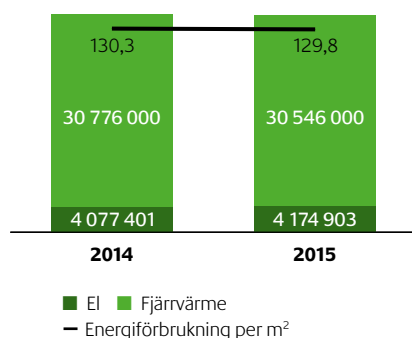
Vår roll i samhället

HEBA bygger allt fler nya bostäder i Stockholmsregionen. Det ger ett tillskott av hyresrätter och är därmed ett bidrag i den nuvarande bostadsbristen. Inom ramen för HEBAs samhällspåverkan finns också risker. Att hyra ut bostäder på en marknad med stark bostadsbrist medför risker för att tilldelning av bostäder sker på ett otillbörligt sätt. HEBA arbetar därför strukturerat för att hantera dessa risker.

Miljö

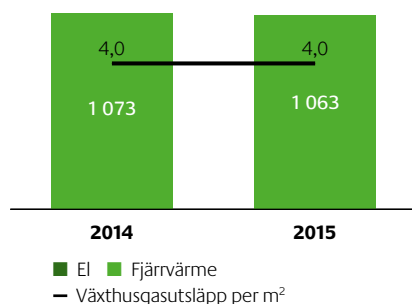
HEBAs miljöarbete är primärt fokuserat på att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. HEBA arbetar dessutom med att öka andelen förnybar energi, miljöklassa fastigheter, minska utsläpp och vattenförbrukning samt fasa ut skadliga ämnen och göra det enklare för hyresgäster att källsortera avfall på ett hållbart sätt.

Energiförbrukning, kWh



Växthusgasutsläpp, ton CO₂

Under 2014 och 2015 hade HEBA inga utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el köptes in.



Energi

HEBA arbetar löpande med att minska förbrukningen av energi. HEBA har ett webbaserat system för bättre övervakning och drift av undercentraler och fläktar samt temperaturgivare i samtliga lägenheter. Resultatet är bättre kontroll på fastigheternas energiprestanda samt ökade möjligheter till analys. Vi har under året analyserat besparingspotential i samtliga fastigheter och prioriterat åtgärder där potentialen är störst.

Större energibesparingsprojekt genomförs ofta i samband med HEBAs så kallade ROT-projekt. Dessa projekt är mer omfattande renoveringar, ombyggnader eller tillbyggnader. Även om energibesparingsprojekt i sig ofta är lönsamma så blir incitamenten större om de kan samordnas med andra ombyggnads- och renoveringsåtgärder. Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som HEBA alltid utvärderar i samband med ROT-projekt är:

- Installation av FTX-system som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värme tillvaratas av en värmeväxlare.
- Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
- Byte till fönster med isolerglas.
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter för att enklare kunna justera till optimal värmekomfort och värmedistribution.
- Installation av värmeväxlare på avloppsledningar.

Växthusgasutsläpp

Den energi som förbrukas i fastigheterna ger upphov till utsläpp av växthusgaser. HEBAs arbete för minskad energiförbrukning ger i motsvarande grad minskade växthusgasutsläpp. HEBA har valt att endast köpa ursprungsmärkt förnybar el till alla fastigheter vilket minskar utsläppen ytterligare.

HEBAs fastigheter värms med fjärrvärme förutom en fastighet, ett äldreboende i Täby, som värms med bergvärme. I ytterligare en fastighet, ett äldreboende i Sollentuna som är under uppförande, kommer vi att installera bergvärme. Fjärrvärme anses som ett bra alternativ ur miljösynpunkt då fjärrvärmens primärt framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar. Även bergvärme ger en jämförelsevis mycket låg miljöpåverkan.

HEBA utvärderar möjligheterna att installera solceller på både befintliga och nyproducerade byggnader. För närvarande installeras solceller på nyproduktionsprojektet i Norra Djurgårdsstaden vilket blir HEBAs första solcellsanläggning. I samma projekt installeras även laddstolpar för hyresgästernas elbilar. I två ytterligare projekt förbereds för laddstolpar, så att det enkelt kan installeras vid efterfrågan. På dessa och många andra sätt kan HEBA underlätta för hyresgästerna att minska miljöpåverkan.



Energiförbrukningen ska minska med 20 procent till 2020 jämfört med basåret 2008.

Energieffektivisering på Södermalm

Fastigheten Draken 24 ligger på Södermalm i Stockholm och har varit i HEBAs ägo sedan den byggdes 1967. Under 2015 har HEBA genomfört flera åtgärder för att minska energiförbrukningen i fastigheten. Åtgärderna är en fortsättning på ett arbete som påbörjades för några år sedan då ventilationssystemet byttes i fastigheten, vilket visat sig ge kraftiga energibesparingar.

– Vi valde en lösning som både löste ett ventilationsproblem och minskade energiförbrukningen. Den nya ventilationslösningen i kombination med driftoptimering har lett till en total besparing på hela 39 procent för fjärrvärmerna och 19 procent för elförbrukningen i fastigheten, berättar Hamid Shahabi, driftingenjör på HEBA.

Under 2015 har HEBA fortsatt arbetet med energieffektiviserande åtgärder i fastigheten. Det är ännu för tidigt att utvärdera den fulla effekten, men även denna gång har åtgärderna löst olika typer av utmaningar.

– Vi har satt in en extra krets i värmeväxlaren till undercentralen som tar vara

på kondensorvärme från kylmaskinerna och förvärmer tappvarmvattnet. Vi hade problem med kondensorkylningen de varmaste sommardagarna då kylmaskinerna till komfortkylan för lokaler går för fullt. Vi passade även på att byta ut den gamla undercentralen som sattes in när huset byggdes, berättar Hamid.

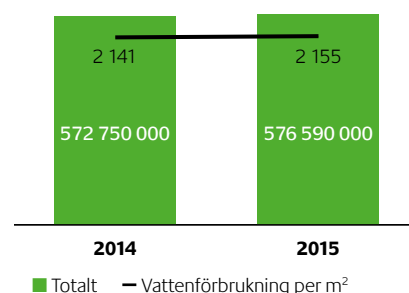
Nuvarande låga energipriser försämrar de ekonomiska incitamenten för att genomföra energieffektiviseringsåtgärder. Men eftersom det i många fall även finns andra skäl att genomföra åtgärder så kan energieffektiviseringen delfinansiera projektet – vilket möjliggör åtgärder som annars hade varit för dyra.

39%

Åtgärderna har lett till en total besparing på 39 procent för fjärrvärmerna och 19 procent för elförbrukningen i fastigheten



Vattenförbrukning, liter



Vatten

HEBAs målsättning är att årligen minska vattenförbrukningen per kvadratmeter med 1 procent. Åtgärder som genomförs för att minska vattenanvändningen är bland annat att löpande byta till mer effektiva tvättmaskiner samt installera snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken. I samband med nyproduktion och ROT-renoveringar så installerar HEBA individuella vattenmätare och debiterar hyresgästerna för verklig förbrukning av varmvatten. Vilket bidrar till att vattenförbrukningen minskar.

Avfallshantering

Fastighetsägares hantering av hushållsavfall styrs till stor del av de krav som respektive kommun ställer. HEBA erbjuder alltid möjligheter för hyresgästerna att göra sig av med sitt hushållsavfall. I samband med ROT-projekt skapar HEBA dessutom möjligheter för hyresgästerna att sortera glas, papper, lampor, batterier och grovsopor.

HEBAs senaste kundenkät som genomfördes hösten 2015 visade att allt fler hyresgäster anser att vi erbjuder bra möjligheter för dem att agera miljömedvetet. Ökningen har skett i de områden där vi genomfört ROT-projekt, och enkäten visar att sophantering och källsortering är viktigt för våra hyresgäster.

Vid nyproduktionsprojekt skapas goda sorteringsmöjligheter från start. I HEBAs nyproduktionsprojekt i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen installeras sopsug direkt från fastigheten. I Norra Djurgårdsstaden installeras avfallskvvarnar i samtliga lägenheter. Genom avfallskvvarnar kommer matavfall till nytta för framställning av biogas, vilket bland annat används som drivmedel i många av Stockholms bussar.

Kemikalier och miljöfarliga ämnen

De kemikalier och miljöfarliga ämnen som fastighetsbranschen generellt behöver hantera är radon, asbest och PCB. HEBA har gjort en inventering av dessa ämnen i samtliga fastigheter. HEBA har en fastighet där radon-halterna är högre än önskvärt och i samband med ROT-renovering som påbörjas under 2016 kommer ett FTX-system installeras för att ventilerar bort radonet.

Asbest och PCB utgör inga risker så länge de sitter fast i byggmaterial och komponenter. Det är därför viktigt att vid renovering och ombyggnation hantera material och komponenter varsamt samt källsortera som farligt avfall. Vid renovering byter HEBA ut material och komponenter som innehåller asbest och PCB.

Miljöklassade byggnader

HEBAs ambition har varit att miljöcertifiera alla nyproducerade fastigheter enligt minst Miljöbyggnad Silver. Under 2015 har vi dock tvingats revidera denna policy då det visat sig att kraven på ljusinsläpp inte alltid lämpar sig för bostadshus. Kraven är primärt utformade för kommersiella lokaler och de åtgärder som krävs för att nå kraven avseende ljusinsläpp för bostäder riskerar att skapa oattraktiva inomhusmiljöer. Vi fortsätter att utvärdera möjligheterna till certifiering och hoppas även få möjlighet att delta i diskussioner kring förändrade krav i standarden.



Hållbart pilotprojekt i Norra Djurgårdsstaden

Maj 2015 påbörjade HEBA byggnationen av en fastighet i den nya miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Fastigheten kommer att bestå av 72 lägenheter och 700 m² butiker. Ett av de krav som Stockholms stad ställer för hus som byggs i Norra Djurgårdsstaden är att husen själva ska tillverka 30 procent av sin fastighetsel.

Dessutom finns flera andra långtgående krav inom exempelvis avfallshantering, energiprestanda, materialval samt åtgärder för att skydda de växter och djur som finns i området.

HEBA har dessutom valt att delta i ett utvecklingsprojekt med syfte att skapa en så hållbar fastighet som möjligt. Tillsammans med Electrolux, Fortum, ABB, Ericsson och Energimyndigheten deltar vi i utvecklingsprojektet Aktiva huset. Målet är att effektivisera energianvändningen i den elförbrukande utrustning som finns i bostäderna genom att bland annat synliggöra förbrukningen i realtid för hyresgästerna.

I varje lägenhet kommer HEBA att installera smarta eluttag som kan stänga av maskiner i stand-by-läge och släcka lampor när de inte används. Och det kommer att finnas smarta tvättmaskiner, torktumlare och laddstolpar för elbilar, som hyresgästen kan ställa in så att de går igång när elen är som billigast eller renast.

Varje hushåll kommer att få en läsplatta som visar hur mycket el de använder, hur mycket den kostar och hur mycket koldioxid den genererar – i realtid och under det senaste året. I läsplattan kan familjerna göra de inställningar de önskar för just sin elanvändning. Allt kommer sedan att mätas och följas upp för att vi som deltar i projektet ska kunna lära oss så mycket som möjligt, och se vad vi ska ändra på för att det ska bli ännu enklare att leva energismart.

Projektet i Norra Djurgårdsstaden är ett gyllene tillfälle för HEBA att ta del av det senaste inom forskning och utveckling samt utveckla vår kompetens inom detta område. Den kunskapen och erfarenheten kommer att stå som modell för HEBAs framtida bostadsproduktion.

” Varje hushåll kommer att få en läsplatta som i realtid visar hur mycket el de använder, hur mycket den kostar och hur mycket koldioxid den genererar.

Medarbetare

Nybyggarandan fortsätter att prägla utvecklingen på HEBA. I takt med ökande nyproduktion har antalet anställda vuxit med 20 procent under året. Samtidigt har vi fokuserat på både kompetensutveckling och förbättrad arbetsmiljö.

Organisation

HEBA-koncernen är helt Stockholms-baserad med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och Lidingö. Fastigheterna är fördelade på tre förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvalta-

re arbetar i ett förvaltningsteam bestående av en hyreskonsulent och tre fastighetsskötare, dessutom finns i förvaltningen en driftingenjör som bistår alla team. Driftingenjören ansvarar även för energi- och miljöfrågor inom HEBA.

Organisationen kännetecknas av en stark kundorientering och korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med 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 och större reparationer eller underhåll.

Nöjda medarbetare

Under 2015 genomförde HEBA en medarbetarenkät med frågor om hur väl medarbetarna trivs på jobbet och önskade förbättringar. Samtliga anställda besvarade enkäten och en stor andel av medarbetarna är mycket nöjda vad gäller ledarskapet i organisationen. Över 90 procent uppger att de har förtroende för sin närmaste chef och tycker att chefen ger förutsättningar för ansvars-tagande i arbetet. Ett förbättrings-råde som identifierades i samband med enkäten är internkommunikation och vi arbetar därför med att bli tydligare i kommunikationen mellan ledning och övriga medarbetare.

Jämställdhet och mångfald

HEBA arbetar mot diskriminering i alla former och har en plan för jämställdhet och mångfald som utvärderas årligen och uppdateras vid behov.

Under 2015 rekryterades sju personer och antalet anställda växte med 20 procent. Av de nyrekryterade var tre kvinnor och fyra män. Två av kvinnorna ingår även i ledningsgruppen vilket resulterat i att ledningsgruppen nu består av tre kvinnor och två män. I styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.

Fokus på arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och både fysiska, psykiska och



90%

90 procent uppger att de har förtroende för sin närmaste chef.

sociala aspekter. För oss innebär det att vi arbetar aktivt med att minimera riskerna för arbetsskador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. HEBA har kollektivavtal och alla anställda erbjuds även friskvård och företagshälsovård.

Under 2015 har HEBA genomfört en analys av vilka befattningar som har störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor. Störst risker finns för fastighetsskötare och vi har därför tagit fram rutiner och arbetsbeskrivningar samt säkerställt att alla har tillgång till lämpliga skyddskläder och skyddsutrustning.

Alla fastighetsskötare har också fått utbildning i heta arbeten, vilket bland annat innebär säker hantering av asfalt, svets- och lödarbeten. Vi strävar efter att alla fastighetsskötare ska ha grundläggande elutbildning. I dagsläget har minst en person elbehörighet i respektive förvaltningsteam. Utöver den specifika utbildningen för fastighetsskötare har alla anställda genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning under 2015.

Kompetensutveckling

Varje år genomförs minst ett utvecklingssamtal för alla medarbetare. Samtalet fokuserar på den anställdes arbetssituation samt behov och önskemål rörande personlig utveckling. HEBA uppmuntrar till vidareutbildning och alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling. Budgeten gör det möjligt att gå flera kurser per år, och vid behov kan den utökas så att HEBA hela tiden säkerställer att bolaget har tillgång till rätt kompetens. Detta är samtidigt viktigt för trivseln och är för många en viktig parameter i att se HEBA som långsiktig arbetsgivare.

LEDNINGEN

KÖNSFÖRDELNING

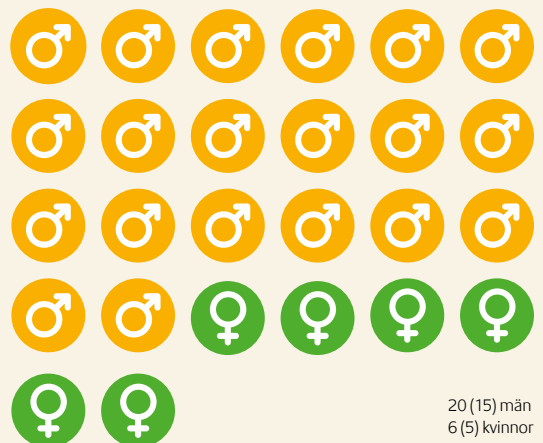


ÅLDERSFÖRDELNING



ÖVRIGA MEDARBETARE

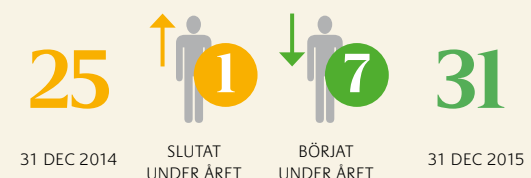
KÖNSFÖRDELNING



ÅLDERSFÖRDELNING



ANTAL MEDARBETARE



SJUKFRÅNVARO

2,2%

GENOMSNIITT SAMTLIGA MEDARBETARE (3,4%)

2014 års siffror inom parentes

Vår roll i samhället

Det viktigaste HEBA gör för samhällsutvecklingen är att erbjuda människor ett tryggt och stabilt boende. Genom nyproduktion får fler människor tillgång till bostad. Vi arbetar också för att minimera risker för negativ påverkan genom vårt anti-korruptionsarbete och stödjer organisationer som på olika sätt verkar för bättre boendemiljöer.

Trygghet värderas högt

Genom den kundenkät som genomförs vartannat år kan vi se att våra hyresgäster värderar ett tryggt och säkert boende väldigt högt. I den enkät som genomfördes 2015 fick HEBA mycket höga betyg på trygghet i boendemiljön. En del av förklaringen är sannolikt våra egna fastighetsskötare som finns stationerade i lokala fastighetsexpeditiöner. Det ger en närhet till hyresgästerna och gör att de på ett enkelt sätt kan ta upp eventuella frågor eller problem.

HEBA arbetar löpande med att skapa en trygg utomhusmiljö och begränsa möjligheterna för obehöriga att ta sig in i våra fastigheter. Genom att förbättra utvändigt belysning och rensa buskage skapar vi tryggare promenadvägar även på kvällstid. Om det förekommer upprepade brott i ett område så initierar polisen eller Hyresgästföreningen nattvandringar. HEBA deltar då vi blir tillfrågade och hjälper till så långt det är möjligt med uppföljande åtgärder i och omkring våra fastigheter.

Risk för korruption

Korruption är skadligt både för samhället och inblandade företag. På en bostadsmarknad som präglas av stor bostadsbrist ökar riskerna för att människor tar till otillåtna medel för att få tillgång till en bostad. För fastighetsbolag finns risken att personal erbjuds ekonomisk ersättning för att förmedla bostäder. Det finns också risk att leverantörer erbjuder otillåtna förmåner och gåvor för att öka möjligheterna att just deras företag får leverera produkter eller tjänster.

HEBA arbetar aktivt för att motverka

korruption. Samtliga styrelseledamöter och anställda på HEBA har under 2015 informerats om vår etikpolicy och vad den innebär. Under 2015 har vi dessutom genomfört en riskanalys där vi identifierat vilka positioner som är mest utsatta för korruptionsrisk. Vi har under de senaste tre åren inte haft några fall av korruption, men har påbörjat arbetet med en uppförandekod som kommer att lanseras 2016. I samband med lanseringen kommer all personal att utbildas i uppförandekoden och diskutera tänkbara situationer och dilemman.

Bidrag till organisationer

HEBA bidrar ekonomiskt till organisationer som arbetar för att förbättra närmiljön vid våra fastigheter eller som på annat sätt arbetar med utvecklingsfrågor. Under 2015 har HEBA gett ekonomiskt bidrag till följande organisationer:

- Stadsmissionens nattjour
- Situation Stockholm
- Stockholms Stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström



Vi har påbörjat arbetet med en uppförandekod som kommer att lanseras 2016.

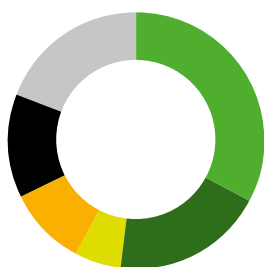


1968 flyttade Elaine Hansson och hennes man Ola in i HEBAs nybyggda hus på Timmermangatan 31 och de trivs fortfarande väldigt bra.

HEBA bidrar till fisket i Stockholms ström



Distribuerat ekonomiskt värde



- Drift, 33%
- Utdelning till aktieägare, 19%
- Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms, 6%
- Löner och sociala avgifter inkl pension, 10%
- Räntor, 13%
- Reinvestering i fastigheter, 19%

Diagrammet visar hur HEBAs totala intäkter har distribuerats till olika intressentgrupper. Fördelningen ger en översiktlig bild av HEBAs direkta ekonomiska påverkan på omvärlden.

Sportfisket i Stockholms ström har anor från 1600-talet. Två vatten möts i Strömmen, Mälaren och Saltsjön, vilket gör att förhållandevis många arter kan leva där. Det betyder också att förutsättningarna för fiskyngel är hårda, med många naturliga fiender. Populära arter för sportfiske som lax och havsöring har därför svårt att upprätthålla livskraftiga populationer. Det är bakgrunden till att fisk har planterats ut i Stockholms ström ända sedan 1973. HEBA har tillsammans med Fortum varit huvudsponsorer för utsättningen de senaste åren. Sverker Lovén, fiskebiolog på Stockholms stad, berättar hur utsättningen går till.

– Det tar 1,5–2 år innan öringarna växt klart på fiskodlingen på Gålö. De 100 000-tals små öringarna dras då till en brygga där en lastbil kan komma fram. Sedan pumpas öringarna upp i tankar och fraktas till utsättningsplatser runt Stockholm där de pumpas ut i vattnet till åskådarnas stora glädje, berättar Sverker.

Våren 2015 planterade man ut totalt

12 500 laxar och knappt 150 000 öringar i Strömmen och skärgården. Det hade inte varit möjligt utan sponsorernas hjälp.

– Vi hade kanske klarat 20 procent av de nivåerna utan sponsorer, och då hade vi fått lov att prioritera andra områden än Stockholms ström. Så HEBA och Fortum är helt avgörande för att vi ska kunna fiska lax och havsöring i Stockholms vatten.

Både Fortum och HEBA har nyligen förlängt avtalet och lovat fortsätta med fiskutsättningarna till åtminstone 2017.

– Vi är glada över att kunna vara med och bevara sportfisket i Stockholms ström. Det är ett stort nöje för många och bidrar till positiva naturupplevelser för både stockholmare och turister. Många utländska turister upplever fisket i staden som exotiskt så det är roligt om det också bidrar till en positiv bild av Sverige, kommenterar HEBAs VD Lennart Karlsson.

HEBA arrangerar varje år i april fiske-tävlingen HEBA Laxen vid Stockholms ström. Tävligen sker i samarbete med Stockholm Stad och fiskeklubben Ström-starna.

162 500

Våren 2015 planterade man ut totalt 162 500 fiskar (12 500 laxar och 150 000 öringar) i Strömmen och skärgården

HEBAs aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2015 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 3 995 160 A-aktier och 37 284 840 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ Stockholm AB, Mid Cap.

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, 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.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 424 stycken. De tio största aktieägarna representerade 65 procent av kapitalet, dvs

ägarandelen, och 73 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 9,8 procent av kapitalet och 5,3 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3 procent av kapitalet och 1,6 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2015 är skatten 22 procent) 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 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,5 procent baserat på börskursen den 31 december 2015. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 18 maj, med avstämningsdag 13 maj, 2016.

Substansvärde

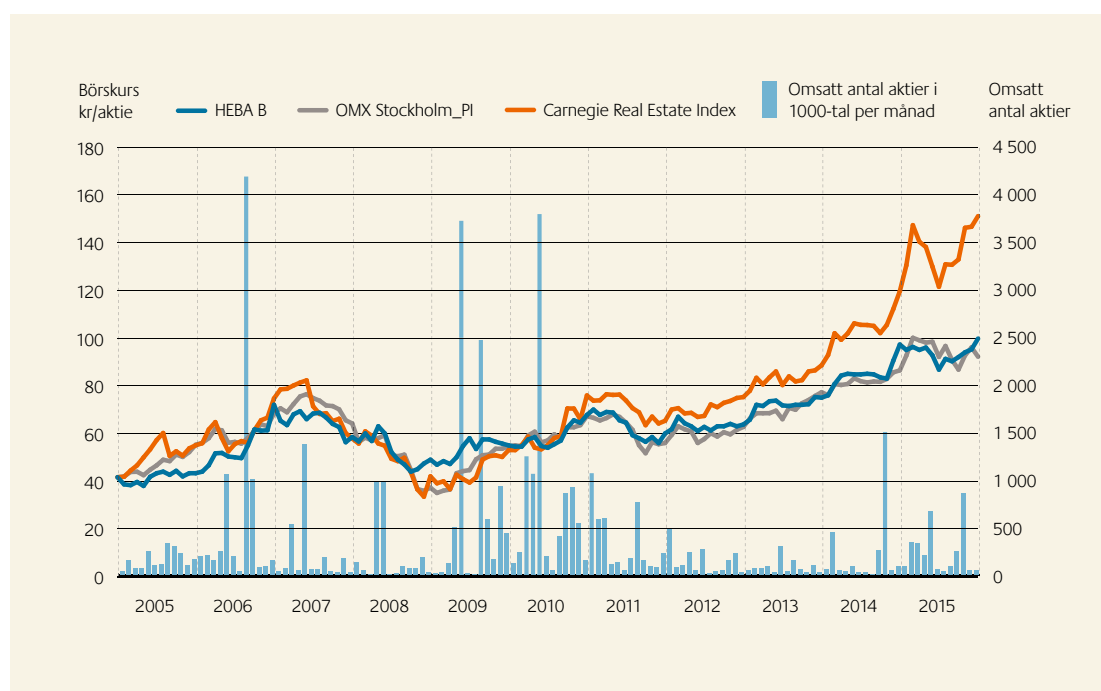
Substansvärde per aktie beräknas till 113 (86) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling

HEBA-aktiens utveckling från 2005, visas i nedanstående diagram.

1424

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 424 stycken



Belopp
i kr/aktie

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat före skatt	28,03	3,90	5,70	6,07	6,01
Resultat efter skatt	21,87	3,05	4,45	7,92	5,11
Kassaflöde	2,79	2,59	1,52	2,43	2,29
Eget kapital	89,17	68,60	66,75	63,40	56,48
Fastigheternas bokförda värde	160,55	128,28	117,97	108,80	100,56
Utdelning (2015 förslag)	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00
Börskurs den 31 december	99,75	97,25	75,00	63,75	60,00
P/E tal I	3,6	24,9	13,2	10,5	10,0
P/E tal II	4,6	31,9	16,8	8,1	11,7
Totalavkastning, %	3,9	31,3	19,5	8,1	-9,8

De största
aktieägarna
per 31 decem-
ber 2015

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Carlbergssjön AB		8 668 800	8 668 800	21,00	11,22
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	457 080	2 157 186	2 614 266	6,33	8,71
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,45
Eriksson Anders	457 080	1 914 501	2 371 581	5,75	8,40
Ericsson Ulf		1 594 464	1 594 464	3,86	2,06
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,43
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 069 085	1 069 085	2,59	1,38
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,92
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,89
Andersson Rolf H		823 406	823 406	1,99	1,07
Fjärde AP-Fonden		771 120	771 120	1,87	1,00
Skandinaviska Enskilda Banken S.A W8IMY		632 892	632 892	1,53	0,82
Danielsson Steve	144 840	483 360	628 200	1,52	2,50
Skandia Livförsäkringsaktiebolag ÖMS		541 582	541 582	1,31	0,70
Georgsson Charlotta		390 000	390 000	0,94	0,50
Georgsson Henric		390 000	390 000	0,94	0,50
Sundström Maria		390 000	390 000	0,94	0,50
Danske Invest Sverige		260 000	260 000	0,63	0,34
Nilsson Magnus		227 000	227 000	0,55	0,29
Totalt största aktieägare	3 406 800	28 755 312	32 162 112	77,91	81,34
Summa övriga	588 360	8 529 528	9 117 888	22,09	18,66
Totalt	3 995 160	37 284 840	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas
fördelning per
31 december
2015

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001–	2	0,1	13 798 944	33,43
1 000 001–5 000 000	6	0,4	11 511 128	27,89
500 001–1 000 000	7	0,5	5 195 040	12,58
100 001–500 000	23	1,6	4 574 837	11,08
50 001–100 000	24	1,7	1 726 468	4,18
20 001–50 000	62	4,4	2 052 215	4,97
10 001–20 000	46	3,2	656 919	1,59
5 001–10 000	76	5,3	560 499	1,36
2 001–5000	190	13,3	620 071	1,50
1 001–2000	237	16,6	326 050	0,79
501–1 000	218	15,3	166 987	0,40
1–500	533	37,4	90 842	0,22
Totalt	1 424	100	41 280 000	100

Aktie-
kapitalets
utveckling

	Antal nya aktier	Summa aktier	Ökning Aktiekapital, kr	Summa Aktiekapital, kr
1993		1 620 000		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	17 200 000	34 400 000
2008 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 upplånens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås.

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning:

Mkr	2015	2014
Ej räntebärande skulder	77,9	78,4
Räntebärande skulder	1 913,5	1 639,0
Räntederivat	67,1	72,4
Uppskjuten skatteskuld	948,1	693,6
Eget kapital	3 680,6	2 831,7
Summa skulder och eget kapital	6 687,2	5 315,1

Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 3 680,6 (2 831,7) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 831,7
Utdelning	-53,7
Årets resultat	902,6
Belopp vid årets utgång	3 680,6

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 55,0 (53,3) procent. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 procent.

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 1 872,7 (1 634,6) Mkr motsvarande 28 (31) procent av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,2 (2,6) procent. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp.

Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med bemyndigande inomlagen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 25 (26) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2015 framgår av nedanstående tabeller:

Räntebindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2016	557,7	1,2	30
2017	85,0	0,9	5
2018 och framåt	1 230,0	2,7	65
Summa	1 872,7	2,2	100

Kapitalbindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2016	737,8	39
2017	245,0	13
2018 och framåt	889,9	48
Summa	1 872,7	100

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
11-10-12	16-10-12 ¹⁾	97,9	-12,9
11-10-19	19-06-17	100,0	-7,9
10-12-30	19-06-18	180,0	-14,5
14-12-01	19-12-02	144,0	-6,8
15-03-30	20-03-30	200,0	-7,8
15-05-04	20-05-04	158,0	-6,3
12-12-28	21-09-30	114,0	-10,9
Summa		993,9	-67,1

1) Utställaren av ränteswappen 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. Tecknande 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 orrealiserad värdeförändring under löptiden har alltså, sett över tiden, ingen påverkan på eget kapital.

Finansiell rapportering 2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	42	Not 15, Skatt	64
Bolagsstyrningsrapport	45	Not 16, Immateriella anläggningstillgångar	64
Ledning, styrelse och revisor	48	Not 17, Förvaltningsfastigheter	64
Rapport över totalresultat, koncernen	50	Not 18, Byggnader och mark	65
Rapport över finansiell ställning, koncernen	52	Not 19, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	65
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	54	Not 20, Finansiella anläggningstillgångar	66
Rapport över kassaflöden, koncernen	54	Not 21, Aktier i dotterföretag	66
Resultaträkning, moderbolaget	55	Not 22, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	66
Rapport över totalresultat, moderbolaget	55	Not 23, Kundfordringar	66
Balansräkning, moderbolaget	56	Not 24, Övriga fordringar	67
Förändring av eget kapital, moderbolaget	57	Not 25, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Kassaflödesanalys, moderbolaget	57	Not 26, Likvida medel	67
Not 1, Allmän information	58	Not 27, Aktiekapital	67
Not 2, Redovisningsprinciper	58	Not 28, Obeskattade reserver	67
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	60	Not 29, Skulder	67
Not 4, Rapportering per segment	61	Not 30, Räntebärande skulder	67
Not 5, Hyresintäkter	62	Not 31, Uppskjuten skatteskuld	67
Not 6, Hyresintäkter per kontraktsgroup	62	Not 32, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68
Not 7, Driftkostnader	62	Not 33, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	68
Not 8, Anställda och personalkostnader	62	Not 34, Finansiella instrument	68
Not 9, Tomträtsavgälder	63	Not 35, Händelser efter balansdagen	68
Not 10, Central administration	63	Årsredovisningens undertecknande	69
Not 11, Finansiella intäkter	63	Revisionsberättelse	70
Not 12, Räntekostnader	63	Fem år i sammandrag	71
Not 13, Värdeförändringar	63	Fastighetsförteckning	72
Not 14, Bokslutsdispositioner	64	Definitioner	76
		Välkommen till årsstämma	76

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.

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. HEBA äger och förvaltar även en vårdfastighet i Täby. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 62 (62) bostadsfastigheter, varav två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation, samt 1 (1) vårdfastighet. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area exklusive projektfastigheterna är 218 000 (219 000) m² innehållande 3 084 (3 084) bostäder och 265 (270) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 285 (1 265) kr/m². Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö är uthyrda. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg.

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

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 8.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 282,3 (267,3) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 107,6 (104,7) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 120,3 (102,7) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror bland annat på hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet samt förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby samt minskade räntekostnader till följd av lägre genomsnittlig ränta. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 1 036,8 (58,4) Mkr. Värdeökningen på förvaltningsfastigheter beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Resultatet före skatt uppgick till 1 157,1 (161,1) Mkr eller 28,03 (3,90) kr/aktie och efter skatt till 902,6 (125,7) Mkr eller 21,87 (3,05) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 106,9 Mkr under 2015, totalt har 138,3 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 86,0 Mkr under 2015, totalt har 99,0 Mkr investerats. Projektering-

en avser 72 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under 2015 uppgick till 1,9 (4,8) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 115,5 (124,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,8 (2,7) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 460 m² lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m² bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 9 december 2015 tecknat avtal med JM om uppförande av ett äldreboende i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m² i Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under fjärde kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 177 Mkr.

HEBA har den 14 december 2015 tecknat avtal med Danator Group AB om uppförande av ett äldreboende i sex våningsplan med 76 lägenheter omfattande totalt 5 800 m² i Farsta Strand. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under andra kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 254 Mkr. Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2015 uppgick till 310,3 (311,1) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,1 (2,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 680,6 (2 831,7) Mkr motsvarande en soliditet om 55,0 (53,3) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 115,1 (106,7) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 913,5 (1 639,0) Mkr, varav 40,8 (4,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken uppgick vid årets utgång till 2,2 (2,6) procent. Utav totala lånebeloppet på 1 872,7 (1 634,6) Mkr löper 459,9 (445,6) 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 och samhällsfastigheter.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 218,7 (218,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 72,8 (66,0) Mkr. I föregående års resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 6 627,7 (5 295,4) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår, se även not 2.6.

Substansvärde per aktie beräknas till 113 (86) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala intäkter kommer cirka 90 procent 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 2,6 Mkr.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter 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 66 Mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2015 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämans 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 8).

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 8).

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 2016 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 000 kr, fördelat på 3 995 160 A-aktier och 37 284 840 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 överlåts 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 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 22 procent) 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.

tär. För verksamhetsåret 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 1,50 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 länestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 3 680,6 (2 831,7) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 1 913,5 (1 639,0) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 55,0 (53,3) procent.

HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 procent.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:		
Balanserad vinst	Kronor	574 478 612
Årets vinst	Kronor	59 511 767
	Kronor	633 990 379

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

Till aktieägarna utdelas 1,50 kr per aktie	Kronor	61 920 000
I ny räkning överföres	Kronor	572 070 379
	Kronor	633 990 379

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 61,9 Mkr och utgör 66,0 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till ca 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.

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

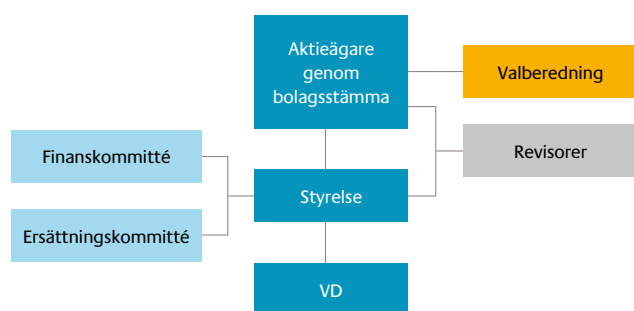
Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 54,6 procent och moderbolagets soliditet till 25,9 procent. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 procent.

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 Stockholm AB, 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 2015. Vid årsstämman 2015 omvaldes Johan Vogel i strid med Kodens regler till suppleant i styrelsen. Avvikelsen förklaras av önskemålet att undvika dubblering av ordinarie ledamöter från samma familj (Härnblad/Vogel) samtidigt som valet kan ses som ett led för ett generationsskifte. Det finns inte några övriga 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 37 284 840 B-aktier med en röst vardera och 3 995 160 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2015/2016 hade HEBA 1424 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2015/2016 framgår av sid 39 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 9,8 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,3 procent av aktieägandet avseende rösterna.

Under året har på begäran av en aktieägare 132 840 A-aktier omvandlats till B-aktier.

De enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad och Carlbergssjön AB. Birgittas aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,22 procent.

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 tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) 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 ska omvandlas till aktie av serie B (sk omvandlingsförbehåll). Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBAs webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Bolagsordningen ändrades vid årsstämman 2015 på så sätt att revisors mandatperiod numera är ett år i stället för fyra år som tidigare gällde.

HEBAs aktuella bolagsordning i sin helhet finns på webbplats www.hebafast.se.

Årsstämma

Den 6 maj 2015 hölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 50 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 67,89 procent av röstetalet och 48,57 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädade 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

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,30 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Lars Åberg, Rolf H Andersson och Lena Hedlund samt att till suppleant omvälja Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 190 000 kr, varav 310 000 kr till styrelsens ordförande och 155 000 kr till en var av övriga ledamöter samt 105 000 kr till suppleanten;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning införa årsstämman 2016 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist, Birgitta Härnblad och Leif Edlund.

Valberedning

Årsstämman 2015 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad, Leif Mellqvist och Leif Edlund. 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, förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och re-

visorerna även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2016. I kallelsen till årsstämman 2016 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 tre protokollförda möten under 2015.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sex (6) ledamöter och en (1) suppleant 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 kunskaper inom fastighet, förvaltning, juridik, redovisning och kommunikation. 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 48-49 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 fastställts av styrelsen och som 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 2015 har styrelsen haft åtta möten varav ett telefonmöte, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Samtliga ledamöter har deltagit i samtliga möten.

Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören eller annan från företagsledningen.

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 styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter, inklusive suppleanten och VD har skriftligen besvarat ett stort antal frågor och lämnat synpunkter på bl.a. styrelsens arbetsformer, sammansättning, kompetens, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten, rollfördelning mellan ordförande och VD. 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 2015 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten och säkra "backup" funktionen har bolaget tecknat avtal med extern part avseende IT-drift.

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

Bokslutskommuniké för 2014 publicerades 19 februari 2015 och delårsrapporter har under 2015 publicerats 6 maj, 6 augusti och 5 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsfrågor rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. 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 fortlöpande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2015 haft ett protokollfört möte 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 haft fyra enskilda sammanträden under 2015 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med VD och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 48 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även styrelseledamot i Galären Luleå AB. Ersättning till Verkställande direktören framgår av not 8, sid 62 i den tryckta årsredovisningen.

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 2015 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2016. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Magnus Fredmer. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 10, sid 63 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna 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 policy 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, attesträtt, 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 där-

för 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. 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.

Ledning



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



MARIJA NIKOLIC

Förvaltningschef
Född 1971
Anställd sedan 2015
Tidigare anställningar:
Savills Förvaltning AB, Svenska Bostäder och Einar Mattsson
Utbildning: Dipl. Fastighetsförvaltning
Tidigare ledande befattningar:
Förvaltningschef
Aktieinnehav i HEBA: 0



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



HELENA ELFSTADIUS

Chef Fastighetsutveckling
Född 1970
Anställd sedan 2015
Tidigare anställningar:
Strabag
Projektutveckling AB, Citycon, Fabege
Utbildning: Civ Ing KTH
Tidigare ledande befattningar:
Property Development Director, Chef Projektutveckling
Aktieinnehav i HEBA: 0

Styrelse



SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattningar: Advokat vid Bird&Bird Advokat KBA
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Förvaltnings AB Vretensborg och Energivården Holding AB samt ledamot i Mirmor Holding AB och dess helägda dotterbolag och Sjönära 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
Styrelsens ordförande är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.



ROLF H ANDERSSON

Ledamot
Stockholm, född 1950
Styrelseledamot sedan 2003

Utbildning:

Byggnadsingenjör

Nuvarande befattning: Egen företagare i fastighetsbranschen

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i bl a Bro Byggnads AB och Fastighets AB Prästgården

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 823 406 B-aktier

Aktieinnehav inklusive närstående:

1 023 900 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



LENA HEDLUND

Ledamot
Danderyd, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008

Utbildning:

Civilekonom,
Byggnadsingenjör

Nuvarande befattning: Egen konsultverksamhet inom Management och Kommunikation

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 8 100 B-aktier

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



CHRISTINA HOLMBERGH

Ledamot
Lidingö, född 1967
Styrelseledamot sedan 2005

Utbildning: Jur kand

Nuvarande befattning: Delägare och VD i Lansen Förvaltnings AB

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, andre vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholms Fullmäktige, ledamot i LFE Fastighets AB

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 457 080 A-aktier

1 954 902 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



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, Memfive Fastigheter AB, Terana AB, Östpipe AB, Conclean AB, Mellqvist Förvaltnings AB, AB Selfinans, Vindrosen AB samt ledamot i Anders Bodin Fastigheter AB

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB via bolag: 55 475 B-aktier.

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



JOHAN VOGEL

Suppleant
Täby, född 1974
Suppleant sedan 2014

Utbildning:

Fastighetsmäklare

Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Marmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 149 400 A-aktier,

758 520 B-aktier
Suppleanten är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.



LARS ÅBERG

Ledamot
Stockholm, född 1948
Styrelseledamot sedan 1985

Utbildning:

Mellanstadie lärare

Tidigare ledande befattningar:

VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpipe AB

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Analysgruppen AB och JG Vent AB

Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 144 840 A-aktier, 60 028 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Aktieinnehav avser per den 31 december 2015

Revisor

Ernst & Young AB
Vald 2011

Huvudansvarig revisor

Magnus Fredmer
Född 1964
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	4, 5, 6	282 337	267 280
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-88 882	-83 965
Underhållskostnader		-9 765	-11 804
Fastighetsskatt		-4 743	-4 707
Tomträttsavgälder	9	-4 263	-4 210
Driftsöverskott		174 684	162 594
Central administration	8, 10	-17 285	-16 861
Finansiella intäkter	11	1 379	1 032
Räntekostnader	12	-38 497	-44 019
Förvaltningsresultat		120 281	102 746
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1 031 510	114 316
Värdeförändring räntederivat	3, 13	5 341	-55 866
Resultat före skatt		1 157 132	161 196
Skatt på årets resultat	15	-254 491	-35 470
Resultat efter skatt		902 641	125 726
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		902 641	125 726
Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.			
Resultat per aktie efter skatt, kr		21,87	3,05
Utdelning per aktie (2015 förslag), kr		1,50	1,30
Total utdelning (2015 förslag), Kkr		61 920	53 664
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:

	2015	Kr/m ²	2014	Kr/m ²
Bostäder	255 174		248 282	
Lokaler	22 218		14 355	
Garage och p-platser	8 638		8 516	
Outhyr, interna kontrakt mm	-3 693		-3 873	
Summa hyresintäkter	282 337	1 292	267 280	1 244

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 3 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till färdigställd standardhöjning på Lidingö samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet. 90 procent av hyresintäkterna kommer från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 55 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv i december 2014 av nyproducerad vårdfastighet i Täby. Outhyr understiger 1 procent av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 88 882 (83 965) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2015	Kr/m ²	2014	Kr/m ²
Värmekostnader	27 287	125	27 617	128
Fastighetsadministration	14 772	68	11 913	55
Övriga driftskostnader ¹⁾	46 823	214	44 435	206
Summa driftskostnader	88 882	407	83 965	389

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 583 (229) Kkr, se även not 7.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2015 uppgick till 4 743 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet.

För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första 15 åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 63 fastigheter innehas 35 med äganderätt och 28 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2015 till 5 276 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	56 506	2 605
6 - 10	32 313	2 671
Summa	88 819	5 276
Varav pågående nyproduktion		-1 013
Summa tomträttsavgälder		4 263

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 17 285 (16 861) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -37 118 (-42 987) Kkr, en minskning med 5 869 Kkr. Minskningen beror på lägre genomsnittlig ränta. Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 2 418 (1 976) Kkr. Uppgifter om HEBA:s lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 120 281 (102 746) Kkr. Resultatförbättringen på 17 procent beror i första hand på ökade hyresintäkter till följd av förvärv av vårdfastighet i Täby samt minskade räntekostnader till följd av lägre genomsnittlig ränta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 19,5 procent. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

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 2,0 procent på Lidingö till 4,8 procent i Täby. Se även Forum Fastighetsekonomi AB:s marknadsvärdering på sidan 27 samt not 17.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till 5 341 (-55 866) Kkr. Värdet har ökat något jämfört med årsskiftet 2014/2015 till följd av kortare kvarstående löptid samt stigande långa marknadsräntor. Uppgift om HEBA:s derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 157 132 (161 196) Kkr, en ökning med 995 936 Kkr. Resultatökningen beror i första hand på värdeförändring förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -254 491 (-35 470) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 0 (-32) Kkr.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 469	2 303
		2 469	2 303
Förvaltningsfastigheter	17	6 627 700	5 295 400
Materiella anläggningstillgångar	19	3 265	2 348
Finansiella anläggningstillgångar	20	35 000	
		6 665 965	5 297 748
Summa anläggningstillgångar		6 668 434	5 300 051
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	536	510
Övriga fordringar	24	12 926	7 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	5 319	4 403
		18 781	12 598
Likvida medel	26	64	2 460
		64	2 460
Summa omsättningstillgångar		18 845	15 058
SUMMA TILLGÅNGAR		6 687 279	5 315 109

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014
Bokfört värde vid årets början	5 295 400	4 870 000
Förvärv och nybyggnation	194 845	186 982
Investeringar i befintliga fastigheter	115 445	124 102
Försäljningar	-9 500	
Värdeförändring	1 031 510	114 316
Bokfört värde vid årets slut	6 627 700	5 295 400

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 310 290 (311 084) Kkr varav 194 845 (186 982) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 115 445 (124 102) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2015-12-31	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	591 500	43 400
Söderort	3 285 100	27 900
Västerort	870 000	28 400
Huddinge	472 000	19 000
Lidingö & Täby	1 103 100	35 200
Summa	6 321 700	28 900
Pågående fastighetsprojekt	306 000	
Summa	6 627 700	

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Större pågående fastighetsprojekt är bland annat nybyggnation av 72 hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden samt 57 hyreslägenheter i Gubbängen. Se även sidorna 23–25.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	27		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 639 457	2 790 480
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 680 737	2 831 760
SKULDER			
Långfristiga skulder	29		
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 134 850	906 576
Derivatinstrument	3	54 172	72 402
Uppskjuten skatteskuld	31	948 128	693 637
Summa långfristiga skulder		2 137 150	1 672 615
Kortfristiga skulder	29		
Leverantörsskulder		37 462	37 988
Kortfristiga räntebärande skulder	30	778 624	732 377
Derivatinstrument	3	12 889	
Övriga skulder		3 558	9 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	36 859	31 217
Summa kortfristiga skulder		869 392	810 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 687 279	5 315 109
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	33	2 131 877	1 892 631
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 680 737 (2 831 760) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 902 641 (125 726) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 53 664 (49 536) Kkr eller 1,30 (1,20) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 55 (53) procent och belåningsgraden till 29 (31) procent.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 1 913 474 (1 638 953) Kkr, varav 40 774 (4 316) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60 000 (60 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 1 872 700 (1 634 637) Kkr löper 459 850 (445 638) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,8 (0,8) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 39 (45) procent. 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 ökade till 948 128 (693 637) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (22 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	27				
Eget kapital 2013-12-31		34 400	6 880	2 714 290	2 755 570
Årets totalresultat				125 726	125 726
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-49 536	-49 536
Eget kapital 2014-12-31		34 400	6 880	2 790 480	2 831 760
Årets totalresultat				902 641	902 641
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-53 664	-53 664
Eget kapital 2015-12-31		34 400	6 880	3 639 457	3 680 737

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		174 684	162 594
Central administration		-17 285	-16 861
Avskrivningar		1 486	1 303
Övriga poster		-25	-89
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 321	961
Erhållna räntor		60	71
Betalda räntor		-39 441	-45 511
Betald skatt		-109	1 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		120 691	103 889
Förändring kortfristiga fordringar		-6 817	-8 739
Förändring kortfristiga skulder		1 210	11 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten		115 084	106 740
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	17	-310 290	-311 084
Övriga investeringar		-2 832	-2 701
Försäljning förvaltningsfastigheter		9 500	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		285	680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-303 337	-313 105
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		274 521	258 355
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar		-35 000	
Utbetald utdelning		-53 664	-49 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		185 857	208 819
Årets kassaflöde		-2 396	2 454
Likvida medel vid årets början		2 460	6
Likvida medel vid årets slut		64	2 460

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter	6	218 755	218 626
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-74 590	-72 760
Underhållskostnader		-12 860	-14 533
Fastighetskatt		-4 280	-4 346
Tomträttsavgälder	9	-3 070	-3 219
Driftnetto		123 955	123 768
Avskrivningar på fastigheter		-15 992	-14 985
Bruttoresultat		107 963	108 783
Central administration	8, 10	-16 960	-16 636
Resultat fastighetsförsäljning			-6 879
Rörelseresultat		91 003	85 268
Finansiella intäkter	11	15 799	17 949
Räntekostnader	12	-34 002	-37 194
		-18 203	-19 245
Resultat efter finansiella poster		72 800	66 023
Bokslutsdispositioner	14	3 391	-24
Skatt på årets resultat	15	-16 680	-14 539
ÅRETS RESULTAT		59 511	51 460

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2015	2014
Årets resultat	59 511	51 460
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	59 511	51 460

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2015	31 dec 2014
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	16	2 469	2 303
		2 469	2 303
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	1 818 779	1 545 175
Inventarier	19	3 265	2 348
		1 822 044	1 547 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	21	250	250
Fordringar hos koncernföretag	22	598 432	621 757
		598 682	622 007
Summa anläggningstillgångar		2 423 195	2 171 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	303	296
Övriga fordringar	24	434	1 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 677	3 238
		3 414	5 042
Likvida medel	26	4	4
		4	4
Summa omsättningstillgångar		3 418	5 046
SUMMA TILLGÅNGAR		2 426 613	2 176 879
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		574 479	576 683
Årets vinst		59 511	51 460
		633 990	628 143
Summa eget kapital		675 270	669 423
Obeskattade reserver	28	413	256
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	105 868	89 188
Summa avsättningar		105 868	89 188
Skulder			
Långfristiga skulder	29		
Långfristiga räntebärande skulder	30	859 600	781 326
Skulder till koncernföretag	29	50	
Summa långfristiga skulder		859 650	781 326
Kortfristiga skulder	29		
Leverantörsskulder		34 941	35 686
Kortfristiga räntebärande skulder	30	718 624	574 227
Övriga skulder		3 451	2 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	28 396	23 921
Summa kortfristiga skulder		785 412	636 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 426 613	2 176 879
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	33	1 796 627	1 608 606
Eventualförpliktelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	27				
Eget kapital 2013-12-31		34 400	6 880	626 219	667 499
Årets vinst				51 460	51 460
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-49 536	-49 536
Eget kapital 2014-12-31		34 400	6 880	628 143	669 423
Årets vinst				59 511	59 511
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-53 664	-53 664
Eget kapital 2015-12-31		34 400	6 880	633 990	675 270

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		123 955	123 768
Central administration		-16 960	-16 636
Återföring resultat fastighetsförsäljning		0	-6 879
Avskrivningar		1 486	1 303
Övriga poster		-22	-87
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 321	961
Erhållna räntor		17 001	22 740
Betalda räntor		-35 155	-39 647
Betald skatt		-253	-134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		91 373	85 389
Förändring kortfristiga fordringar		1 034	-1 780
Förändring kortfristiga skulder		6 329	1 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 736	84 903
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-299 096	-152 401
Övriga investeringar		-2 832	-2 701
Försäljning av förvaltningsfastigheter		9 500	8 682
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		285	680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-292 143	-145 740
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		222 721	77 529
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar		20 802	32 844
Erhållet koncernbidrag		3 548	
Utbetald utdelning		-53 664	-49 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		193 407	60 837
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		4	4
Likvida medel vid årets slut		4	4

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 på NASDAQ Stockholm AB, MidCap, och koncernens största aktieägare är Carlbergssjön AB, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2015 har den 6 april 2016 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 11 maj 2016.

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 2015. 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 påverkar koncernen och som tillämpas fr o m 1 januari 2015 är IFRIC 21 Avgifter som behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen har ännu inte trätt i kraft:

- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2018)
- IFRS 15 Intäktsredovisning (1 januari 2018)
- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar inte förväntas 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.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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 17.

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. Förvärv av bolag där den huvudsakliga tillgången är en eller flera fastigheter utan någon större fastighetsförvaltning eller fastighetsadministration klassificeras vanligtvis som tillgångsförvärv. Tidigare gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet.

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. Ränteintäkter 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 tomträttsavgälder, se not 9.

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.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 10 procent per år.

2.6 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 17.

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 kalkylmäsigt 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 marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats 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.

IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Någon omklassificering har inte skett under året.

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 procent per år.

2.8 Nedskrivningar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. 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. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation. 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. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.9.4. Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra finansiella 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 finansiella 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 2015 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. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgick per 2015-12-31 till 153 (143) procent.

2.12 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska 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 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens 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 ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryckandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.14.1 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 varaktig 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.

2.14.2 Inventarier

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

2.14.3 Aktier i dotterföretag

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

2.14.4 Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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 ska 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 182,9 Mkr bundits på två år, 1 229,9 Mkr på tre år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,2 (2,6) procent medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,5) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 5,6 Mkr för år 2015.

Av räntebärande skulder på 1 913,5 (1 639,0) Mkr löper 459,9 (445,6) Mkr samt checkräkningskredit på 40,8 (4,4) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2015 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2016	557,8	1,2	30
2017	85,0	0,9	4
2018	60,0	3,0	3
2019	558,9	2,7	30
2020	497,0	2,3	27
2021	114,0	3,5	6
Summa	1 872,7	2,2	100

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 993,9 Mkr enligt följande:

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-12,9
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-7,9
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-14,5
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-6,8
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,8
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-6,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,9
		993,9	-67,1

1) 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 och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska 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 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2015 till 1 913,5 (1 639,0) Mkr, varav 40,8 (4,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2015 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2015-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2016	737,9	39
2017	245,0	13
2018	615,8	33
2019	135,0	7
2020	139,0	8
Summa	1 872,7	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 18,8 Mkr.

Likvidflöden beräknade per 2015-12-31

År	Förfall krediter, Mkr	Ränta krediter, Mkr	Ränta derivat, Mkr	Totalt, Mkr
2016	-737,9	-13,2	-22,7	-773,8
2017	-245,0	-11,4	-20,0	-276,4
2018	-615,8	-6,4	-20,0	-642,2
2019	-135,0	-4,0	-15,5	-154,5
2020	-139,0	-0,5	-5,1	-144,6
2021			-2,4	-2,4
Summa	-1 872,7	-35,5	-85,7	-1 993,9

Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus en rörlig erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

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. Den enskilt största hyresgästen svarar för ca 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 23):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kundfordringar	1 893	1 486	1 218	1 115
Reserv osäkra fordringar	-1 357	-976	-915	-819
Summa kundfordringar	536	510	303	296

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2015	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	17 947	147 781	42 527	27 406	46 676	282 337
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-5 133	-50 169	-12 060	-9 781	-11 739	-88 882
Underhållskostnader	-536	-4 241	-516	-409	-4 063	-9 765
Fastighetsskatt	-587	-2 466	-549	-571	-570	-4 743
Tomträttsavgälder		-2 531	-1 732			-4 263
Driftsöverskott	11 691	88 374	27 670	16 645	30 304	174 684
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	157 058	522 559	147 214	89 426	115 253	1 031 510
Resultat	168 749	610 933	174 884	106 071	145 557	1 206 194
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	750 500	3 432 100	870 000	472 000	1 103 100	6 627 700
Finansiella anläggningstillgångar				35 000		35 000
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	359	3 092	807	652	824	5 734
Kortfristiga fordringar		12 708				12 708
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	372	3 202	835	675	853	5 937
Ofördelade tillgångar						200
Summa tillgångar	751 231	3 451 102	871 642	508 327	1 104 777	6 687 279
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	4 872	42 000	10 955	8 858	11 194	77 879
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 872	42 000	10 955	8 858	11 194	77 879
Investeringar	91 519	178 469	8 484	2 896	31 754	313 122
<hr/>						
Koncernen 2014	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	17 637	145 154	41 092	27 024	36 373	267 280
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-4 290	-49 148	-11 827	-8 791	-9 909	-83 965
Underhållskostnader	-340	-3 460	-927	-488	-6 589	-11 804
Fastighetsskatt	-583	-2 458	-542	-561	-563	-4 707
Tomträttsavgälder		-2 510	-1 700			-4 210
Driftsöverskott	12 424	87 578	26 096	17 184	19 312	162 594
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	28 518	73 053	-11 758	13 151	11 352	114 316
Resultat	40 942	160 631	14 338	30 335	30 664	276 910
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	511 600	2 732 600	714 700	380 000	956 500	5 295 400
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	290	2 516	653	528	664	4 651
Kortfristiga fordringar ¹⁾	785	6 800	1 764	1 427	1 795	12 571
Ofördelade tillgångar						2 487
Summa tillgångar	512 675	2 741 916	717 117	381 955	958 959	5 315 109
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	4 892	42 386	10 998	8 894	11 187	78 357
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 892	42 386	10 998	8 894	11 187	78 357
Investeringar	10 850	66 809	26 337	4 155	205 634	313 785

1) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 174 684 (162 594) Kkr och resultatet före skatt 1 157 132 (161 196) Kkr består

av central administration -17 285 (-16 861) Kkr, finansnetto -37 118 (-42 987) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 1 036 851 (58 450) Kkr.

NOT 5 HYRESINTÄKTER

Kontraktsfallostruktur	Koncernen		Andel av värdet
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	
Kommersiellt, löptid			
2016	115	1 723	1%
2017	42	3 943	1%
2018	29	2 989	1%
2019	24	1 422	1%
Övriga ¹⁾	28	10 401	3%
Summa uthyrda lokaler	238	20 478	7%
Vakanta lokaler	6	41	
Interna kontrakt	8	1 421	1%
Ombyggnadsprojekt	13	206	
Bostäder	3 084	257 287	89%
Garage och p-platser	1 552	8 793	3%
Summa	4 901	288 226	100%

¹⁾ Övervägande del avser kontraktvärde för 15-årigt hyresavtal (t o m 2029-11-30) med hyresgäst Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Täby.

NOT 6 HYRESINTÄKTER PER KONTRAKTSGRUPP

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Bostäder	255 175	248 282	198 483	199 072
Lokaler	22 218	14 355	12 839	12 955
Garage och p-platser	8 638	8 516	7 426	7 666
Koncerninterna tjänster			3 656	2 675
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 694	-3 873	-3 649	-3 742
Summa	282 337	267 280	218 755	218 626

NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Värmekostnader	27 287	27 616	22 253	23 430
Fastighetsskötsel	41 119	38 811	33 753	33 312
Fastighetsadministration	14 773	11 882	13 904	11 139
Övriga driftskostnader	5 703	5 656	4 680	4 879
Summa	88 882	83 965	74 590	72 760

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medeltal anställda	28	25	28	25
Varav kvinnor	8	6	8	6

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Löner och ersättningar	18 361	16 352	18 361	16 352
Sociala kostnader	9 301	7 900	9 301	7 900
(varav pensionkostnader)	(3 559)	(2 920)	(3 559)	(2 920)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 734 (461) Kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta.

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 747 (736) Kkr VD samt 1 056 (824) Kkr övriga ledande befattningshavare.

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

Styrelsen i HEBA består av 6 (7) ledamöter och 1 (1) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 4 (4).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelseordförande	310	300	310	300
Styrelseledamöter	775	900	775	900
Suppleant	105	100	105	100
VD	2 878	2 683	2 878	2 683
Övriga ledande befattningshavare	3 304	3 088	3 304	3 088
Övriga anställda	10 989	9 281	10 989	9 281
Summa	18 361	16 352	18 361	16 352

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 900 (1 300) Kkr varav 310 (300) Kkr till styrelsens ordförande och med 155 (150) Kkr till envar av övriga ledamöter, samt 105 (100) Kkr till suppleanten. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 299 (650) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 62 (407) Kkr. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Beskattningsbara förmåner utöver lön till VD har utgått med totalt 78 (73) Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 27 procent av den fasta månadslönen.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2015 uppgick till 747 (736) 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 procent 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.

Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 142 (137) Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2015 med 221 (248) Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2015 uppgick till 1 056 (824) 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	2015	2014
Andel kvinnor		
Styrelse	29%	25%
Ledande befattningshavare	60%	20%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2015	2014
Total sjukfrånvaro	2%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor	5%	4%
– sjukfrånvaro för män	1%	3%
– anställda –29 år	3%	
– anställda 30–49 år	2%	3%
– anställda 50 år–	3%	4%

NOT 9 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt 1 år	464	342	464	342
Förfallotidpunkt 2-5 år	2 142	2 609	949	1 618
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 657	1 259	1 657	1 259
Summa	4 263	4 210	3 070	3 219

NOT 10 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	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdraget	453	322	453	322
Skatterådgivning	336	238	336	238
Summa	789	560	789	560

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	1 321	962	1 321	962
Ränteintäkter	58	70	55	41
Ränteintäkter, dotterbolag			14 423	16 946
Summa	1 379	1 032	15 799	17 949

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, kreditinstitut	40 894	45 969	36 402	39 146
Aktiverade räntekostnader	-2 418	-1 976	-2 418	-1 976
Räntekostnader, dotterbolag			0	0
Övriga räntekostnader	21	26	18	24
Summa	38 497	44 019	34 002	37 194

NOT 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 1 031 510 (114 316) Kkr, motsvarande 19,5 (2,3) procent. Årets värdeökning på 19,5 procent 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 2,0 procent på Lidingö till 4,8 procent i Täby.

Räntederivat

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 5 341 (-55 866) Kkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2014 till följd av stigande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Överavskrivning på inventarier	-157	-24
Koncernbidrag	3 548	
Summa	3 391	-24

Avser koncernbidrag till Förvaltnings AB Hyresrätten 3 (3 180 Kkr) och HEBA Liljeholmsplan AB (368 Kkr).

NOT 15 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad		-32		
Skatt hänförlig till tidigare år				
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-35	-5		
Finansiella instrument	-1 175	12 290		
Omräkning uppskjuten skatt (22%)				
Underskottsavdrag	3 185	-1 825	4 918	-2 368
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-256 466	-45 898	-21 598	-12 171
Summa	-254 491	-35 470	-16 680	-14 539
Redovisat resultat före skatt	1 157 132	161 196	76 191	65 999
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-254 569	-35 463	-16 762	-14 520
Skatt hänförlig till tidigare år				
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag				
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning				
Avdrag uppskjuten skatt vid försäljning				
Omräkning uppskjuten skatt (22%)				
Underskottsavdrag tidigare år	5	10	5	10
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	276	213	276	201
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-203	-230	-199	-230
Summa	-254 491	-35 470	-16 680	-14 539
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%	21,9%	22,0%

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	3 541	1 901	3 541	1 901
Investeringar	578	1 640	578	1 640
Utgående anskaffningsvärde	4 119	3 541	4 119	3 541
Ingående ackumulerande avskrivningar	-1 238	-884	-1 238	-884
Årets avskrivningar	-412	-354	-412	-354
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 650	-1 238	-1 650	-1 238
Utgående planenligt restvärde	2 469	2 303	2 469	2 303

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2015	2014
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	5 295 400	4 870 000
Investeringar	310 290	311 084
Försäljningar	-9 500	
Värdeförändring	1 031 510	114 316
Utgående balans	6 627 700	5 295 400
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 919 880	1 906 880
Mark	1 184 926	1 108 633
Varav mark tomträtter	-427 801	-351 508
Summa	2 677 005	2 664 005

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 samt en värdfastighet i Täby. 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 53 procent av lägenheterna ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 418 (1 976) Kkr.

Väsentliga åtaganden

HEBA har tecknat avtal om förvärv av två stycken äldreboenden under uppförande, dels i Farsta Strand med ett underliggande fastighetsvärde om 254 Mkr och med beräknat tillträde under andra kvartalet 2016 och dels i Sollentuna med ett underliggande fastighetsvärde om 177 Mkr och med beräknat tillträde under fjärde kvartalet 2016. Förvärven genomförs som bolagsaffärer och HEBAs tillträde sker i samband med respektive färdigställande.

HEBA har även tecknat avtal om förvärv av fyra stycken hyreshus under uppförande i Flemingsbergsdalen med ett underliggande fastighetsvärde om 430 Mkr och med beräknat tillträde under sommaren 2017. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder efter färdigställandet.

Därutöver har HEBA åtaganden om att färdigställa pågående nyproduktion i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden. Återstående investeringsvolym uppgår till ca 150 Mkr.

Fastighetsvärdering

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

Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton 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 procent år 2016 och därefter 2 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1 procent fr o m mars år 2016 för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande lokalyreskontrakt med indexuppräkning. 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 marknadsposition.

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Se även not 2.10 Segmentsredovisning.

Avkastningskrav, värdeökning och bokfört värde fördelar sig enligt följande:

Område	Direkt avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (m ²)	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	2,1–2,4	30,7	13 642	43 400
Söderort	2,2–3,6	19,1	117 600	27 900
Västerort	3,2–4,0	20,6	30 672	28 400
Huddinge	3,5	23,5	24 803	19 000
Lidingö & Täby	2,0–4,8	12,0	31 343	35 200
Summa	2,0–4,8	19,5	218 060	28 900

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar beroende på konjunktur, ränteläge mm, se nedanstående känslighetsanalys:

Område	Förändring	Värdetförändring (Mkr)
Inflation	+/- 1 %-enhet	+612 / -570
Kalkylränta	+/- 0,5 %-enhet	-199 / +209
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enhet	-800 / +1 166
Hyresvärde bostäder	+/- 2 %	+175 / -196
Drifts- och underhållskostnader	+/- 20 kr/m ²	+358 / -374

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 3,88 procent till 6,64 procent och ett direktavkastningskrav mellan 2,0 procent och 4,8 procent enligt ovanstående tabell.

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

	Moderbolaget	
	2015	2014
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 563 388	1 429 500
Investeringar	299 096	152 401
Försäljningar	-9 500	-18 513
Utgående anskaffningsvärde	1 852 984	1 563 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	-137 008	-124 975
Försäljningar		2 952
Årets avskrivningar	-15 992	-14 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 000	-137 008

	Moderbolaget	
	2015	2014
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	118 795	118 795
Utgående anskaffningsvärde	118 795	118 795
Utgående planenligt värde	1 818 779	1 545 175
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 476 303	1 506 663
Mark	999 817	949 122
Varav mark tomträtter	-283 292	-232 597
Summa	2 192 828	2 223 188

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 418 (1 976) Kkr.

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR /INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	7 671	7 920	7 671	7 920
Investeringar	2 254	1 061	2 254	1 061
Försäljningar och utrangeringar	-1 123	-1 310	-1 123	-1 310
Utgående anskaffningsvärde	8 802	7 671	8 802	7 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 323	-5 093	-5 323	-5 093
Försäljningar och utrangeringar	859	719	859	719
Årets avskrivningar	-1 073	-949	-1 073	-949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 537	-5 323	-5 537	-5 323
Utgående planenligt restvärde	3 265	2 348	3 265	2 348
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	199	181	199	181
Förfallotidpunkt 1–5 år	612	633	612	633

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Driftskostnader	671	621	671	621
Central administration	402	328	402	328
Summa	1 073	949	1 073	949

NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt 1–5 år	35 000			
Förfallotidpunkt > 5 år	0			
Summa	35 000			

Avser fordran Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding AB, bostadsprojektet Flemingsbergsdalen.

NOT 21 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

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

Dotterföretag underkoncerner/ Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
HEBA Hägernäs Strand AB 556694-1786, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	7 221	7 077
HEBA Liljeholmsplan AB 556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	17 563
HEBA Hökarängen AB 556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	38 231
HEBA Räcksta AB 556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	4 146
HEBA Enhagen AB 556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	1 115
Förvaltnings AB Hyresrätten 3 556810-9598, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	100	271
Förvaltnings AB Hyresrätten 4 556988-2508, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
Summa			173 674	

NOT 22 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2015	2014
Fordringar vid årets början	621 757	653 475
Amortering	-75 983	-191 562
Ny utlåning	52 658	159 844
Summa	598 432	621 757

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
HEBA Förvaltnings AB	8 488	8 289
HEBA Stockholm AB	146 875	130 876
HEBA Hyresrätten AB	79 809	43 349
HEBA Liljeholmsplan AB	145 478	150 896
HEBA Räcksta AB	8 739	15 617
HEBA Hökarängen AB	36 947	93 356
HEBA Hägernäs Strand AB	64 691	67 156
HEBA Enhagen AB	98 514	102 953
Förvaltnings AB Hyresrätten 3	8 891	9 265
Summa	598 432	621 757

Koncernfordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 23 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kundfordringar	1 896	1 486	1 218	1 115
Reserv vid årets början	976	982	819	871
Årets reserveringar	676	305	385	132
Återförda reserveringar	-149	-202	-146	-123
Konstaterade förluster	-143	-109	-143	-61
Reserv vid årets slut	1 360	976	915	819
Summa	536	510	303	296

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förfallet belopp	1 883	1 315	1 208	930
Varav förfallna mellan 0–90 dgr	388	134	243	90
Varav förfallna mellan 90–180 dgr	153	93	134	50
Varav förfallna mer än 180 dgr	1 342	1 088	831	790
Reserv för osäkra fordringar	1 360	976	915	819

NOT 24 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skattefordringar	136	27	387	134
Investeringsstöd		6 245		
Fordran Danator Group AB	12 708			
Övriga fordringar	82	1 413	47	1 374
Summa	12 926	7 685	434	1 508

Fordran Danator Group AB avser äldreboendet Farsta Strand.

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna intäkter	2 088	786	30	29
Förutbetalda räntekostnader	286	1 029	134	981
Förutbetalda övriga kostnader	2 945	2 588	2 513	2 228
Summa	5 319	4 403	2 677	3 238

NOT 26 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 64 (2 460) Kkr i koncernen och 4 (4) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT 27 AKTIEKAPITAL

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster á	Summa röster
				tusental
Serie A	3 995	3 329	10	39 952
Serie B	37 285	31 071	1	37 285
Summa	41 280	34 400		77 236

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2015	2014
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	413	256
	413	256

NOT 29 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	778 624 (40 774)	732 377 (4 316)	718 624 (40 774)	574 227 (4 316)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	77 879	78 357	66 788	62 459
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	1 134 850	906 576	859 600	781 326
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år ¹⁾			50	
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	1 991 353	1 717 310	1 645 062	1 418 012

1) Avser skuld vilande koncernföretaget Förvaltnings AB Hyresrätten 4.

Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 30 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Långfristiga fastighetslån	1 134 850	906 576	859 600	781 326
Kortfristiga fastighetslån	737 850	728 061	677 850	569 911
Checkräkningskredit	60 000	60 000	60 000	60 000
Ej utnyttjad del av checkräkningskredit	-19 226	-55 684	-19 226	-55 684
	1 913 474	1 638 953	1 578 224	1 355 553

Limit checkräkningskredit uppgår till 60 000 (60 000) Kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 31 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	56	51		
Förändring rapport över totalresultat	35	5		
Utgående balans	91	56		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-15 928	-3 638		
Förändring rapport över totalresultat	1 175	-12 290		
Utgående balans	-14 753	-15 928		

NOT 31 UPPSKJUTEN SKATTESKULD, FORTS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-13 711	-15 536	-1 338	-3 706
Förändring rapport över totalresultat	-3 185	1 825	-4 918	2 368
Utgående balans	-16 896	-13 711	-6 256	-1 338
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	723 220	677 322	90 526	78 355
Förändring rapport över totalresultat	256 466	45 898	21 598	12 171
Utgående balans	979 686	723 220	112 124	90 526
Summa utgående balans	948 128	693 637	105 868	89 188

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 408	3 833	4 408	3 833
Upplupna räntor	1 799	1 097	1 736	1 097
Förutbetalda hyresintäkter	23 515	20 273	17 157	16 095
Övrigt	7 137	6 014	5 095	2 896
Summa	36 859	31 217	28 396	23 921

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	2 131 877	1 892 631	1 796 627	1 608 606
(varav inteckningar i tomträtt)	(675 731)	(606 506)	(465 731)	(447 731)
Summa	2 131 877	1 892 631	1 796 627	1 608 606

NOT 34 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 och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Långfristiga fordringar					35 000	
Kundfordringar	536	510				
Övriga fordringar	12 734	7 597				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 319	4 403				
Likvida medel	64	2 460				
Långfristiga skulder					-1 153 640	-906 576
Derivatinstrument			-67 061	-72 402		
Leverantörsskulder					-37 462	-37 988
Övriga skulder					-779 064	-738 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-36 859	-31 217
Summa	18 653	14 970	-67 061	-72 402	-1 972 025	-1 714 556

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt 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. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 18,8 Mkr.

NOT 35 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 rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlig-

het 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 6 april 2016

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2016.

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 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–69.

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 2015 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 2015 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 45–47. 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 2015. 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 45–47 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 6 april 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	282	267	248	231	231
Drifts- och underhållskostnader	-98	-95	-90	-88	-92
Fastighetskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-4	-4	-3	-3	-3
Driftsöverskott	175	163	150	135	131
Centrala adm. kostnader	-17	-17	-16	-15	-14
Finansiella intäkter	1	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-39	-44	-40	-35	-37
Förvaltningsresultat	120	103	95	86	81
Resultat fastighetsförsäljning				1	
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 032	114	119	172	198
Värdetförändring räntederivat	5	-56	21	-8	-31
Resultat före skatt	1 157	161	235	251	248
Skatt	-254	-35	-51	76	-37
Årets resultat	903	126	184	327	211
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	6 628	5 295	4 870	4 491	4 151
Övriga anläggningstillgångar	40	5	4	3	4
Omsättningstillgångar	19	13	5	5	4
Likvida medel		2		2	
Summa tillgångar	6 687	5 315	4 879	4 501	4 159
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	3 681	2 832	2 755	2 617	2 332
Räntederivat	67	72	17	38	29
Uppskjuten skatteskuld	948	694	658	607	685
Räntebärande skulder	1 913	1 639	1 381	1 138	1 029
Icke räntebärande skulder	78	78	68	101	84
Summa eget kapital och skulder	6 687	5 315	4 879	4 501	4 159
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	219	215	208	205	210
Direktavkastning, %	2,8	3,1	3,3	3,1	3,2
Hysesintäkter per m ² , kr	1 292	1 244	1 190	1 127	1 102
Drift och underhåll per m ² , kr	451	446	433	432	437
Bokfört värde per m ² , kr	28 911	23 933	22 135	21 032	19 731
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	115,1	106,7	62,8	100,3	94,5
Investeringar, Mkr	313,8	313,8	262,0	260,7	162,4
Överskottsgrad, %	61,9	60,8	60,5	58,2	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,3	3,4	3,5	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	2,2	2,6	3,6	3,6	3,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,5	0,4	0,4
Belåningsgrad, %	28,9	31,0	28,3	25,3	24,8
Soliditet, %	55,0	53,3	56,5	58,2	56,1
Avkastning eget kapital, %	27,7	4,5	6,8	13,2	9,4
Avkastning totalt kapital, %	19,9	4,0	5,9	6,6	7,0
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	21,87	3,05	4,45	7,92	5,11
Kassaflöde, kr	2,79	2,59	1,52	2,43	2,29
Eget kapital, kr	89,17	68,60	66,75	63,40	56,48
Substansvärde, kr	112,90	86,12	83,16	78,67	73,40
Börskurs, kr	99,75	97,25	75,00	63,75	60,00
Fastigheternas bokförda värde, kr	160,55	128,28	117,97	108,80	100,56
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

Fastighetsförteckning

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²
INNERSTADEN							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	7 709	1 229
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 171	1 163
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 947	1 238
Bonden Mindre 8 Skänegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 948	1 454
SUMMA INNERSTADEN			140	23	11 053	13 775	1 246
SÖDERORT							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	4 402	1 686
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	3 990	1 633
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	4 038	1 615
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	3 849	1 612
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 948	1 100
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 977	1 237
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 734	3 010	1 736
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 664	1 167
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 424	1 120
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 389	1 186
Skrubbhjveln 5 Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 505	1 176
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 243	1 103
Sticksågen 1 Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 325	1 154
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	904	1 109
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	894	1 098
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 708	1 106
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	9 860	1 395
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 261	1 406
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 324	1 415
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 485	1 371
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 482	1 372
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 307	1 373
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 041	1 350
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 014	1 363
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 014	1 363
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 014	1 363
Svärdsö 1 Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	4 025	1 101
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 508	6 082	1 104

Fortsättning på nästa sida »

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Antal	Årshyra, kkr	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
5	1 343	2 417	1 800	60	1 096	7 617	11 222	1 473	148 000	69 800		
2	610	891	1 461			2 476	3 062	1 237	47 398	26 486		
3	370	319	862	11	178	1 943	2 444	1 258	38 600	20 806		
4	266	592	2 226			1 606	2 540	1 582	36 033	17 262		
14	2 589	4 219	1 630	71	1 274	13 642	19 268	1 412	270 031	134 354		
1	38	23	605	19	121	2 649	4 546	1 716	37 461	13 155		
4	140	168	1 200	14	100	2 583	4 258	1 648	53 771	19 720		
4	129	156	1 209	29	176	2 630	4 370	1 662	52 874	19 685		
2	236	321	1 360	13	77	2 623	4 247	1 619	52 219	18 737		
3	163	190	1 166	8	45	2 842	3 183	1 120	41 684	19 568		
2	2	94	47 000			1 600	2 071	1 294	26 424	11 400		
1	35	24	686	5	27	1 769	3 061	1 730	35 992	12 660		
1	33	34	1 030			2 315	2 698	1 165	36 199	16 449		
1	36	30	833			2 201	2 454	1 115	33 349	15 654		
3	283	197	696			2 297	2 586	1 126	27 642	11 357		
3	128	68	531	5	35	2 259	2 608	1 154	24 389	8 533	123	2016
1	11	6	545	8	56	2 045	2 305	1 127	22 287	8 232	113	2016
6	120	50	417	1	1	2 135	2 376	1 113	22 727	8 108	113	2016
3	84	61	726			899	965	1 073	8 979	3 342	46	2016
1	2	1	500			816	895	1 097	8 657	3 257	69	2016
4	209	148	708	2	3	1 753	1 859	1 060	17 531	6 283	69	2017
17	508	302	594	25	90	7 578	10 252	1 353	100 769	28 800	407	2016
5	68	34	500	4	14	1 676	2 309	1 378	23 380	6 430	93	2017
4	61	29	475			997	1 353	1 357	13 774	3 778	55	2017
5	137	66	482	42	160	1 220	1 711	1 402	14 163	4 348	62	2017
3	87	77	885	6	22	1 167	1 581	1 355	14 399	4 449	62	2017
7	77	40	519			1 757	2 347	1 336	22 947	6 716	97	2017
9	144	70	486			1 656	2 111	1 275	20 896	6 117	82	2017
4	45	21	467	3	11	789	1 046	1 326	9 981	3 114	46	2017
4	67	33	493			811	1 047	1 291	9 817	3 064	42	2017
4	64	54	844			808	1 068	1 322	9 936	3 069	42	2017
6	192	118	615	28	146	3 849	4 289	1 114	41 236	15 228	165	2017
2	62	44	710	75	102	5 570	6 228	1 118	60 277	22 088	289	2019

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/ m ²
SÖDERORT fortsättning							
Idö 1 Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	7 154	1 183
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 391	1 878
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 285	1 068
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 266	1 064
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 248	1 061
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 671	1 072
Skidföret 1 Glidgränd 1-13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 773	1 090
Backskidan 1¹⁾ Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 716	1 402
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45-57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	3 354	1 093
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 781	1 064
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 361	1 073
Lackträden 8 Korpmossevägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västberga	1944/2015	1981	42	12	1 818	3 324	1 828
Reversen 2 Tomträttsvägen 26-32/Mellanbergsvägen 82-88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 787	1 154
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25	25	1 660	2 182	1 314
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58	58	3 614	4 873	1 348
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15	15	692	1 044	1 509
SUMMA SÖDERORT			1 763	1 031	110 426	141 389	1 280
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 249	1 130
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90-116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	6 240	1 101
Bönemannen 2 Rättar Vigs väg 101-123, Nälsta	1958	1958	85	36	6 048	6 604	1 092
Agnes Cecilia 1 Emils Gata 1-7, Tappvägen 15-19, Tummelisas Gata 6-22, Bagare Bengtssons Gata 4-6, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 091	1 802
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Räcksta	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 610	1 769
SUMMA VÄSTERORT			441	274	28 831	39 794	1 380
HUDDINGE							
Rädsbacken 12 Rådsvägen 6-16/Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	25 604	1 074
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 836	25 604	1 074
LIDINGÖ & TÄBY							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 089	1 090
Regattan 3 Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 840	1 068
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961/2014	1972	73	73	5 408	7 573	1 400
Fregatten 5 Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960/2015	1972	72	72	7 549	9 798	1 298
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49-81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	9 107	1 605
Markan 6 Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hågernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 318	1 867
Svänghjulet 4¹⁾ Enhagsslingan 7, Täby	2014	2014					
SUMMA LIDINGÖ & TÄBY			360	303	26 053	36 725	1 410
SUMMA STORSTOCKHOLM			3 084	1 633	200 199	257 287	1 285

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

¹⁾ Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej satts.

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Antal	Årshyra, kkr	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
3	457	386	845	52	168	6 505	7 708	1 185	72 069	24 855	356	2019
2	5	6	1 200			6 069	11 397	1 878	160 066	49 026	0	2017
2	684	255	373	31	147	5 633	5 687	1 010	58 188	22 442		
1	20	8	400	53	278	4 967	5 552	1 118	57 675	22 442		
1	1	35	35 000	64	329	4 947	5 612	1 134	62 143	25 575		
7	800	425	531	28	159	5 156	5 255	1 019	52 341	19 787		
6	246	143	581	27	57	2 790	2 973	1 066	31 379	12 954		
2	146	97	664	12	47	1 370	1 860	1 358	15 359	6 225		
5	246	168	683	16	79	3 316	3 601	1 086	38 488	15 484		
5	227	159	700	24	99	2 840	3 039	1 070	33 470	14 376		
5	62	48	774	14	42	2 262	2 451	1 084	26 072	10 467		
5	240	175	729	8	6	2 058	3 505	1 703	23 038	9 062	128	2024
2	32	13	406	16	63	1 580	1 863	1 179	18 266	6 643	72	2025
2	249	230	924	3	14	1 909	2 426	1 271	30 564	11 988		
7	264	387	1 466	20	62	3 878	5 322	1 372	65 269	25 334		
2	334	473	1 416	14	50	1 026	1 567	1 527	16 223	5 358		
167	7 174	5 467	762	669	2 786	117 600	149 642	1 272	1 604 370	585 359	2 531	
12	876	640	731	12	58	6 404	6 947	1 085	67 437	24 625	326	2023
12	676	448	663	19	136	6 346	6 824	1 075	67 174	24 897	285	2025
6	99	47	475	63	367	6 147	7 018	1 142	68 958	25 598	274	2017
3	190	470	2 474	56	668	6 344	12 229	1 928	148 046	41 846	847	2022
				50	300	5 431	9 910	1 825	98 800	23 800		
33	1 841	1 605	872	200	1 529	30 672	42 928	1 400	450 415	140 766	1 732	
23	967	723	748	334	1 287	24 803	27 614	1 113	250 900	85 300		
23	967	723	748	334	1 287	24 803	27 614	1 113	250 900	85 300		
7	206	191	927	7	58	2 123	2 338	1 101	28 743	12 161		
2	117	59	504	9	57	2 775	2 956	1 065	37 940	16 664		
4	16	9	563			5 424	7 582	1 398	75 077	33 026		
11	287	195	679	37	162	7 836	10 155	1 296	101 754	45 320		
3	666	1 020	1 532	161	1 375	6 339	11 502	1 814	135 483	38 883		
				64	265	2 848	5 583	1 960	60 800	16 800		
1	3 998	8 658	2 166			3 998	8 658	2 166				
28	5 290	10 132	1 915	278	1 917	31 343	48 774	1 556	439 797	162 854		
265	17 861	22 146	1 240	1 552	8 793	218 060	288 226	1 322	3 015 513	1 108 633	4 263	

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

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.

Belåningsgrad

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.

Välkommen till årsstämma

Årsstämma 2016 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 11 maj 2016 kl 16.30
Plats Konferens Spårvagnshallarna,
Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57
Stockholm

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 4 maj 2016 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 4 maj 2016 till:

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

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 4 maj 2016 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

Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–mars 2016 publiceras den 11 maj 2016.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 13 maj 2016.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 18 maj 2016.

Halvårsrapport januari–juni 2016 publiceras den 4 augusti 2016.

Delårsrapport januari–september 2016 publiceras den 8 november 2016.

Bokslutskommuniké 2016 publiceras i februari 2017.

Årsredovisning 2016 publiceras i april vecka 14 2017.



Modell över HEBAs projekt i Norra Djurgårdsstaden.

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 63 fastigheter, ca 3 100 bostäder och 270 lokaler. HEBA är sedan år 1994 noterad på NASDAQ Stockholm AB, Mid Cap.

Ytterligare information om bolaget finns på www.hebafast.se

