

STIL
HEBA
WLM

Vi vill
fortsätta växa
tillsammans
med Stockholm



Här finns vi

INNEHÅLL

- 1 Året som gått
- 2 HEBA i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Affärsidé, strategi och mål
- 8 HEBAs projekt
- 14 Marknad
- 18 Möjligheter och risker
- 20 HEBAs fastigheter – översikt
- 22 HEBAs fastigheter – per område
- 28 Fastighetsförteckning
- 32 Fastighetsbeståndet
- 33 Marknadsvärdering
- 34 Ansvarsfullt företagande
- 38 Organisation och medarbetare
- 40 HEBA-aktien och ägarna
- 42 Finansiering

FINANSIELL RAPPORTERING

- 44 Förvaltningsberättelse
- 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
- 68 Årsredovisningens undertecknande
- 69 Revisionsberättelse
- 70 Ledning, styrelse och revisor
- 72 Fem år i sammandrag
- 73 Definitioner
- 76 Välkommen till årsstämman

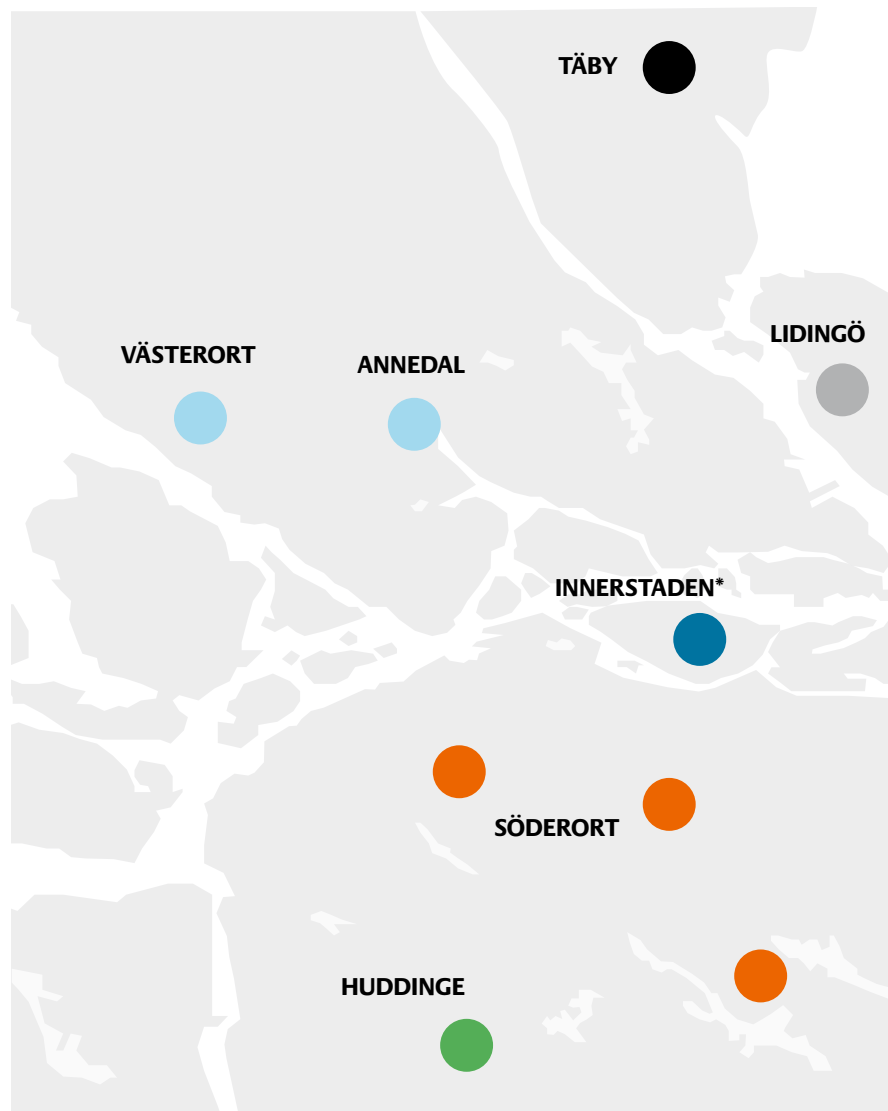


HEBAS FRAMGÅNGSKONCEPT

Hyresbostäder i bra lägen

92%

92% av de uthyrningbara ytorna är bostäder



*) SÖDERMALM

Året som gått

VIKTIGA HÄNDELSE

- Driftsöverskottet uppgick till 162,6 (150,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 102,7 (95,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 114,3 (118,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -55,9 (21,0) Mkr.
- Årets resultatet efter skatt uppgick till 125,7 (183,8) Mkr, vilket motsvarar 3,05 (4,45) kr per aktie.
- Påbörjat nybyggnation i Gubbängen (57 lägenheter) och tecknat entreprenadavtal i Norra Djurgårdsstaden.
- Fortsatt med ROT av bostäder på Lidingö (145 lägenheter).
- Förvärv av nybyggd vårdfastighet för äldreboende i Täby (54 lägenheter).
- Tecknat avtal med Skanska om uppförande av fyra hyreshus (185 lägenheter) samt lokaler och garageplatser i Flemingsbergsdalen.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,30 (1,20) kr per aktie.

NYCKELTAL

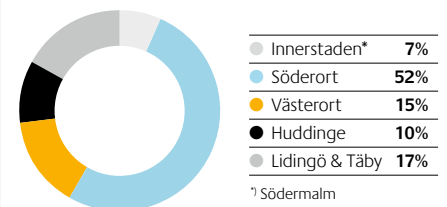
	2014	2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	267,3	247,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	214,9	208,2
Direktavkastning, %	3,1	3,3
Bokfört värde per kvm, kr	23 933	22 129
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	106,7	62,8
Investeringar, Mkr	313,8	262,0
Soliditet, %	53,3	56,5
Överskottsgrad, %	60,8	60,5
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	3,05	4,45
Utdelning (2014 förslag), kr	1,30	1,20
Börskurs den 31 december, kr	97,25	75,00
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	86,12	83,16

TRENDER

- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm.
- Stor efterfrågan på lägenheter för resurssvaga hushåll.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Fler studentlägenheter planeras i Stockholm med kranskommuner.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkternas fördelning på delområden



Per 31 december 2014



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.

STILHEBA

Vi vill fortsätta växa tillsammans med Stockholm

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 idag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhävt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare. Med en sund inställning till ekonomi har vi idag en stark balansräkning och en soliditet på 53,3%. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv.

Ett mer offensivt HEBA

Det har varit ett händelserikt år för HEBA. Under året gjorde vi investeringar i ny- och ombyggnation på 311 miljoner. Under året förvärvade HEBA ett äldreboende i Täby med Attendo Sverige AB som hyresgäst. Förvärvet är speciellt eftersom det innebär ett första steg mot en etablering inom det för oss nya området samhällsfastigheter, ett område där vi ser goda möjligheter till expansion. Samtidigt fortsätter vi att växa inom vår kärnverksamhet hyresbostäder, där efterfrågan är fortsatt mycket hög. Det ger en stabilitet i vår verksamhet som skapar utrymme till nya offensiva satsningar för HEBA.

Under 2014 förbättrades HEBAS driftsnetto och förvaltningsresultat med cirka 8 procent jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror framförallt på högre intäkter till följd av färdigställda byggprojekt. Samtidigt har våra drifts- och räntekostnader utvecklats positivt till följd av effektivare fastighetsdrift, en snöfattig vinter och lägre räntenivåer.

Satsningar som ger ökade hyresintäkter

För HEBA har 2014 präglats av flera större affärshändelser. Förutom det förvärvade äldreboendet i Täby som stod klart i december 2014, färdigställdes ett bostadskvarter i Annedal. Under året förvärvades ett större bostadsprojekt i Flemingsbergsdalen där kvarteret kommer stå klart 2017. Vi påbörjade även byggandet av två bostadskvarter varav ett i Norra Djurgårdsstaden och ett i Gubbängen, båda dessa projekt blir klara under 2016. Därutöver genomför HEBA ett ROT-program som omfattar delar av det befintliga fastighetsbeståndet.

Ovanstående satsningar på nya och renoverade bostäder innebär sammanlagt investeringar om cirka 1 200 Mkr som ger en bra grund för ökade hyresintäkter de kommande åren.

Politisk enighet om ökat bostadsbyggande

Det råder bostadsbrist på flera orter i Sverige och störst är bristen i Stockholm. Under höstens valrörelse så har de olika politiska partierna övertrumfat varandra med löften om hur många nya bostäder som ska byggas. Ett viktigt blocköverskridande beslut om utbyggnad av Stockholms tunnelbana togs våren 2014. En utbyggnad av tunnelbanan öppnar förutsättningar för att bygga nya bostäder i en helt annan omfattning än vad vi har sett på många år. Men i övrigt så har det inte kommit fram några konkreta politiska beslut som stimulerar till ökat bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet har trots allt tagit fart. Under 2014 påbörjades cirka 15.000 nya bostäder i Stockholms län vilket är en kraftig ökning jämfört med föregående år. Men behovet är större än så. Regionplanekontoret bedömer att det behöver byggas 18.000 lägenheter per år i Stockholms län. Fler bostäder behöver byggas och det som efterfrågas mest är nya hyresbostäder och bostäder med låg hyra eftersom en stor andel av de som flyttar till Stockholm är resurssvaga hushåll. Det är en efterfrågan som rimmar mycket väl med det som HEBA erbjuder i form av hyresbostäder.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på hyresbostäder har ökat både till följd av befolkningsökningen och de allt högre prisnivåerna på bostadsrätter. Stockholm stad har beslutat att öka markanvisningarna till de allmännyttiga bostadsbolagen och samtidigt öka det totala antalet markanvisningar för hyresbostäder. Målet är att bygga 40.000 lägenheter till år 2020 varav minst 20.000 ska var hyresrätter och 14.000 av dessa ska byggas av de kommunala bostadsbolagen. Detta uttalade mål skapar möjligheter för HEBA.

” I vår nyproduktion försöker vi på olika sätt minska projekt- och driftskostnaderna och samtidigt minska påverkan på miljön utan att för den skull tumma på bostadens kvalitet.

Vid nyproduktion förhandlas hyrorna allt som oftast enligt en modell kallad presumtionshyra där hyran baseras på investeringen och driftskostnader. Hyrorna i nyproduktion är höga till följd av höga produktions- och markkostnader och i princip så råder marknadshyror avseende nyproducerade hyresbostäder i Stockholm.

Behovet av att få fram lägenheter som även kan hyras av resurssvaga hushåll är stort. Samtidigt är behovet av ROT-renoveringar av det äldre fastighetsbeståndet omfattande. Renoveringar av äldre fastigheter blir dyra då det ofta är mer än bara byte av stammar som behöver åtgärdas. Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har svårt att mötas på hyresnivåer som parterna kan acceptera.

Den reglerade hyresmarknaden ser ut att bestå. I Stockholm skulle parterna behöva enas om att utveckla en bättre modell för att tillämpa bruksvärdesmodellen vid justering av hyrorna både i samband med den årliga justeringen och i samband med ROT-renoveringar. Det skulle spara både tid och pengar för både hyresgästerna och fastighetsägarna och det skulle öka förutsägbarheten om hyresutvecklingen.

HEBA växer

HEBAs inriktning är i första hand förvaltning av hyresbostäder. Vi har beslutat oss för att växa i Stockholmsregionen och vi genomför nu en kraftig expansion av verksamheten. I vår nyproduktion försöker vi på olika sätt minska projekt- och driftskostnaderna och samtidigt minska påverkan på miljön utan att för den skull tumma på bostadens kvalitet. Den genomsnittliga storleken på de nya lägenheter vi projekterar blir mindre för att vi ska kunna anpassa oss till efterfrågan och hålla en lägre hyresnivå. HEBAs nyproduktion är miljöcertifierad och vi använder olika lösningar som t.ex. bergvärme för att minska vår energianvändning.

Vi har för närvarande 315 lägenheter i pågående produktion. HEBA arbetar sedan en tid tillbaka tillsammans med Akademiska Hus med en detaljplan som bland annat rymmer 410 student- och gästforskarbostäder. Bostäderna planeras att byggas på Karolinska Institutets campus i Solna.

HEBAs ROT-program omfattar cirka 100 lägenheter per år. Det innebär att vårt äldre bostadsbestånd förnygras och moderniseras men vi försöker samtidigt bevara de kvaliteter som äldre fastigheter har.

Våra investeringar i nyproduktion och ROT leder till högre intäkter samtidigt som det sänker våra underhållskostnader och bidrar till att effektivisera vår fastighetsdrift.

Service till hyresgästerna

Den stora efterfrågan på bostäder, investeringar i nyproduktion och ROT-renoveringar ställer höga krav på en aktiv dialog mellan vår fastighetsförvaltning och våra hyresgäster. Vi har ett nära samarbete med Hyresgästföreningens lokala avdelningar och vi genomför regelbundet kundenkäter för att fånga

upp hyresgästernas synpunkter på sin bostad och på vår fastighetsförvaltning.

Kravet på snabb information ökar runt om i samhället och det gäller även våra hyresgäster. HEBA kommer under 2015 prova olika tekniska lösningar där hyresgästen själv löpande kan hämta information om t.ex. vattenförbrukning och genomföra bokning av tvättstuga med mera. Men samtidigt har våra hyresgäster behov av att i sitt bostadsområde kunna träffa och prata med sin fastighetsskötare. Det senare har varit HEBAs kännemärke och så ska det fortsätta att vara. Våra fastighetsskötare är HEBAs bästa marknadsförare.

Jag och mina medarbetare tackar våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit. Vi ser fram mot ett fortsatt händelserikt 2015.

Lennart Karlsson

VD, HEBA Fastighets AB



Behovet av fler bostäder är mycket stort

Stockholms läns befolkning ökade med 29 391 personer från årets början till slutet av september och fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen kommer efterfrågan på bostäder vara hög många

år framåt i Stockholm. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster.

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

Strategi

- HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.
- HEBAs verksamhet ska omfatta fastigheter med hyresbostäder i flerfamiljshus i Stockholmsområdet.
- HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.
- HEBAs verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.
- HEBAs tillväxt ska ske både genom förvärv och nyproduktion.
- 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 skall erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom:

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

En ständigt växande marknad

Mål

Utfall

	2014	2013	2012	2011	2010
Växa i Stockholmsområdet¹ HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.	215	208	205	210	206
NKI HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska förbättras jämfört med föregående mätning.		80		79	
Energi² HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20% fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.	-14,3	-12,9	-7,5	-5,4	-8,2
Utdelning 70% av förvaltningsresultat HEBAs tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70% av resultatet efter beräknad skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.	67 ³	67	72	69	72

- 1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m²
- 2) Procentuell förändring jämfört med år 2008
- 3) Föreslagen utdelning

Läs mer om vårt projekt i Flemingsbergsdalen på sid 11



12 000

Med 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser är Norra Djurgårdsstaden ett av norra Europas mest expansiva stadsdelprojekt. HEBAS nybyggnadsprojekt kv Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden.



Våra projekt

NYPRODUKTION



Konst i våra projekt

HEBA har beslutat att man i sin nyproduktion ska ha fastighetsanknuten konst. I kv Agnes Cecilia i Annedal tecknade man tidigt ett avtal med konstnären Ann Ahlbom Sundqvist som på husets fasad uppförde sitt mosaikkonstverk "Skogen". Konstverket invigdes i augusti 2014. I projekten Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen har HEBA tecknat avtal med konstnären Ann Frössén. Ann ska skapa fotokonst i båda projekten.



NYPRODUKTION

Miljötänkande på en ny nivå

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

I Djurgårdsstaden uppför HEBA 73 nya klimatanpassade hyreslägenheter

73

I Djurgårdsstaden uppför HEBA 73 nya klimatanpassade hyreslägenheter och ca 700 m² butiksarea.

och ca 700 m² butiksarea. Byggstart för HEBAs projekt i Norra Djurgårdsstaden etapp 2 ägde rum i januari 2015 och inflyttning planeras till hösten 2016. 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.



57

Under året startade byggprojektet av 57 nya lägenheter i Gubbängen centrum och inflyttning sker under våren 2016.

85

HEBAs projekt om 85 lägenheter i kv Agnes Cecilia flyttades in i sin helhet under kvartal 1, 2014.



NYPRODUKTION

Annedal Agnes Cecilia

HEBAs projekt om 85 lägenheter i kv Agnes Cecilia flyttades in i sin helhet under kvartal 1 2014. Vissa arbeten på gård och inne i byggnaderna har pågått under året. I projektet finns 3 st lokaler, en av dessa lokaler hyrs av HEBAs fastighetsskötare.

Annedal är en modern stadsdel på

gränsen mellan Stockholm och Sundbyberg. I Annedal bygger ett tjugotal företag 2 000 lägenheter för cirka 4 500 personer. Annedal blir en varierad och dynamisk stadsdel med parker, aktivitetstorg, skola och förskolor, närservice, idrottshall, konsthall och strandpromenader.



ROT

Fregatten 4 och 5 Lidingö

Renoveringarna i de båda fastigheterna har fortsatt under 2014 och arbetet ska vara helt klart till sommaren 2015. Renoveringen omfattar totalt 145 lägenheter. I de tomställda lägenheterna utför HEBA en standardhöjning och totalrenovering av samtliga ytskikt.

NYPRODUKTION

Full fart i Gubbängen

Under året startade 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 6 fastigheter varav fastigheten Borrsvängen 8 ligger intill det nystartade byggprojektet. HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm och förhoppningarna är att kunna erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.

6

I Gubbängen äger HEBA sedan tidigare 6 fastigheter



HEBAs styrelseordförande Sören Härnblad tog första spadtaget.

185

HEBA Fastighets AB förvärvade ett bostadsprojekt av Skanska Hyresbostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge med 185 lägenheter och 86 garageplatser.



NYPRODUKTION

Fyra hyreshus i Flemingsbergsdalen

HEBA Fastighets AB har förvärvat ett bostadsprojekt av Skanska Hyresbostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Fastigheten ligger alldeles invid pendeltågstationen i Flemingsberg. Affären inkluderar uppförande av fyra hyreshus med 185 lägenheter, 86 garageplatser och 1 500 m² butikslokaler.

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



HEBA Fastighets AB förvärvade ett bostadsprojekt av Skanska Hyresbostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Fastigheten ligger alldeles invid pendeltågstationen i Flemingsberg.

410

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med 410 lägenheter för studenter och gästforskare.



NYPRODUKTION

Nya student- och gästforskarbostäder på Karolinska Campus

HEBA och Akademiska Hus har tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för student- och gästforskarbostäder samt lokaler för undervisning och forskning på Karolinska Institutets campus i Solna.

När detaljplanen har vunnit lagakraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska

3

Projektet omfattar tre byggnader

Institutet. Akademiska Hus kommer att behålla och utveckla den del av marken som planeras för undervisning och forskning.

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med bostäder för studenter och gästforskare. Bostäderna omfattar 410 lägenheter i tre byggnader. Arbetet med detaljplanen startade under 2012 tillsammans med Solna Stad och Akademiska Hus.

54

Fastigheten Svänghjulet 4 omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter.



SLUTFÖRT PROJEKT

Backskidan 1

Renoveringen av de båda byggnaderna och samtliga 18 lägenheter slutfördes under första kvartalet 2014 varvid hyresgästerna återflyttade till sina totalrenoverade lägenheter.



NYPRODUKTION

Äldreboende i Täby

Fastigheten Svänghjulet 4 stod klart i december 2014 och inflyttningen påbörjades. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter. Byggnaden är i 3 våningsplan och omfattar totalt 4 000 kvm som blir miljöklassad, Miljöbyggnad Brons.

Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär och tillträdet skedde i samband med att projektet färdigställdes den 1 december 2014. Hyresgäst är Attendo Sverige AB som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.



Länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas cirka 18 000 nya bostäder per år i Stockholms län. Under 2014 påbörjades 15 000 lägenheter i länet.



Vi vill
fortsätta växa
tillsammans
med Stockholm



Byggboom i Stockholms län

Det byggs rejält i Stockholmsregionen men bostadsbyggandet måste öka för att närma sig antalet efterfrågade lägenheter. Fortsatt stor inflyttning och trångboddhet gör att efterfrågan på billigare lägenheter ökar.

✓ TRENDER

- Kranskommunerna tar täten i byggandet.
- Stor efterfrågan på billigare lägenheter för utsatta och flyktingar.
- Lägenheter byggs med mindre bostadsareor.
- Byggandet av studentlägenheter har tagit fart.
- Intresset för ägarlägenheter är fortsatt svagt.

FASTIGHETSMARKNADEN I STOCKHOLM

Stockholm med omnejd fortsätter att växa kraftigt, både genom stor inflyttning och höga födelsetal. Prognoser visar att Stockholms län ökar sin befolkning med 700 personer i veckan. Det nya är, att för första gången sedan 2007 visar Boverkets statistik att bostadsbyggandet har tagit fart.

Kommunerna bygger mer än staden

Ungefär 15 000 nya bostäder började byggas i Stockholm med kranskommuner under 2014, enligt Boverket. Statistiken visar också att kranskommunerna gått förbi Stockholm i byggnadsloppet, med en 85-procentig ökning av påbörjade bostäder sedan förra året. Det innebär att Stockholms kranskommuner bidrar med 75 procent av de bostäder som börjat byggas i Stockholms län.

Bostadsrätter fortfarande i majoritet

Fortfarande byggs det flest bostadsrätter. Boverkets statistik visar att de utgör 60 procent av bostäderna i de nya flerbostadshusen. En avgörande faktor är att prisutvecklingen för bostadsrätter fortsätter uppåt med cirka 11 procent i Stockholm stad under 2014. De höga priserna gör också att kranskommunerna blir mer attraktiva för köparna, vilket driver byggandet ut över stadens gränser.

Politiska beslut som påverkar

Under 2014 fattades ett blocköverskridande politiskt beslut om att bygga ut tunnelbanan och tvärbanan i Stock-

holmsområdet. Det är ett avgörande beslut för Stockholms fortsatta tillväxt eftersom attraktiva bostadsområden är beroende av tillgång till allmänna kommunikationer.

Byggnadstakten påverkas också av hur fort detaljplanerna godkänns. De senaste åren har man diskuterat lagändringar i syfte att få till stånd en enklare och effektivare plan- och bygglovsprocess. I början av 2015 trädde ändringar i plan- och bygglagen i kraft samtidigt som en helt ny lag om kommunala markanvisningar började gälla.

Den 11 november 2014 informerade Finansinspektionen i ett pressmeddelande att nya bolånetagare kommer att behöva amortera ner sina bolån till 50 procents belåningsgrad. De nya reglerna planeras att börja gälla den 1 augusti 2015. Förändringen kan komma att påverka bostadsrätter i framtiden.

Stora byggscener i Stockholm

För närvarande pågår flera större stadsutvecklingsprojekt i Stockholm: Norra Djurgårdstaden, Järvalyftet, Hagastaden, Liljeholmen, Årstadal och Årstafältet.

HYRESMARKNADEN

Fortsatt hög efterfrågan präglar marknaden för hyreslägenheter i Stockholmsregionen. Under 2014 stod 472 000 personer i kö för lägenhet hos Stockholms stads bostadsförmedling, vilket är en ökning med 41 000 jämfört med föregående år. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Stockholms län är 7,7 år. Enligt statistiken får man vänta längst på en lägenhet på Norrmalm. Där

29 391

Från årets början fram till slutet av september växte Stockholms befolkning med 29 391 personer

är kötiden 20 år. Men då ska man veta att på Kungsholmen och Östermalm förmedlas så få lägenheter att de inte ens tas med i statistiken.

Det byggs fler hyresrätter

Byggandet av hyresrätter i regionen ökar. Till del beroende på att byggandet av studentlägenheter tagit fart igen. De styrande politikerna i Stockholm har också aviserat ökat byggande av hyresrätter genom de allmännyttiga bostadsbolagen.

Fler smålägenheter efterfrågas

Hyresnivån skiljer sig fortfarande betydligt mellan inner- och ytterstad för det äldre bostadsbeståndet. För nyproduktion tillåts hyrorna stiga, eftersom byggkostnaden är hög, och det för med sig en ökad efterfrågan på mindre lägenheter. Nyproducerade lägenheter får också en mindre area än tidigare. Där lägenheter med 3 rum och kök tidigare var 80 kvm byggdes de idag med en area på

70 kvm. Förutom den höga hyresnivån bidrar också fler ensamhushåll i Stockholm till efterfrågeökningen på mindre lägenheter.

I Stockholms stad är cirka 44 procent av hushållen ensamhushåll.

Många har inte råd

Trots att det byggs mer idag är det inte alla som har råd med ett boende eller ett tillräckligt stort boende. Detta har startat en debatt om olika sätt att få fram billigare bostäder. Ett begrepp som diskuteras är "social housing". Debatten har fått extra fyr genom att Sveriges flyktingmottagande väntas öka markant under de närmaste åren. I Stockholms stad har politikerna beslutat att kraftigt sänka inkomstkraven vid uthyrning av bostäder i de kommunala bostadsbolagen.

Andrahandsuthyrning av bostäder är också ett sätt för nya hyresgäster att komma in i det befintliga bostadsbeståndet. Det är en av anledningarna till att

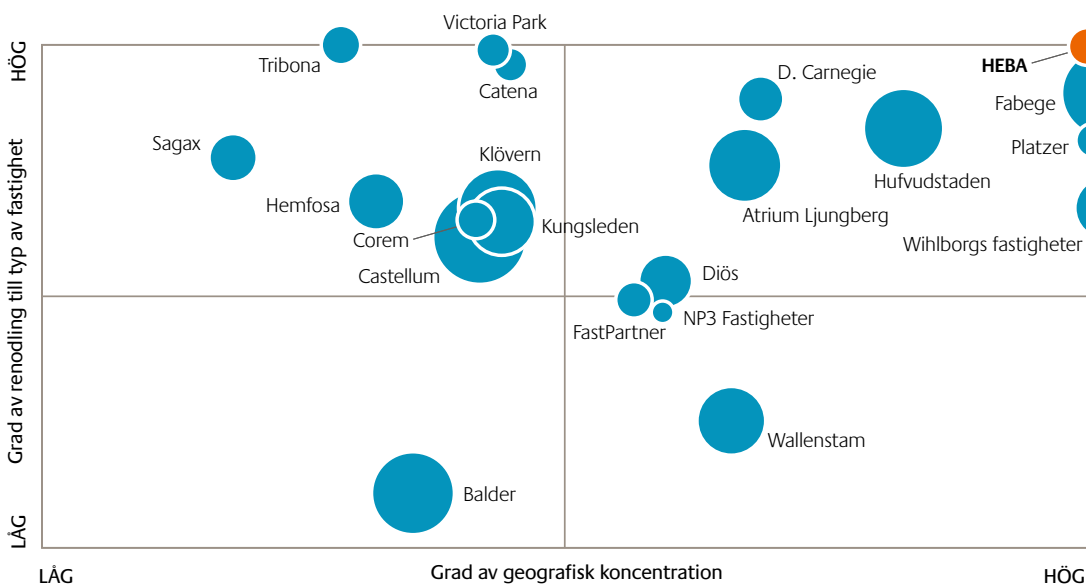
regeringen under 2014 gjort det lättare för andrahandsuthyrning av bostadsrätter och ägarlägenheter. Stockholms stad planerar nu att starta en kommunal bostadsförmedling för andrahandsuthyrning i Stockholm.

BYGGMARKNADEN

Byggmarknaden domineras av några få, stora byggentreprenörer och några mellanstora. Under 2014 har det varit högkonjunktur för byggbolagen i Stockholms län och 15 000 nya bostäder har börjat produceras. För att klara av att fullfölja alla projekt förstärker företagen med byggarbetskraft utifrån, framför allt från Polen och Baltikum.

Detaljplanehanteringen bromsar takten

En trång sektor är fortfarande den långa handläggningstiden för detaljplanerna. Trots aviserade åtgärder för att förenkla detaljplansförandet, tar det fortfa-



HEBA är ett renodlat fastighetsbolag med fokus på hyresrätter i Stockholmsområdet. Det gör det möjligt för aktieägare att själva komponera sin fastighetsportfölj.

KÄLLA: Leimdörfer



Stockholms län fortsätter att växa

Statistik från SCB visar att det i Stockholms län bodde 2 192 433 människor den sista september 2014. Från årets början fram till slutet av september växte Stockholms befolkning med 29 391 personer, vilket var

den största ökningen i Sverige.

Den kraftiga befolkningsökningen ställer stora krav på byggandet av bostäder. Byggandet är idag på god väg att svara upp mot efterfrågetalet, men den typ av bostäder som byggs matchar inte alltid efterfrågan. På grund av höga priser är efterfrågetrycket exempelvis högt för mindre bostadsrättslägenheter.

rande flera år från markanvisning till inflyttning.

Byggekostnaderna ökar

Kostnaderna för nybyggnation fortsätter att öka, och därför också strävanden mot att hitta billigare byggmetoder. Att bygga med prefabricerade moduler är ett sätt. Att utnyttja trä i stommarna ett annat. Trä ligger också rätt i tiden, eftersom det är ett förnyelsebart material.

UPPLÄTELSEFORM OCH KATEGORIBOENDE

Idag finns det ungefär lika många hyres- som bostadsrätter i Stockholm. Av de nya lägenheterna som byggs i Stockholmsområdet är ungefär 66 procent bostadsrätter och resten hyresrätter jämte ett litet antal ägarlägenheter.

Få ägarlägenheter byggs

Ägarlägenheter infördes 2009 som ny boendeform i Sverige. Hittills har det byggts knappt ett tusental sådana lägenheter i Sverige och bara några få i Stockholmsområdet. Ägarlägenhet innebär i princip att man äger och har lagfart på sin lägenhet på samma sätt som när man äger ett radhus.

Få ombildningar till bostadsrätter

När det gäller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är det fortfarande säljstopp hos allmännyttan, medan de privata försäljningarna till bostadsrättsföreningar har ökat något jämfört med föregående år. Fastighetsägarnas höga kostnader för renovering av hyresbostäderna samt den starka efterfrågan och de höga priserna på bostadsrätter antas ligga bakom ökningen.

Studentlägenheter och äldreboenden

Efter flera år med brist på studentlägenheter utfärdades under första halvan av 2014 bygglov för drygt 770 studentbostäder i Stockholms län. Enligt Boverket

började Stockholms kommuner bygga 1 350 studentlägenheter under 2014.

Efterfrågan på äldreboenden väntas också öka i Stockholmsområdet, i takt med att den äldre delen av befolkningen ökar.

HEBA PÅ MARKNADEN

Eftertraktade hyresbostäder

HEBAs fastighetsbestånd ligger i eftertraktade lägen i Stockholms närförorter, Huddinge, Lidingö och Täby. Fastigheter i Stockholms närförorter har en potential till förbättrade hyresnivåer i takt med att staden letar sig utåt från tullarna. HEBA väljer strategiska fastighetslägen i närheten av spårbunden trafik och vill gärna utveckla och växa inom de geografiska områden där företaget redan finns, eftersom det gör förvaltningen mer effektiv.

Nya Bostadsprojekt

Under 2014 flyttade hyresgästerna in i HEBAs 85 nybyggda lägenheter i Annedal, Stockholm. En nybyggnation av 57 lägenheter i Gubbängen startades under sommaren 2014. I januari 2015 påbörjades byggandet av 73 klimatanpassade hyreslägenheter och 700 kvm butiksyta i Norra Djurgårdsstaden. HEBA förvärvade också ett bostadsprojekt i Flemingsbergsdalen, nära Flemingsbergs pendeltågsstation i Huddinge. Byggstart ägde rum i januari 2015 och projektet innefattar byggandet av 185 lägenheter, 86 garageplatser och 1 500 kvm lokalarea.

Samhällsfastigheter

Under 2014 köpte HEBA en fastighet omfattande ett äldreboende i Enhagen, Täby. Med förvärvet tog HEBA steget in i en ny fastighetskategori och ett nytt geografiskt område samtidigt. Fastigheten innehåller 54 lägenheter och hyresgästen är Attendo, som tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Samhällsfastigheter hyrs vanligtvis genom så kallade blockhyresavtal och fördelningen av drift och underhåll skiljer sig något från ett tradi-

tionellt hyresavtal.

Genom ett samarbete med Akademiska hus och Solna kommun väntar HEBA också på grönt ljus för sitt första studentbostadsprojekt. Avsikten är att HEBA ska förvärva mark av Akademiska hus på Karolinska Institutets campus i Solna. Detaljplanen förväntas gå igenom under 2015.

HEBA är aktiv samarbetspartner i Studentbostadsmässan 2017. Det är en organisation bestående av Länsstyrelsen i Stockholms län, sju kommuner i Stockholmsregionen och ett antal byggföretag som utvecklar studentbostäder. Syftet med organisationen är att öka antalet studentbostäder i Stockholms län och målet är 6 000 nya studentlägenheter till 2017.

ROT-program

HEBA har ett ROT-program som omfattar delar av det befintliga fastighetsbeståndet. Under de senaste 4 åren har 330 lägenheter genomgått en omfattande renovering. Under 2015 bedöms ytterligare 120 lägenheter bli klara. ROT-programmet innebär att vi förnygrar vårt fastighetsbestånd och samtidigt får vi en höjning av hyresnivån.

Konkurrenser

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.

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
<p>Hyresintäkter</p> <p>Drygt 90 % av HEBAs hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas HEBAs intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.</p>	<p>En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3 % för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 7,6 Mkr eller 0,18 kronor per aktie.</p>	<p>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.</p>
<p>Vakanser</p> <p>HEBA äger en samhällsfastighet och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.</p>	<p>Vakansgraden inom HEBAs fastigheter är idag väldigt låg och varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.</p>	<p>Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.</p>
<p>Värme-kostnader</p> <p>Alla HEBAs bostadsfastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 33 % av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.</p>	<p>En ändring av värmekostnaden med 5 % ändrar resultatet med 1,4 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.</p>	<p>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.</p>
<p>Värdering av fastigheter</p> <p>Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.</p>	<p>En förändring av marknadsvärdet med 1 % motsvarar ca 53,0 Mkr eller 1,28 kronor per aktie.</p>	<p>För att få ett rättvisande marknadsvärde intervjuvärderas 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.</p>
<p>Finansierings-kostnader</p> <p>Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 31 % av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindingstiden var per årsskiftet 2,5 år.</p>	<p>En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 8,0 Mkr eller 0,20 kronor per aktie.</p>	<p>På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning och styrelse.</p>

Vi vill
fortsätta växa
tillsammans
med Stockholm



STREBA STHLM

Vår ambition är att öka
vår produktion i takt med
att Stockholms stad ökar
antalet markanvisningar
för bostäder.



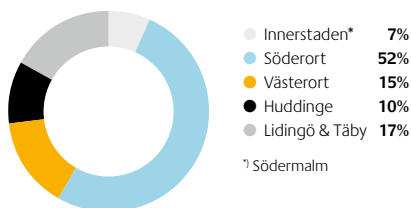
Våra fastigheter

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2014 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 63 fastigheter varav två projektfastigheter. Samtliga är belägna i Stockholm, Huddinge, Lidingö och Täby.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 218 520 kvm. Koncernen har 3 084 bostadslägenheter som omfattar 199 967 kvm motsvarande cirka 92% av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 270 med en yta om 18 553 kvm.

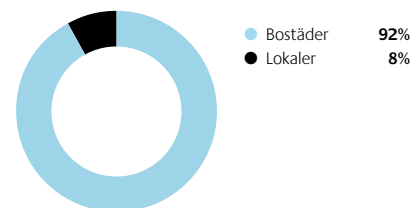
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som genomförts håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 567 av lägenheterna eller 51% ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

Hyresintäkternas fördelning på delområden



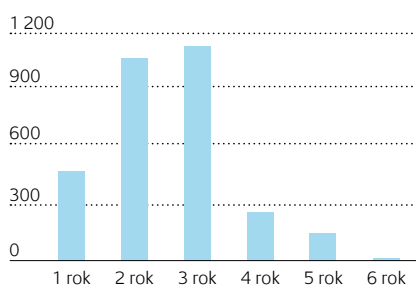
Per 31 december 2014

Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler

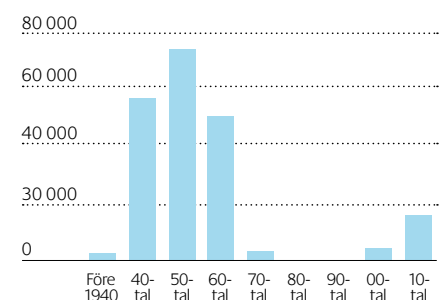


Per 31 december 2014

Antal lägenheter fördelade på storlekar

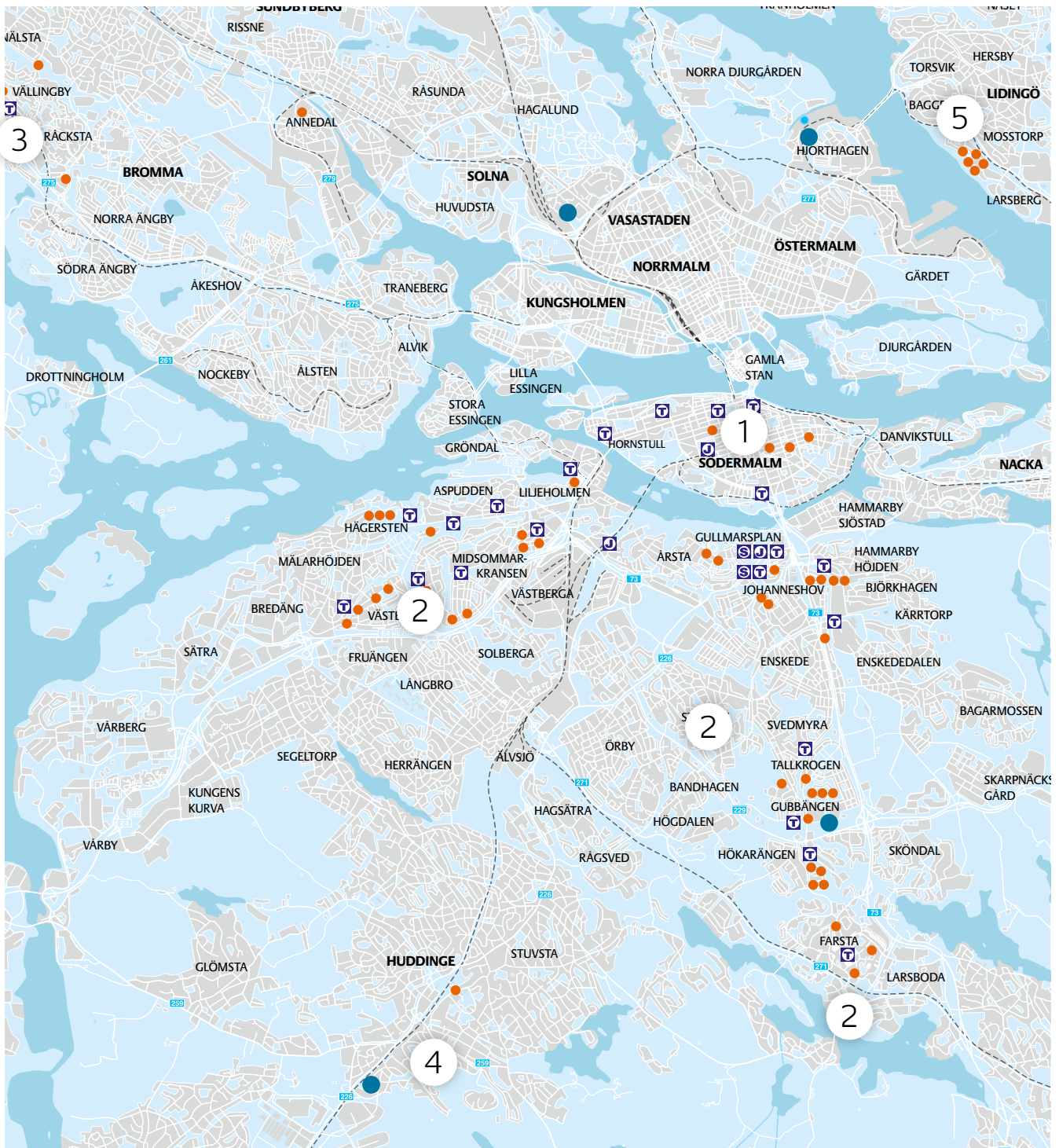


Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH PROJEKT

- Innerstaden (Södermalm) 1 ● HEBA:s förvaltningsfastigheter
- Söderort 2 ● Projekt (Norra Djurgårdsstaden, Flemingsbergsdalen, Gubbängen och Karolinska Institutet)
- Västerort 3
- Huddinge 4
- Lidingö & Täby 5



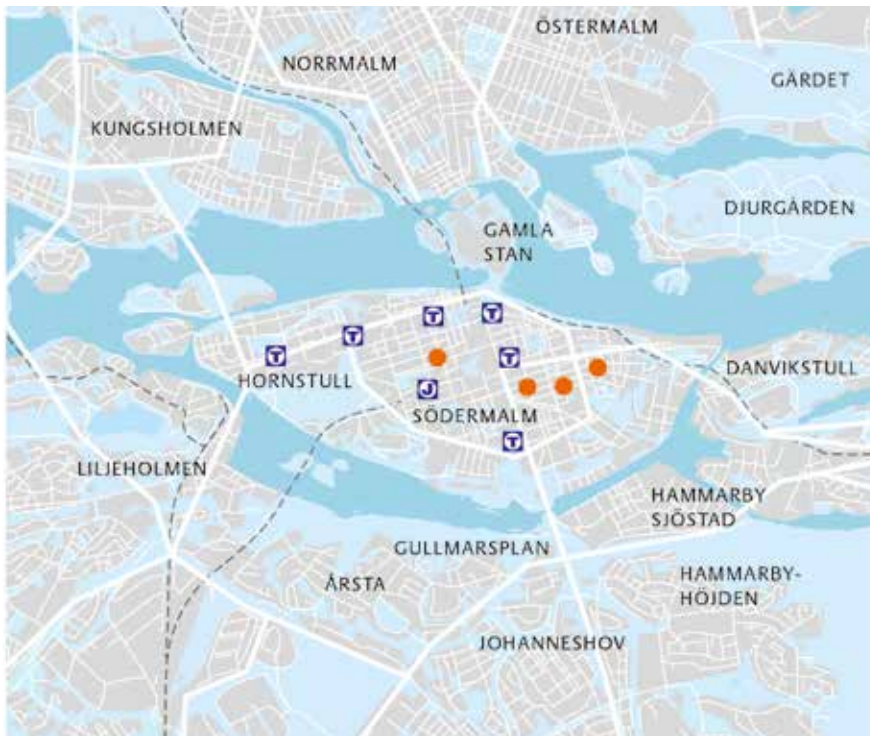
Innerstaden

Antal
bostads-
lägenheter

140

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1231



FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger 4 fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1934 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 13 642 kvadratmeter och sammanlagt finns 140 lägenheter. Inga lägenheter

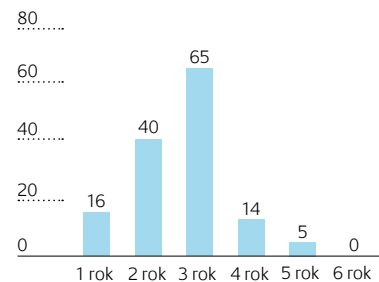
är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholms hem och Familjebostäder, kooperativa HSB samt de privata Einar Mattsson, Byggnadsfirma Olov Lindgren och Wallfast.



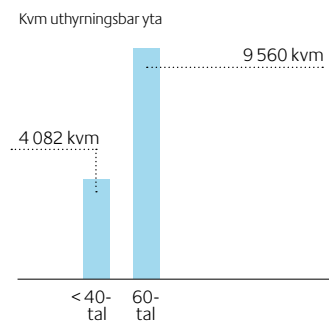
NYCKELTAL

4 Antal fastigheter	2 589 Lokalyta, kvm
140 Antal bostads- lägenheter	13 642 Totalyta, kvm
23 Antal ny- eller om- byggda bostadslgh	19,1 Årshyra, Mkr
14 Antal lokaler	1 231 Snitthyra bostäder, kr/kvm
70 Antal garage och p-platser	12,4 Driftnetto, Mkr
11 053 Bostadsyta, kvm	511,6 Bokförda värden, Mkr
	2,4 Direktavkastning, %

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSTRUKTUR



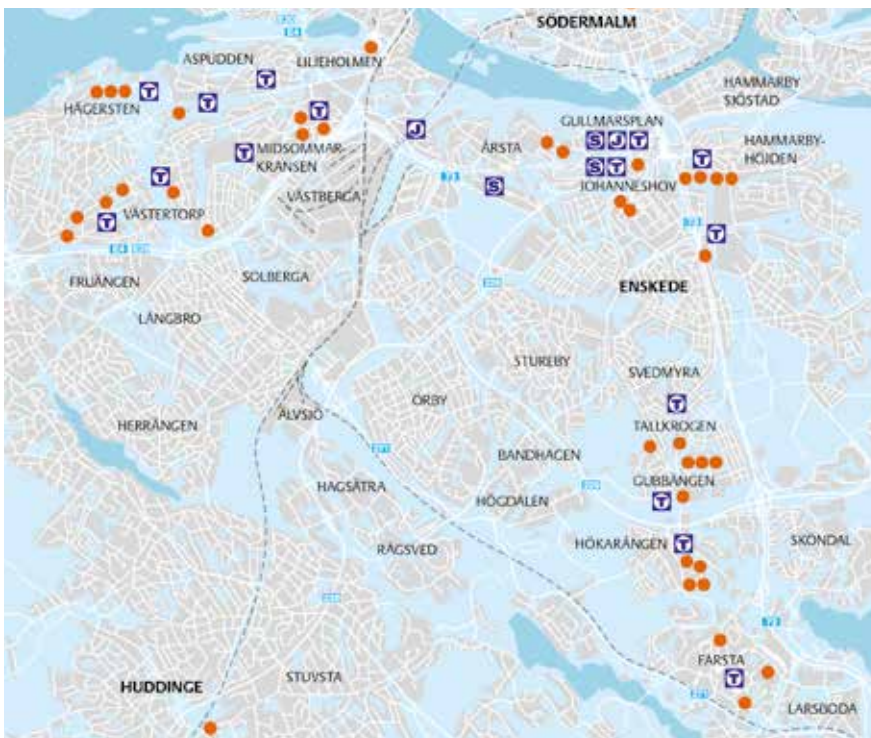
Söderort

Antal
bostads-
lägenheter

1 763

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 254



FASTIGHETSBESTÅND

I Söderort äger HEBA 44 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 118 204 kvadratmeter och sammanlagt finns 1 763 lägenheter. Inga

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



NYCKELTAL

44
Antal fastigheter

1 763
Antal bostads-
lägenheter

1 025
Antal ny- eller om-
byggda bostadslgh

169
Antal lokaler

642
Antal garage
och p-platser

110 426
Bostadsyta, kvm

7 778
Lokalyta, kvm

118 204
Totalyta, kvm

146,8
Årshyra, Mkr

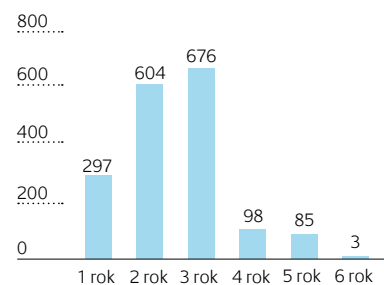
1 254
Snitthyra
bostäder, kr/kvm

87,6
Driftnetto, Mkr

2 732,6
Bokförda värden, Mkr

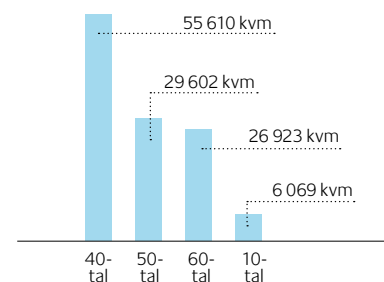
3,2
Direktavkastning, %

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELDE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

Kvm uthyrningsbar yta



Västerort

Antal
bostads-
lägenheter

441

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

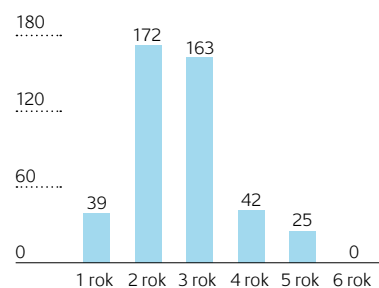
1 367



NYCKELTAL

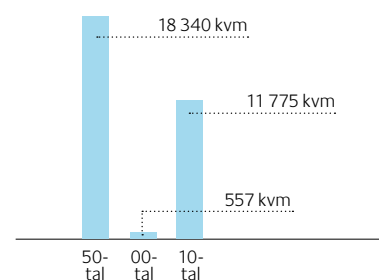
5 Antal fastigheter	1 841 Lokalyta, kvm
441 Antal bostads- lägenheter	30 672 Totalyta, kvm
274 Antal ny- eller om- byggda bostadslgh	42,4 Årshyra, Mkr
33 Antal lokaler	1 367 Snitthyra bostäder, kr/kvm
197 Antal garage och p-platser	26,1 Driftnetto, Mkr
28 831 Bostadsyta, kvm	714,7 Bokförda värden, Mkr
	3,7 Direktavkastning, %

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÄNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

Kvm uthyrningsbar yta



FASTIGHETSBESTÄND

HEBA äger 3 fastigheter i stadsdelen Vällingby och en nybyggd fastighet i Räcksta och 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 bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder samt de privata Wallenstam och Wallfast.



Huddinge

Antal
bostads-
lägenheter

380

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 062



FASTIGHETSBESTÅND

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

lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

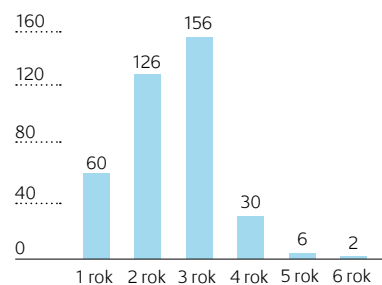
Övriga större ägare av bostadsfastigheter i Huddinge är det kommunalägda Huga Fastigheter samt de privata Wallenstam, Stendörren och Akelius.



NYCKELTAL

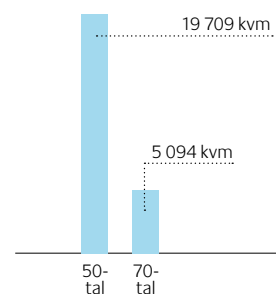
1 Antal fastigheter	967 Lokalyta, kvm
380 Antal bostads- lägenheter	24 803 Totalyta, kvm
2 Antal ny- eller om- byggda bostadslgh	27,3 Årshyra, Mkr
23 Antal lokaler	1 062 Snitthyra bostäder, kr/kvm
334 Antal garage och p-platser	17,2 Driftnetto, Mkr
23 836 Bostadsyta, kvm	380,0 Bokförda värden, Mkr
	4,5 Direktavkastning, %

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR

Kvm uthyrningsbar yta



Lidingö Täby

Antal
bostads-
lägenheter

360

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1401



FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger 7 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

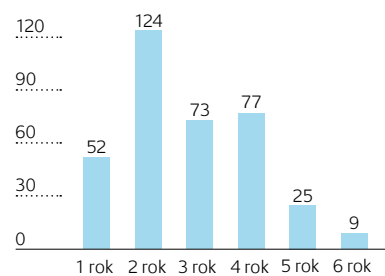
lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 31 199 kvadratmeter och sammanlagt finns 360 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattson Fastighets AB och Tagehus.

I Täby är främst Akelius en stor ägare av bostadsfastigheter.

NYCKELTAL

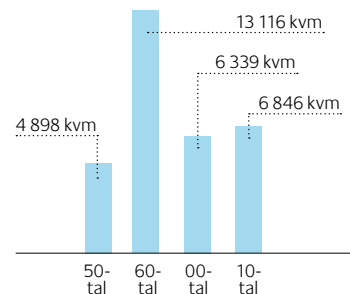
7 Antal fastigheter	5 378 Lokalyta, kvm
360 Antal bostads- lägenheter	31 199 Totalyta, kvm
243 Antal ny- eller om- byggda bostadslgh	48,3 Årshyra, Mkr
31 Antal lokaler	1 401 Snitthyra bostäder, kr/kvm
279 Antal garage och p-platser	19,3 Driftnetto, Mkr
25 821 Bostadsyta, kvm	956,5 Bokförda värden, Mkr
	2,0 Direktavkastning, %


ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSTRUKTUR

Kvm uthyrningsbar yta





Stockholms tunnelbana
står inför en omfattande
utbyggnad: nästan två
mil nya spår och nio nya
stationer fördelade på fyra
sträckningar.

STHLM

Vi vill
fortsätta växa
tillsammans
med Stockholm



Fastighets- förteckning

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
INNERSTADEN							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	7 614	1 214
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 148	1 151
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 922	1 222
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 922	1 434
SUMMA INNERSTADEN			140	23	11 053	13 606	1 231
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	2 904	1 084
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 946	1 218
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 734	2 974	1 715
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 623	1 149
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 382	1 100
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 349	1 166
Skrubhyveln 5 Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 469	1 159
Borrvägen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 212	1 088
Sticksågen 1 Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 293	1 138
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	891	1 093
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	882	1 084
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 684	1 091
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	9 715	1 374
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 228	1 386
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 304	1 393
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 463	1 351
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 460	1 352
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 273	1 353
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 011	1 330
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	999	1 343
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	999	1 343
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	999	1 343
Svärdsö 1 Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 969	1 085
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 508	5 985	1 087

Fortsättning på nästa sida »

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
5	1 343	2 417	1 800	59	1 090	7 617	11 121	1 460	148 000	69 800		
2	610	891	1 461			2 476	3 039	1 227	47 398	26 486		
3	370	319	862	11	165	1 943	2 406	1 238	38 600	20 806		
4	266	592	2 226			1 606	2 514	1 565	36 033	17 262		
14	2 589	4 219	1 630	70	1 255	13 642	19 080	1 399	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	3 139	1 105	41 684	19 568		
2	2	94	47 000		0	1 600	2 040	1 275	26 424	11 400		
1	35	24	686	5	27	1 769	3 025	1 710	35 992	12 660		
1	33	34	1 030			2 315	2 657	1 148	36 199	16 449		
1	36	22	611			2 201	2 404	1 092	33 349	15 654		
3	283	197	696			2 297	2 546	1 108	27 642	11 357		
3	128	68	531	5	35	2 259	2 572	1 139	24 389	8 533	123	2016
	0	0		8	56	2 034	2 268	1 115	22 287	8 232	113	2016
6	120	50	417	1	1	2 135	2 344	1 098	22 727	8 108	113	2016
3	84	61	726			899	952	1 059	8 979	3 342	45	2016
1	2	1	500			816	883	1 082	8 657	3 257	46	2016
4	209	148	708	2	3	1 753	1 835	1 047	17 531	6 283	92	2017
18	513	262	511	25	90	7 583	10 067	1 328	100 769	28 800	408	2016
4	68	29	426	4	14	1 676	2 271	1 355	23 380	6 430	93	2017
6	68	33	485			1 004	1 337	1 332	13 774	3 778	55	2017
4	95	45	474	42	160	1 178	1 668	1 416	14 163	4 348	62	2017
3	87	77	885	6	22	1 167	1 559	1 336	14 399	4 449	62	2017
8	81	42	519			1 761	2 315	1 315	22 947	6 716	97	2017
9	144	69	479			1 656	2 080	1 256	20 896	6 117	86	2017
4	45	21	467	3	11	789	1 031	1 307	9 981	3 114	46	2017
4	67	33	493			811	1 032	1 273	9 817	3 064	42	2017
4	64	54	844			808	1 053	1 303	9 936	3 069	42	2017
5	177	118	667	28	146	3 834	4 233	1 104	41 236	15 228	165	2017
2	62	44	710	75	102	5 570	6 131	1 101	60 277	22 088	289	2019

Fastighetsförteckning, fortsättning

BOSTÄDER							
Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
SÖDERORT fortsättning							
Idö 1 Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	7 051	1 166
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 269	1 858
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 224	1 056
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 197	1 051
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 160	1 043
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 601	1 056
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 742	1 078
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 685	1 377
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	3 315	1 080
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 744	1 050
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 335	1 061
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	2 072	1 140
Reversen 2 Tomträttsvägen 26–32/Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 766	1 141
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25	25	1 660	2 157	1 299
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58	58	3 614	4 809	1 331
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15	15	692	1 030	1 488
SUMMA SÖDERORT			1 763	1 025	110 426	138 450	1 254
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 173	1 117
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	6 169	1 088
Bönemannen 2 Rättar Vig's väg 101–123, Nälsta	1958	1958	85	36	6 048	6 495	1 074
Agnes Cecilia 1 Emils Gata 1–7, Tappsvägen 15–19, Tummelisas Gata 6–22, Bagare Bengtssons Gata 4–6, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 081	1 801
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Räcksta	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 491	1 748
SUMMA VÄSTERORT			441	274	28 831	39 409	1 367
HUDDINGE							
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	25 305	1 062
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 836	25 305	1 062
LIDINGÖ & TÄBY							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 064	1 077
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 806	1 056
Fregatten 4¹⁾ Fregattvägen 9, Baggeby	1961/2014	1972	73	73	5 408	7 571	1 400
Fregatten 5¹⁾ Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	72	12	7 317	9 454	1 292
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	9 001	1 587
Markan 6 Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 269	1 850
Svånghjulet 4²⁾ Enhagslingan 7, Täby	2014	2014					
SUMMA LIDINGÖ & TÄBY			360	243	25 821	36 165	1 401
SUMMA STORSTOCKHOLM			3 084	1 567	199 967	252 935	1 265

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

¹⁾ Hyrorna för Fregatten 4 och 5 är baserade på februari månad 2015. Fastigheterna har genomgått en ROT ombyggnad under år 2013-2015.

²⁾ Svånghjulet 4, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
4	463	387	836	52	167	6 511	7 605	1 168	72 069	24 855	356	2019
2	5	6	1 200			6 069	11 275	1 858	160 066	49 026	0	2017
2	684	255	373	31	147	5 633	5 626	999	58 188	22 442		
1	20	8	400	53	278	4 967	5 483	1 104	57 675	22 442		
2	651	432	664	37	167	5 597	5 759	1 029	62 143	25 575		
7	800	425	531	28	159	5 156	5 185	1 006	52 341	19 787		
6	246	143	581	27	57	2 790	2 942	1 054	31 379	12 954		
2	146	97	664	12	47	1 370	1 829	1 335	15 359	6 225		
5	246	168	683	16	79	3 316	3 562	1 074	38 488	15 484		
5	227	159	700	24	99	2 840	3 002	1 057	33 470	14 376		
5	62	48	774	14	42	2 262	2 425	1 072	26 072	10 467		
5	240	175	729	8	8	2 058	2 255	1 096	23 038	9 062	141	2024
2	32	13	406	16	63	1 580	1 842	1 166	18 266	6 643	61	2015
2	249	229	920	3	14	1 909	2 400	1 257	30 564	11 988		
7	264	371	1 405	20	62	3 878	5 242	1 352	65 269	25 334		
2	334	473	1 416	14	50	1 026	1 553	1 514	16 223	5 358		
169	7 778	5 773	742	642	2 625	118 204	146 848	1 242	1 604 370	585 359	2 537	
12	876	628	717	12	58	6 404	6 859	1 071	67 437	24 625	326	2023
12	676	448	663	19	131	6 346	6 748	1 063	67 174	24 897	281	2015
6	99	45	455	62	355	6 147	6 895	1 122	68 958	25 598	274	2017
3	190	401	2 111	56	679	6 344	12 161	1 917	148 046	41 846	846	2022
				48	288	5 431	9 779	1 801	98 800	23 800		
33	1 841	1 522	827	197	1 511	30 672	42 442	1 384	450 415	140 766	1 727	
23	967	723	748	334	1 284	24 803	27 312	1 101	250 900	85 300		
23	967	723	748	334	1 284	24 803	27 312	1 101	250 900	85 300		
7	206	179	869	7	58	2 123	2 301	1 084	28 743	12 161		
2	117	59	504	9	57	2 775	2 922	1 053	37 940	16 664		
4	16	9	563		0	5 424	7 580	1 397	75 077	33 026		
14	375	258	688	38	164	7 692	9 876	1 284	101 754	45 320		
3	666	1 020	1 532	161	1 381	6 339	11 402	1 799	135 483	38 883		
				64	265	2 848	5 534	1 943	60 800	16 800		
1	3 998	8 652	2 164		0	3 998	8 652	2 164				
31	5 378	10 177	1 892	279	1 925	31 199	48 267	1 547	439 797	162 854		
270	18 553	22 414	1 208	1 522	8 600	218 520	283 949	1 299	3 015 513	1 108 633	4 264	

Värdering av fastighetsbeståndet

Texten på denna sida kommer från Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av HEBA

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

Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under ett antal år marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar redovisas värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde. 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. Omsättningen av hyresgäster är lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde innevånare, ca 93 000 personer, i Stockholms kommun varje år. 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 skall enligt de nya reglerna också drivas på affärsmässiga grunder. Lagen kom till efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

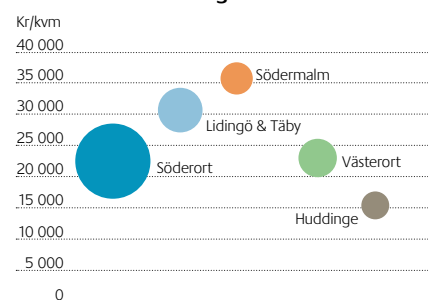
En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggjorde också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den s k Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAs fastigheter.

Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, och Hyresgästföreningen Region Stockholm träffade 2015-02-03 ett ramavtal om 2015 års hyror i Stockholms kommun. Ramavtalet innebär att hyrorna höjs med 1,2 % från den 1 januari 2015. Ramavtalet är en rekommendation till parterna på hyresmarknaden att träffa överenskom-

melser om hyreshöjning i enlighet med avtalet. För fastigheter utanför Stockholms kommun pågår förhandlingar fortfarande.

De allmännyttiga bolagen i Stockholm har för 2015 yrkat på en höjning om i snitt 2,50 % från 1 januari. Förhandlingarna pågår.

HEBAs värdefördelning



Försäljningar fastighetsmarknaden

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,7-2,9
Försäljning till Brf 2013-14 (kr/kvm)	36 700
Försäljning till övriga 2013-14 (kr/kvm)	36 600
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	67 900
Lidingö & Täby	
Direktavkastning (%)	1,8-3,9
Försäljning till Brf 2012-14 (kr/kvm)	25 500
Försäljning till övriga 2012-14 (kr/kvm) ¹	27 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	41 200
Söderort	
Direktavkastning (%)	1,9-4,0
Försäljning till Brf under 2014 (kr/kvm)	25 100
Försäljning till övriga under 2014 (kr/kvm)	28 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	39 900
Västerort (Vällingby)	
Direktavkastning (%)	3,45-4,4
Försäljning till Brf 2013-14 (kr/kvm)	15 600
Försäljning till övriga 2013-14 (kr/kvm) ²	16 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	27 700
Huddinge	
Direktavkastning (%)	3,0-4,65
Försäljning till Brf 2012-14 (kr/kvm)	16 900
Försäljning till övriga 2012-14 (kr/kvm)	13 700
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	26 600

1) Endast två köp, stor spridning. 2) Endast ett köp.

Marknadsvärdering

Texten på denna sida kommer från Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av HEBA

Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2014.

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

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 2015 och till 2,0 procent per år därefter.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,0 procent fr o m 2015-03-01, för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyror har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivå och fastighetens marknadssituation. I värderingarna används en kalkylränta från 4,28 till 7,04 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,43 till 5,15 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 5 295 400 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

Stockholm 2015-02-06
Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist Sofia Moberg
Jonas Petersson

Känslighetsanalys

Parametrar	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	471 015	9,0%
Inflation	%-enheter	-1	-439 041	-8,4%
Kalkylränta	%-enheter	1	-291 278	-5,6%
Kalkylränta	%-enheter	-1	319 752	6,1%
Direktavkastningskrav	%-enheter	1	-939 870	-18,0%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-1	1 823 821	34,8%
Drift och underhållskostnad	kr	20	-125 465	-2,4%
Drift och underhållskostnad	kr	-20	125 530	2,4%

Trygg och långsiktig hyresvärd

HEBA vill ge sina hyresgäster en bra service och en trygg boendemiljö. Därför ser vi till att finnas lättillgängliga med förvaltning i egen regi nära hyresgästerna, på så sätt kan vi snabbt agera på deras behov. Vi renoverar vårt bestånd kontinuerligt och effektiviserar samtidigt vår energianvändning så att fastigheterna är så vänliga som möjligt mot miljön.

HEBA har en tydlig etisk kompass som går igen i bolagets alla verksamhetsområden. Under året har vi fortsatt med vårt hållbarhetsarbete i enlighet med vår etikpolicy, miljöpolicy och arbetsmiljöpolicy som styr detta arbete i bolaget.

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

Flemingsbergsdalen i Huddinge



En väl förankrad värdegrund skapar enhetlighet

HEBA anser att kompetensutveckling är basen för en god värdegrund och ett väl utfört arbete.

För att skapa en gemensam värdegrund för allt arbete som sker och alla beslut som tas inom HEBA, anordnas varje år ett seminarium där VD tillsammans med alla medarbetare diskuterar etik- och moralfrågor och kopplar dessa till bolagets policyer. Detta gör att kundskapen hålls aktuell och att värdegrunden förankras regelbundet hos medarbetarna. Med hjälp av verkliga fall kopplas värdegrund, handling och lösning samman och skapar ett gemensamt synsätt och agerande inom företaget.

HEBAs hyresgäster ska bo tryggt och få en bra service

Genom våra Nöjd Kundenkät som vi genomför vartannat år kan vi se att våra hyresgäster värderar ett tryggt och säkert boende väldigt högt. HEBA arbetar fortlöppande med att skapa en trygg utemiljö med olika medel. Genom att förbättra utvändigt belysning och rensa buskage skapar vi exempelvis trygga promenadvägar även på kvällstid. Vi bidrar även ekonomiskt till Nattvandrarerna för att stödja deras viktiga arbete med att skapa lugna och säkra bostadsområden. HEBA har också sedan några år tillbaka ett samarbete med Stadsmissionens nattjour som bedriver en uppsökande verksamhet under kvällar och nätter.

En viktig faktor för hyresgästernas trygghet och service är att HEBA har en fastighetsexpedition i varje bostadsområde. Den personliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsskötare är en viktig framgångsfaktor för HEBA. I vår Nöjd Kundenkät får vi genomgående höga betyg, i synnerhet inom service och trygg boendemiljö.

Klimat-
neutral
elproduk-
tion

100%

Hyresgäster
som trivs i
området

94%

HEBA vill ge något tillbaka till Staden

HEBA ska vara en ansvarsfull samhällsaktör. Eftersom HEBAs fastigheter står på Stockholms mark, vill företaget ge något tillbaka till staden och till våra hyresgäster, därför sponsrar HEBA varje år ett antal verksamheter vars arbete stämmer överens med HEBAs värderingar.

Organisationer som årligen får bidrag från HEBA är:

- Stadsmissionens Nattjour
- Nattvandrarerna
- Situation Stockholm
- Stockholms Fritidsförvaltnings utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström

HEBA tog vid där Vattenfall avslutade och sponsrar sedan 2013 utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström. HEBA vill med sitt åtagande ge stockholmarna en unik naturupplevelse och har genom avtal med Stockholms Fritidsförvaltning säkerställt att utsättningen kan fortsätta under flera år framåt.

Tydlighet i miljöarbetet

För att minska verksamhetens miljöpåverkan har HEBA ringat in tre viktiga områden som vi fokuserar på i vårt arbete.

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

Den stora miljöpotentialen ligger inte bara i det nya, utan i allra hösta grad också i det gamla. Renovering och energieffektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet är en stor miljövinna som knyter ihop energisnål teknik med det befintliga beståndet. På sikt betyder

det också färre rivningar och nybyggnationer, det sparar såväl pengar som miljö. HEBA arbetar med flera sådana åtgärder i det existerande beståndet inom ramen för vårt ROT-program.

Under 2013 tog HEBA beslutet att miljöcertifiera vår nyproduktion enligt certifieringen Miljöbyggnad som innebär skärpta miljökrav för energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier. Certifieringssystemet Miljöbyggnad förvaltas av den ideella föreningen Sweden Green Building Council och innehåller 16 indikatorer. Efter bedömning får byggnaden ett preliminärt certifikat som sedan följs upp efter två år för att se att huset fortfarande uppfyller kraven och håller beräknade värden. För HEBA är detta ett viktigt steg mot ett ökat miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers miljöpåverkan.

Effektiv energianvändning sparar både pengar och miljö

Bebyggelsen står för en stor del av energiförbrukningen i samhället. Därför blir energieffektivisering i fastigheter även en viktig uppgift ur nationell synvinkel för att kunna nå landets energi- och klimatmål. Uppvärmning av fastigheter utgör cirka 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Därför är HEBAs viktigaste miljöuppgift att minska förbrukningen av värmeenergi. Målet är att minska energianvändningen för uppvärmning med 20 procent till år 2020, räknat från 2008 års förbrukning.

HEBAs fastigheter värms upp med fjärrvärme och vi arbetar fortlöpande med att minska energimängden som går åt till uppvärmning. Vid ROT-renovering genomförs ett flertal åtgärder för detta. Insatserna beror på förutsättningarna i respektive byggnad.

Här följer några exempel på sådant som nu genomförs vid våra ROT-renoveringar:

- Installation av så kallade FTX-system

FAKTA**Miljöpolicy**

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



Fastigheten Isdubben
i Västertorp

som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinhåll tillvaratas av en värmeväxlare.

- Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
- Byte av fönster till fönster med isolerglas
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter för att enklare kunna justera värmesystemen och få en optimal värmekomfort och en effektivare värmedistribution i respektive fastighet.
- Installation av värmeväxlare på avloppsledningar

Ett annat viktigt steg i miljöarbetet är produktionen av egen miljövänlig energi för att minska beroendet av köpt energi. HEBA undersöker nu möjligheterna att använda bergvärme och solcellspaneler.

Uppvärmning av vatten utgör en stor del av byggnadernas värmebehov, därför har HEBA infört individuell mätning av varmvattenförbrukningen i nya bostadsprojekt och vid ROT projekt. Konsumtionen debiteras alltså efter verklig användning.

Genom att koppla samman konsumtion och betalningsansvar är vi övertygade om att förbrukningen och energiåtgången i HEBAs bostäder kommer att minska.

HEBA deltar i hållbar stadsutveckling

HEBA samarbetar med Stockholm Stad i byggandet av Norra Djurgårdsstaden. I och med detta är vi med om att utveckla en miljöstadsdel som har som målsättning att vara världsledande inom hållbart byggande och hållbar fastighetsförvaltning. Det innebär att vi har ett gyllene tillfälle att ta del av det senaste inom forskning och utveckling när det gäller byggd miljö samt utveckla vår kompetens inom detta område.

För HEBA är Norra Djurgårdsstaden ett intressant projekt som även medför höga krav på hållbart byggande och moderna energilösningar. Bland annat ska husen själva tillverka 30 procent av sin fastighetsel. HEBA har också tecknat ett samarbetsavtal kallat "Utvecklingsprojekt Aktiva Hus" med Electrolux, Fortum och Ericsson om att bl.a. effektivisera energianvändningen avseende tvättmaskiner och torktumlare för de nya bostäderna i Norra Djurgårdsstaden.

Fjärrvärmelieferantör	Levererad värme	Andel klimatneutral värmeproduktion
Fortum	28 592 MWh	86%
Södertörn Energi	3 351 MWh	86%
Eon	161 MWh	97%
Totalt	31 993 MWh	86,4%

Elleverantör	Levererad el	Levererad el	Andel klimatneutral elproduktion
Telge Energi	4 077 MWh	15,2 kWh/kvm	100%

Energi för uppvärmning	2014	2013	2012	2011	2010
KWh/m ² Atemp	126	128	136	139	135
Förändring jämfört med föregående år	-1,7%	-5,9%	-2,2%	3,0%	0,0%
Förändring jämfört med år 2008	-14,3%	-12,9%	-7,5%	-5,4%	-8,2%

Användning av vatten	2014	2013	2012	2011	2010
Liter/m ² Atemp	1 203	1 251	1 215	1 197	1 191
Förändring jämfört med föregående år	-2,00%	2,96%	1,50%	0,50%	-5,40%
Förändring jämfört med år 2008	-0,80%	1,20%	-1,80%	-3,20%	-3,70%

Uppvärmning
kWh/ m² Atemp

126

Minskning
2008 års nivå

14%

Miljömål

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



Uppvärmning

Ett annat viktigt mål som fastighetsbranschen satt upp är att minska energi för uppvärmning från fastigheterna med 20 procent till år 2020, med startår 2008. 2020 ska inte heller några fossila bränslen användas för uppvärmning av byggnader. Under 2014 minskade HEBAs byggnader sin energi för uppvärmning med 1,7 procent jämfört med föregående år. Totalt uppgår minskningen till 14,3 procent baserat på 2008 års nivå.

20%

ska energin för uppvärmning av fastigheter minska från 2008 till 2020.

Elanvändningen effektiviseras



Elanvändning

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, hissar, pumpar, tvättmaskiner och torktumlare. På samma sätt som med värmebesparingen arbetar HEBA kontinuerligt med att effektivisera elanvändningen. Genom investeringar i närvarostyrd belysning, lågenergilampor samt effektivare hissar, tvättmaskiner och torktumlare begränsar vi elanvändningen.

Vattenanvändningen ska minska med 1% per år mätt i m³ vatten/kvm

Vatten

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

Vattenförbrukningen 2014 var 321 837 m³, vilket motsvarar 1,26 m³/m².

-2%

Vattenanvändningen minskade med 2,0 procent under 2014 jämfört med föregående år.

Avfallshandlingens miljöbelastning ska minska



Avfallshandling

Sopsuganläggningar finns i HEBAs hus i Annedal och planeras för Norra Djurgårdstaden. Mat, papper och hushållsopor sugas efter förslutning i speciella påsar direkt från husen till en sopcentral. Avfallskvarnar har många fördelar. De minskar mängden matavfall, är luktfritt och ger bättre kvalitet på sorteringen än t ex kompostering. Sophandlingssystem med behållare som till större delen är nedgrävd under mark och töms med en kranbil. Systemet innebär en effektivare och mer hygienisk hantering av bland annat hushållsavfall.

Miljöfarliga ämnen ska fasas ut



Miljöfarliga ämnen

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

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

En kultur som präglas av kunskap och service

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

Ett Stockholmsbaserat fastighetsbolag
HEBA-koncernen är helt Stockholmsbaserat med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och Lidingö.

Organisation

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

Nybyggarandan är tillbaka. Nyproduktion och ROT-renoveringarna har intensifierats även under 2014. Detta har medfört större engagemang och behov av mer resurser till vår enhet för fastighetsutveckling.

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

Hyreskonsulenterna sköter uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns centralt placerade på huvudkontoret där också alla tjänstemän sitter. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

Arbetsmiljö

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

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

Cheferna genomgick en utbildning

i Arbetsmiljö under 2014 och samtliga medarbetare kommer att genomgå en kortare utbildning i arbetsmiljö under 2015.

För att mäta och utvärdera hur medarbetarna uppfattar sin arbetssituation genomförs vartannat år en Nöjd-Medarbetar-enkät.

Medarbetare

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingsamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetssituationen och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med HEBAs önskemål och behov. På HEBA betraktar vi god hälsa som en tillgång. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten därför erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsövård.

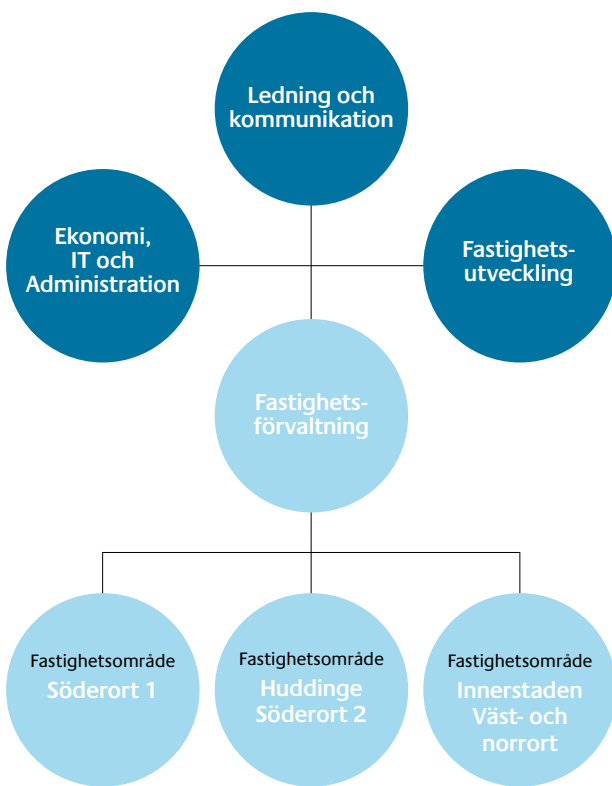
På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 7 år. Det är ett kvitto på att medarbetarna trivs på HEBA och gör att det finns en gedigen erfarenhet och kunskap i verksamheten. Medelåldern på HEBA är 49 år.

Etik och jämställdhet

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

” På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 7 år.

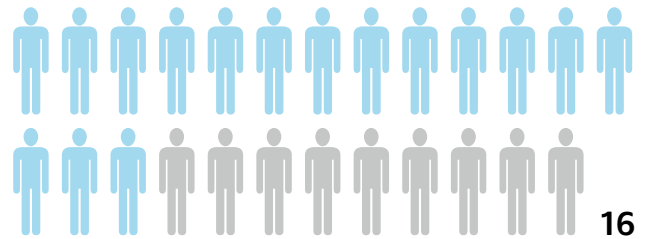
HEBAS ORGANISATION



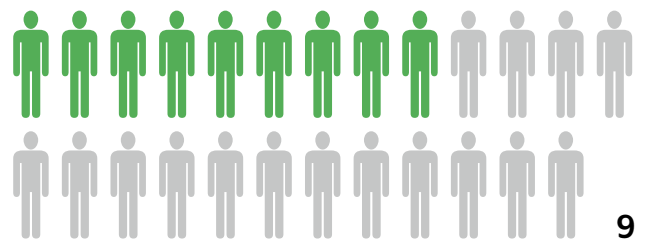
HEBA HAR 25 MEDARBETARE VARAV:



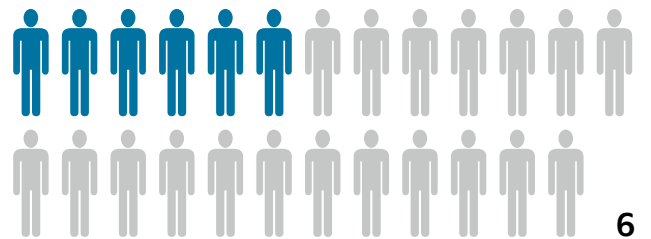
25 ARBETAR HELTID



16 ÄR TJÄNSTEMÄN



9 ÄR FASTIGHETSANSTÄLLDA



6 ÄR KVINNOR

Gäller årsskiftet 2014/2015

HEBAs aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2014 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ 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, skall aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1329 stycken. De tio största aktieägarna representerade 64,7 procent av kapitalet, dvs ägarandelen och 69,8 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 29,1 procent av kapitalet och 15,3 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 19,1 procent av kapitalet och 10,1 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2014 är skatten 22 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångska-

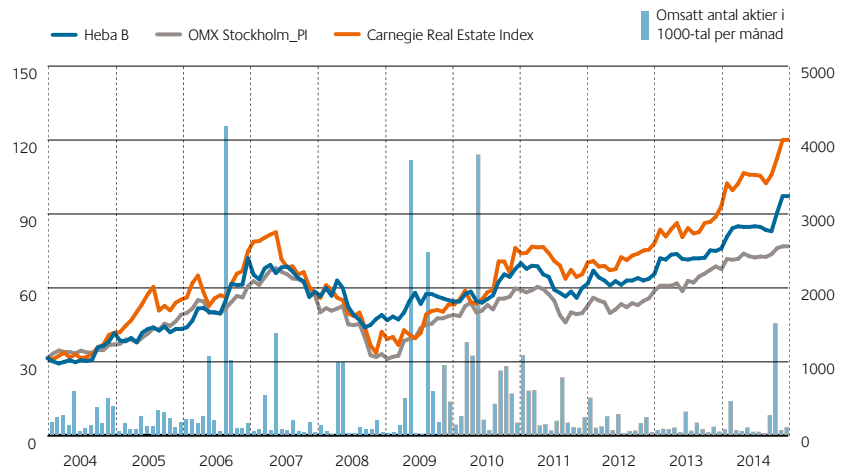
raktär. För verksamhetsåret 2014 föreslår styrelsen en utdelning av 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,3 procent baserat på börskursen den 31 december 2014. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 13 maj, med avstämningsdag 8 maj, 2015.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 86(83) 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 2004, visas i nedanstående diagram.



Källa: IFC Financial Information

Belopp i kr/aktie

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat före skatt	3,90	5,70	6,07	6,01	7,02
Resultat efter skatt	3,05	4,45	7,92	5,11	5,80
Kassaflöde	2,59	1,52	2,43	2,29	2,24
Eget kapital	68,60	66,75	63,40	56,48	52,47
Fastigheternas bokförda värde	128,28	117,97	108,80	100,56	95,09
Utdelning (2014 förslag)	1,30	1,20	1,10	1,00	1,10
Börskurs den 31 december	97,25	75,00	63,75	60,00	67,75
P/E tal I	24,9	13,2	10,5	10,0	9,7
P/E tal II	31,9	16,8	8,1	11,7	11,7
Totalavkastning, %	31,3	19,5	8,1	-9,8	25,0

De största aktieägarna per 31 december 2014

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
JP Morgan Bank		6 755 203	6 755 203	16,36	8,61
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,34
Ericsson Charlotte	457 080	2 123 981	2 581 061	6,25	8,54
Länsförsäkringar Fastighetsfond		2 424 338	2 424 338	5,87	3,09
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,32
Ericsson Anders	457 080	1 944 501	2 401 581	5,82	8,31
Ericsson Ulf		1 594 464	1 594 464	3,86	2,03
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,32
Carlbergssjön Trading AB		1 043 317	1 043 317	2,53	1,33
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,87
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,85
Andersson Rolf H		822 900	822 900	1,99	1,05
Fjärde AP-Fonden		775 562	775 562	1,88	0,99
Danielsson Steve	144 840	483 360	628 200	1,52	2,46
Skandinaviska Enskilda Banken S.A W8IMY		623 344	623 344	1,51	0,79
Skandia Livförsäkringsaktiebolag ÖMS		603 553	603 553	1,46	0,77
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
Nilsson Magnus		230 000	230 000	0,56	0,29
Totalt största aktieägare	3 406 800	29 036 439	32 443 239	78,59	80,46
Summa övriga	721 200	8 115 561	8 836 761	21,41	19,54
Totalt	4 128 000	37 152 000	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas fördelning per 31 december 2014

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001-	2	0,2	11 885 347	28,79
1 000 001-5 000 000	7	0,5	13 906 493	33,69
500 001-1 000 000	7	0,5	5 251 399	12,72
100 001-500 000	27	2,0	5 033 041	12,19
50 001-100 000	17	1,3	1 172 600	2,84
20 001-50 000	56	4,2	1 841 722	4,46
10 001-20 000	37	2,8	527 877	1,28
5 001-10 000	73	5,5	515 979	1,25
2 001-5000	178	13,4	566 837	1,37
1 001-2000	249	18,7	338 264	0,82
501-1 000	208	15,7	158 411	0,38
1-500	468	35,2	82 030	0,20
Totalt	1329	100	41 280 000	100

Aktiekapitalets 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 upplåningens 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	2014	2013
Ej räntebärande skulder	78,4	68,3
Räntebärande skulder	1 639,0	1 380,6
Räntederivat	72,4	16,8
Uppskjuten skatteskuld	693,6	658,2
Eget kapital	2 831,7	2 755,5
Summa skulder och eget kapital	5 315,1	4 879,4

Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 2 831,7 (2 755,5) Mkr.

Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 755,5
Utdelning	-49,5
Årets resultat	125,7
Belopp vid årets utgång	2 831,7

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 53,3 (56,5) %. HEBA har som riktmarke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 %.

Kreditrating

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

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 1 634,6 (1 337,1) Mkr motsvarande 31 (28) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,6 (3,6) %. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inom lägen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 26 (32) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2014 framgår av nedanstående tabeller:

Räntebindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt är	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2015	803,8	2,2	49
2016	97,9	4,1	6
2017 och framåt	732,9	2,9	45
Summa	1 634,6	2,6	100

Kapitalbindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt är	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2015	728,1	44
2016	551,6	34
2017 och framåt	354,9	22
Summa	1 634,6	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	-15,1
11-10-19	16-10-19	100,0	-8,8
10-12-30	19-06-18	180,0	-16,2
14-12-01	19-12-02	144,0	-6,8
15-03-30	20-03-30	200,0	-7,0
15-05-04	20-05-04	158,0	-5,7
12-12-28	21-09-30	114,0	-12,8
		993,9	-72,4

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. Teckande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat. Vid räntederivatets förfalldatum är marknadsvärdet noll och redovisad orealiserad värdeförändring under löptiden har alltså, sett över tiden, ingen påverkan på eget kapital.

Finansiell rapportering 2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	44	Not 15, Immateriella anläggningstillgångar	63
Bolagsstyrningsrapport	46	Not 16, Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark	64
Rapport över totalresultat, koncernen	50	Not 17, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	64
Rapport över finansiell ställning, koncernen	52	Not 18, Aktier i dotterföretag	65
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	54	Not 19, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	65
Rapport över kassaflöden, koncernen	54	Not 20, Kundfordringar	65
Resultaträkning, moderbolaget	55	Not 21, Övriga fordringar	65
Balansräkning, moderbolaget	56	Not 22, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65
Förändring av eget kapital, moderbolaget	57	Not 23, Likvida medel	65
Kassaflödesanalys, moderbolaget	57	Not 24, Aktiekapital	65
Not 1, Allmän information	58	Not 25, Obeskattade reserver	65
Not 2, Redovisningsprinciper	58	Not 26, Skulder	65
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	60	Not 27, Räntebärande skulder	66
Not 4, Rapportering per segment	61	Not 28, Uppskjuten skatteskuld	66
Not 5, Hyresintäkter	62	Not 29, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66
Not 6, Anställda och personalkostnader	62	Not 30, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	66
Not 7, Tomrättsavgälder	62	Not 31, Finansiella instrument	67
Not 8, Central administration	63	Not 32, Händelser efter balansdagen	67
Not 9, Resultat fastighetsförsäljning	63	Årsredovisningens undertecknande	68
Not 10, Finansiella intäkter	63	Revisionsberättelse	69
Not 11, Räntekostnader	63	Ledning	70
Not 12, Värdeförändringar	63	Styrelse och revisor	71
Not 13, Bokslutsdispositioner	63	Fem år i sammandrag	72
Not 14, Skatt	63	Definitioner	73
		Välkommen till årsstämma	74

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

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

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 63 (60) bostadsfastigheter, varav två fastigheter är projektfastigheter med pågående nybyggnation, samt 1 (0) vårdfastighet. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area exklusive projektfastigheten är 219 000 (208 000) m² innehållande 3 084 (2 997) bostäder och 270 (263) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 265 (1 204) kr/m². Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

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

Personal

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

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 267,3 (247,8) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 104,7 (97,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 102,7 (95,3) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i första hand på färdigställd nyproduktion i Annedal och minskade uppvärmningskostnader. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 58,4 (139,9) Mkr. Räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 161,1 (235,2) Mkr eller 3,90 (5,70) kr/aktie. och efter skatt till 125,7 (183,8) Mkr eller 3,05 (4,45) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 december av JM förvärvat den nybyggda vårdfastigheten Svänghjulet 4 i Täby. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 54 lägenheter och med en total area om 4 000 m². Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 147,3 Mkr. Hyresgäst är Attendo Sverige AB som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 31,4 Mkr, varav 26,2 Mkr investerats under 2014. Byggsprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2016.

Projekteringskostnaden i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 13,1 Mkr, varav 8,6 Mkr investerats under 2014. Projektningen avser 73 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter, med byggstart under januari 2015 och färdigställs under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under 2014 uppgick till 4,8 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 124,2 (118,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,7 (2,0) Mkr.

HEBA har den 13 november tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 185 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 juli 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och våren 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.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2014 uppgick till 311,1 Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,5 (0,0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 831,7 (2 755,5) Mkr motsvarande en soliditet om 53,3 (56,5) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 106,7 (62,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 639,0 (1 380,6) Mkr, varav 4,4 (43,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken uppgick vid årets utgång till 2,6 (3,6) %. Utav totala lånebeloppet på 1 634,6 (1 337,1) Mkr löper 445,6 (227,2) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker.

Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Miljö

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Framtiden

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

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 218,6 (200,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 66,0 (74,0) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 6,9 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 5 295,4 (4 870,0) 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 86 (83) 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 drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 2,5 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 53 Mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2014 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

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

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person

sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom tex resultat, utbetalas som kontant lön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

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

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

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

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

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

Till årsstämman 2015 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I HEBAs bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna 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 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 22 %) 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 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 1,30 kr per aktie

HEBAs kapitalförvaltning

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

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras

med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 2 831,7 (2 755,5) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 1 639,0 (1 380,6) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 53,3 (56,5) %.

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:		
Balanserad vinst	Kronor	576 682 976
Årets vinst	Kronor	51 459 636
	Kronor	628 142 612

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

Till aktieägarna utdelas 1,30 kr per aktie	Kronor	53 664 000
I ny räkning överföres	Kronor	574 478 612
	Kronor	628 142 612

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 53,7 Mkr och utgör 67,0 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.

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

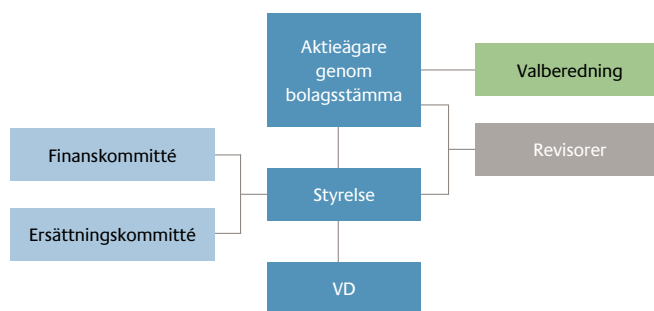
Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 52,8 % och moderbolagets soliditet till 29,0 %. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 %.

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm (Stockholmsbörsen), Midcap. HEBA tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är HEBAs bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2014. Vid årsstämman 2014 valdes Johan Vogel i strid med Kodens regler till suppleant i styrelsen. Avvikelsen förklaras av önskemålet att undvika dubbling 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 37 152 000 B-aktier med en röst vardera och 4 128 000 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2014/2015 hade HEBA 1329 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2014/2015 framgår av sid 41 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 29,1% av aktieägandet avseende kapitalet och 15,3% av aktieägandet avseende rösterna.

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

Bolagsordning

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

Av HEBAs bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBAs aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10 röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överläts till någon som inte är A-aktieägare, skall 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 skall omvandlas till aktie av serie B (sk omvandlingsförbehåll). Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBAs webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

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

Årsstämma

Den 7 maj 2014 hölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 58 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 72,1% av röstetalet och 57% av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

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

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets webbplats; www.hebafast.se

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,20 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Lars Åberg, Rolf H Andersson Lena Hedlund och Johan Elfstadius samt att till suppleant nyvälja Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;

- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 300 000 kr, varav 300 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till en var av övriga ledamöter samt 100 000 kr till suppleanten;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2015 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist, Birgitta Härnblad och Leif Edlund.

Valberedning

Årsstämman 2014 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, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2015. I kallelsen till årsstämman 2015 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 2014/2015.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) 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 såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter förutom Johan Vogel har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter

med uppgifter enligt punkten 2.6 i Kodens presenteras på sid 71 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBAs organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och 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 2014 har styrelsen haft tio möten varav ett telefonmöte, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Johan Elfstadius och Lena Hedlund har varit förhindrade att delta i ett möte i april 2014 och Leif Mellqvist vid ett möte i november 2014. I övrigt har samtliga ledamöter 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. 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 2014 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. Avtal finns även med extern part avseende "backup" för ekonomifunktionen.

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

Bokslutskommuniké för 2013 publicerades 20 februari 2014 och delårsrapporter har under 2014 publicerats 7 maj, 7 augusti och 6 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 2014 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 två enskilda sammanträden under 2014 samt har haft telefonkontakt och deltagit i möte med finansiella rådgivare tillsammans med VD och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 70 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 6, 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 2011 valdes Ernst&Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2015. 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 8, sid 63 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. 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 policyn och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, 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 därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Oberoende externa konsulter värderar 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

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

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin

bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

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

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2014	2013
Hysesintäkter	4, 5	267 280	247 799
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-83 965	-82 093
Underhållskostnader		-11 804	-7 974
Fastighetskatt		-4 707	-4 425
Tomträttsavgälder	7	-4 210	-3 323
Driftsöverskott		162 594	149 984
Central administration	6, 8	-16 861	-15 675
Finansiella intäkter	10	1 032	1 019
Räntekostnader	11	-44 019	-40 047
Förvaltningsresultat		102 746	95 281
Resultat fastighetsförsäljning			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	114 316	118 952
Värdeförändring räntederivat	3, 12	-55 866	21 018
Resultat före skatt		161 196	235 251
Skatt på årets resultat	14	-35 470	-51 411
Resultat efter skatt		125 726	183 840
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat		125 726	183 840
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		3,05	4,45
Utdelning per aktie (2014 förslag), kr		1,30	1,20
Total utdelning (2014 förslag), Kkr		53 664	49 536
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:

	2014	Kr/m ²	2013	Kr/m ²
Bostäder	248 282		229 586	
Lokaler	14 355		13 130	
Garage och p-platser	8 516		7 753	
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 873		-2 670	
Summa hyresintäkter	267 280	1 242	247 799	1 190

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 8 % jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till färdigställd nyproduktion i Annedal samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet. Över 90 % av hyresintäkterna kommer från bostadshyresgäster. Outhyrt understiger 1 % av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 83 965 (82 093) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2014	Kr/m ²	2013	Kr/m ²
Värmekostnader	27 617	128	28 374	136
Fastighetsadministration	11 913	55	12 121	58
Övriga driftskostnader ¹⁾	44 435	206	41 598	200
Summa driftskostnader	83 965	389	82 093	394

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 229 (307) Kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2014 uppgick till 4 707 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 % 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 2014 till 4 394 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	69 865	2 951
6 - 10	18 884	1 443
Summa	88 749	4 394
Varav pågående nyproduktion		-184
Summa tomträttsavgälder		4 210

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 16 861 (15 675) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -42 987 (-39 028) Kkr, en ökning med 3 959 Kkr. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader till följd av finansieringen av färdigställd nyproduktion i Annedal. Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 1 976 (5 912) Kkr. Uppgifter om HEBAS lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 102 746 (95 281) Kkr. Resultatförbättringen på 8 % beror i första hand på ökade hyresintäkter, dels på grund av färdigställd nyproduktion i Annedal samt dels på grund av hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 2,3 %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,4 % i Stockholms innerstad till 5,2 % i Täby. Se även Forum Fastighetsekonomi ABs marknadsvärdering på sidan 31 samt not 16.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -55 866 (21 018) Kkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2013/2014 till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Uppgifter om HEBAS derivat-instrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 161 196 (235 251) Kkr, en minskning med 74 055 Kkr. Resultatminskningen beror på värdeförändringar räntederivat. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -35 470 (-51 411) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till -32 (0) Kkr.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	2 303	1 017
		2 303	1 017
Förvaltningsfastigheter	16	5 295 400	4 870 000
Materiella anläggningstillgångar	17	2 348	2 827
		5 297 748	4 872 827
Derivatinstrument			267
		-	267
Summa anläggningstillgångar		5 300 051	4 874 111
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	510	520
Övriga fordringar	21	7 685	1 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 403	3 258
		12 598	5 292
Likvida medel	23	2 460	6
		2 460	6
Summa omsättningstillgångar		15 058	5 298
SUMMA TILLGÅNGAR		5 315 109	4 879 409

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2014	2013
Bokfört värde vid årets början	4 870 000	4 491 117
Förvärv och nybyggnation	186 982	141 892
Investeringar i befintliga fastigheter	124 102	118 039
Försäljningar		
Värdeförändring	114 316	118 952
Bokfört värde vid årets slut	5 295 400	4 870 000

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 311 084 (259 931) Kkr varav 186 982 (141 892) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 124 102 (118 039) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	485 700	35 600
Söderort	2 700 900	22 800
Västerort	706 700	23 000
Huddinge	380 000	15 300
Lidingö & Täby	956 500	30 700
Summa	5 229 800	23 900
Pågående fastighetsprojekt	65 600	
Summa	5 295 400	

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 8-13.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	24		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 790 480	2 714 290
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 831 760	2 755 570
SKULDER			
Långfristiga skulder	26		
Långfristiga räntebärande skulder	27	906 576	883 000
Derivatinstrument	3	72 402	11 035
Uppskjuten skatteskuld	28	693 637	658 199
Summa långfristiga skulder		1 672 615	1 552 234
Kortfristiga skulder	26		
Leverantörsskulder		37 988	40 044
Skatteskulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	732 377	497 598
Derivatinstrument			5 768
Övriga skulder		9 152	2 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 217	25 390
Summa kortfristiga skulder		810 734	571 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 315 109	4 879 409
Poster Inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	30	1 892 631	1 413 824
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 2 831 760 (2 755 570) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 125 726 (183 840) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 49 536 (45 408) Kkr eller 1,20 (1,10) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 53 (57) % och belåningsgraden till 31 (28) %.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 1 638 953 (1 380 598) Kkr, varav 4 316 (43 495) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60 000 (60 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 1 634 637 (1 337 103) Kkr löper 445 638 (227 232) Kkr med rörlig ränta.

Genomsnittlig kapitalbindningstid var 0,8 (1,3) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 45 (45) %. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och någon kapitalmarknadsfinansiering i form av obligation eller dylikt har inte gjorts. Närmare specifikation av HEBA:s lån redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 693 637 (658 199) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (22 %) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	24				
Eget kapital 2012-12-31		34 400	6 880	2 575 858	2 617 138
Årets totalresultat				183 840	183 840
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-45 408	-45 408
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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		162 594	149 984
Central administration		-16 861	-15 675
Avskrivningar		1 303	1 287
Övriga poster		-89	-223
Erhållen utdelning Brandkontoret		961	910
Erhållna räntor		71	109
Betalda räntor		-45 511	-40 897
Betald skatt		1 421	-8 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		103 889	87 059
Förändring kortfristiga fordringar		-8 739	984
Förändring kortfristiga skulder		11 590	-25 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 740	62 836
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	16	-311 084	-259 931
Övriga investeringar		-2 701	-2 087
Försäljning förvaltningsfastigheter			
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		680	348
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-313 105	-261 670
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		258 355	242 746
Amortering av lån			
Utbetald utdelning		-49 536	-45 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		208 819	197 338
Årets kassaflöde		2 454	-1 496
Likvida medel vid årets början		6	1 502
Likvida medel vid årets slut		2 460	6

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2014	2013
Hysesintäkter		218 626	200 575
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-72 760	-71 312
Underhållskostnader		-14 533	-10 274
Fastighetskatt		-4 346	-4 095
Tomträttsavgälder	7	-3 219	-2 332
Driftnetto		123 768	112 562
Avskrivningar på fastigheter		-14 985	-12 025
Bruttoresultat		108 783	100 537
Central administration	6, 8	-16 636	-15 309
Resultat fastighetsförsäljning	9	-6 879	
Rörelseresultat		85 268	85 228
Finansiella intäkter	10	17 949	23 704
Räntekostnader	11	-37 194	-34 878
		-19 245	-11 174
Resultat efter finansiella poster		66 023	74 054
Bokslutsdispositioner	13	-24	-224
Skatt på årets resultat	14	-14 539	-16 230
ÅRETS RESULTAT		51 460	57 600

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2014	2013
Årets resultat	51 460	57 600
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	51 460	57 600

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	15	2 303	1 017
		2 303	1 017
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	1 545 175	1 423 320
Inventarier	17	2 348	2 827
		1 547 523	1 426 147
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	18	250	250
Fordringar hos koncernföretag	19	621 757	653 475
		622 007	653 725
Summa anläggningstillgångar		2 171 833	2 080 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	296	317
Övriga fordringar	21	1 508	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 238	2 811
		5 042	3 156
Likvida medel	23	4	4
		4	4
Summa omsättningstillgångar		5 046	3 160
SUMMA TILLGÅNGAR		2 176 879	2 084 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		576 683	568 619
Årets vinst		51 460	57 600
		628 143	626 219
Summa eget kapital		669 423	667 499
Obeskattade reserver	25	256	231
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	28	89 188	74 649
Summa avsättningar		89 188	74 649
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	26	781 326	724 850
Skulder till koncernföretag	27		150
Summa långfristiga skulder		781 326	725 000
Kortfristiga skulder	26		
Leverantörsskulder		35 686	38 313
Skulder till koncernföretag			55 425
Skatteskulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	574 227	497 598
Övriga skulder		2 852	2 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	23 921	22 608
Summa kortfristiga skulder		636 686	616 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 176 879	2 084 049
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	30	1 608 606	1 255 049
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	24				
Eget kapital 2012-12-31		34 400	6 880	614 027	655 307
Årets vinst				57 600	57 600
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-45 408	-45 408
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

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		123 768	112 562
Central administration		-16 636	-15 309
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-6 879	
Avskrivningar		1 303	1 287
Övriga poster		-87	-219
Erhållen utdelning Brandkontoret		961	910
Erhållna räntor		22 740	95
Betalda räntor		-39 647	-33 393
Betald skatt		-134	-5 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		85 389	59 998
Förändring kortfristiga fordringar		-1 780	1 127
Förändring kortfristiga skulder		1 294	15 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 903	76 458
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	16	-152 401	-253 778
Övriga investeringar		-2 701	-2 087
Försäljning av förvaltningsfastigheter		8 682	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		680	348
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-145 740	-255 517
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		77 529	242 746
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar		32 844	-18 281
Anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag			
Utbetald utdelning		-49 536	-45 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 837	179 057
Årets kassaflöde		0	-2
Likvida medel vid årets början		4	6
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 vid Nasdaq Stockholm, MidCap, och koncernens största aktieägare är JP Morgan Bank, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2014 har den 25 mars 2015 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 6 maj 2015.

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 2014. 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 IFRS som påverkar koncernen och som tillämpas fr o m 1 januari 2014 är IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag. IFRIC 21 Avgifter behandlar skuldredovisning relaterad till statlig avgift och kommer att tillämpas fr o m räkenskapsåret 2015. Tillämpningen påverkar endast koncernens finansiella ställning och har ingen resultatpåverkan.

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

- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2018)
- IFRS 15 Intäktsredovisning (1 januari 2017)

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas första gången fr o m räkenskapsåret 2015 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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

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

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 REDOVISNINGSMÅL

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 (avkassningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

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. Gjort bolagsförvärv under 2014 avser en värdfastighet och har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet.

2.3 INTÄKTER

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

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.4 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då de väsentliga riskerna och fördelarna 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 7.

Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

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

2.5 AKTIVERADE UTGIFTER DATAPROGRAM

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

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

2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 16.

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

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlitats 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 % 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. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet anskaffningsvärde

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

2.9.1 Likvida medel

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

2.9.2 Kundfordringar

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

2.9.3 Derivatinstrument

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

2.9.4. Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra 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 2014 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 2014-12-31 till 143 (148) %.

2.12 SKATT

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

2.13 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. Med likvida medel avses kassa och bank.

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 skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

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

Ränterisk

HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 456,0 Mkr bundits på 2 år, 733,0 Mkr på 4 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala länestocken uppgick vid årsskiftet till 2,6 (3,6) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (1,5) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 8,0 Mkr för år 2015.

Av räntebärande skulder på 1 639,0 (1 380,6) Mkr löper 445,6 (227,2) Mkr samt checkräkningskredit på 4,4 (43,5) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2014 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2015	803,7	2,2	49
2016	97,9	4,1	6
2018	60,0	3,0	4
2019	559,0	2,7	34
2021	114,0	3,4	7
Summa	1 634,6	2,6	100

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 993,9 Mkr, varav 2 stycken räntederivat om totalt 358,0 Mkr med startdag 30 mars och 4 maj 2015, enligt följande:

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-15,1
2011-10-19	2019-06-17	100,0	-8,8
2010-12-30	2019-06-18	180,0	-16,2
2014-12-01	2019-12-02	144,0	-6,8
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-7,0
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,8
		993,9	-72,4

¹⁾ Utställaren av ränteswappen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare 5 år.

Räntederivaten 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 skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2014 till 1 639,0 (1 380,6) Mkr, varav 4,4 (43,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (60,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2014 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2014-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2015	728,0	44
2016	551,6	34
2017	160,0	10
2018	60,0	4
2019	135,0	8
Summa	1 634,6	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. Långfristiga räntebärande skulder med fast ränta löper i huvudsak med kort räntebindning eller är tecknade till marknadsmässiga villkor vid årsskiftet. Därutöver finns endast ett mindre lån som förfaller 2018.

Likvidflöden beräknade per 2014-12-31

År	Förfall krediter, Mkr	Ränta krediter, Mkr	Ränta derivat, Mkr	Totalt, Mkr
2015	-728,0	-18,3	-16,8	-763,1
2016	-551,6	-7,5	-17,3	-576,4
2017	-160,0	-5,5	-15,0	-180,5
2018	-60,0	-2,4	-15,0	-77,4
2019	-135,0	-2,0	-11,4	-148,4
2020			-3,8	-3,8
2021			-2,0	-2,0
Summa	-1 634,6	-35,7	-81,3	-1 751,6

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.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 20):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kundfordringar	1 486	1 502	1 115	1 188
Reserv osäkra fordringar	-976	-982	-819	-871
Summa kundfordringar	510	520	296	317

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

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
Fastighetskostnader	-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
<hr/>						
Koncernen 2013	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	17 453	139 583	29 882	26 329	34 552	247 799
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-4 909	-47 381	-10 231	-9 024	-10 548	-82 093
Underhållskostnader	-300	-4 719	-584	-531	-1 840	-7 974
Fastighetskostnader	-582	-2 412	-429	-559	-443	-4 425
Tomträttsavgälder		-2 497	-826			-3 323
Driftsöverskott	11 662	82 574	17 812	16 215	21 721	149 984
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	21 831	55 184	13 137	1 087	27 713	118 952
Resultat	33 493	137 758	30 949	17 302	49 434	268 936
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	472 400	2 594 200	700 500	363 000	739 900	4 870 000
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	252	2 182	449	458	503	3 844
Kortfristiga fordringar ¹⁾	250	2 164	445	454	499	3 812
Ofördelade tillgångar						1 753
Summa tillgångar	472 902	2 598 546	701 394	363 912	740 902	4 879 409
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	4 471	38 738	7 974	8 130	8 926	68 239
Ofördelade skulder						5 768
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 471	38 738	7 974	8 130	8 926	74 007
Investeringar	6 106	85 001	139 690	7 161	24 060	262 018

¹⁾ Posterna är fördelade enligt fördelingsnyckel

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 162 594 (149 984) Kkr och resultatet före skatt 161 196 (235 251) Kkr

består av central administration -16 861 (-15 675) Kkr, finansnetto -42 987 (-39 028) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 58 450 (139 970) Kkr.

NOT 5 HYRESINTÄKTER

Kontraktsförallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2015	107	1 158	
2016	37	2 220	1%
2017	38	3 950	1%
2018	23	2 468	1%
Övriga ¹⁾	28	10 097	4%
Summa lokaler	233	19 893	7%
Vakanta lokaler	25	931	
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad	3	116	
Interna kontrakt	9	1 474	1%
Bostäder ²⁾	3 084	252 935	89%
Garage och p-platser	1 522	8 600	3%
Summa	4 876	283 949	100%

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

²⁾ Varav 7 571 Kkr avser kontraktsvärde efter ROT för fastigheten Fregatten 4 färdigställt år 2014 samt 9 454 Kkr för Fregatten 5 färdigställt år 2015. Hyresvärdet är baserat på februari månad 2015.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2014 varav män		2013 varav män	
Moderbolaget	25	19	25	19
Dotterföretag				
Koncernen totalt	25	19	25	19

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Ersättningar har kostnadsförts enligt följande:	2014		2013	
	Löner och ersättn.	Sociala kostnader	Löner och ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	16 352	7 900	15 451	7 422
(varav pensionskostnader)		[2 920]		[2 548]
Dotterföretag				
(varav pensionskostnader)				
Koncernen totalt	16 352	7 900	15 451	7 422
(varav pensionskostnader)		[2 920]		[2 548]

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 461 (392) Kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 736 (706) Kkr styrelse och VD.

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

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 983	12 369	3 791	11 660
Dotterföretag				
Koncernen totalt	3 983	12 369	3 791	11 660

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 300 (1 200) Kkr varav 300 (300) Kkr till styrelsens ordförande och med 150 (150) Kkr till envar av övriga ledamöter, samt 100 (0) Kkr till suppleanten. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50% i december och 50% efter nästa års bolagsstämma.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 650 (186) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 407 (0) Kkr. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 719 (2 575) Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2014 uppgick till 736 (706) Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget från 62 år to m fyllda 65 år. Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 60–75 % av den fasta lönen.

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

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

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 981 (2 849) Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2014 med 248 (238) Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2014 uppgick till 824 (751) 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	2014	2013
Andel kvinnor		
Styrelse	25%	29%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%

Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag	2014	2013
Total sjukfrånvaro	3%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	4%	4%
– sjukfrånvaro för män	3%	2%
– anställda 30–49 år	3%	2%
– anställda 50 år –	4%	3%

NOT 7 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förfallotidpunkt 1 år	342	101	342	101
Förfallotidpunkt 2–5 år	2 609	2 951	1 618	1 960
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 259	271	1 259	271
	4 210	3 323	3 219	2 332
Sålda fastigheter				
Summa	4 210	3 323	3 219	2 332

NOT 8 CENTRAL ADMINISTRATION

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Revisionsuppdraget	322	333	322	333
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	238	214	238	214
Övriga tjänster				
Summa	560	547	560	547

NOT 9 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	Moderbolaget	
	2014	2013
Förlust vid avyttring av fastighet	6 879	
Summa	6 879	

NOT 10 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	962	910	962	910
Ränteintäkter	70	109	41	95
Ränteintäkter, dotterbolag			16 946	22 699
Summa	1 032	1 019	17 949	23 704

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader	44 019	40 047	37 194	34 037
Räntekostnader, dotterbolag				841
Summa	44 019	40 047	37 194	34 878

NOT 12 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**Förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 114 316 (118 952) Kkr, motsvarande 2,3 (2,6)%. Årets värdeökning på 2,3% 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 2,4% i Stockholms innerstad till 5,2% i Täby.

Räntederivat

Värdeförändringen totalt under året uppgick till -55 866 (21 018) Kkr. Värdet har minskat jämfört med årsskiftet 2013 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2014	2013
Överavskrivning på inventarier	-24	-224
Summa	-24	-224

NOT 14 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-32			
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-5	370		
Finansiella instrument	12 290	-4 624		
Underskottsavdrag	-1 825	-144	-2 368	-213
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-45 898	-47 013	-12 171	-16 017
Summa	-35 470	-51 411	-14 539	-16 230
Redovisat resultat före skatt	161 196	235 251	65 999	73 830
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-35 463	-51 755	-14 520	-16 243
Skatt hänförlig till tidigare år				
Underskottsavdrag tidigare år	10	372	10	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	213	202	201	202
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-230	-230	-230	-189
Summa	-35 470	-51 411	-14 539	-16 230
Effektiv skattesats	22,0%	21,9%	22,0%	22,0%

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	1 901	1 797	1 901	1 797
Investeringar	1 640	104	1 640	104
Utgående anskaffningsvärde	3 541	1 901	3 541	1 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-884	-694	-884	-694
Årets avskrivningar	-354	-190	-354	-190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 238	-884	-1 238	-884
Utgående planenligt restvärde	2 303	1 017	2 303	1 017

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	4 870 000	4 491 117		
Investeringar	311 084	259 931		
Försäljningar				
Värdeförändring	114 316	118 952		
Utgående balans	5 295 400	4 870 000		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			1 429 500	1 175 722
Investeringar			152 401	253 778
Försäljningar			-18 513	
Utgående anskaffningsvärde			1 563 388	1 429 500
Ingående ackumulerade avskrivningar			-124 975	-112 950
Försäljningar			2 952	
Årets avskrivningar			-14 985	-12 025
Utgående ackumulerade avskrivningar			-137 008	-124 975
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående planenligt värde			1 545 175	1 423 320
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 906 880	1 800 680	1 506 663	1 400 463
Mark	1 108 633	1 066 787	949 122	907 276
Varav mark tomträtter	-351 508	-309 662	-232 597	-190 751
Summa	2 664 005	2 557 805	2 223 188	2 116 988

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 vårdfastighet 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 51 % av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 1 976 Kkr i koncernen och moderbolaget.

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 % år 2015 och därefter 2 % per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1 % från mars år 2015 för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande lokalhyreskontrakt med indexuppräknung. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.

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 exklusive pågående projekt fördelar sig enligt följande:

Område	Direkt avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (m ²)	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	2,4–2,9	6,0	13 642	35 600
Söderort	2,7–4,3	2,8	118 204	22 800
Västerort	3,6–4,5	-1,7	30 672	23 000
Huddinge	4,3	3,6	24 803	15 300
Lidingö & Täby	2,4–5,2	1,5	31 199	30 700
Summa	2,4–5,2	2,3	218 520	23 900

Marknadsvärde på fastigheterna varierar beroende på konjunktur, ränteläge m.m, se nedanstående känslighetsanalys:

Parameter	Förändring	Värdeförändring (Mkr)
Inflation	± 1 %-enhet	+471/-439
Kalkylränta	± 1 %-enhet	-291/+320
Direktavkastningskrav	± 1 %-enhet	-940/+1 824
Hyresvärde bostäder	± 2 %	± 150
Drifts- och underhållskostnader	± 20 kr	± 125

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 4,3 % till 7,0 % och ett direktavkastningskrav mellan 2,4 % och 5,2 % enligt ovanstående tabell.

NOT 17 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	7 920	6 908	7 920	6 908
Investeringar	1 061	1 983	1 061	1 983
Försäljningar och utrangeringar	-1 310	-971	-1 310	-971
Utgående anskaffningsvärde	7 671	7 920	7 671	7 920
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 093	-4 839	-5 093	-4 839
Försäljningar och utrangeringar	719	843	719	843
Årets avskrivningar	-949	-1 097	-949	-1 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 323	-5 093	-5 323	-5 093
Utgående planenligt restvärde	2 348	2 827	2 348	2 827
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	181	131	181	131
Förfallotidpunkt 1–5 år	633	647	633	647

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Driftskostnader	621	781	621	781
Central administration	328	316	328	316
Summa	949	1 097	949	1 097

NOT 18 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	6 024
HEBA Liljeholmsplan AB 556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	15 221
HEBA Hökarängen AB 556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	33 733
HEBA Räcksta AB 556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	981
HEBA Enhagen AB 556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	315
Förvaltnings AB Hyresrätten 3 556810-9598, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	100	142
Förvaltnings AB Hyresrätten 4 556988-2508, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
Summa			173 674	

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2014	2013
Fordringar vid årets början	653 475	612 495
Amortering	-191 562	
Ny utlåning	159 844	40 980
Summa	621 757	653 475

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
HEBA Förvaltnings AB	8 289	7 989
HEBA Stockholm AB	130 876	126 899
HEBA Hyresrätten AB	43 349	
HEBA Liljeholmsplan AB	150 896	182 486
HEBA Räcksta AB	15 617	150 254
HEBA Hökarängen AB	93 356	103 730
HEBA Hägernäs Strand AB	67 156	82 117
HEBA Enhagen AB	102 953	
Förvaltnings AB Hyresrätten 3	9 265	
Summa	621 757	653 475

Koncernfordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 20 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kundfordringar	1 486	1 502	1 115	1 188
Reserv vid årets början	982	734	871	689
Årets reserveringar	305	326	132	242
Återförda reserveringar	-202	-26	-123	-26
Konstaterade förluster	-109	-52	-61	-34
Reserv vid årets slut	976	982	819	871
Summa	510	520	296	317

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förfallet belopp	1 315	1 338	930	1 025
Varav förfallna mellan 0-90 dgr	134	136	90	109
Varav förfallna mellan 90-180 dgr	93	214	50	57
Varav förfallna mer än 180 dgr	1 088	988	790	859
Reserv för osäkra fordringar	976	982	819	871

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skattefordringar	27	1 480	134	
Investeringsstöd	6 245			
Övriga fordringar	1 413	34	1 374	28
Summa	7 685	1 514	1 508	28

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna intäkter	786	75	29	2
Förutbetalda räntekostnader	1 029	1 009	981	1 009
Förutbetalda övriga kostnader	2 588	2 174	2 228	1 800
Summa	4 403	3 258	3 238	2 811

NOT 23 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 2 460 (6) Kkr i koncernen och 4 (4) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT 24 AKTIEKAPITAL

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

NOT 25 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2014	2013
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	256	231
	256	231

NOT 26 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	732 377 [4 316]	497 598 [43 495]	574 227 [4 316]	497 598 [43 495]
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	78 357	68 239	62 459	119 072
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	906 576	883 000	781 326	724 850
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				150
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	1 717 310	1 448 837	1 418 012	1 341 670

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

NOT 27 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Långfristiga fastighetslån	906 576	883 000	781 326	724 850
Kortfristiga fastighetslån	728 061	454 103	569 911	454 103
Checkräkningskredit	60 000	60 000	60 000	60 000
Ej utnyttjad del av checkräkningskredit	-55 684	-16 505	-55 684	-16 505
Summa	1 638 953	1 380 598	1 355 553	1 222 448

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

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	51	421		
Förändring rapport över totalresultat	5	-370		
Utgående balans	56	51		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-3 638	-8 262		
Förändring rapport över totalresultat	-12 290	4 624		
Utgående balans	-15 928	-3 638		
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-15 536	-15 680	-3 706	-3 919
Förändring rapport över totalresultat	1 825	144	2 368	213
Utgående balans	-13 711	-15 536	-1 338	-3 706
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	677 322	630 309	78 355	62 338
Förändring rapport över totalresultat	45 898	47 013	12 171	16 017
Utgående balans	723 220	677 322	90 526	78 355
Summa utgående balans	693 637	658 199	89 188	74 649

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran.

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 833	3 610	3 833	3 610
Upplupna räntor	1 097	1 352	1 097	1 352
Förutbetalda hyresintäkter	20 273	13 174	16 095	10 533
Övrigt	6 014	7 254	2 896	7 113
Summa	31 217	25 390	23 921	22 608

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	1 892 631 [606 506]	1 413 824 [391 951]	1 608 606 [447 731]	1 255 049 [135 601]
Summa	1 892 631	1 413 824	1 608 606	1 255 049

NOT 31 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kundfordringar	510	520				
Övriga fordringar	7 597	7				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 403	3 258				
Likvida medel	2 460	6				
Långfristiga skulder					-906 576	-883 000
Derivatinstrument			-72 402	-16 536		
Leverantörsskulder					-37 988	-40 044
Övriga skulder					-738 775	-497 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-31 217	-25 390
Summa	14 970	3 791	-72 402	-16 536	-1 714 556	-1 446 168

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt nivå 2 utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. Långfristiga räntebärande skulder med fast ränta löper i huvudsak med kort räntebindning eller är tecknade till marknadsmässiga villkor vid årsskiftet. Därutöver endast ett mindre lån som förfaller 2018.

NOT 32 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 enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 mars 2015

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Johan Elfstadius
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2015.
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 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44–68.

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 revisionsssed 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 2014 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 2014 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 46–49. 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 2014. 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 46–49 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 mars 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ledning



1. 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

2. MARCUS TÄRNÄSEN

Chef Projektutveckling
Född 1973
Anställd sedan 2010

Tidigare anställningar:

DTZ Sweden AB och NCC Boende

Utbildning: Civ Ing KTH

Tidigare ledande befattningar:

Projektchef, Exploateringschef

Aktieinnehav i HEBA:

0

3. 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

4. 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

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot
i Galären Luleå AB

Aktieinnehav i HEBA:

24 146 B-aktier

5. 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

Styrelse och revisor



6. SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: 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 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.

4. 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: 822 900 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående: 1 023 900 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

1. JOHAN ELFSTADIUS

Ledamot
Stockholm, född 1973
Styrelseledamot sedan 2013
Utbildning: Tekn.Kand.KTH, M.Phil Cambridge University
Nuvarande befattning: Officer
Övriga styrelseuppdrag: RSD Retail and Shopping Centre Development AB
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

7. 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.

5. 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, 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 genom bolag
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

2. LARS ÅBERG

Ledamot
Stockholm, född 1948
Styrelseledamot sedan 1985
Utbildning: Mellanstadielärare
Tidigare ledande befattningar: VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpipe AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Analysgruppen AB
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 144 840 A-aktier,
68 000 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

3. LENA HEDLUND

Ledamot
Danderyd, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008
Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör
Nuvarande befattning: Egen konsultverksamhet inom Management och Kommunikation
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB

Eget aktieinnehav i HEBA

Fastighets AB: 6 500 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

8. 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 och Mirmor 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.

Aktieinnehav avser per den 31 december 2014

Revisor

Ernst & Young AB
Vald 2011

Huvudansvarig revisor

Magnus Fredmer
Född 1964
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	267	248	231	231	236
Drifts- och underhållskostnader	-95	-90	-88	-92	-98
Fastighetskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-4	-3	-3	-3	-3
Driftsöverskott	163	150	135	131	130
Centrala adm.kostnader	-17	-16	-15	-14	-14
Finansiella intäkter	1	1	1	1	2
Finansiella kostnader	-44	-40	-35	-37	-33
Förvaltningsresultat	103	95	86	81	85
Resultat fastighetsförsäljning			1		8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	114	119	172	198	192
Värdeförändring räntederivat	-56	21	-8	-31	5
Resultat före skatt	161	235	251	248	290
Skatt	-35	-51	76	-37	-50
Årets resultat	126	184	327	211	240
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	5 295	4 870	4 491	4 151	3 925
Övriga anläggningstillgångar	5	4	3	4	4
Räntederivat					2
Omsättningstillgångar	13	5	5	4	7
Likvida medel	2		2		21
Summa tillgångar	5 315	4 879	4 501	4 159	3 959
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 832	2 755	2 617	2 332	2 166
Räntederivat	72	17	38	29	
Uppskjuten skatteskuld	694	658	607	685	664
Räntebärande skulder	1 639	1 381	1 138	1 029	1 072
Ikke räntebärande skulder	78	68	101	84	57
Summa eget kapital och skulder	5 315	4 879	4 501	4 159	3 959
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	215	208	205	210	227
Direktavkastning, %	3,1	3,3	3,1	3,2	3,3
Hysesintäkter per kvm, kr	1 244	1 190	1 127	1 102	1 037
Drift och underhåll per kvm, kr	446	433	432	437	428
Bokfört värde per kvm, kr	23 933	22 135	21 032	19 731	18 345
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	106,7	62,8	100,3	94,5	92,4
Investeringar, Mkr	313,8	262,0	260,7	162,4	602,7
Överskottsgrad, %	60,8	60,5	58,2	56,7	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,4	3,5	3,2	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	2,6	3,6	3,6	3,5	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, %	31	28,3	25,3	24,8	27,3
Soliditet, %	53,3	56,5	58,2	56,1	54,7
Avkastning eget kapital, %	4,5	6,8	13,2	9,4	11,6
Avkastning totalt kapital, %	4,0	5,9	6,6	7,0	8,7
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	3,05	4,45	7,92	5,11	5,80
Kassaflöde, kr	2,59	1,52	2,43	2,29	2,24
Eget kapital, kr	68,60	66,75	63,40	56,48	52,47
Substansvärde, kr	86,12	83,16	78,67	73,40	68,55
Börskurs, kr	97,25	75,00	63,75	60,00	67,75
Fastigheternas bokförda värde, kr	128,28	117,97	108,80	100,56	95,09
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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.

Beläningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

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

DATA PER AKTIE**Resultat efter skatt**

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde

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

Eget kapital

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde

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

Fastigheternas bokförda värde

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

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 40–41**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.

I Djurgårdsstaden uppför HEBA 73 nya klimatanpassade hyreslägenheter och ca 700 m² butiksarea.





Välkommen till årsstämma



Årsstämma

Årsstämma 2015 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 6 maj 2015 kl 16.30
Plats Konferens Spårvagnshallarna,
Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57
Stockholm

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämma skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 29 april 2015 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 29 april 2015 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 29 april 2015 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

6

MAJ

Delårsrapport för januari–mars 2015 publiceras den 6 maj 2015.

8

MAJ

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,30 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 8 maj 2015.

13

MAJ

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 13 maj 2015.

6

AUG

Halvårsrapport januari–juni 2015 publiceras den 6 augusti 2015.

5

NOV

Delårsrapport januari–september 2015 publiceras den 5 november 2015.

FEB
2016

Bokslutskommuniké 2015 publiceras i februari 2016.

APR

Årsredovisning 2015 publiceras i april 2016.



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