

## Bokslutskommuniké 2012

HEBA levererar ett bättre resultat.

### ÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 231,4 (231,0) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 134,7 (131,0) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 85,9 (81,2) Mkr, en ökning med 6%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 172,3 (197,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8,6 (-31,3) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 326,9 (211,0) Mkr, vilket motsvarar 7,92 (5,11) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 79 (73) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 (1,00) kr per aktie.



# Rekordresultat under jubileumsåret



»Jubileumsåret utvecklades positivt för HEBA som levererar det bästa förvaltningsresultatet 86 (81) Mkr i bolagets 60-åriga historia.«

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

Värdeförändringarna på bolagets fastigheter uppgick till 172 (198) Mkr vilket motsvarar en värdeökning med 4,2 (5,0) procent.

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

HEBA har under 2012 färdigställt ett nytt bostadsprojekt med 77 nya lägenheter i Räcksta. Vi påbörjade i maj 2012 ytterligare ett bostadsprojekt med 85 nya lägenheter i Annedal som färdigställs i slutet av 2013. Vi arbetar med detaljplaner för nya bostäder i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden samt för gästforskarbostäder på Karolinska Institutets campus i Solna. Sammantaget omfattar det 700 nya hyreslägenheter. Parallellt med nyproduktionen löper vårt ROT-program där vi genom renoveringar sänker våra driftskostnader och förbättrar hyresnivån. Vi förlänger samtidigt byggnadens livslängd och förbättrar boendekvalitén för våra hyresgäster. HEBA har under 2012 renoverat ca. 100 lägenheter.

Investeringarna i nyproduktion och ROT innebär även en satsning på miljön. Samtlig nyproduktion är lågenergihus och vid ROT så analyserar vi noga vilka åtgärder vi kan göra för att minska energianvändningen och vilka andra miljöförbättrande åtgärder som kan genomföras.

Mina medarbetare och jag tackar våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit och vi ser fram emot ett intressant 2013.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Bokslutskommuniké

## januari – december 2012

### FJÄRDE KVARTALET 2012

Hyresintäkterna uppgick till 58,8 (57,0) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 19,0 (18,4) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 60,9 (-13,1) Mkr. I periodens resultat ingår resultat fastighetsförsäljning avseende fastigheten Muttern 6 på Södermalm med 1,0 Mkr. Resultat efter skatt uppgick till 201,7 (3,8) Mkr. Resultatförbättringen beror framför allt på värdeförändring förvaltningsfastigheter samt på sänkt bolagsskatt från 26,3 % till 22 %, vilket för HEBA:s del innebär en återföring av den uppskjutna skatteskulden med 118,6 Mkr. Fastighetsförsäljningen av fastigheten Muttern 6 innebär också en återföring av den uppskjutna skatteskulden med 21,3 Mkr.

### RÄKENSKAPSÅRET 2012

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 231,4 (231,0) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 96,7 (100,0) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 85,9 (81,2) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i första hand på minskade drifts- och räntekostnader. Resultat fastighetsförsäljning med 1,0 (0,2) Mkr avser vinst vid försäljning av fastigheten Muttern 6 på Södermalm. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 163,7 (166,6) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 250,6 (248,0) Mkr eller 6,07 (6,01 kr/aktie) och efter skatt till 326,9 (211,0) Mkr eller 7,92 (5,11) kr/aktie. Resultatförbättringen efter skatt beror dels på återföring av uppskjuten skatteskuld med 118,6 Mkr till följd av sänkt bolagsskatt från 26,3 % till 22 %, dels på försäljning av fastigheten Muttern 6 som innebär en återföring av den uppskjutna skatteskulden med 21,3 Mkr.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (60) bostadsfastigheter, varav en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation. Uthyrningsbar area är 208 000 (205 000) m<sup>2</sup> innehållande 2 993 (2 967) bostäder och 265 (267) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

#### Investeringar och försäljningar

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

Nyinvesteringen i fastigheten Agnes Cecilia 1 i Annedal uppgick till 75,2 Mkr, varav 67,0 Mkr investerats under 2012. Projektet omfattar 85 nya hyreslägenheter med etappvis inflyttning under årsskiftet 2013/2014.

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

HEBA har sålt fastigheten Muttern 6 på Södermalm i bolagsform till Magnolia med frånträdesdag den 1 november 2012. Fastigheten omfattar 53 lägenheter om totalt ca 2 560 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 94,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid föregående årsskifte med 15 %.

#### Finansiell ställning

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 100,3 (94,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 137,8 (1 029,1) Mkr, varav 5,4 (18,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 1 132,4 (1 011,0) Mkr löper 82,5 (146,0) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet har vid periodens utgång ökat till 3,6 (3,5) %. Skulder i utländsk valuta föreligger ej. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2012 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2012-12-31

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

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 591,9 (606,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid årets utgång.

#### Räntederivat 2012-12-31

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

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

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -37,6 Mkr. Värdet har

minskat ytterligare jämfört med årsskiftet 2011 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

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

#### Kapitalbindningsstruktur 2012-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2013	536,9	48
2014	150,4	13
2015 och framåt	445,1	39
<b>Summa</b>	<b>1 132,4</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,6 (1,9) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,6 (3,1) år.

#### Fastighetsvärdering

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

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,6 % i Stockholms innerstad till 4,6 % i Hägernäs Strand. Värdeökningen totalt under året uppgick till 4,2 %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror.

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

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Förvaltningsfastigheter, Mkr</b>		
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>4 151,1</b>	<b>3 925,4</b>
Förvärv och nybyggnation	161,3	90,1
Investeringar i befintliga fastigheter	98,4	71,1
Försäljningar	-92,0	-133,4
Värdeförändring	172,3	197,9
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>4 491,1</b>	<b>4 151,1</b>

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorerna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. Hyresförhandlingarna avseende 2013 års hyror är

klara för merparten av bolagets fastigheter. Hyresökningen avseende omförhandlade hyror för 2013 bedöms uppgå till ca 2 %.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets sänkning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 miljarder kronor. En procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,9 miljarder kronor.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindingstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 83 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindingstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa lånevillkor uppnås.

#### Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

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

Utformningen av rapport över totalresultat har ändrats på så sätt att redovisningen av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad, förvaltningsresultat, har infogats. Detta för att bättre spegla HEBAs syn på verksamheten. Tidigare perioder har ändrats och redovisas enligt den nya utformningen av rapport över totalresultat.

#### Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### Moderbolaget

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

#### Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2012 om X,XX (1,00) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 13 maj 2013. Beslutet årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen kom-

ma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 16 maj 2013.

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2012 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

#### **Prognos 2013**

Förvaltningsresultatet för 2013 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2012.

#### **Ekonomisk information**

- Årsredovisning 2012 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2013.
- Årsstämma avhålls den 7 maj 2013.
- Delårsrapport januari – mars 2013 publiceras 7 maj 2013.
- Delårsrapport januari – juni 2013 publiceras 7 augusti 2013.
- Delårsrapport januari – september 2013 publiceras 7 november 2013.
- Bokslutskommuniké 2013 publiceras februari 2014.
- Årsredovisning 2013 publiceras mars 2014.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

Stockholm den 21 februari 2013  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

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

# Rapport över totalresultat

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>HYRESINTÄKTER</b>	<b>58,8</b>	<b>57,0</b>	<b>231,4</b>	<b>231,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-24,1	-22,1	-81,9	-84,0
Underhållskostnader	-1,5	-1,9	-6,8	-7,7
Fastighetsskatt	-1,1	-1,3	-4,9	-5,1
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,7	-3,1	-3,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>31,3</b>	<b>31,0</b>	<b>134,7</b>	<b>131,0</b>
Central administration	-3,9	-3,9	-14,9	-13,7
Finansiella intäkter			1,0	1,0
Räntekostnader	-8,4	-8,7	-34,9	-37,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19,0</b>	<b>18,4</b>	<b>85,9</b>	<b>81,2</b>
Resultat fastighetsförsäljning	1,0		1,0	0,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	63,4	-6,4	172,3	197,9
Värdeförändring räntederivat	-2,5	-6,7	-8,6	-31,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>80,9</b>	<b>5,3</b>	<b>250,6</b>	<b>248,0</b>
Aktuell skatt	2,2	-2,5	-1,7	-12,2
Uppskjuten skatt	118,6	1,0	78,0	-24,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>201,7</b>	<b>3,8</b>	<b>326,9</b>	<b>211,0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>201,7</b>	<b>3,8</b>	<b>326,9</b>	<b>211,0</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	4,89	0,09	7,92	5,11
Utdelning (2012 förslag), kr			1,10	1,00
Total utdelning (2012 förslag), Kkr			45 408	41 280

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,1	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 491,1	4 430,8	4 151,1
Materiella anläggningstillgångar	2,1	2,3	2,3
Räntederivat			0,4
Omsättningstillgångar	4,8	5,5	3,6
Likvida medel	1,5	1,2	0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 500,6</b>	<b>4 440,9</b>	<b>4 158,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 617,1</b>	<b>2 415,4</b>	<b>2 331,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	595,5	763,8	722,9
Räntederivat	37,6	35,1	29,4
Uppskjuten skatteskuld	606,8	725,4	684,8
Kortfristiga räntebärande skulder	542,3	393,4	306,2
Övriga kortfristiga skulder	101,3	107,8	84,0
<b>Summa skulder</b>	<b>1 883,5</b>	<b>2 025,5</b>	<b>1 827,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 500,6</b>	<b>4 440,9</b>	<b>4 158,8</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 297,0	1 393,1	1 066,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2011-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 124,6</b>	<b>2 165,9</b>
Årets totalresultat			211,0	211,0
Utdelning			-45,4	-45,4
<b>Utgående balans 2011-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 290,2</b>	<b>2 331,5</b>
<b>Ingående balans 2012-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 290,2</b>	<b>2 331,5</b>
Årets totalresultat			326,9	326,9
Utdelning			-41,3	-41,3
<b>Utgående balans 2012-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 575,8</b>	<b>2 617,1</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Driftsöverskott	31,3	31,0	134,7	131,0
Central administration	-3,9	-3,9	-14,9	-13,7
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,7	-0,6	0,1	-4,5
Erhållen utdelning Brandkontoret			0,9	0,6
Erhållna räntor	0,1	0,2	0,1	0,2
Betalda räntor	-8,1	-8,4	-32,4	-37,4
Betald skatt	-0,5	-0,5	-5,1	-3,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>18,2</b>	<b>17,8</b>	<b>83,4</b>	<b>72,3</b>
Förändring av rörelsekapital	-3,6	6,4	16,9	22,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14,6</b>	<b>24,2</b>	<b>100,3</b>	<b>94,5</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-88,9	-38,5	-259,7	-161,2
Övriga investeringar		-0,1	-1,0	-1,2
Försäljning av förvaltningsfastigheter	94,0		94,0	134,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,1	0,3	0,5
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5,1</b>	<b>-38,5</b>	<b>-166,4</b>	<b>-27,1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	-19,3	12,4	108,9	18,0
Amortering av lån	-0,1	-0,1	-0,1	-60,8
Utbetald utdelning			-41,3	-45,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-19,4</b>	<b>12,3</b>	<b>67,5</b>	<b>-88,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-20,8</b>
Likvida medel vid periodens början	1,2	2,1	0,1	20,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>



# Segmentsrapportering

Januari–december 2012, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,5	131,9	20,4	25,7	33,9	231,4
Fastighetskostnader	-7,8	-56,9	-10,0	-10,4	-11,6	-96,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11,7</b>	<b>75,0</b>	<b>10,4</b>	<b>15,3</b>	<b>22,3</b>	<b>134,7</b>

<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>444,6</b>	<b>2 455,2</b>	<b>547,9</b>	<b>355,0</b>	<b>688,4</b>	<b>4 491,1</b>
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Januari–december 2011, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	19,4	130,8	22,9	25,0	32,9	231,0
Fastighetskostnader	-7,5	-59,3	-11,1	-10,8	-11,3	-100,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11,9</b>	<b>71,5</b>	<b>11,8</b>	<b>14,2</b>	<b>21,6</b>	<b>131,0</b>

<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>485,9</b>	<b>2 299,4</b>	<b>371,2</b>	<b>332,0</b>	<b>662,6</b>	<b>4 151,1</b>
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 134,7 (131,0) Mkr och resultat före skatt 250,6 (248,0) Mkr består av central administration -14,9 (-13,7) Mkr, finansnetto -33,9 (-36,1) Mkr, vinst vid fastighetsförsäljning 1,0 (0,2) Mkr och värdeförändring 163,7 (166,6) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av segmentet Innerstaden där fastigheten Muttern 6 sålts för 94,0 Mkr och segmentet Västerort där ytterligare 92,2 Mkr har investerats i nybyggnationen av Vattenfallet 6 i Räcksta.

# Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	205	210	227	209	207
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	3,1	3,2	3,3	3,5	3,5
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalarea), kr	21 027	19 771	18 345	15 741	14 575
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	100,3	94,5	92,4	64,1	48,2
Investeringar, Mkr	260,7	162,4	602,7	120,0	103,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	3,5	3,2	3,6	5,4	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>4)</sup>	3,6	3,5	3,6	2,8	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,4	0,4	0,5	0,4	0,3
Belåningsgrad, % <sup>6)</sup>	25,3	24,8	27,3	25,4	18,4
Soliditet, % <sup>7)</sup>	58,2	56,1	54,7	56,3	60,7
Avkastning eget kapital, % <sup>8)</sup>	13,2	9,4	11,6	7,7	-1,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>9)</sup>	7,6	8,5	10,0	7,9	-2,6
Avkastning totalt kapital, % <sup>10)</sup>	6,6	7,0	8,7	6,7	-2,0
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	7,92	5,11	5,80	3,59	-0,62
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	2,43	2,29	2,24	1,55	1,17
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	63,40	56,48	52,47	47,66	44,97
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	78,67	73,40	68,55	63,00	59,34
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	63,75	60,00	67,75	55,00	49,00
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup>	108,80	100,56	95,09	79,53	73,67
Antal aktier vid periodens 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

- 1) Driftsöverskott plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Förvaltningsresultat plus avskrivningar med återläggning av räntekostnader i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 9) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Börskurs vid periodens utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>48,4</b>	<b>47,1</b>	<b>191,2</b>	<b>191,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-20,8	-19,2	-71,2	-73,5
Underhållskostnader	-2,0	-2,8	-9,1	-10,8
Fastighetskatt	-1,0	-1,0	-4,5	-4,3
Tomträttsavgälder	-0,5	-0,5	-2,1	-2,2
<b>Driftsoverskott</b>	<b>24,1</b>	<b>23,6</b>	<b>104,3</b>	<b>100,8</b>
Avskrivningar på fastigheter	-3,1	-2,6	-11,0	-10,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>93,3</b>	<b>90,7</b>
Central administration	-3,9	-3,9	-14,7	-13,6
Finansiella intäkter	85,2	120,5	86,1	121,4
Räntekostnader	-6,9	-6,7	-28,9	-27,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>95,4</b>	<b>130,9</b>	<b>135,8</b>	<b>170,8</b>
Bokslutsdispositioner	0,1	-0,1	0,1	-0,1
Aktuell skatt	2,1	-2,0		-10,1
Uppskjuten skatt	6,4	-0,8	-1,9	-3,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>104,0</b>	<b>128,0</b>	<b>134,0</b>	<b>157,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2012 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,1	1,2	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 183,6	1 131,2	1 037,0
Finansiella anläggningstillgångar	612,8	547,0	537,0
Kortfristiga fordringar	4,3	9,9	6,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 801,8</b>	<b>1 689,3</b>	<b>1 582,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>655,3</b>	<b>551,3</b>	<b>562,6</b>
Obeskattade reserver			0,1
Avsättningar	58,4	64,8	56,5
Långfristiga skulder	437,5	605,9	564,9
Kortfristiga skulder	650,6	467,3	397,9
<b>Summa skulder</b>	<b>1 146,5</b>	<b>1 138,0</b>	<b>1 019,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 801,8</b>	<b>1 689,3</b>	<b>1 582,0</b>