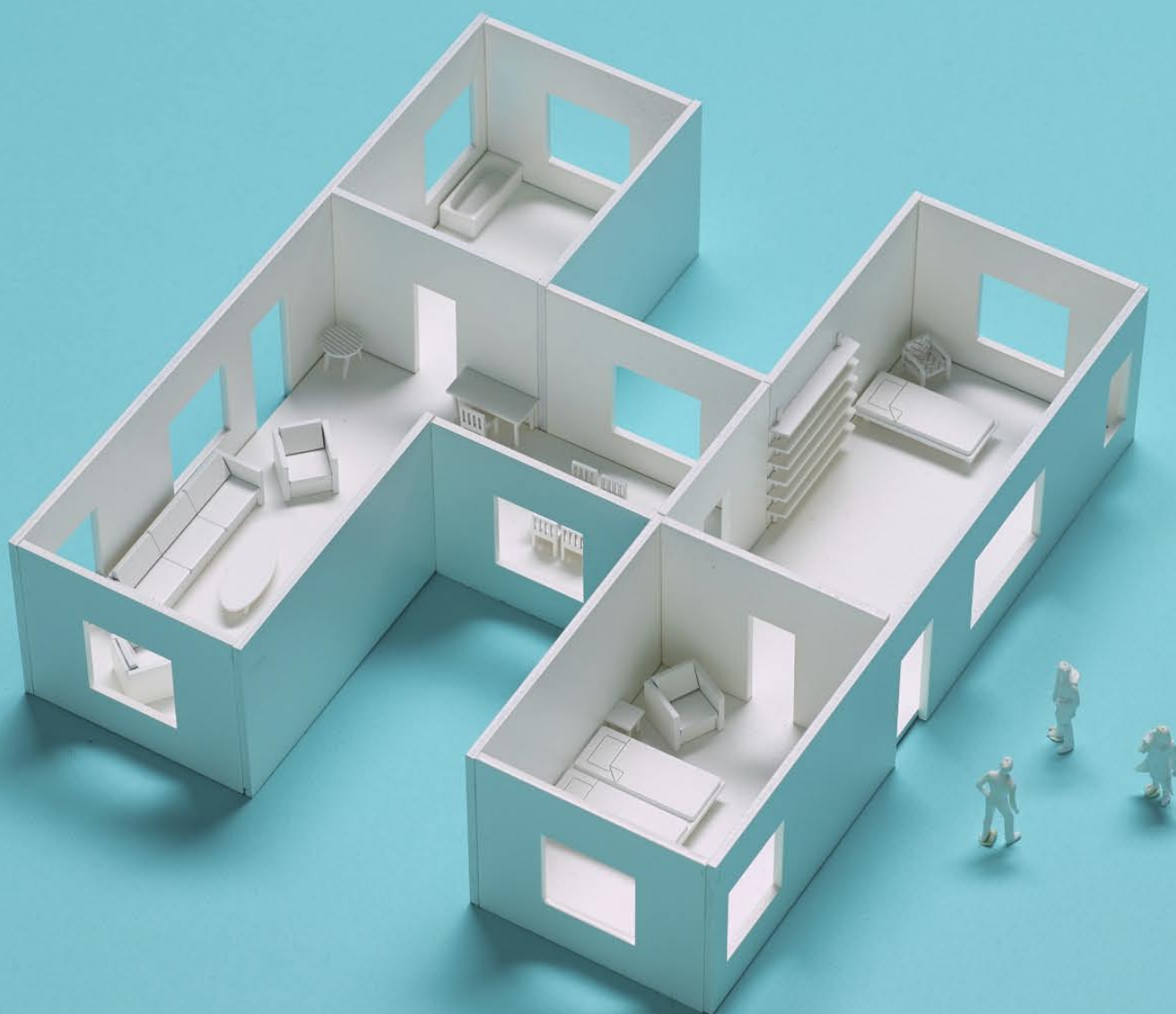

Årsredovisning 2013

HEBA
FASTIGHETS AB



Här finns vi

Innehåll

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

Finansiell rapportering

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



HEBAs framgångs-koncept: Hyresbostäder i bra lägen

93%

93% av de uthyrningbara ytorna är bostäder



*) Södermalm

Året som gått

- Driftsöverskottet uppgick till **150,0 (134,7) Mkr.**
- Förvaltningsresultatet uppgick till **95,3 (85,9) Mkr.**
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till **118,9 (172,3) Mkr.**
- Värdeförändringar på räntederivat uppgick till **21,0 (-8,6) Mkr.**
- Årets resultat efter skatt uppgick till **183,8 (326,9) Mkr,** vilket motsvarar **4,45 (7,92) kr per aktie.**
- Nyproduktion i Annedal (**85 lägenheter**) med etappvis inflyttning vid årsskiftet 2013/2014.
Färdigställt ROT av bostäder vid Gullmarsplan (**100 lägenheter**).
Påbörjat ROT av bostäder på Lidingö (**143 lägenheter**) samt vid Västertorp (**18 lägenheter**).
- Aktieutdelningen föreslås till **1,20 (1,10) kr per aktie.**

Nyckeltal

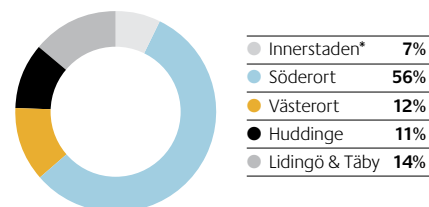
	2013	2012
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hysesintäkter, Mkr	247,8	231,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	208,2	205,4
Direktavkastning, %	3,3	3,1
Bokfört värde per kvm, kr	22 129	21 032
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	62,8	100,3
Investeringar, Mkr	262,0	260,7
Soliditet, %	56,5	58,2
Överskottsgrad, %	60,5	58,2
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	4,45	7,92
Utdelning (2013 förslag), kr	1,20	1,10
Börskurs den 31 december, kr	75,00	63,75
Substansvärde (utan avdrag för uppskjuten skatt), kr	83,16	78,67

Trender

- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm.
- Svag efterfrågan på ägarlägenheter.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Fler studentlägenheter planeras i Stockholm med kranskommuner.

Hysesintäkter

Hysesintäkternas fördelning på delområden



Per 31 december 2013

*) Södermalm



Husesyn hos HEBA



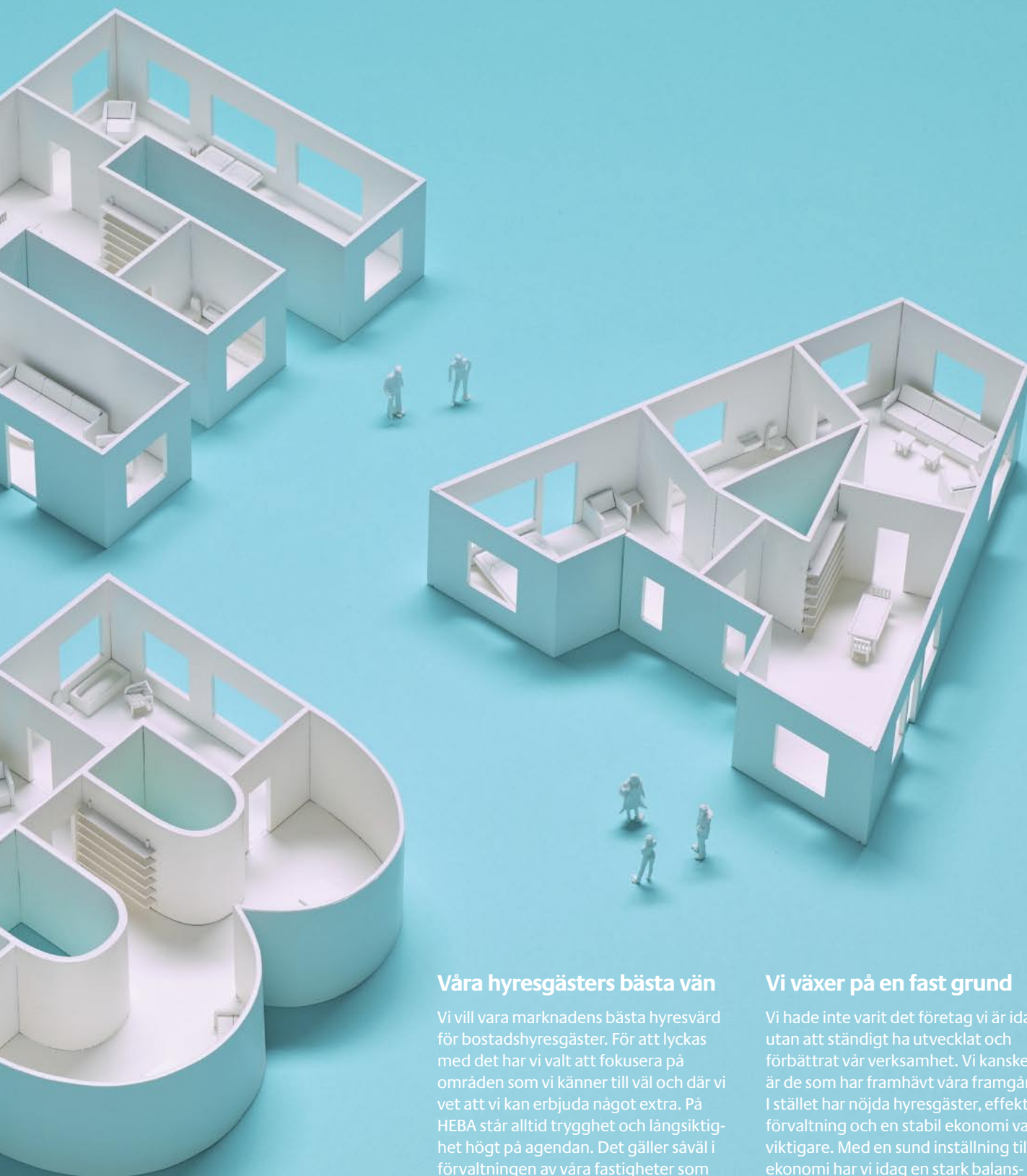
HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter och en bra service. Ända sedan starten har vi arbetat för att erbjuda ett tryggt, trivsamt och personligt boende för våra hyresgäster. Det ska vi fortsätta med. Det är nämligen det som gjort oss till ett av de fastighetsbolag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

Ett personligare värdskap

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

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.



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.

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 56,5%. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv.

HEBA uppnår positiva resultat

2013 var ett bra år för HEBA. HEBAs medarbetare arbetar utifrån uppsatta mål avseende ekonomi, energi och kundnöjdhet. Under år 2013 har vi uppnått positiva resultat inom samtliga dessa områden. Jämfört med föregående år så ökade förvaltningsresultatet med 11 procent, samtidigt som energianvändning för uppvärmning minskade med 6 procent och resultatet av vår kundenkät visar på förbättringar avseende flera index i enkäten.

Bakom de positiva resultaten ligger ett högt engagemang bland HEBAs medarbetare, ökade investeringar i ny- och ombyggnad och en målinriktad satsning på energieffektiviseringar.

Stockholm växer och bostadsbristen ökar

Prognoserna över Stockholms befolkningstillväxt justeras upp varje år på grund av att verkligheten överträffar prognosen. Nettoinflyttningen till Stockholm fortsätter att öka samtidigt som födelsetalen i Stockholm är högre jämfört med genomsnittet för Sverige. Den kraftiga befolkningsökningen medför att bostadsbristen hela tiden ökar eftersom nyproduktionen av bostäder inte räcker till. Länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas cirka 16 000 nya bostäder per år i Stockholms län. Under 2013 byggdes 9 800 lägenheter i länet. Samtidigt är omflyttningen bland de boende inom det befintliga bostadsbeståndet förhållandevis låg vilket också bidrar till att bostadsbristen är stor.

Åtgärder för ökad bostadsproduktion

Regeringen har tillsatt ett antal utredningar som ska underlätta för byggherrarna att producera bostäder. Man har också förlängt rabatten på fastighetsavgiften vid nyproduktion till 15 år och förlängt tidsperioden för presumtionshyra till 15 år. Det är bra åtgärder och förhoppningsvis kommer de resultera i att fler bostäder byggs. Men dessa

åtgärder lär inte räcka till för att lösa bostadsbristen i regionen. Åtgärder som en översyn av bruksvärdessystemet och ökade investeringar i infrastruktur för att öka tillgången på byggbar mark skulle ge bättre effekt.

Förändringar av bruksvärdessystemet diskuteras ofta i media men politikerna vill inte ta i frågan och speciellt inte inför det stundande valet 2014. Däremot råder det nu politisk enighet om utbyggnad av kollektivtrafiken i Stockholmsregionen. Beslutet om utbyggnad av tunnelbanan är glädjande och det kommer säkert att generera nya bostäder i såväl Stockholm som i flera av Stockholms kranskommuner.

HEBA bygger fler hyresbostäder

HEBA ökar nu successivt investerings- takten och våra investeringar i nyproduktion och ROT-renoveringar bedöms öka kraftigt under de kommande åren.

Vid årsskiftet 2013/2014 färdigställdes kv. Agnes Cecilia med 85 lägenheter i Annedal Stockholm. Under året har vi arbetat intensivt med detaljplaner avseende nya bostäder i Norra Djurgårdsstaden och i Gubbängen med 73 respektive 56 lägenheter. Dessa två detaljplaner har nu vunnit laga kraft och vi räknar med produktionsstart för båda projekten inom en snar framtid. HEBA arbetar även med en detaljplan avseende 420 stycken student- och gästforskarbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna. Om detaljplanen antas under våren 2014 så planerar vi för en byggstart även här under 2014. Vi letar kontinuerligt efter byggbar mark och vi utvärderar olika möjligheter till fastighetsförvärv för fortsatt lönsam expansion i Stockholmsregionen.

HEBAs ROT-program under 2013 omfattade färdigställande av 120 lägenheter i Gullmarsplan och i Västertorp. Under 2013 påbörjade HEBA renoveringen av 143 lägenheter på Lidingö som planeras att färdigställas under 2015. ROT-pro-

” **HEBAs investeringar i miljösatningar börjar betala sig. Den kraftiga minskningen av energianvändning under 2013 är ett tydligt kvitto på att vi är på rätt väg.**

grammet fortsätter i samma omfattning under de kommande 5 åren för att sedan minska till en betydligt lägre nivå.

Miljövänliga investeringar i bygg och förvaltning

HEBA ska bygga bostäder i Norra Djurgårdsstaden Etapp 2 där det ställs väldigt höga miljökrav på både byggproduktionen och de färdiga bostäderna. Det ger oss tillfälle att utveckla vår kompetens inom miljöområdet och vi får med oss erfarenheter som vi kan använda i vår fortsatta bostadsproduktion. HEBAs investeringar i nyproduktion sker i form av lågenergihus.

Målsättningen är att miljöcertifiera vår nyproduktion inom ramen för Miljöbyggnad från och med nästa år. I vårt ROT-program ingår att se till att energieffektivisera byggnaderna bland annat genom installation av värmeväxlare för att minska energianvändningen. Inom fastighetsförvaltningen arbetar vi kontinuerligt med att finna åtgärder för att energieffektivisera. Till exempel installerar vi temperaturgivare i bolagets samtliga 3 000 lägenheter för att bättre kunna justera och optimera distributionen av värmen.

Vi planerar även att på prov i ett par av våra fastigheter installera värmeväxlare på avloppsnätet för att återvinna energi från avloppsvattnet. Våra åtgärder handlar mycket om energieffektiviseringar eftersom en minskad energianvändning är den åtgärd som ger störst effekt för en bättre miljö.

Bättre service till hyresgästerna

Vi har ett nära samarbete med Hyresgästföreningens lokala avdelningar och vi genomför regelbundet kundenkäter för att fånga upp hyresgästernas synpunkter på vår service.

HEBA arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling av medarbetarna och med att utveckla olika stödsystem för att leva upp till hyresgästernas ökade krav på service. Vi har till exempel under året infört en central felanmälanfunktion vilket har inneburit att våra fastighets-skötare kan lägga mer tid hos våra hyresgäster.

Under 2014 kommer ritningar och drift- och skötselinstruktioner kunna hämtas upp på fastighetsskötarens telefoner direkt ute hos hyresgästerna vilket bidrar till att vi kan lämna snabbare och bättre information.

HEBAs framgångsfaktorer

HEBAs framgångsfaktorer är ökad tillväxt, bättre service och minskad påverkan på miljön.

HEBA växer genom nyproduktion och fastighetsförvärv. Under året som gått har vi både nyproducerat och renoverat men framförallt har vi arbetat med planering för flera nya bostadsprojekt som förhoppningsvis kommer att börja byggas under 2014.

Bra service blir en allt viktigare faktor för att få hyresgästerna att känna att de får valuta för pengarna. HEBAs hyresgäster har under 2013 gett våra medarbetare ett mycket gott betyg. Det inspirerar oss till att fortsätta att förbättra vår service.

HEBAs investeringar i miljösatningar börjar betala sig. Den kraftiga minskningen av energianvändning under 2013 är ett tydligt kvitto på att vi är på rätt väg.

Jag och mina medarbetare tackar våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit. Vi ser fram mot ett fortsatt intressant 2014.

Lennart Karlsson

VD, HEBA Fastighets AB

” **Vi letar kontinuerligt efter byggbar mark och vi utvärderar olika möjligheter till fastighetsförvärv för fortsatt lönsam expansion i Stockholmsregionen.**



HEBA växer tillsammans med Stockholm

Behovet av nya bostäder är mycket stort

Stockholms läns befolkning ökade med 36 000 personer under 2013 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



36 000

Stockholms läns befolkning ökade
med 36 000 personer under 2013

Mål

Utfall

	2013	2012	2011	2010	2009
Växa i Stockholmsområdet¹ HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.	208	205	210	206	187
NKI HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBA:s resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska förbättras jämfört med föregående mätning.	80		79		79
Energi² HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBA:s fastigheter ska minska med minst 20% fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.	-12,9	-7,5	-5,4	-8,2	-8,2
Utdelning 70% av förvaltningsresultat HEBA:s tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBA:s 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	72	69	72	69

1) Uthyrningsbar tidsvägd area Sthlmsomr, tusen m²

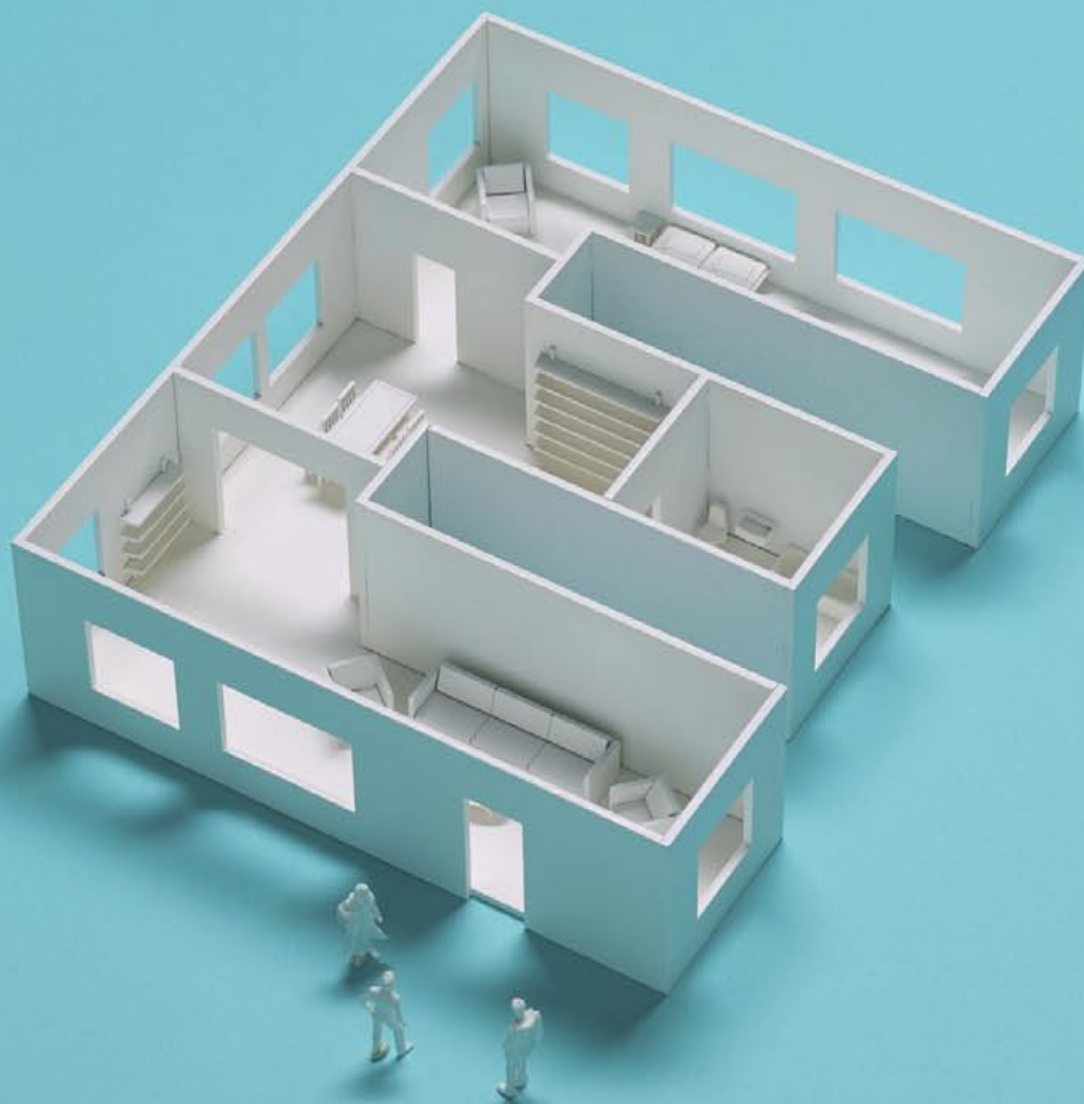
2) Procentuell förändring jämfört med år 2008

3) Föreslagen utdelning

Läs mer om vårt
projekt i Gubbängen
på sid 9



Våra projekt



56

Antal nya hyreslägenheter
i Gubbängen Centrum



KOMMANDE

Nära byggstart i Gubbängen

Under året fortsatte detaljplanearbetet för 56 nya lägenheter i Gubbängen centrum. Avtalet om markanvisning tecknades med Stockholm Stad 2010 och en byggstart planeras till våren

85

Antal nya hyreslägenheter
i Annedal

2014. Fastigheten har ett bra läge med mycket goda kommunikationer i form av Gubbängens T-banestation som ligger i närheten. I Gubbängen äger HEBA sedan tidigare även fastigheten Borrsvängen 8. HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm och förhoppningarna är att kunna erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.

AVSLUTADE

85 lägenheter i Annedal



Annedal är en ny modern stadsdel på gränsen mellan Stockholm och Sundbyberg. I Annedal bygger ett tjugotal företag 2 000 lägenheter för cirka 4 500 personer. Annedal blir en varierad och dynamisk stadsdel med parker, aktivitetstorg, skola och förskolor, närservice, idrottshall, konsthall och strandpromenader. HEBA påbörjade nyproduktion av 85 hyreslägenheter i Annedal i april 2012 och färdigställdes i början av 2014. Förutom bostäder och garage så uppförs även ett mindre antal butikslokaler. Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttade.

KOMMANDE

Miljötänkande på en ny nivå

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, över Värtahamnen, till Loudden i söder. Med 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser är det ett av norra Europas mest expansiva stadsdelsprojekt. Stadsdelen ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer och ingår som ett av 18 stadsbyggnadsprojekt i Clinton Climate Initiative. Med sitt läge med närhet till både vatten, natur och stad blir Norra Djurgårdsstaden en mycket attraktiv del av Stockholm. I Djurgårdsstaden kommer HEBA att uppföra 72 stycken nya klimatanpassade hyreslägenheter och ca 500 m² butiksarea. Byggstart för Norra Djurgårdsstaden etapp 2 planeras till första kvartalet 2015. 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.

72

Antal nya hyreslägenheter i
Norra Djurgårdsstaden



350

Totalt omfattas cirka 350 lägenheter av HEBAs ROT-plan

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



Lägenheterna på Olaus Magnus väg 6-12 är färdigställda.



Fregatten 4 och 5 Lidingö

Byggstart skedde i september månad i de 25 första lägenheterna. Totalt omfattar renoveringen 143 lägenheter.

Backskidan 1 Västertorp

Projektet omfattar renovering av 18 lägenheter och byggstartades under augusti 2013. Första återflyttarna skedde under november och december.

Bisvärmen 4, 5, 6, 7 Gullmarsplan

Under året har man färdigställt och återflyttat lägenheterna på Bisvärmen 5 och 6. De slutliga markarbetena inom projektet färdigställs till sommaren 2014.

143

Totalt 143 lägenheter renoveras i Fregatten 4, Lidingö

+ PÅGÅENDE

Lägenheter blir som nya: Lidingö, Gullmarsplan och Västertorp

HEBAs ROT-plan sträcker sig cirka 10 år framåt i tiden. Under 2013 färdigställdes fastigheterna Bisvärmen 5 och 6 samt Backskidan 1, totalt 119 lägenheter. Samtidigt påbörjades ombyggnationer av 143 lägenheter i fastigheterna Fregatten 4 och Fregatten 5 på Lidingö.

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

Lägre energiförbrukning och högre trivsel

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

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

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

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

420

Antal nya student-och gästforskar-
bostäder vid Karolinska Institutet



KOMMANDE

Nya student- och gästforskar- bostäder på Karolinska Campus

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

När detaljplanen har vunnit lagakraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs till Karolinska Institutet. Akademiska Hus kommer att behålla och utveckla den del av



marken som planeras för undervisning och forskning.

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med bostäder för utländska studenter och gästforskare. Bostäderna omfattar 420 lägenheter i fyra byggnader.

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

Höjda betyg från våra hyresgäster

Ett högt betyg från våra hyresgäster i år igen. Sedan 2002 har HEBA vartannat år utfört kundenkäter för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och HEBAs tjänster. Serviceindex ökade till 80% nöjda hyresgäster.

På HEBA satsar vi mycket på hyresgästernas trivsel och att de känner sig trygga i sitt bostadsområde. Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål.

Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgästers önskemål får vi både viktig information kring vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster. HEBA har stationerade fastighetsskötare i områden där vi har fastigheter. Fastighetsskötarna finns nära de boende vilket gör att det aldrig är svårt att få hjälp när behov uppstår.

Trygghet och trivsel får höga betyg

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

Årets Nöjd Kund enkät gav höga betyg, till och med ännu bättre i år jämfört med 2011. Det är ett bra bevis för att de riktade insatser som görs kontinuerligt under året har bidragit till nöjdare hyresgäster.

Utemiljön

Våra satsningar på utemiljön har varit uppskattade och därmed gett oss högre betyg än tidigare år. Frågan ökade med nästan 6% till 75,5% nöjda hyresgäster.

Även möjligheter till källsortering upplevs mer positivt men här kan vi bli ännu bättre.

Bostäder i bra lägen

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

I Stockholmsområdet är omsättningen på lägenheter låg och de flesta som flyttat in i våra lägenheter stannar kvar under många år.

Drygt 20 % av våra hyresgäster har hyrt samma bostad hos HEBA i mer än 20 år och vissa till och med ända sen huset byggdes.

Trivseln i området får väldigt höga betyg, 94% är nöjda, vilket stärker oss ytterligare med att vi satsar på bra bostadsområden med nära till allmänna kommunikationer och serviceutbud.

Kundundersökning

Sedan 2002 har HEBA vartannat år genomfört omfattande kundundersökningar för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och HEBAs tjänster.

Frågorna är indelade i fem huvudområden; service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet.

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

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

Profil ger svar på hur man trivs med HEBA som hyresvärd.

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

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

Tryggheten fick ännu bättre betyg jämfört med 2011, drygt 80 % av hyresgästerna är nöjda, en ökning på över 3% jämfört med 2011.

Serviceindexet totalt för 2013 hamnade på 80% och Produktindexet totalt hamnade på 75 %. Båda dessa värden ökade jämfört med 2011.

Trivsel med HEBA ökade också jämfört med 2011, närmare 90% är nöjda, en ökning med ca 1%.

Attraktivitet gav oss 94% nöjda hyresgäster, en procentökning mot 2011.

Valuta för hyran sjönk med 3% till 73% som är nöjda.

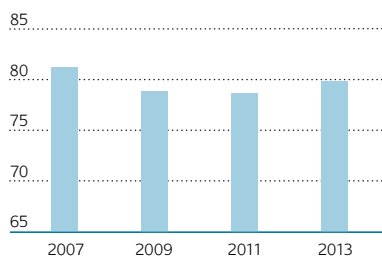
Som tidigare år kommer vi att ta till vara på de synpunkter som kommit till oss i undersökningen genom att göra ytterligare förbättringar. Förvaltarna tar fasta på synpunkterna och utarbetar handlingsplaner med aktiviteter under det kommande året. Hyresgästerna informeras sedan vad som planeras i deras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



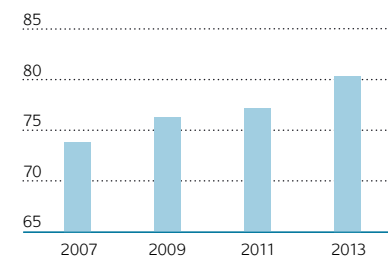


**HEBA Fastighets AB
NKI undersökning
2013**
%, nöjda kunder

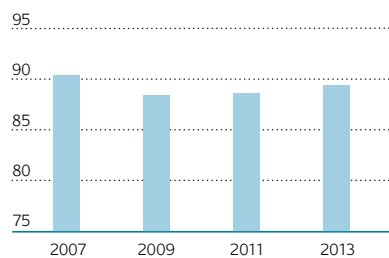
Serviceindex



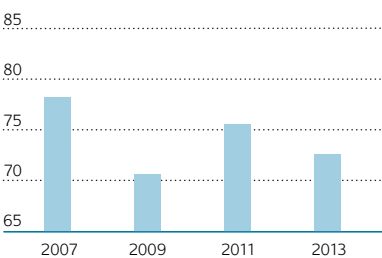
Trygghet



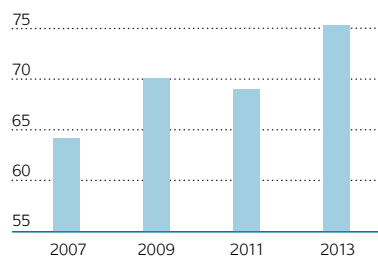
Trivsel hos HEBA



Valuta för hyran

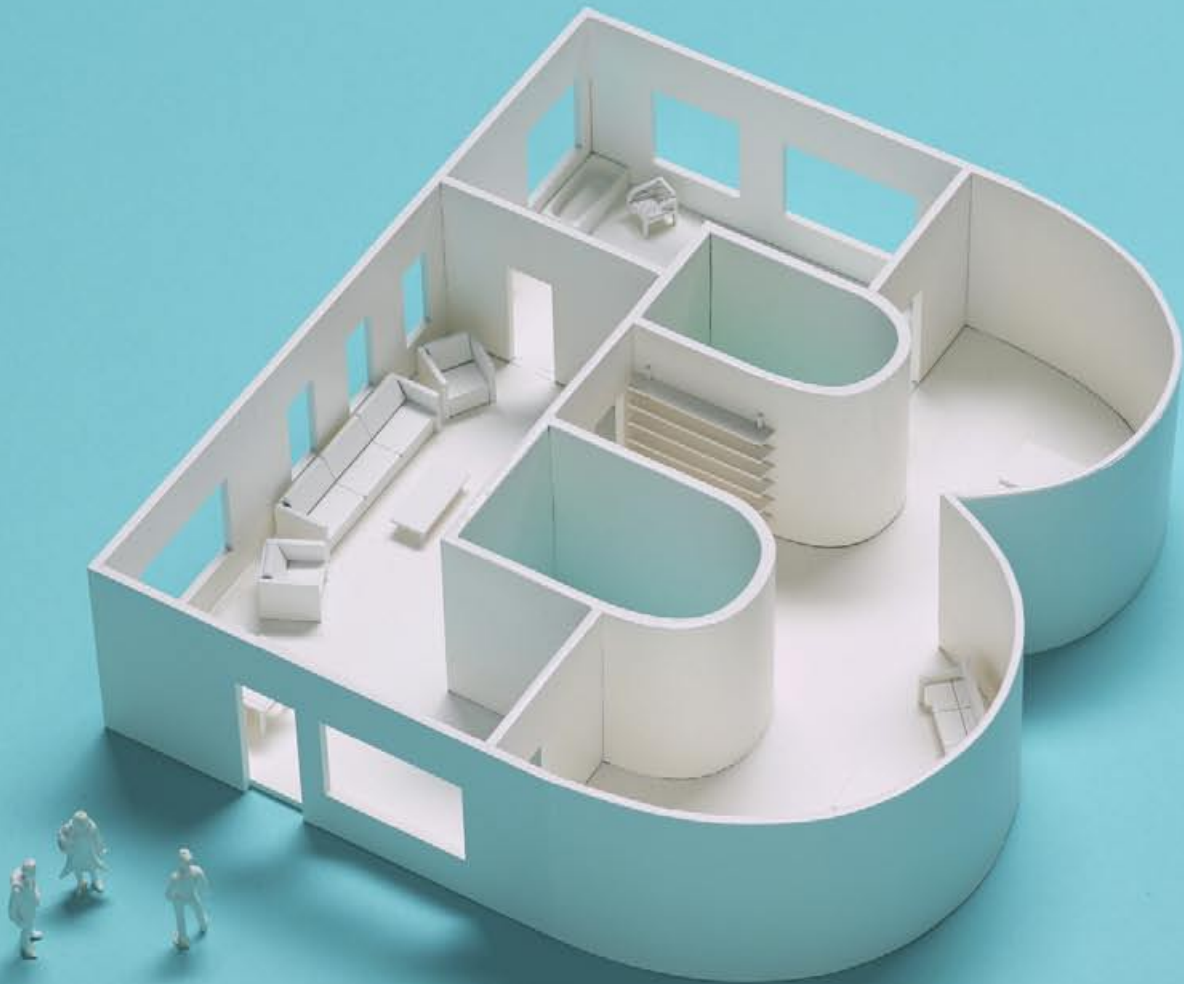


Utemiljön



431 000

Omkring 431 000 personer står i kö hos Stockholms stads Bostadsförmedling.



Fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter

Det råder fortsatt stor brist på bostäder i Stockholmsområdet. Länsstyrelsen visar att bostadsproduktionen i Stockholm behöver fördubblas för att svara upp mot dagens behov.

Fastighetsmarknaden i Stockholm

Priserna på bostadsfastigheter i Stockholm steg under 2013, på en marknad som präglas av hög efterfrågan och ett mycket litet utbud. Priserna på villa- och bostadsrättsmarknaden i Stockholm var stabil för villor men ökade med ca 11 procent för bostadsrätter under 2013.

Diskussionen om en bostadsbubbla, där en hög belåningsgrad på bostadsmarknaden skulle kunna leda till kraftiga prisfall, lever kvar. Men mot detta står bostadsbrist och låg nyproduktion kombinerat med en kraftig befolkningstillväxt, vilket gör bostadsmarknaden i Stockholm stabil och mindre känslig för prisnedgångar.

I en ekonomiskt orolig omvärld har Sverige stått sig relativt väl, men lågkonjunkturen har ändå gett effekter med ett ökat antal varsel på arbetsmarknaden. Stockholm har dock inte drabbats av varselvägen i någon större omfattning. De ekonomiska prognoser som redovisar tillväxten för de kommande åren visar nu också på en förbättring för 2014 och 2015.

Hyresmarknaden

Under 2013 ökade invånarantalet i Stockholms län med ca 36 000 personer. Inflyttningen sker från hela Sverige och från utlandet samtidigt som födelsetalet i Stockholm är relativt högt. Antalet bostadssökande i Stockholms stads Bostadsförmedling uppgick till 431 000 personer i januari 2013. Det är en ökning med 32 000 personer eller 8 procent.

För närvarande pågår flera större stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, bland annat Norra Djurgårdsstaden, Järvalyftet, Hagastaden, Liljeholmen-Årstadal, Årstafältet och på sikt även Slakthusområdet. Beslutet att bygga ut tunnelbanan i Stockholm, Nacka och Solna ger förutsättningar för att bygga ytterligare cirka 46 000 nya bostäder i regionen. Trots detta bedöms tillskottet av nya lägenheter inte möta den stora efterfrågan.

Stockholm växer

Stockholm fortsätter att växa och därmed flyttas hyrespotentialen längre ut från tullarna. Förortens attraktivitet ökar också genom en fortsatt integration av bostadsrätter och hyresrätter.

Det tänkta försöket att närma sig marknadshyra i Stockholmsområdet, genom den så kallade Stockholmsmodellen, som länge har diskuterats har inte genomförts. Skillnaden i hyresnivå mellan inner- och ytterstad i det äldre bostadsbeståndet är fortfarande relativt liten. Acceptansen för högre hyror är större i nyproduktion, och vi bedömer att hyresnivåerna på renoverade lägenheter i Stockholms attraktivare lägen successivt kommer att öka och närma sig hyresgästernas betalningsvilja.

De förbättrade villkoren för andrahandsuthyrning av bostadsrätts- och ägarlägenheter har inneburit att denna form av uthyrning har ökat. Men det är svårt att få fram exakta siffror på omfattningen av andrahandsuthyrningen och hur stor ökningen är.

TRENDER

- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm.
- Svag efterfrågan på ägarlägenheter.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Fler studentlägenheter planeras i Stockholm med kranskommuner.

FAKTA

Stockholm växer med ett Göteborg

I Stockholmsregionen bor det idag cirka 2 miljoner människor. Under de senaste 10 åren har huvudstaden vuxit med ungefär 250 000 människor. Det är lika mycket som hela Malmös befolkning. Under de kommande 15 åren förväntas Stockholmsregionen växa som ett Göteborg, eller med cirka en halv miljon människor.

Den kraftiga befolkningstillväxten betyder fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Omkring 431 000 personer står i kö hos Stockholms stads Bostadsförmedling.

Källa: Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholm

Bygghandeln

Under första halvåret 2013 minskade köptrycket på marknaden för nyproducerade bostadsrätter, vilket innebär att flera bostadsrättsexploatörer drog ner på produktionstakten.

Tiden från det att en markanvisning beviljas fram till dess ett bostadsprojekt står klart för inflyttning tar i genomsnitt 6 till 7 år i Stockholm, bland annat till följd av överklaganden av detaljplaner. Det innebär att det, trots ökade markanvisningar, på senare tid inte har producerats fler lägenheter. Bygghandeln i Stockholm kännetecknas av höga byggpriser och några få stora byggentreprenörer. Men på senare tid har några medelstora byggentreprenörer lyckats etablera sig i Stockholm, samtidigt som inflödet av kvalificerad byggarbetskraft från Polen och Baltikum fortsätter att öka. Detta, tillsammans med den relativt låga bostadsproduktionen, har bidragit till att konkurrensen hårdnat och att byggkostnadsutvecklingen för nyproduktion och ROT har bromsat in något under 2013.

Byggmetoden med prefabricerade bostadsmoduler ökar i omfattning. Prefabricering av byggdelar eller av hela bostadsvolymer är en av de viktigaste faktorerna för att komma tillrätta med kvalitetsbrister och bromsa kostnadsutvecklingen i byggbranschen.

Upplåtelseformer och kategoriboende

Andelen hyresbostäder och bostadsrätter i Stockholm är ungefär lika stora. Antalet ombildningar av hyresrätter till

bostadsrätter har minskat till följd av att de kommunägda bostadsbolagen i princip har stoppat försäljningen till bostadsrättsföreningar. De ombildningar som nu sker omfattar privata fastighetsägare som överlåter fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Den nya upplåtelseformen, ägarlägenheter, har ännu inte fått fäste i Stockholm. Fördelen med ägarlägenheter är att man som ägare inte behöver fråga om lov för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. De förbättrade villkoren för andrahandsuthyrning kan kanske öka intresset för ägarlägenheter.

Bostadsbristen har inneburit stora svårigheter för studenter att få lägenheter i Stockholm. Under senare år har politikerna i Stockholmsområdet därför ökat trycket för att få fram fler studentbostäder. Flera fastighetsägare har nu också aviserat att de planerar för nya studentbostadsprojekt. Äldreboenden är en kategori av boende som växer till följd av att andelen äldre ökar. Både äldreboenden och studentlägenheter förhyrs som regel genom så kallade blockförhyrningsavtal, där fördelningen av drift och underhåll skiljer sig något åt från ett traditionellt hyresavtal.

HEBA på marknaden

HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva lägen som sträcker sig från Täby i norr till Huddinge i söder med en koncentration i attraktiva förorter som Gullmarsplan och Västertorp. HEBAs fastigheter i förorter som Gubbängen och Hökarängen har en potential till

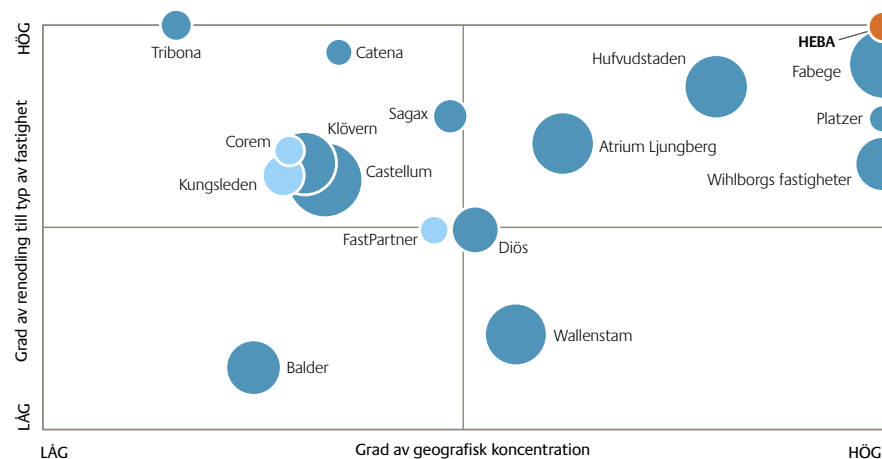
förbättrade hyresnivåer i takt med att staden letar sig utåt från tullarna. HEBAs satsning på ROT-ombyggnad och nyproduktion syftar också till att öka lönsamheten genom att föryngra fastighetsbeståndet.

HEBAs verksamhet är idag inriktad på hyresbostäder, men vi är inte främmande för att äga även äldreboenden och studentboenden om vi ser en affärsmöjlighet. I februari 2012 tecknade HEBA en avsiktsförklaring med Akademiska Hus i syfte att upprätta en detaljplan och förvärva mark på Karolinska Institutets campus i Solna för 420 student- och gästforskarbostäder.

HEBA är en aktiv samarbetspartner i Studentbostadsmässan 2017 som är en organisation bestående av Länsstyrelsen i Stockholms län, 7 stycken kommuner i Stockholmsregionen och ett antal byggherrar som utvecklar studentbostäder. Syftet är att bland annat att öka antalet studentbostäder i Stockholms län och målet är att skapa 6 000 nya studentbostäder till år 2017.

Konkurrenter

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



Om femton år beräknas Stockholm ha vuxit med ett Göteborg

15

KÄLLA: Leimdörfer

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

Möjligheter och risker

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

BESKRIVNING	PÅVERKAN	HANTERING
Hyresintäkter Drygt 90 % av HEBAs hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas HEBAs intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.	En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3 % för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 7,0 Mkr eller 0,17 kronor per aktie.	HEBA arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBAs fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.
Vakanser HEBA är ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.	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.	Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.
Värme-kostnader Alla HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värme-kostnaderna utgör ungefär 35 % av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.	En ändring av värmekostnaden med 5 % ändrar resultatet med 1,4 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.	Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser.
Värdering av fastigheter Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.	En förändring av marknadsvärdet med 1 % motsvarar ca 48,7 Mkr eller 1,18 kronor per aktie.	För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.
Finansierings-kostnader Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 28 % av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindingstiden var per årsskiftet 1,5 år.	En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 6,1 Mkr eller 0,15 kronor per aktie.	På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittssäktören. 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.

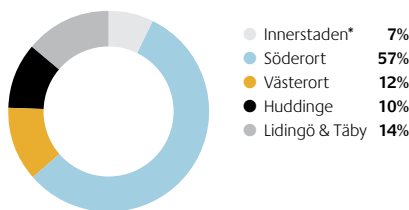
Våra fastigheter

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2013 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 60 fastigheter varav en projektfastighet. Samtliga är belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun, Lidingö stad och Täby kommun.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 208 195 kvm. Koncernen har 2 997 bostadslägenheter som omfattar 193 856 kvm motsvarande cirka 93% av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 263 med en yta om 14 339 kvm.

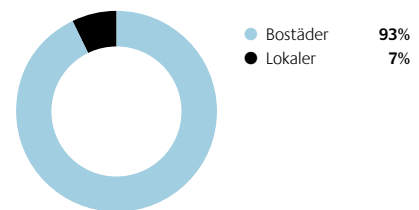
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare genomfördes av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 417 av lägenheterna eller 47% ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

Hyresintäkternas fördelning på delområden



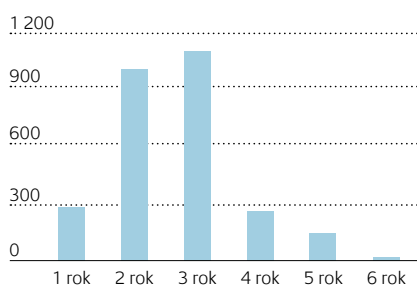
Per 31 december 2013 *) Södermalm

Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler

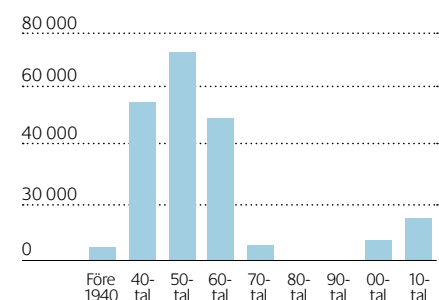


Per 31 december 2013

Antal lägenheter fördelade på storlekar

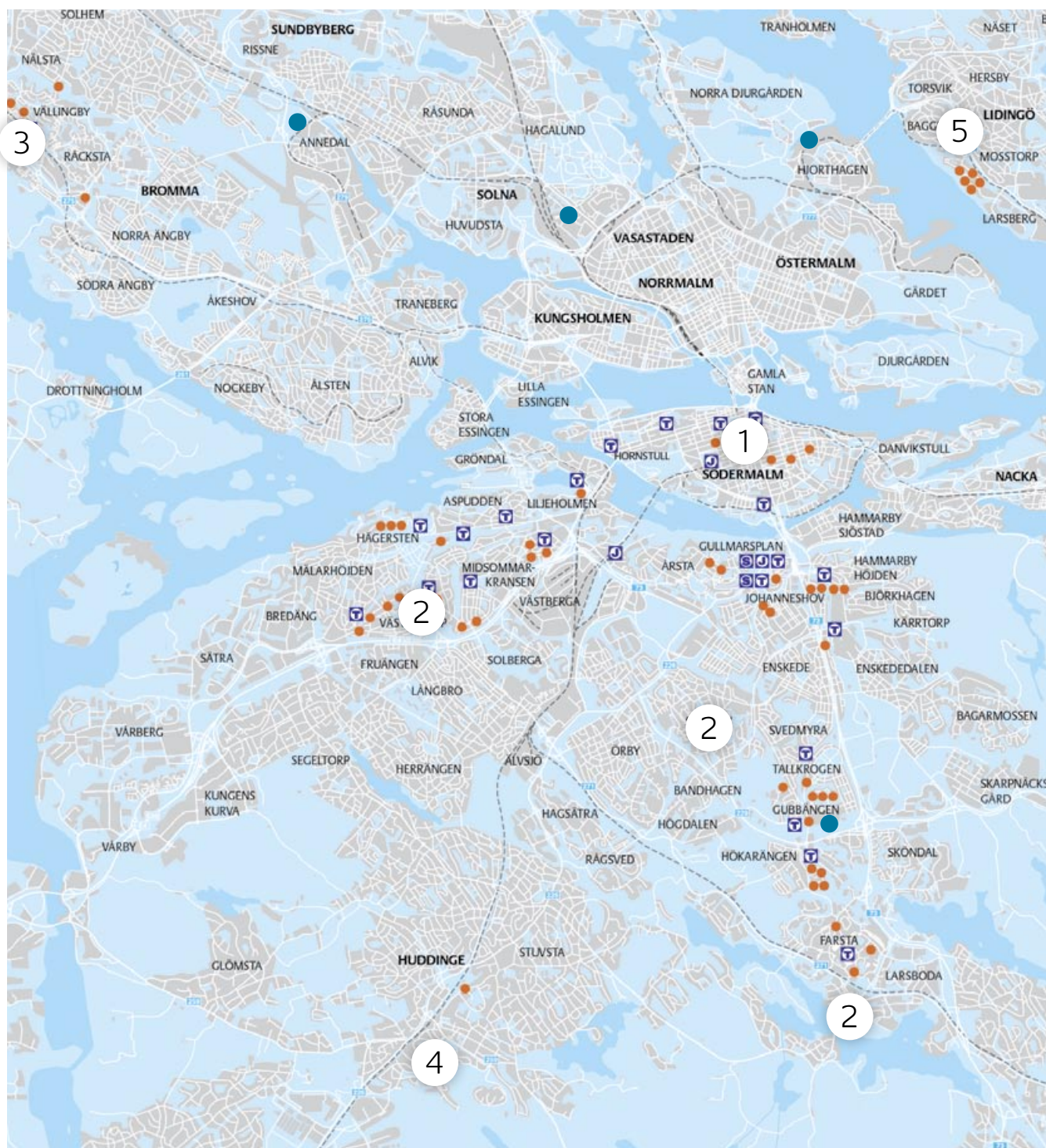


Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Förvaltningsfastigheter och projekt

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



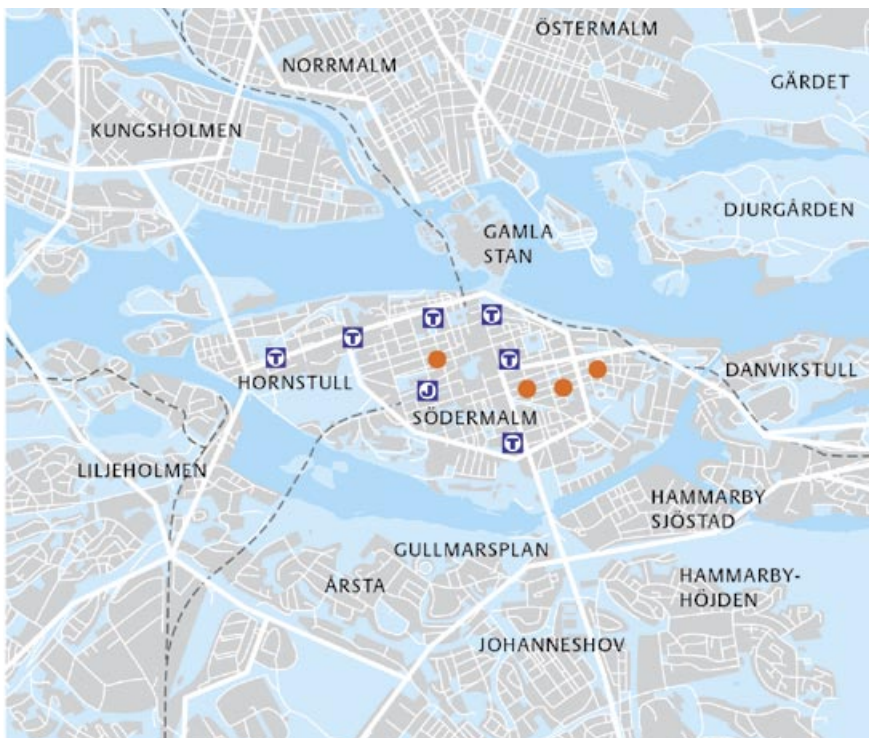
Innerstaden

Antal
bostads-
lägenheter

140

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1206



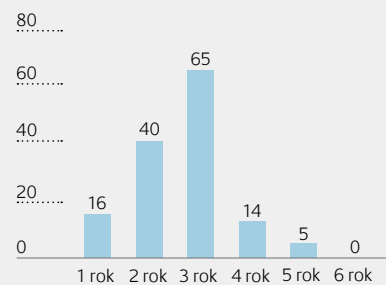
Nyckeltal:

4	Antal fastigheter
140	Antal bostads- lägenheter
23	Antal ny- eller om- byggda bostadslgh
14	Antal lokaler
70	Antal garage och p-platser
3,6	Lägenhets- omsättning, %*

11 053	Bostadsyta, kvm
2 589	Lokalyta, kvm
13 642	Totalyta, kvm
18,8	Årshyra, Mkr
1 206	Snitthyra bostäder, kr/kvm
11,7	Driftnetto, Mkr
452,4	Marknadsvärde, Mkr ¹⁾
2,6	Direktavkastning, %

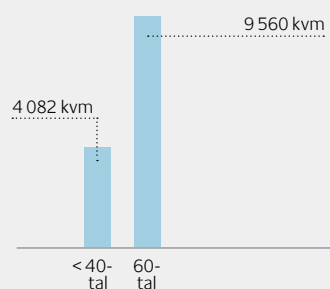
* Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.
¹⁾ Exklusive pågående projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

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

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



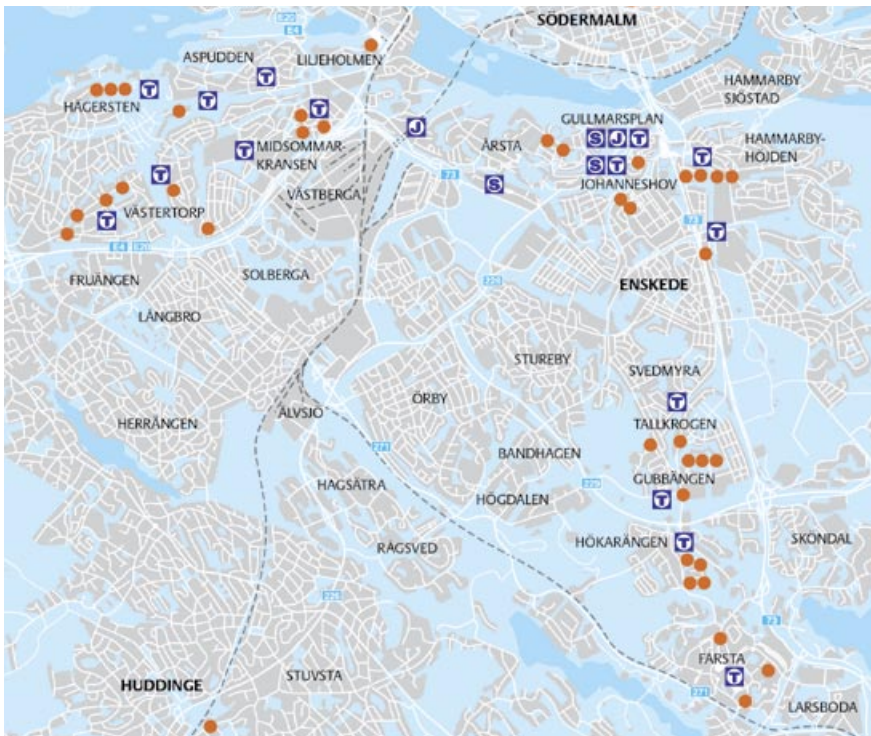
Söderort

Antal
bostads-
lägenheter

1 763

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 231



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 118 188 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

1 016
Antal ny- eller om-
byggda bostadslgh

167
Antal lokaler

649
Antal garage
och p-platser

13,1
Lägenhets-
omsättning, %*

110 426
Bostadsyta, kvm

7 762
Lokalyta, kvm

118 188
Totalyta, kvm

144,2
Årshyra, Mkr

1 231
Snitthyra
bostäder, kr/kvm

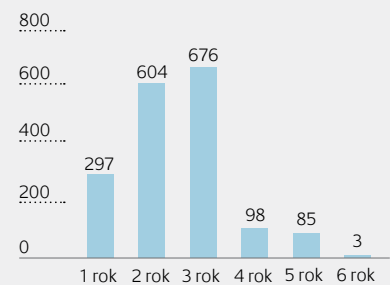
82,6
Driftnetto, Mkr

2 583,8
Marknadsvärde, Mkr¹⁾

3,2
Direktavkastning, %

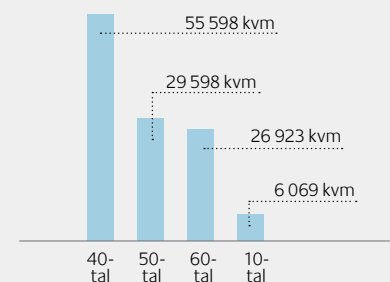
* Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.
¹⁾ Exklusive pågående projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Västerort

Antal
bostads-
lägenheter

356

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 228



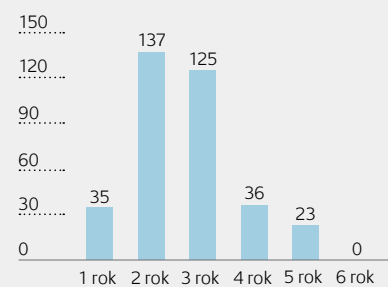
Nyckeltal:

4	Antal fastigheter
356	Antal bostads- lägenheter
189	Antal ny- eller om- byggda bostadslgh
30	Antal lokaler
142	Antal garage och p-platser
15,4	Lägenhets- omsättning, %*

22 677	Bostadsyta, kvm
1 651	Lokalyta, kvm
24 328	Totalyta, kvm
29,8	Årshyra, Mkr
1 228	Snitthyra bostäder, kr/kvm
17,8	Driftnetto, Mkr
469,2	Marknadsvärde, Mkr ¹⁾
3,8	Direktavkastning, %

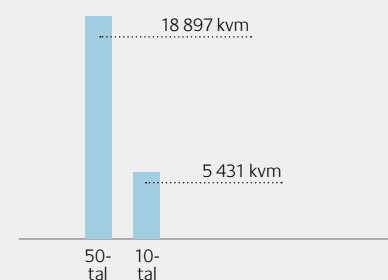
* Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.
¹⁾ Exklusive pågående projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

HEBA äger tre fastigheter i stadsdelen Vällingby och en nybyggd fastighet i Räcksta. Fastigheterna i Vällingby är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 328 kvadratmeter och sammanlagt finns 356 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Vid årsskiftet 2013/2014

sker även inflyttning i nybyggd fastighet i Annedal. Fastigheten omfattar 85 lägenheter och 3 lokaler. Uthyrningsbar yta 6 343 kvm. 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

1 036



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
- 380** Antal bostads-lägenheter
- 2** Antal ny- eller ombyggda bostadslgh
- 23** Antal lokaler
- 333** Antal garage och p-platser
- 6,3** Lägenhetsomsättning, %*

23 836

Bostadsyta, kvm

967

Lokalyta, kvm

24 803

Totalyta, kvm

26,7

Årshyra, Mkr

1 036

Snitthyra bostäder, kr/kvm

16,2

Driftnetto, Mkr

363,0

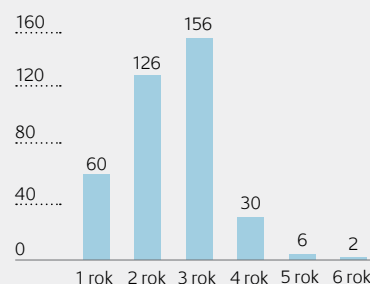
Marknadsvärde, Mkr

4,5

Direktavkastning, %

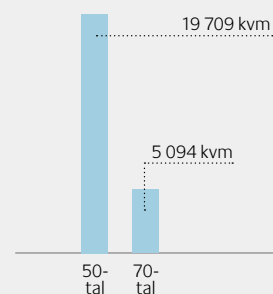
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Lidingö Täby

Antal
bostads-
lägenheter

358

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1221



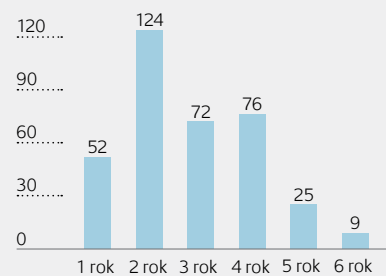
Nyckeltal:

6	Antal fastigheter
358	Antal bostads- lägenheter
187	Antal ny- eller om- byggda bostadslgh
29	Antal lokaler
279	Antal garage och p-platser
15,1	Lägenhets- omsättning, %*

25 864	Bostadsyta, kvm
1 370	Lokalyta, kvm
27 234	Totalyta, kvm
35,0	Årshyra, Mkr
1 221	Snitthyra bostäder, kr/kvm
21,7	Driftnetto, Mkr
739,9	Marknadsvärde, Mkr
2,9	Direktavkastning, %

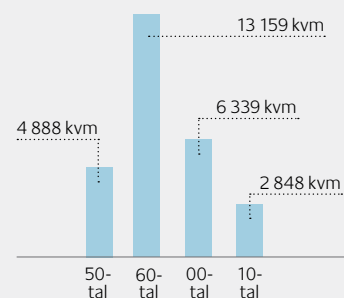
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT-projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

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

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

I Täby är främst Akelius en stor ägare av bostadsfastigheter.





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	7 459	1 189
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 106	1 129
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 885	1 198
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 884	1 406
SUMMA INNERSTADEN			140	23	11 053	13 334	1 206
SÖDERORT							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	4 336	1 661
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	3 931	1 609
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	3 978	1 591
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	3 792	1 589
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 853	1 065
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 915	1 198
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 734	2 931	1 690
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 584	1 132
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 341	1 081
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 308	1 146
Skrubhyveln 5 Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 433	1 142
Borrvägen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 178	1 071
Sticksågen 1 Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 257	1 120
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	873	1 071
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	869	1 068
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 660	1 075
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	9 561	1 352
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 191	1 363
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 283	1 371
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 440	1 330
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 437	1 331
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 237	1 332
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	1 979	1 309
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	983	1 321
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	983	1 321
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	983	1 321
Svärdsö 1 Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 905	1 068
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 508	5 830	1 058

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	10 966	1 440	148 000	69 800		
2	610	891	1 461			2 476	2 997	1 210	47 398	26 486		
3	370	319	862	11	165	1 943	2 369	1 219	38 600	20 806		
4	266	592	2 226			1 606	2 476	1 542	36 033	17 262		
14	2 589	4 219	1 630	70	1 255	13 642	18 808	1 379	270 031	134 354		
1	38	23	605	19	96	2 649	4 455	1 682	37 461	13 155		
4	140	164	1 171	14	100	2 583	4 195	1 624	53 771	19 720		
4	129	102	791	29	149	2 630	4 229	1 608	52 874	19 685		
2	236	285	1 208	15	82	2 623	4 159	1 586	52 219	18 737		
3	163	190	1 166	7	39	2 842	3 082	1 084	41 684	19 568		
2	2	94	47 000			1 600	2 009	1 256	26 424	11 400		
1	35	24	686	5	27	1 769	2 982	1 686	35 992	12 660		
1	33	34	1 030			2 315	2 618	1 131	36 199	16 449		
1	36	22	611			2 201	2 363	1 074	33 349	15 654		
3	283	197	696			2 297	2 505	1 091	27 642	11 357		
3	128	67	523	5	35	2 259	2 535	1 122	24 389	8 533	123	2016
				15	65	2 034	2 243	1 103	22 287	8 232	113	2016
6	120	50	417	1	1	2 135	2 308	1 081	22 727	8 108	113	2016
3	84	61	726			899	934	1 039	8 979	3 342	45	2016
1	2	1	500			816	870	1 066	8 657	3 257	46	2016
4	209	146	699	2	3	1 753	1 809	1 032	17 531	6 283	92	2017
18	513	281	548	25	90	7 583	9 932	1 310	100 769	28 800	408	2016
3	56	29	518	4	14	1 664	2 234	1 343	23 380	6 430	93	2017
6	68	33	485			1 004	1 316	1 311	13 774	3 778	55	2017
4	95	45	474	42	160	1 178	1 645	1 396	14 163	4 348	62	2017
3	87	77	885	6	22	1 167	1 536	1 316	14 399	4 449	62	2017
8	81	42	519			1 761	2 279	1 294	22 947	6 716	97	2017
9	144	69	479			1 656	2 048	1 237	20 896	6 117	86	2017
4	45	21	467	3	11	789	1 015	1 286	9 981	3 114	46	2017
4	67	33	493			811	1 016	1 253	9 817	3 064	42	2017
4	64	54	844			808	1 037	1 283	9 936	3 069	42	2017
5	177	119	672	28	146	3 834	4 170	1 088	41 236	15 228	165	2017
2	62	44	710	75	102	5 570	5 976	1 073	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	6 936	1 147
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	10 879	1 794
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 142	1 039
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 108	1 033
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 083	1 028
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 523	1 038
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 708	1 064
Backskidan 1¹⁾ Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	1976	18	9	1 224	1 653	1 350
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	3 272	1 066
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 707	1 036
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 305	1 048
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	2 042	1 123
Reversen 2 Tomträttsvägen 26–32/Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 738	1 123
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25	25	1 660	2 125	1 280
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58	58	3 614	4 669	1 292
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15	15	692	1 014	1 465
SUMMA SÖDERORT			1 763	1 016	110 426	135 955	1 231
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 080	1 100
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	6 079	1 072
Bönemannen 2 Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta	1958	1958	85	36	6 048	6 396	1 058
Vattenfallet 6 Räcksta Gärdsväg 19, Räcksta	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 300	1 712
SUMMA VÄSTERORT			356	189	22 677	27 855	1 228
HUDDINGE							
Rädsbacken 12 Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	24 701	1 036
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 836	24 701	1 036
LIDINGÖ & TÄBY							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 033	1 061
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 755	1 036
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	5 567	1 030
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	7 189	976
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	8 851	1 560
Markan 6 Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 184	1 820
SUMMA LIDINGÖ & TÄBY			358	187	25 864	31 579	1 221
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 997	1 417	193 856	233 424	1 204

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

¹⁾ Hyrona för Backskidan 1 är baserade på februari månad 2014. Fastigheten har genomgått en ROT ombyggnad under år 2013.

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	166	6 511	7 489	1 150	72 069	24 855	356	2019
2	5	6	1 200			6 069	10 885	1 794	160 066	49 026	0	2017
2	684	255	373	31	147	5 633	5 544	984	58 188	22 442		
1	20	8	400	53	278	4 967	5 394	1 086	57 675	22 442		
2	651	432	664	37	167	5 597	5 682	1 015	62 143	25 575		
7	800	425	531	28	159	5 156	5 107	990	52 341	19 787		
6	246	146	593	27	57	2 790	2 911	1 043	31 379	12 954		
2	146	97	664	12	29	1 370	1 779	1 299	15 359	6 225		
5	246	168	683	15	71	3 316	3 511	1 059	38 488	15 484		
5	227	159	700	24	99	2 840	2 965	1 044	33 470	14 376		
4	58	46	793	14	42	2 258	2 393	1 060	26 072	10 467		
5	240	175	729	8	8	2 058	2 225	1 081	23 038	9 062	101	2014
2	32	13	406	16	63	1 580	1 814	1 148	18 266	6 643	61	2015
2	249	229	920	3	14	1 909	2 368	1 240	30 564	11 988		
7	264	371	1 405	20	62	3 878	5 102	1 316	65 269	25 334		
2	334	473	1 416	14	50	1 026	1 537	1 498	16 223	5 358		
167	7 762	5 697	734	649	2 554	118 188	144 206	1 220	1 604 370	585 359	2 497	
12	876	628	717	12	58	6 404	6 766	1 057	67 437	24 625	326	2023
12	676	442	654	19	131	6 346	6 652	1 048	67 174	24 897	281	2015
6	99	45	455	63	364	6 147	6 805	1 107	68 958	25 598	274	2017
				48	288	5 431	9 588	1 765	98 800	23 800		
30	1 651	1 115	675	142	841	24 328	29 811	1 225	302 369	98 920	881	
23	967	723	748	333	1 281	24 803	26 705	1 077	250 900	85 300		
23	967	723	748	333	1 281	24 803	26 705	1 077	250 900	85 300		
6	196	179	913	7	58	2 113	2 270	1 074	28 743	12 161		
2	117	59	504	9	57	2 775	2 871	1 035	37 940	16 664		
4	16	9	563			5 419	5 576	1 029	75 077	33 026		
14	375	258	688	38	161	7 740	7 608	983	101 754	45 320		
3	666	1 020	1 532	161	1 381	6 339	11 252	1 775	135 483	38 883		
				64	265	2 848	5 449	1 913	60 800	16 800		
29	1 370	1 525	1 113	279	1 922	27 234	35 026	1 286	439 797	162 854		
263	14 339	13 279	926	1 473	7 853	208 195	254 556	1 223	2 867 467	1 066 787	3 378	

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 invånare, 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 affärs-mässiga grunder. Lagen kom till efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

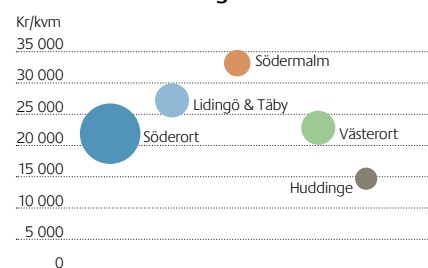
En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggjorde också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den s k Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAs fastigheter.

Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, yrkade i september 2013 på en hyreshöjning om 2,7 % i snitt för 2014, med en differentiering kopplad till läge och förvaltningskvalitet. Efter att Hyresgästföreningen i slutet av november meddelat att de inte vill diskutera någon hyreshöjning alls, strandade Fastighetsägarna förhandlingarna. Det innebär att hyrorerna kom-

mer att avgöras i lokala förhandlingar.

I allmännyttan är det endast Familjebostädernas hyror som är färdigförhandlade 2014-02-07. Resultatet är 1,5 % i snitt från 1 mars, med en differentiering på mellan 1,25 och 1,8 % beroende på läge och standard. I ett uttalande anser Fastighetsägarna att denna överenskommelse kan ligga till grund för privata fastighetsägarers förhandlingar.

HEBAs värdefördelning



Försäljningar fastighetsmarknaden

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,8-3,0
Försäljning till Brf under 2013 (kr/kvm)	32 300
Försäljning till övriga under 2013 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	62 300
Lidingö & Täby	
Direktavkastning (%)	1,8-3,6
Försäljning till Brf under 2012-13 (kr/kvm)	25 000
Försäljning till övriga under 2012-13 (kr/kvm) ¹	16 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	36 100
Söderort	
Direktavkastning (%)	2,25-4,25
Försäljning till Brf under 2013 (kr/kvm)	23 500
Försäljning till övriga under 2013 (kr/kvm) ²	25 600
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	36 000
Västerort (Vällingby)	
Direktavkastning (%)	2,5-4,25
Försäljning till Brf under 2013 (kr/kvm)	15 500
Försäljning till övriga under 2013 (kr/kvm)	12 900
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	25 000
Huddinge	
Direktavkastning (%)	3,5-4,6
Försäljning till Brf under 2013 (kr/kvm)	14 300
Försäljning till övriga under 2013 (kr/kvm)	15 900
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	27 000

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

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 2013.

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 s k 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 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,5 procent för om 2014-02-01, för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadspostion. I värderingarna används en kalkylränta från 4,55 till 6,70 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,50 till 4,61 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 4 870 000 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

Stockholm 2014-02-06
Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist Sofia Moberg

Jonas Petersson

Känslighetsanalys

Parametrar	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	407 407	8,4%
Inflation	%-enheter	-1	-383 795	-7,9%
Kalkylränta	%-enheter	1	-247 142	-5,1%
Kalkylränta	%-enheter	-1	267 799	5,5%
Direktavkastningskrav	%-enheter	1	-874 368	-18,1%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-1	1 657 003	34,3%
Drift och underhållskostnad	kr	20	-120 752	-2,5%
Drift och underhållskostnad	kr	-20	120 730	2,5%

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 hyresgästen, 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.



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 kunden 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 fortlopande 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 laxöring i Stockholms ström

HEBA tog vid där Vattenfall avslutade och sponsrar sedan 2013 utsättning av lax och laxöring i Stockholms ström. HEBA vill med sitt åtagande ge stockholmarna en unik naturupplevelse och har genom avtal med Stockholms Fritidsförvaltning säkerställt att utsättningen kan fotsätta 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 miljövinst som knyter ihop energisnål teknik med det befintliga beståndet. På sikt betyder det också färre rivningar och nybyggnation

tioner, 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 som innebär att lägenheterna får me-

✓ 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.



Under 2014 planerar HEBA att bygga 2 lägen-
ergihus strax intill Gubbängens T-banestation.
Byggnaderna omfattar 56 lägenheter om sam-
mantaget 4 000 m² bostadsarea.

kanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinnehåll 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.
- Planerar för att installera värmeväxlare på avloppsledningar

Ett annat viktig 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 Stockholmsstad 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 fastighetskostnad. 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.

Fjärrvärmeleverantör	Levererad värme	Andel klimatneutral värmeproduktion
Fortum	29 792 MWh	84%
Södertörn Energi	3 743 MWh	87%
Eon	205 MWh	97%
Totalt	33 432 MWh	80%

Elleverantör	Levererad el	Levererad el	Andel klimatneutral elproduktion
Telge Energi	3 958 MWh	15,1 kWh/kvm	100%

Energi för uppvärmning	2013	2012	2011	2010	2009
KWh/m ² Atemp	128	136	139	135	135
Förändring jämfört med föregående år	-5,9%	-2,2%	3,0%	0,0%	-8,2%
Förändring jämfört med år 2008	-12,9%	-7,5%	-5,4%	-8,2%	-8,2%

Användning av vatten	2013	2012	2011	2010	2009
Liter/m ² Atemp	1 251	1 215	1 197	1 191	1 259
Förändring jämfört med föregående år	2,96%	1,50%	0,50%	-5,40%	1,80%
Förändring jämfört med år 2008	1,20%	-1,80%	-3,20%	-3,70%	1,80%

Uppvärmning
kWh/ m² Atemp

128

Minskning
2008 års nivå

13%

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 2013 minskade HEBA:s byggnader sin energi för uppvärmning med 6 procent jämfört med föregående år. Totalt uppgår minskningen till 13 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 2013 var 328 484 m³, vilket motsvarar 1,5 m³/m².

3%

Vattenanvändningen ökade med 3,0 procent under 2013 jämfört med föregående år.

Avfallshandlingens miljöbelastning ska minska



Avfallshandling

Sopsuganläggningar finns i HEBA:s hus i Annedal och planeras för Norra Djurgårdsstaden. Mat, papper och hushållssopor 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 handtering 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 HEBA:s 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.

HEBA-koncernen är helt Stockholmsbaserad med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö.

Organisation

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

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

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

Hyreskonsulenterna sköter uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna

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

Arbetsmiljö

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

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

För att mäta och utvärdera hur medarbetarna uppfattar sin arbetsituation genomförs vartannat år en Nöjd-Medarbetar-enkät. 2014 genomförs nästa undersökning.

Medarbetare

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där 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 där för erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsovård.

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 48 år.

Även 2013 har präglats av stort fokus på nyproduktion, renoveringsprojekt och förbättrad service till våra hyresgäster.

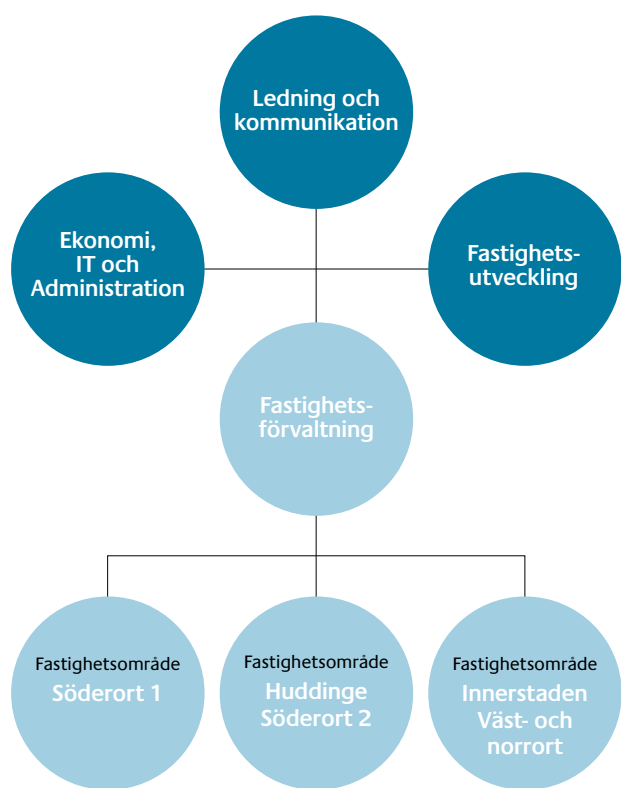
Etik och jämställdhet

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.

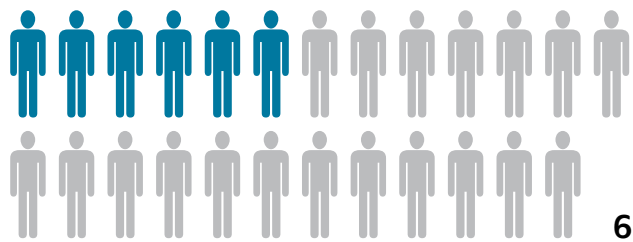
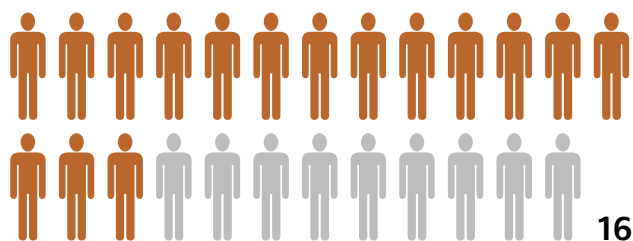
Kvinnor och män skall ha lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Kvinnor och män skall ha lika lön för arbete av lika värde och anställningsvillkor.

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

HEBAs organisation



Vid årsskiftet 2013/2014 hade HEBA 25 medarbetare varav:



HEBAs aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2013 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ OMX 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 1 335 stycken. De tio största aktieägarna representerade 64 % av kapitalet, dvs ägarandelen och 69,4 % av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 30,6 % av kapitalet och 16,1 % av rösterna. De utländska ägarna svarade för 18,4 % av kapitalet och 9,7 % av rösterna.

Belopp i kr/aktie

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat före skatt	5,70	6,07	6,01	7,02	4,87
Resultat efter skatt	4,45	7,92	5,11	5,8	3,59
Kassaflöde	1,52	2,43	2,29	2,24	1,55
Eget kapital	66,75	63,4	56,48	52,47	47,66
Fastigheternas bokförda värde	117,97	108,80	100,56	95,09	79,53
Utdelning (2013 förslag)	1,20	1,10	1,00	1,10*	1,00
Börskurs den 31 december	75,00	63,75	60,00	67,75	55
P/E-tal I	13,2	10,5	10,00	9,7	11,3
P/E-tal II	16,8	8,1	11,7	11,7	15,3
Totalavkastning, %	19,5	8,1	-9,8	25	14,1

* varav extrautdelning 0,10 kr.

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2013 är skatten 22 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.

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

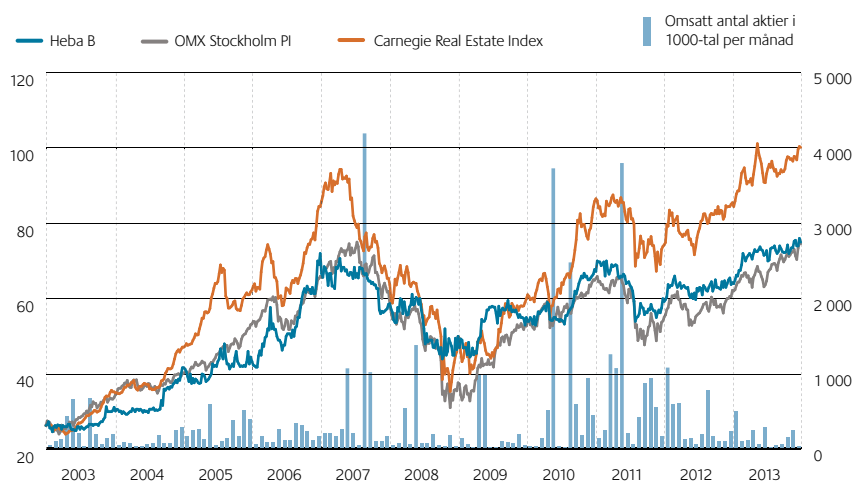
poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2013 föreslår styrelsen en utdelning av 1,20 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 % baserat på börskursen den 31 december 2013. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 15 maj, med avstämningsdag 12 maj, 2014.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 83(79) 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 2003, visas i nedanstående diagram.



De största aktieägarna per 31 december 2013

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
JP Morgan Bank		6 520 073	6 520 073	15,79	8,31
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,34
Ericsson Charlotte	457 080	2 121 601	2 578 681	6,25	8,53
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,32
Ericsson Anders	457 080	1 944 501	2 401 581	5,82	8,31
Länsförsäkringar Fastighetsfond		2 350 830	2 350 830	5,69	3,00
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
Fjärde AP-fonden		1 075 562	1 075 562	2,61	1,37
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
Skandinaviska Enskilda Banken S.A. W81MY		773 344	773 344	1,87	0,99
Danielsson Steve	144 840	483 360	628 200	1,52	2,46
Skandia Livförsäkringsaktiebolag		616 333	616 333	1,49	0,79
Brandkontoret		420 000	420 000	1,02	0,54
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
Naturvetenskaplig&Med.forskning. Göran Gustafsson		304 300	304 300	0,74	0,39
Totalt största aktieägare	3 406 800	28 639 184	32 045 984	77,63	79,95
Summa övriga	721 200	8 512 816	9 234 016	22,37	20,05
Totalt	4 128 000	37 152 000	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas fördelning per 31 december 2013

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001-	2	0,1	11 650 217	28,22
1 000 001-5 000 000	7	0,5	13 862 850	33,58
500 001-1 000 000	6	0,4	4 638 617	11,24
100 001-500 000	29	2,2	5 917 867	14,34
50 001-100 000	18	1,3	1 267 164	3,07
20 001-50 000	51	3,8	1 655 630	4,01
10 001-20 000	37	2,8	557 455	1,35
5 001-10 000	78	5,8	558 650	1,35
2 001-5000	179	13,4	573 308	1,39
1 001-2000	261	19,6	355 542	0,86
501-1 000	214	16,0	162 987	0,39
1-500	453	33,9	79 713	0,19
Totalt	1335	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 så att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås.

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning:

Mkr	2013	2012
Ej räntebärande skulder	68,3	101,3
Räntebärande skulder	1 380,6	1 137,8
Räntederivat	16,8	37,6
Uppskjuten skatteskuld	658,2	606,8
Eget kapital	2 755,5	2 617,1
Summa skulder och eget kapital	4 879,4	4 500,6

Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 2 755,5 (2 617,1) Mkr.

Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 617,1
Utdelning	-45,4
Årets resultat	183,8
Belopp vid årets utgång	2 755,5

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 56,5 (58,2) %. 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 1 337,1 (1 132,4) Mkr motsvarande 28 (25) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 3,6 (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 inomlågen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 32 (31) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2013 framgår av nedanstående tabeller:

Räntebindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt år	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2014	607,1	3,4	45
2015	358,1	3,6	27
2016 och framåt	371,9	3,9	28
Summa	1 337,1	3,6	100

Kapitalbindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt år	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2014	454,1	34
2015	643,0	48
2016 och framåt	240,0	18
Summa	1 337,1	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
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-4,1
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,6
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-6,8
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	0,3
		591,9	-16,5

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

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

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 2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	42	Not 15, Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark	62
Bolagsstyrningsrapport	44	Not 16, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	62
Rapport över totalresultat, koncernen	48	Not 17, Aktier i dotterföretag	63
Rapport över finansiell ställning, koncernen	50	Not 18, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	63
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	52	Not 19, Kundfordringar	63
Rapport över kassaflöden, koncernen	52	Not 20, Övriga fordringar	63
Resultaträkning, moderbolaget	53	Not 21, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63
Balansräkning, moderbolaget	54	Not 22, Likvida medel	63
Förändring av eget kapital, moderbolaget	55	Not 23, Aktiekapital	63
Kassaflödesanalys, moderbolaget	55	Not 24, Obeskattade reserver	63
Not 1, Allmän information	56	Not 25, Skulder	63
Not 2, Redovisningsprinciper	56	Not 26, Räntebärande skulder	64
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	58	Not 27, Uppskjuten skatteskuld	64
Not 4, Rapportering per segment	59	Not 28, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64
Not 5, Hyresintäkter	60	Not 29, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	64
Not 6, Anställda och personalkostnader	60	Not 30, Finansiella instrument	65
Not 7, Tomträttsavgälder	60	Not 31, Händelser efter balansdagen	65
Not 8, Central administration	61	Årsredovisningens undertecknande	66
Not 9, Finansiella intäkter	61	Revisionsberättelse	67
Not 10, Räntekostnader	61	Ledning	68
Not 11, Värdeförändringar	61	Styrelse och revisor	69
Not 12, Bokslutsdispositioner	61	Fem år i sammandrag	70
Not 13, Skatt	61	Definitioner	71
Not 14, Immateriella anläggningstillgångar	61	Välkommen till årsstämma	72

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

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

Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 60 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående inflyttning vid årsskiftet 2013/2014. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area exklusive projektfastigheten är 208 000 (208 000) m² innehållande 2 997 (2 993) bostäder och 263 (265) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 204 (1 174) 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 247,8 (231,4) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 97,8 (96,7) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 95,3 (85,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i första hand på färdigställd nyproduktion i Råcksta och färdigställda ROT-projekt vid Gullmarsplan. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 139,9 (163,7) Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 235,2 (250,6) Mkr eller 5,70 (6,07) kr/aktie och efter skatt till 183,8 (326,9) Mkr eller 4,45 (7,92) kr/aktie. Resultatminskningen efter skatt beror huvudsakligen på ändrad skattesats under 2012, vilket medförde en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 118,6 Mkr för år 2012.

Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 210,0 Mkr, varav 134,8 Mkr investerats under 2013. Etappvis inflyttning sker vid årsskiftet 2013/2014. Fastigheten omfattar 85 nya hyreslägenheter med en boarea om 6 154 m² samt garageplatser och 3 lokaler med en lokalarea om 189 m².

Övriga nyinvesteringar uppgick till 7,1 Mkr. I värdehöjande

åtgärder i övriga fastigheter har investerats 118,1 (98,4) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,0 (1,0) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,0 (1,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 755,5 (2 617,1) Mkr motsvarande en soliditet om 56,5 (58,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 62,9 (100,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 380,6 (1 137,8) Mkr, varav 43,5 (5,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken uppgick vid årets utgång till 3,6 (3,6) %. Utav totala lånebeloppet på 1 337,1 (1 132,4) Mkr löper 227,2 (82,5) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker.

Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Miljö

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Framtiden

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

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 200,6 (191,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 74,0 (135,8) Mkr. I föregående års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 85,1 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 4 870,0 (4 491,1) 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 83 (79) 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 2,3 Mkr.

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

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 49 Mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2013 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

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

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

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

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

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

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

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

Till årsstämman 2014 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst. I HEBAs bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) 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 2013 föreslår styrelsen en utdelning om 1,20 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 så att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 2 755,5 (2 617,1) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 1 380,6 (1 137,8) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 56,5 (58,2) %.

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	568 619 058
Årets vinst	Kronor	57 599 918
	Kronor	626 218 976

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

Till aktieägarna utdelas 1,20 kr per aktie	Kronor	49 536 000
I ny räkning överföres	Kronor	576 682 976
	Kronor	626 218 976

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 49,5 Mkr och utgör 66,7 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

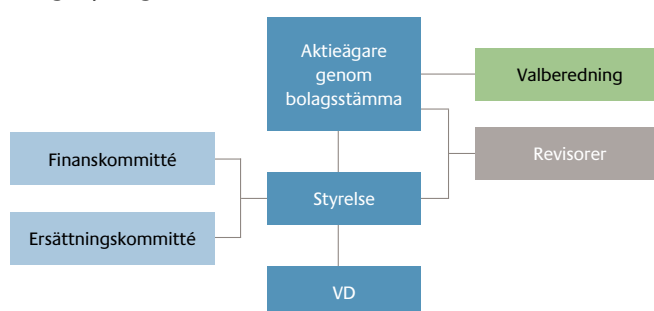
Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 56,0 % och moderbolagets soliditet till 30,4 %. Riktmärket är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 %.

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB, Mid Cap. 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 2013. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera.

Bolagsstyrningsstruktur



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

Aktieägare

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

Vid årsskiftet 2013/2014 hade HEBA 1335 st aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2013/2014 framgår av sid 39 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 30,6% av aktieägandet avseende kapitalet och 16,1 % av aktieägandet avseende rösterna.

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

Bolagsordning

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

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

I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överlåts 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 2013 hölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 54 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 71% av röstetalet och 56,9% 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 1,10 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Lars Åberg, Rolf H Andersson Lena Hedlund samt nyvälja Johan Elfstadius;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 200 000 kr, varav 300 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2014 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist och Birgitta Härnblad.

Valberedning

Årsstämman 2013 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad och Leif Mellqvist. Leif Mellqvist är också ledamot i HEBAs styrelse. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer

även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2014. I kallelsen till årsstämman 2014 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 2013/2014.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighets-kunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter förutom Johan Elfstadius har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sid 69 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBAs organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och 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 2013 har styrelsen haft åtta möten varav ett telefonmöte, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Christer Dahlström har varit förhindrad att delta i ett möte i februari 2013. 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.

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 2013 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 2012 publicerades 21 februari 2013 och delårsrapporter har under 2013 publicerats 7 maj, 7 augusti och 7 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 2013 haft 1 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 ett enskilt sammanträde under 2013 samt har haft telefonkontakt och regelbundet deltagit i möten med finansiella rådgivare tillsammans med VD och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 68 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även styrelseledamot i Galären Luleå AB.

Revisionskommitté

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

Revisor

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

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

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

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

HEBA har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingspro-

cessen 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	2013	2012
Hysesintäkter	4, 5	247 799	231 426
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-82 093	-81 885
Underhållskostnader		-7 974	-6 860
Fastighetskatt		-4 425	-4 889
Tomträttsavgälder	7	-3 323	-3 065
Driftsöverskott		149 984	134 727
Central administration	6, 8	-15 675	-14 889
Finansiella intäkter	9	1 019	1 024
Räntekostnader	10	-40 047	-34 925
Förvaltningsresultat		95 281	85 937
Resultat fastighetsförsäljning			965
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	118 952	172 321
Värdeförändring räntederivat	3, 11	21 018	-8 583
Resultat före skatt		235 251	250 640
Skatt på årets resultat	13	-51 411	76 253
Resultat efter skatt		183 840	326 893
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat		183 840	326 893
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		4,45	7,92
Utdelning per aktie (2013 förslag), kr		1,20	1,10
Total utdelning (2013 förslag), Kkr		49 536	45 408
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:

	2013	Kr/m ²	2012	Kr/m ²
Bostäder	229 586		212 855	
Lokaler	13 130		13 309	
Garage och p-platser	7 753		7 088	
Outhyrt, interna kontrakt mm	-2 670		-1 826	
Summa hyresintäkter	247 799	1 190	231 426	1 127

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 8 % jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till färdigställd nyproduktion i Räcksta samt färdigställda ROT-arbeten vid Gullmarsplan. Över 90 % av hyresintäkterna kommer från bostads-hyresgäster. Outhyrt understiger 1 % av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 82 093 (81 885) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2013	Kr/m ²	2012	Kr/m ²
Värmekostnader	28 374	136	27 201	132
Fastighetsadministration	12 121	58	11 229	55
Övriga driftskostnader ¹⁾	41 598	200	43 455	212
Summa driftskostnader	82 093	394	81 885	399

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 307 (230) Kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2013 uppgick till 4 425 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 210 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 60 fastigheter innehas 34 med äganderätt och 26 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2013 till 4 170 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	66 432	3 052
6 - 10	12 747	1 118
Summa	79 179	4 170
Varav pågående nyproduktion		-847
Summa tomträttsavgälder		3 323

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 15 675 (14 889) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsavgifter, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -39 028 (-33 901) Kkr, en ökning med 5 127 Kkr. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader till följd av finansieringen av färdigställd nyproduktion i Räcksta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 5 912 (4 333) Kkr.

Uppgifter om HEBA:s lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 95 281 (85 937) Kkr. Resultatförbättringen på 11 % beror i första hand på ökade hyresintäkter och i stort sett oförändrade driftskostnader, trots att uthyrningsbar area ökat.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 2,6 %. 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 2,5 % på Lidingö till 4,6 % i Hägernäs Strand. Se även Forum Fastighetsekonomi AB:s marknadsvärdering på sidan 31 samt not 15.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till 21 018 (-8 583) Kkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2012/2013 till följd av stigande långa marknadsräntor. Uppgifter om HEBA:s derivat-instrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 235 251 (250 640) Kkr, en minskning med 15 389 Kkr. Resultatminskningen beror i första hand på värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -51 411 (76 253) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 0 (1 725) Kkr. Skatteintäkten 2012 beror på upplösning av uppskjuten skatteskuld med 118 600 Kkr till följd av ändrad skattesats 2012 från 26,3 % till 22 %.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	1 017	1 103
		1 017	1 103
Förvaltningsfastigheter	15	4 870 000	4 491 117
Materiella anläggningstillgångar	16	2 827	2 069
		4 872 827	4 493 186
Derivatinstrument	3	267	
		267	
Summa anläggningstillgångar		4 874 111	4 494 289
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	520	384
Övriga fordringar	20	1 514	435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 258	4 017
		5 292	4 836
Likvida medel	22	6	1 502
		6	1 502
Summa omsättningstillgångar		5 298	6 338
SUMMA TILLGÅNGAR		4 879 409	4 500 627

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2013	2012
Bokfört värde vid årets början	4 491 117	4 151 112
Förvärv och nybyggnation	141 892	161 314
Investeringar i befintliga fastigheter	118 039	98 381
Försäljningar		-92 011
Värdeförändring	118 952	172 321
Bokfört värde vid årets slut	4 870 000	4 491 117

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 259 931 (259 695) Kkr varav 141 892 (161 314) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 118 039 (98 381) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	452 400	33 200
Söderort	2 583 800	21 900
Västerort	469 200	19 300
Huddinge	363 000	14 600
Lidingö & Täby	739 900	27 200
Summa	4 608 300	22 100
Pågående fastighetsprojekt	261 700	
Summa	4 870 000	

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Av pågående fastighetsprojekt avser 228 000 Kkr nybyggnation av 85 hyreslägenheter i Annedal. Andra större fastighetsprojekt är bland annat nybyggnation av 72 hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Se även sidorna 9–11.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	23		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 714 290	2 575 858
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 755 570	2 617 138
SKULDER			
Långfristiga skulder			
	25		
Långfristiga räntebärande skulder	26	883 000	595 492
Derivatinstrument	3	11 035	37 554
Uppskjuten skatteskuld	27	658 199	606 788
Summa långfristiga skulder		1 552 234	1 239 834
Kortfristiga skulder			
	25		
Leverantörsskulder		40 044	57 749
Skatteskulder			6 956
Kortfristiga räntebärande skulder	26	497 598	542 360
Derivatinstrument	3	5 768	
Övriga skulder		2 805	2 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	25 390	33 935
Summa kortfristiga skulder		571 605	643 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 879 409	4 500 627
Poster Inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	29	1 413 824	1 297 004
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 2 755 570 (2 617 138) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 183 840 (326 893) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 45 408 (41 280) Kkr. Soliditeten uppgick till 57 (58) % och belåningsgraden till 28 (25) %.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 1 380 598 (1 137 852) Kkr, varav 43 495 (5 469) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60 000 (40 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 1 337 103 (1 132 383) Kkr löper 227 232 (82 514) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,3 (1,6) år. Andelen låneförfall

kommande 12 månader uppgår till 45 (47) %. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och någon kapitalmarknadsfinansiering i form av obligation eller dylikt har inte gjorts. Närmare specifikation av HEBAs lån redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 658 199 (606 788) 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	23				
Eget kapital 2011-12-31		34 400	6 880	2 290 245	2 331 525
Årets totalresultat				326 893	326 893
Utdelning				-41 280	-41 280
Eget kapital 2012-12-31		34 400	6 880	2 575 858	2 617 138
Årets totalresultat				183 840	183 840
Utdelning				-45 408	-45 408
Eget kapital 2013-12-31		34 400	6 880	2 714 290	2 755 570

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott		149 984	134 727
Central administration		-15 675	-14 889
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		1 064	75
Erhållen utdelning Brandkontoret		910	916
Erhållna räntor		109	108
Betalda räntor		-40 897	-32 439
Betald skatt		-8 436	-5 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		87 059	83 435
Förändring kortfristiga fordringar		984	-1 023
Förändring kortfristiga skulder		-25 207	17 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 836	100 283
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	15	-259 931	-259 695
Övriga investeringar		-2 087	-1 007
Försäljning förvaltningsfastigheter			94 000
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		348	285
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-261 670	-166 417
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		242 746	108 927
Amortering av lån			-125
Utbetald utdelning		-45 408	-41 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		197 338	67 522
Årets kassaflöde		-1 496	1 388
Likvida medel vid årets början		1 502	114
Likvida medel vid årets slut		6	1 502

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2013	2012
Hysesintäkter		200 575	191 193
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-71 312	-71 205
Underhållskostnader		-10 274	-9 145
Fastighetskatt		-4 095	-4 474
Tomträttsavgälder	7	-2 332	-2 074
Driftnetto		112 562	104 295
Avskrivningar på fastigheter		-12 025	-10 989
Bruttoresultat		100 537	93 306
Central administration	6, 8	-15 309	-14 700
Rörelseresultat		85 228	78 606
Finansiella intäkter	9	23 704	86 062
Räntekostnader	10	-34 878	-28 896
		-11 174	57 166
Resultat efter finansiella poster		74 054	135 772
Bokslutsdispositioner	12	-224	55
Skatt på årets resultat	13	-16 230	-1 882
ÅRETS RESULTAT		57 600	133 945

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2013	2012
Årets resultat	57 600	133 945
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	57 600	133 945

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	14	1 017	1 103
		1 017	1 103
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	1 423 320	1 181 567
Inventarier	16	2 827	2 069
		1 426 147	1 183 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	17	250	250
Fordringar hos koncernföretag	18	653 475	612 495
		653 725	612 745
Summa anläggningstillgångar		2 080 889	1 797 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	317	274
Övriga fordringar	20	28	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 811	3 627
		3 156	4 323
Likvida medel	22	4	6
		4	6
Summa omsättningstillgångar		3 160	4 329
SUMMA TILLGÅNGAR		2 084 049	1 801 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		568 619	480 082
Årets vinst		57 600	133 945
		626 219	614 027
Summa eget kapital		667 499	655 307
Obeskattade reserver	24	231	7
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	74 649	58 419
Summa avsättningar		74 649	58 419
Skulder			
Långfristiga skulder	25		
Långfristiga räntebärande skulder	26	724 850	437 342
Skulder till koncernföretag		150	150
Summa långfristiga skulder		725 000	437 492
Kortfristiga skulder	25		
Leverantörsskulder		38 313	45 903
Skulder till koncernföretag		55 425	35 300
Skatteskulder			5 935
Kortfristiga räntebärande skulder	26	497 598	542 360
Övriga skulder		2 726	2 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	22 608	18 439
Summa kortfristiga skulder		616 670	650 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 084 049	1 801 813
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	29	1 255 049	1 078 229
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	23				
Eget kapital 2011-12-31		34 400	6 880	521 362	562 642
Årets vinst				133 945	133 945
Utdelning				-41 280	-41 280
Eget kapital 2012-12-31		34 400	6 880	614 027	655 307
Årets vinst				57 600	57 600
Utdelning				-45 408	-45 408
Eget kapital 2013-12-31		34 400	6 880	626 219	667 499

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		112 562	104 295
Central administration		-15 309	-14 700
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet		1 068	1 144
Erhållen utdelning Brandkontoret		910	881
Erhållna räntor		95	100
Betalda räntor		-33 393	-28 269
Betald skatt		-5 935	-1 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		59 998	61 944
Förändring kortfristiga fordringar		1 127	2 674
Förändring kortfristiga skulder		15 333	17 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 458	81 678
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	15	-253 778	-157 852
Övriga investeringar		-2 087	-1 007
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		348	285
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-255 517	-158 574
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		242 746	108 927
Amortering av lån			-125
Förändring av långfristiga fordringar		-18 281	-75 707
Anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag			85 081
Utbetald utdelning		-45 408	-41 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		179 057	76 896
Årets kassaflöde		-2	0
Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		4	6

Tilläggsupplysningar

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

HEBA Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. HEBAs aktie är noterad på NASDAQ OMX Stockholm AB, Mid Cap, 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 2013 har den 27 mars 2014 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 7 maj 2014.

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 2013. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC som tillämpas fr o m 1 januari 2013 är IAS 1 Finansiella rapporter, IFRS 7 Finansiella instrument samt IAS 19 Ersättningar till anställda. Dessa nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat. Beträffande IFRS 7 finansiella instrument så föreligger kvittning för samtliga räntederivat enligt ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, se även not 3. Förmånsbestämd pensionsplan som tryggas genom en försäkring i Alecta enligt IAS 19 redovisas som avgiftsbestämd plan enligt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, se även not 2.11.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar träder eller väntas träda i kraft 2014:

- IFRS 10 Koncernredovisning
- IFRS 11 Gemensamma arrangemang
- IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra enheter
- IFRIC 21 Levies

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas första gången fr o m räkenskapsåret 2014 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Angående IFRIC 21 Levies föreligger eventuellt förpliktelse att årets fastighetsskatt skall skuldföras i sin helhet första kvartalet 2014. Företagsledningen bedömer i övrigt att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäcks- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkassningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 15.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen HEBA Förvaltnings AB, HEBA

Stockholm AB och HEBA Hyresrätten AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

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

2.3 INTÄKTER

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

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

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.4 LEASING

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

HEBA är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3 och not 5, samt leasetagare avseende 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 15.

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 marknadssituation. 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 försäljningspris och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

IFRS Värdehierarki 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 värdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

2.9.1 Likvida medel

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

2.9.2 Kundfordringar

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

2.9.3 Derivatinstrument

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

2.9.4. Leverantörsskulder

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

2.9.5. Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.10 SEGMENTSREDOVISNING

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej förelig-

ga. 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 2013 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.

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 koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

2.13 RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

2.14 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.14.1 BYGGNADER OCH MARK

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

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillrådet.

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 DOTTEFÖRETAG

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

2.14.4 KONCERNBIDRAG

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

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

HEBA är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras HEBA för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna 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 358 Mkr bundits på 2 år, 372 Mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6 (3,6) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,5 (2,6) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 6,1 Mkr för år 2014.

Av räntebärande skulder på 1 380,6 (1 137,8) Mkr löper 227,2 (82,5) Mkr samt checkräkningskredit på 43,5 (5,4) Mkr med rörlig ränta.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2014	607,1	3,4	45
2015	358,1	3,6	27
2016 och framåt	371,9	3,9	28
Summa	1 137,1	3,6	100

Finansiella derivatinstrument

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

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-4,1
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-1,6
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-6,8
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	0,3
Summa		591,9	-16,5

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

Två räntederivat till ett sammanlagt nominellt belopp om 280 Mkr förfaller 2014 och redovisas som kortfristiga. Övriga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning, -16,5 Mkr. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Beträffande värdenivåer se not 2.6. 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 2013 till 1 380,6 (1 137,8) Mkr, varav 43,5 (5,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 60,0 (40,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetsslån per 31 december 2013 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2013-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2014	454,1	34
2015	643,0	48
2016 och framåt	240,0	18
Summa	1 137,1	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kredit- och motpartsrisk

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

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

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 19):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	1 502	1 118	1 188	963
Reserv osäkra fordringar	-982	-734	-871	-689
Summa kundfordringar	520	384	317	274

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2013	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Koncernen totalt
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
Fastighetsskatt	-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
Koncernen 2012	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Koncernen totalt
Hysesintäkter	19 461	131 934	20 461	25 701	33 869	231 426
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-5 872	-47 437	-8 708	-9 319	-10 549	-81 885
Underhållskostnader	-1 268	-4 325	-391	-478	-398	-6 860
Fastighetsskatt	-674	-2 646	-328	-617	-624	-4 889
Tomträttsavgälder		-2 497	-568			-3 065
Bruttoresultat	11 647	75 029	10 466	15 287	22 298	134 727
Värdeförändring						
Resultat fastighetsförsäljning	965					965
Fastighet, orealiserad	41 860	77 491	14 595	15 265	23 110	172 321
Resultat	54 472	152 520	25 061	30 552	45 408	308 013
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	444 600	2 455 200	547 917	355 000	688 400	4 491 117
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	208	1 800	371	378	415	3 172
Kortfristiga fordringar ¹⁾	317	2 745	565	576	633	4 836
Ofördelade tillgångar						1 502
Summa tillgångar	445 125	2 459 745	548 853	355 954	689 448	4 500 627
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	6 181	53 560	11 022	11 237	12 339	94 339
Ofördelade skulder						6 956
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	6 181	53 560	11 022	11 237	12 339	101 295
Investeringar	8 961	78 925	162 189	7 855	2 772	260 702

¹⁾ Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 149 984 (134 727) Kkr och resultatet före skatt 235 251 (250 640) Kkr består av

central administration -15 675 (-14 889) Kkr, finansnetto -39 028 (-33 901) Kkr, vinst vid fastighetsförsäljning 0 (965) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 139 970 (163 738) Kkr.

NOT 5 HYRESINTÄKTER

Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2014	106	2 323	1%
2015	33	2 774	1%
2016	31	1 982	1%
2017	32	2 346	1%
Övriga	25	1 682	1%
Summa lokaler	227	11 107	5%
Vakanta lokaler	22	730	0%
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad	5	96	0%
Interna kontrakt	9	1 346	1%
Bostäder ¹⁾	2 997	233 424	91%
Garage och p-platser	1 473	7 853	3%
Summa	4 733	254 556	100%

¹⁾ Varav 1 653 Kkr avser kontraktsvärde fastigheten Backsidan 1 efter ROT-arbete med inflyttning december 2013-januari 2014.

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2013-12-31 uppgick kontrakten till 4 733 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2013	varav män	2012	varav män
Moderbolaget	25	19	24	18
Dotterföretag				
Koncernen totalt	25	19	24	18

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Ersättningar har kostnadsförts enligt följande:	2013		2012	
	Löner och ersättn.	Sociala kostnader	Löner och ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	15 451	7 422	14 125	6 608
(varav pensionskostnader)		[2 548]		[2 322]
Dotterföretag				
(varav pensionskostnader)				
Koncernen totalt	15 451	7 422	14 125	6 608
(varav pensionskostnader)		[2 548]		[2 322]

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 392 (303) Kkr. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 706 (675) Kkr styrelse och VD.

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

	2013		2012	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 791	11 660	3 527	10 598
Dotterföretag				
Koncernen totalt	3 791	11 660	3 527	10 598

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 200 (1 120) Kkr varav 300 (280) Kkr till styrelsens ordförande och med 150 (140) Kkr till envar av övriga ledamöter. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 186 (540) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 0 (329) Kkr. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

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

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2013 uppgick till 706 Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget från 62 år till 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 2 849 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2013 med 238 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2013 uppgick till 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	2013	2012		
Andel kvinnor				
Styrelse	29%	29%		
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%		
Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag	2013	2012		
Total sjukfrånvaro	2%	2%		
- sjukfrånvaro för kvinnor	4%	3%		
- sjukfrånvaro för män	2%	2%		
- anställda 30-49 år	2%	2%		
- anställda 50 år -	3%	2%		
	Koncernen	Moderbolaget		
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt inom ett år	101	13	101	13
Förfallotidpunkt 1-5 år	2 951	2 407	1 960	1 416
Förfallotidpunkt efter 5 år	271	645	271	645
	3 323	3 065	2 332	2 074
Sälda fastigheter		191		174
Summa	3 323	3 256	2 332	2 248

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	
	2013	2012	2013	2012
Revisionsuppdraget	333	359	333	359
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	214	146	214	146
Övriga tjänster				
Summa	547	505	547	505

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag				85 081
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	910	916	910	881
Ränteintäkter	109	108	95	100
Ränteintäkter, dotterbolag			22 699	
Summa	1 019	1 024	23 704	86 062

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader	40 047	34 925	34 037	28 896
Räntekostnader, dotterbolag			841	
Summa	40 047	34 925	34 878	28 896

NOT 11 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**Förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 118 952 (172 321) Kkr, motsvarande 2,6 (4,2) %. Årets värdeökning på 2,6 % 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 2,5 % på Lidingö till 4,5 % i Hägernäs Strand.

Räntederivat

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 21 018 (- 8 583) Kkr. Värdet har ökat jämfört med årsskiftet 2012/2013 till följd av stigande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2013	2012
Överavskrivning på inventarier	-224	55
Summa	-224	55

NOT 13 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad		-1 717		
Skatt hänförlig till tidigare år		-8		-8
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	370	-488		
Finansiella instrument	-4 624	2 257		
Omräkning uppskjuten skatt (22 %)		118 600		11 419
Underskottsavdrag	-144	18 207	-213	4 685
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-47 013	-60 598	-16 017	-17 978
Summa	-51 411	76 253	-16 230	-1 882
Redovisat resultat före skatt	235 251	250 640	73 830	135 827
Skatt enligt gällande skattesats, 22 (26,3) %	-51 755	-65 918	-16 243	-35 723
Skatt hänförlig till tidigare år		-8		-8
Skattefri anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag				22 376
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning		21 302		
Avdrag uppskjuten skatt vid försäljning				
Omräkning uppskjuten skatt (22 %)		118 600		11 419
Underskottsavdrag tidigare år	372	1 974		
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	202	492	202	232
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-230	-189	-189	-178
Summa	-51 411	76 253	-16 230	-1 882
Effektiv skattesats	21,9%	-30,4%	22,0%	1,4%

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	1 797	1 797	1 797	1 797
Investeringar	104		104	
Utgående anskaffningsvärde	1 901	1 797	1 901	1 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-694	-514	-694	-514
Årets avskrivningar	-190	-180	-190	-180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-884	-694	-884	-694
Utgående planenligt restvärde	1 017	1 103	1 017	1 103

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	4 491 117	4 151 112		
Investeringar	259 931	259 695		
Försäljningar		-92 011		
Värdeförändring	118 952	172 321		
Utgående balans	4 870 000	4 491 117		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			1 175 722	1 017 870
Investeringar			253 778	157 852
Utgående anskaffningsvärde			1 429 500	1 175 722
Ingående ackumulerade avskrivningar			-112 950	-101 961
Årets avskrivningar			-12 025	-10 989
Utgående ackumulerade avskrivningar			-124 975	-112 950
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående planenligt värde			1 423 320	1 181 567
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 800 680	1 613 389	1 400 463	1 296 783
Mark	1 066 787	923 355	907 276	791 850
Varav mark tomträtter	-309 662	-280 165	-190 751	-182 060
Summa	2 557 805	2 256 579	2 116 988	1 906 573

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är ca 47 % av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 5 912 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 skattkalkyl 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 2 % per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,5 % från februari år 2014 för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande lokalhyreskontrakt med indexuppräkning. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens 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.

Avkastningskrav, värdeökning och bokfört värde exklusive pågående projekt fördelas sig enligt följande:

Område	Direkt avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (m ²)	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	2,6-3,1	4,9	13 642	33 200
Söderort	2,9-4,5	2,2	118 188	21 900
Västerort	3,6-4,5	2,4	24 328	19 300
Huddinge	4,4	0,3	24 803	14 600
Lidingö & Täby	2,5-4,6	4,0	27 234	27 200
Summa	2,5-4,6	2,6	208 195	22 100

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

Parameter	Förändring	Värdeförändring (Mkr)
Inflation	+/- 1 %	+407/-384
Kalkylränta	+/- 1 %	-247/+268
Direktavkastningskrav	+/- 1 %	-874/+1 657
Drifts- och underhållskostnader	+/- 20 kr	+/- 121

NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	6 908	6 658	6 908	6 658
Investeringar	1 983	1 007	1 983	1 007
Försäljningar och utrangeringar	-971	-757	-971	-757
Utgående anskaffningsvärde	7 920	6 908	7 920	6 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 839	-4 385	-4 839	-4 385
Försäljningar och utrangeringar	843	495	843	495
Årets avskrivningar	-1 097	-949	-1 097	-949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 093	-4 839	-5 093	-4 839
Utgående planenligt restvärde	2 827	2 069	2 827	2 069
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	131	132	131	132
Förfallotidpunkt 1-5 år	647	538	647	538

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Driftskostnader	781	730	781	730
Central administration	316	219	316	219
Summa	1 097	949	1 097	949

NOT 17 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

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

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 18 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2013	2012
Fordringar vid årets början	612 495	536 788
Ny utlåning till dotterbolag	40 980	75 707
Summa	653 475	612 495

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
HEBA Förvaltnings AB	7 989	7 707
HEBA Stockholm AB	126 899	122 429
HEBA Liljeholmsplan AB	182 486	176 058
HEBA Räcksta AB	150 254	127 001
HEBA Hökarängen AB	103 730	100 076
HEBA Hägernäs Strand AB	82 117	79 224
Summa	653 475	612 495

Koncernfordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 19 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	1 502	1 118	1 188	963
Reserv vid årets början	734	665	689	635
Årets reserveringar	326	424	242	400
Återförda reserveringar	-26	-276	-26	-273
Konstaterade förluster	-52	-79	-34	-73
Reserv vid årets slut	982	734	871	689
Summa	520	384	317	274

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Förfallet belopp	1 338	1 094	1 025	940
Varav förfallna mellan 0-90 dgr	136	395	109	290
Varav förfallna mellan 90-180 dgr	214	31	57	15
Varav förfallna mer än 180 dgr	988	668	859	635
Reserv för osäkra fordringar	982	734	871	689

NOT 20 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Skattefordringar	1 480			
Övriga fordringar	34	435	28	422
Summa	1 514	435	28	422

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna intäkter	75	357	2	357
Förutbetalda räntekostnader	1 009	1 049	1 009	1 049
Förutbetalda övriga kostnader	2 174	2 611	1 800	2 221
Summa	3 258	4 017	2 811	3 627

NOT 22 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 6 (1 502) Kkr i koncernen och 4 (6) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT 23 AKTIEKAPITAL

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster å	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

Kvotvärdet är 0,833 per aktie.

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2013	2012
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	231	7
Summa	231	7

NOT 25 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	497 598 [43 495]	542 360 [5 469]	497 598 [43 495]	542 360 [5 469]
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	68 239	101 295	119 072	108 228
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	883 000	595 492	724 850	437 342
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år			150	150
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	1 448 837	1 239 147	1 341 670	1 088 080

NOT 26 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Långfristiga fastighetslån	883 000	595 492	724 850	437 342
Kortfristiga fastighetslån	454 103	536 891	454 103	536 891
Checkräkningskredit	43 495	5 469	43 495	5 469
Summa	1 380 598	1 137 852	1 222 448	979 702

Limit checkräkningskredit uppgår till 60 000 (40 000) Kkr.

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	421	16		
Förändring rapport över totalresultat	-370	405		
Utgående balans	51	421		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-8 262	-7 620		
Förändring rapport över totalresultat	4 624	-642		
Utgående balans	-3 638	-8 262		
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-15 680	-538	-3 919	
Förändring rapport över totalresultat	144	-15 142	213	-3 919
Utgående balans	-15 536	-15 680	-3 706	-3 919
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	630 309	692 908	62 338	56 545
Försäljning fastigheter via bolag		-21 302		
Förändring rapport över totalresultat	47 013	-41 297	16 017	5 793
Utgående balans	677 322	630 309	78 355	62 338
Summa utgående balans	658 199	606 788	74 649	58 419

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 610	2 988	3 610	2 988
Upplupna räntor	1 352	1 515	1 352	1 515
Förutbetalda hyresintäkter	13 174	11 655	10 533	8 968
Övrigt	7 254	17 777	7 113	4 968
Summa	25 390	33 935	22 608	18 439

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	1 413 824	1 297 004	1 255 049	1 078 229
	[391 951]	[391 951]	[135 601]	[135 601]
Summa	1 413 824	1 297 004	1 255 049	1 078 229

NOT 30 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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Kundfordringar	520	384				
Övriga fordringar	7	90				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 258	4 017				
Likvida medel	6	1 502				
Långfristiga skulder					-883 000	-595 492
Derivatinstrument			-16 536	-37 554		
Leverantörsskulder					-40 044	-57 749
Övriga skulder					-497 734	-542 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-25 390	-33 935
Summa	3 791	5 993	-16 536	-37 554	-1 446 168	-1 229 538

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

NOT 31 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 27 mars 2014

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 27 mars 2014.
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 2013 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–66.

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 2013 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HEBA Fastighets AB (publ) för år 2013. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 27 mars 2014
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ledning



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

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

LENNART KARLSSON

VD

Född 1954

Anställd sedan 2008

Tidigare anställningar:

VD Akademiska Hus Stockholm AB
och VD Förvaltnings AB Galären

Utbildning: Civ Ing KTH, MBA

Handelshögskolan i Stockholm

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot
i Galären Luleå AB

Aktieinnehav i HEBA:

24 146 B-aktier

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

JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig

Född 1961

Anställd sedan 2003

Tidigare anställningar:

Gatukontoret och Stockholmshem

Utbildning: Gymnasieingenjör

Tidigare ledande befattningar:

Förvaltare, arbetschef

Aktieinnehav i HEBA: 0

Styrelse och revisor



SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: Advokat vid Bird&Bird Advokat 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.

ROLF H ANDERSSON
Ledamot
Lidingö, 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.

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.

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
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 457 080 A-aktier
1 954 902 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

LEIF MELLQVIST

Ledamot
Stockholm, född 1939
Styrelseledamot sedan 1994
Utbildning: Företagsekonom
Tidigare ledande befattningar: VD i PK Finans AB, vice vd i PK Banken, Nordbanken, Stadshypotek
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Memfive AB, Memfive Fastigheter AB, Terana AB, 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.

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,
74 939 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

LENA HEDLUND

Ledamot
Stocksund, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008
Utbildning: Civilekonom,
Byggnadsingenjör
Nuvarande befattning: Egen konsultverksamhet inom Kommunikation och Marknadsföring
Tidigare ledande befattningar: Chef Kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef företagsmarknad SBAB Bank, Stadshypotek AB
Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 5 600 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Aktieinnehav avser per den 31 december 2013

REVISOR

Ernst & Young AB
Vald 2011

Huvudansvarig revisor

Magnus Fredmer
Född 1964
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2013	2012	2011	2010	2009
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	248	231	231	236	205
Drifts- och underhållskostnader	-90	-88	-92	-98	-85
Fastighetskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-3	-3	-3	-3	-2
Driftsöverskott	150	135	131	130	113
Centrala adm.kostnader	-16	-15	-14	-14	-15
Finansiella intäkter	1	1	1	2	2
Finansiella kostnader	-40	-35	-37	-33	-19
Förvaltningsresultat	95	86	81	85	81
Resultat fastighetsförsäljning		1		8	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	119	172	198	192	123
Värdeförändring räntederivat	21	-8	-31	5	-3
Resultat före skatt	235	251	248	290	201
Skatt	-51	76	-37	-50	-53
Årets resultat	184	327	211	240	148
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 870	4 491	4 151	3 925	3 283
Övriga anläggningstillgångar	4	3	4	4	4
Räntederivat				2	
Omsättningstillgångar	5	5	4	7	205
Likvida medel	2	2		21	1
Summa tillgångar	4 879	4 501	4 159	3 959	3 493
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 755	2 617	2 332	2 166	1 967
Räntederivat	17	38	29		3
Uppskjuten skatteskuld	658	607	685	664	632
Räntebärande skulder	1 381	1 138	1 029	1 072	833
Ikke räntebärande skulder	68	101	84	57	58
Summa eget kapital och skulder	4 879	4 501	4 159	3 959	3 493
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	208	205	210	227	209
Direktavkastning, %	3,3	3,1	3,2	3,3	3,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 190	1 127	1 102	1 037	985
Drift och underhåll per kvm, kr	433	432	437	428	410
Bokfört värde per kvm, kr	22 135	21 032	19 731	18 345	15 741
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	62,8	100,3	94,5	92,4	64,1
Investeringar, Mkr	262,0	260,7	162,4	602,7	120,0
Överskottsgrad, %	60,5	58,2	56,7	55,2	54,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,2	3,6	5,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,6	3,6	3,5	3,6	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4
Belåningsgrad, %	28,3	25,3	24,8	27,3	25,4
Soliditet, %	56,5	58,2	56,1	54,7	56,3
Avkastning eget kapital, %	6,8	13,2	9,4	11,6	7,7
Avkastning totalt kapital, %	5,9	6,6	7,0	8,7	6,7
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	4,45	7,92	5,11	5,80	3,59
Kassaflöde, kr	1,52	2,43	2,29	2,24	1,55
Eget kapital, kr	66,75	63,40	56,48	52,47	47,66
Substansvärde, kr	83,16	78,67	73,40	68,55	63,00
Börskurs, kr	75,00	63,75	60,00	67,75	55,00
Fastigheternas bokförda värde, kr	117,97	108,80	100,56	95,09	79,53
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad

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

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Beläningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

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

DATA PER AKTIE**Resultat efter skatt**

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde

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

Eget kapital

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde

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

Fastigheternas bokförda värde

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

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 38–39**P/E-tal I**

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

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

Välkommen till årsstämma



Årsstämma

Årsstämma 2014 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 7 maj 2014, kl 16.30
Plats Konferens Spårvagnshallarna,
Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57
Stockholm

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 30 april 2014 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 30 april 2014 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 30 april 2014 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

7

MAJ

Delårsrapport för januari–mars 2014 publiceras den 7 maj 2014.

12

MAJ

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,20 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 12 maj 2014.

15

MAJ

Beslutat årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 15 maj 2014.

7

AUG

Halvårsrapport januari–juni 2014 publiceras den 7 augusti 2014.

6

NOV

Delårsrapport januari–september 2014 publiceras den 6 november 2014.

FEB
2015

Bokslutskommuniké 2014 publiceras i februari 2015.

MAR
2015

Årsredovisning 2014 publiceras i mars 2015.



HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling.

HEBA Fastighets AB omfattar 60 fastigheter, ca 3 000 bostäder och 300 lokaler. HEBA är sedan år 1994 noterad på NASDAQ OMX Stockholm AB, Mid Cap.

Ytterligare information om bolaget finns på www.hebafast.se