

**Bokslutskommuniké
1 januari – 31 december
2018**



Bokslutskommuniké 2018

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 22,4 % och fortsätter att växa. Under året har 155 ungdomsbostäder färdigställts i Tullinge och ytterligare 279 lägenheter är under produktion.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 380,5 (334,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 250,2 (214,8) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 168,4 (137,5) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 557,2 (319,3) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1,2 (14,3) Mkr, varav -46,0 (0) Mkr utgör realiserad värdeförändring på räntederivat.
- Årets resultat uppgick till 653,6 (367,9) Mkr, vilket motsvarar 15,83 (8,91) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 147,8 (132,7) kr per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 (1,80) kr per aktie.

Förbättrat
förvaltnings-
resultat

Ökat sub-
stansvärde

NYCKELTAL

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	380,5	334,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	250,0	237,0
Direktavkastning, %	2,6	2,5
Bokfört värde per m ² , kr	37 888	34 844
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	170,1	172,5
Investeringar, Mkr	332,1	929,5
Soliditet, %	50,1	48,8
Belåningsgrad, %	36,6	36,8
Överskottsgrad, %	65,7	64,2
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	15,83	8,91
Utdelning, kr	2,20	1,80
Börskurs 31 december, kr	127,50	110,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	147,79	132,69

2018 – Ett urstarkt år för HEBA



Med starka finanser och en fastighetsmarknad som söker köpare ser jag med spänning fram emot HEBA:s utveckling under 2019.

HEBA har under 2018 fortsatt att färdigställa nyproduktions- och renoveringsprojekt. Vi har bibehållit låga förvaltningskostnader, sänkt genomsnittsräntan på våra lån och ökat hyresintäkterna, som rejält förbättrat lönsamheten. Förvaltningsresultatet förbättrades med hela 22,4 % jämfört med föregående år.

Inflyttning har ägt rum i 155 nya ungdomsbostäder i Tullinge. HEBA:s ROT-program fortskrider och vi har renoverat ca 100 lägenheter i Västertorp och Årsta. De nya ungdomsbostäderna och renoverade fastigheterna bidrar till ökade hyresintäkter. Merparten av projekten färdigställdes under senare delen av 2018, varför ökningen får fullt genomslag först under 2019. Då situationen var likartad för ett år sedan blev därför utfallet av hyresintäkterna 2018 mycket bra.

Hyresintäkterna 2018 ökade till 380,5 (334,8) Mkr och driftöverskottet ökade till 250,2 (214,8) Mkr. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 557,2 (319,3) Mkr och värdeförändringar räntederivat uppgick till -1,2 (14,3) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 653,6 (367,9) Mkr vilket motsvarar 15,83 (8,91) kr per aktie.

Värdet på bolagets fastigheter den 31 december 2018 uppgick till 9 655,5 (8 771,0) Mkr. Det är en värdeökning med 884,5 Mkr under året. Bortsett från årets investeringar så uppgår värdestegringen till 557,2 Mkr eller 6,4 procent år 2018. Det kan jämföras med 4,2 procent under föregående år. Värdena på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet fortsätter stiga. Substansvärdet på HEBA:s aktie ökade från 133 kr i december 2017 till 148 kr i december 2018, vilket är en ökning med 11 procent. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 (1,80) kr/aktie.

HEBA har för närvarande 142 lägenheter i Täby Park samt 52 lägenheter i Silverdal i Sollentuna under produktion.

Dessa kommer att färdigställas under hösten 2020. Vidare nyproducerar HEBA 85 ungdomsbostäder i centrala Hökarängen vilka färdigställs sommaren 2020. HEBA genomför ett ROT-program som omfattar ca 100 lägenheter per år de kommande åren. Den sammanlagda ROT-investeringen under 2018 uppgick till 115 Mkr.

Under 2018 fortsatte vårt energieffektiviseringsarbete i hög takt. Energianvändningen minskade med 12 procent jämfört med föregående år. Vårt nya mål är att minska med ytterligare 20 procent till år 2028. Ett annat område som fick stort fokus var våra finansieringskostnader. Vi lyckades genom omläggning av lån, förändring av ränteswappar och emittering av certifikat sänka vår genomsnittsränta från 1,76 procent till 1,36 procent.

HEBAs mål är att skapa aktieägarvärde genom att växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. Våra investeringar börjar nu ge effekt år efter år genom ökade hyresintäkter och förbättrad lönsamhet. Vi ser en positiv resultatutveckling även kommande år. HEBA:s förvaltningsorganisation är mycket effektiv, med stabila och fina nyckeltal i driften. Med starka finanser, pågående projektportfölj och en marknad som söker köpare av nyproducerade hyresbostäder och samhällsfastigheter ser jag med spänning fram emot HEBA:s utveckling under 2019.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2018

FJÄRDE KVARTALET 2018

Hysesintäkterna ökade till 96,7 (90,1) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 37,4 (32,5) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 37,4 (32,7) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 139,4 (57,6) Mkr, varav -46,0 Mkr avser realiserad värdeförändring av räntederivat i samband med omstrukturering av derivatportföljen. Realisation av räntederivat medför ingen merkostnad för koncernen då dessa löpande redovisas till verkligt värde.

RÄKENSKAPSÅRET 2018

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 380,5 (334,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 130,3 (120,0) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 168,4 (137,5) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 samt förvärv av ett äldreboende i Täby den 1 december 2017. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 556,0 (333,6) Mkr, varav -46,0 Mkr avser realiserad värdeförändring av räntederivat i samband med omstrukturering av derivatportföljen. Realisationen av räntederivat medför ingen merkostnad för koncernen då dessa löpande redovisas till verkligt värde.

Resultat före skatt uppgick till 724,4 (471,1) Mkr eller 17,55 (11,41) kr/aktie och efter skatt till 653,6 (367,9) Mkr eller 15,83 (8,91) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (68) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 63 fastigheter är bostadsfastigheter och 5 fastigheter är samhällsfastigheter. Uthyrningsbar area är 254 800 (249 900) m² innehållande 3 481 (3 320) bostäder och 367 (375) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 m² bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske under kvartal 4 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 179 Mkr varav 173 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 28 juni 2018 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 85 ungdomslägenheter omfattande totalt 3 072 m² bostadsarea i Hökarängen. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg om uppförande av bostäderna. Tillträde av aktierna i bolaget har skett den 18 januari 2019 och färdigställande av totalentreprenaden planeras ske under hösten 2020. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 140 Mkr.

HEBA har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 m² lokalyta omfattande totalt 14 500 m² bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske i december 2020. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Nyinvesteringen i fastigheten Capella 2 i Tullinge uppgick till 174,0 Mkr under 2018, totalt har 240,5 Mkr investerats, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. Byggprojektet omfattar 155 ungdomsbostäder om 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Inflyttning har skett under november och december 2018.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 153,3 (208,3) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2018 uppgick till 327,3 (927,2) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 4,8 (2,3) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 9 655,5 Mkr jämfört med 8 771,0 Mkr föregående år. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden 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.

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 på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 % i Stockholms innerstad till 4,5 % i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari - december uppgick till 6,4 (4,2) %. Värdeökningen beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde vid årets början	8 771,0	7 524,5
Förvärv och nybyggnation	174,0	718,9
Investeringar i befintliga fastigheter	153,3	208,3
Försäljningar		
Värdeförändring	557,2	319,3
Bokfört värde vid årets slut	9 655,5	8 771,0

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,2 (6,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 872,5 (4 293,2) Mkr motsvarande en soliditet om 50,1 (48,8) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 170,1 (172,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 538,4 (3 227,5) Mkr, varav 0 (65,2) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 80,0 (120,0) Mkr och 742,4 (627,7) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under året upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per årsskiftet hade HEBA utestående certifikat om 400 Mkr. HEBA har utnyttjade kreditlöften, som vid varje tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets utgång till 1,36 (1,76) % exklusive och 1,40 % inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 529,6 Mkr, varav 129,6 Mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 388,7 (3 422,9) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventualförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2018 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 619,4	0,80	46
2 år	139,0	1,51	4
3 år	730,0	1,41	21
4 år	200,0	1,49	6
5 år	100,0	1,93	3
6 - 10 år	750,0	2,36	20
Summa	3 538,4	1,36	100

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Under fjärde kvartalet har en omstrukturering skett av derivatportföljen. Totalt har äldre räntederivat med ett undervärde om 46,0 Mkr realiserats i förtid och nya räntederivat har tecknats på längre löptider och till lägre räntenivåer. Totalt har 850,0 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid årets utgång.

Räntederivat 2018-12-31

Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2023-10-26	100	-0,9
2024-10-28	100	-1,1
2025-10-27	100	-1,3
2026-10-26	100	-1,6
2026-11-23	100	-1,0
2027-10-26	100	-1,8
2027-11-23	100	-1,2
2028-10-26	150	-2,9
Summa	850	-11,8

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till -11,8 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 36,2 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2018 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
1 år	1 437,4	41
2 år	937,0	27
3 år	830,0	23
4 år	334,0	9
Summa	3 538,4	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,8 (2,2) år inklusive kreditlöften och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,5) år.

Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas. Reglerna börjar gälla från och den 1 januari 2019 men får påverkan på periodens resultat då uppskjutna skattefordringar och skatteskulder räknas om till den nya lägre skattesatsen 20,6 %. Skattesatsen sänks i två steg med 21,4 % år 2019 och 20,6 % år 2021. HEBA har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under åren 2019 och 2020. Omräkning av skattesatsen för ingående uppskjuten skatteskuld får en positiv engångspåverkan på resultatet med 71,2 Mkr. Ränteavdragsbegränsningen från 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer cirka 79 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Under året har bergvärmepumpar installerats i tre fastigheter och totalt fem fastigheter använder nu bergvärme som värmekälla. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,9 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,3 miljarder kronor.

HEBA:s 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 räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 54 % av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda 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 med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen förutom moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument som enligt IFRS 9 redovisas i den legala enheten från 1 januari 2018.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen träder i kraft den 1 januari 2018:

IFRS 9 Finansiella instrument – Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången får inte någon väsentlig påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. HEBA äger fem samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag. Intäkterna består till helt övervägande del av hyresintäkter och förändringen får inte någon materiell påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing – träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. HEBA kommer från den 1 januari 2019 att tillämpa IFRS 16. HEBA:s tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där HEBA är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 1 januari 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 207 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder beräknas år 2019 uppgå till 6,2 Mkr. Övergången förväntas inte ge några väsentliga effekter på den finansiella rapporteringen.

HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnande alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

HEBA-aktien

HEBA:s B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, Nordic Mid Cap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

Substansvärdet per aktie beräknas till 148 (133) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 242,2 (227,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 66,4 (13,3) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

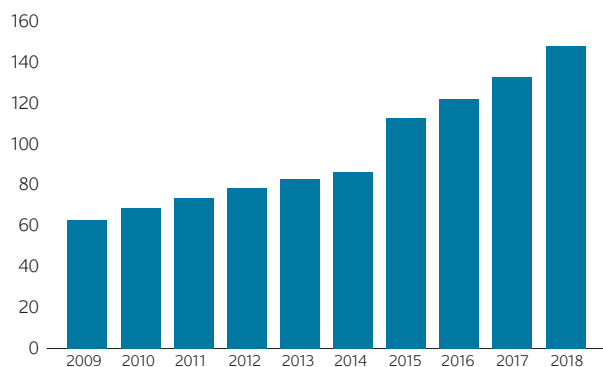
Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2018 om 2,20 (1,80) kr per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 10 maj 2019. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 15 maj 2019. Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultat för 2018 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

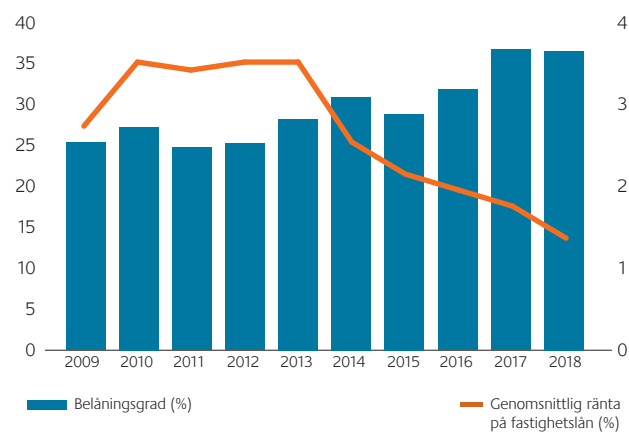
Prognos 2019

Förvaltningsresultatet för 2019 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2018.

Substansvärde per aktie (kr)



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Ekonomisk information

- Årsredovisning 2018 publiceras och finns tillgänglig på bolagets hemsida i april 2019.
- Årsstämma avhålls den 8 maj 2019.
- Delårsrapport januari - mars 2019 publiceras den 8 maj 2019.
- Delårsrapport januari - juni 2019 publiceras den 8 augusti 2019.
- Delårsrapport januari - september 2019 publiceras den 7 november 2019.
- Bokslutskommuniké 2019 publiceras i februari 2020.
- Årsredovisning 2019 publiceras i april 2020.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per e-post; info@hebafast.se

Information i denna delårsrapport är sådan som HEBA ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Stockholm den 14 februari 2019
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

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

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	96,7	90,1	380,5	334,8
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-32,5	-28,0	-112,7	-103,4
Underhållskostnader	-2,1	-1,4	-6,1	-5,3
Fastighetskatt	-1,3	-1,5	-5,4	-5,3
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,6	-6,1	-6,0
Driftsöverskott	59,3	57,6	250,2	214,8
Central administration	-10,1	-11,0	-29,6	-28,0
Finansiella intäkter	0,1		1,5	1,2
Räntekostnader	-11,9	-13,9	-53,7	-50,5
Förvaltningsresultat	37,4	32,7	168,4	137,5
Realiserad värdeförändring räntederivat	-46,0		-46,0	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	150,1	55,3	557,2	319,3
Värdeförändring räntederivat	35,3	2,3	44,8	14,3
Resultat före skatt	176,8	90,3	724,4	471,1
Aktuell skatt		0,2		0,4
Uppskjuten skatt	-34,8	-20,1	-70,8	-103,6
Resultat efter skatt	142,0	70,4	653,6	367,9
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat för året	142,0	70,4	653,6	367,9
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,44	1,71	15,83	8,91
Utdelning (2018 förslag), kr			2,20	1,80
Total utdelning (2018 förslag), Kkr			90 816	74 304

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 31 dec	2018 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,6	2,3
Förvaltningsfastigheter	9 655,5	9 432,2	8 771,0
Materiella anläggningstillgångar	5,3	4,5	3,8
Finansiella anläggningstillgångar	29,5		
Omsättningstillgångar	24,9	25,5	20,5
Likvida medel	6,2	0,4	6,1
Summa tillgångar	9 724,0	9 465,2	8 803,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 872,5	4 730,5	4 293,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 101,0	2 416,0	2 472,5
Räntederivat	11,8	47,0	56,5
Uppskjuten skatteskuld	1 189,2	1 154,5	1 118,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 437,4	1 025,1	755,0
Övriga kortfristiga skulder	112,1	92,1	108,0
Summa skulder	4 851,5	4 734,7	4 510,5
Summa eget kapital och skulder	9 724,0	9 465,2	8 803,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2017-01-01	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Årets totalresultat			367,9	367,9
Utdelning			-66,0	-66,0
Utgående balans 2017-12-31	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Årets totalresultat			653,6	653,6
Utdelning			-74,3	-74,3
Utgående balans 2018-12-31	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Driftsöverskott	59,3	57,6	250,2	214,8
Central administration	-10,1	-11,0	-29,6	-28,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,5	2,0	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4	1,1
Erhållna räntor		0,1	0,1	0,1
Betalda räntor	-11,3	-12,6	-56,3	-46,6
Betald skatt	-0,9	0,4	-4,6	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	37,6	35,0	163,2	145,2
Förändring av rörelsekapital	20,9	5,7	6,9	27,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58,5	40,7	170,1	172,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-73,2	-262,4	-327,3	-927,2
Övriga investeringar	-1,6	-0,9	-4,8	-2,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,3	1,0	0,6
Realisation av räntederivat	-46,0		-46,0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120,5	-263,0	-377,1	-928,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	97,3	224,2	310,9	826,7
Förändring av långfristiga fordringar	-29,5		-29,5	
Utbetald utdelning			-74,3	-66,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67,8	224,2	207,1	760,7
Årets kassaflöde	5,8	1,9	0,1	4,3
Likvida medel vid årets början	0,4	4,2	6,1	1,8
Likvida medel vid årets slut	6,2	6,1	6,2	6,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari – december 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	33,3	182,2	39,2	58,1	67,7	380,5
Fastighetskostnader	-10,6	-71,2	-13,4	-18,0	-17,1	-130,3
Driftsöverskott	22,7	111,0	25,8	40,1	50,6	250,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 056,8	4 624,7	876,7	1 411,8	1 685,5	9 655,5

Januari – december 2017 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	31,9	170,5	36,8	37,2	58,4	334,8
Fastighetskostnader	-10,4	-67,1	-12,4	-13,5	-16,6	-120,0
Driftsöverskott	21,5	103,4	24,4	23,7	41,8	214,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 004,5	4 204,4	850,0	1 117,0	1 595,1	8 771,0

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 250,2 (214,8) Mkr och resultat före skatt 724,4 (471,1) Mkr består av central administration -29,6 (-28,0) Mkr, finansnetto -52,2 (-49,3) Mkr, realiserad värdeförändring räntederivat -46,0 (0,0) Mkr och orealiserad värdeförändring 602,0 (333,6) 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 Botkyrka där 174 Mkr investerats i den nyförvävade fastigheten Capella 2.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen 2018 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	340,8	39,7	380,5
Fastighetskostnader	-123,7	-6,6	-130,3
Driftsöverskott	217,1	33,1	250,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	8 777,0	878,5	9 655,5

Nyckeltal, koncernen

	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	250	237	221	219	215
Direktavkastning, % ¹⁾	2,6	2,5	2,4	2,8	3,1
Hysesintäkter per m ² , kr	1 522	1 413	1 338	1 292	1 244
Fastighetskostnader per m ² , kr	521	506	515	493	487
Bokfört värde per m ² , kr	37 888	34 844	32 497	28 911	23 933
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr ²⁾	170,1	172,5	150,9	115,1	106,7
Investeringar, Mkr	332,1	929,5	720,7	313,1	313,8
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	65,7	64,2	61,5	61,9	60,8
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,1	3,7	3,8	4,1	3,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,4	1,8	2,0	2,2	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,7	0,8	0,6	0,5	0,6
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,6	36,8	31,9	28,9	31,0
Soliditet, % ^{8) 17)}	50,1	48,8	52,6	55,0	53,3
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	14,3	8,9	9,7	27,7	4,5
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	8,4	6,4	6,8	19,9	4,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	15,83	8,91	9,02	21,87	3,05
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	4,12	4,18	3,66	2,79	2,59
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	118,04	104,00	96,69	89,17	68,60
Substansvärde, kr ^{14) 17)}	147,79	132,69	122,01	112,90	86,12
Börskurs, kr ¹⁵⁾	127,50	110,75	113,75	99,75	97,25
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	233,90	212,48	182,28	160,55	128,28
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

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Driftsöverskott i relation till hyesintäkter.
- 4) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 5) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 6) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid årets utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid årets utgång.
- 9) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 10) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under året.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.
- 15) Börskurs vid årets utgång.
- 16) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid årets utgång.
- 17) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida, www.hebafast.se

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	61,4	57,1	242,2	227,2
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-24,6	-20,8	-84,0	-80,8
Underhållskostnader	-2,6	-1,9	-7,6	-7,4
Fastighetsskatt	-0,9	-1,2	-3,9	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,1	-1,0	-4,2	-4,1
Driftsöverskott	32,2	32,2	142,5	130,6
Avskrivningar på fastigheter	-5,6	-6,2	-22,1	-21,6
Bruttoresultat	26,6	26,0	120,4	109,0
Central administration	-9,8	-10,4	-28,5	-27,3
Realiserad värdeförändring räntederivat	-46,0		-46,0	
Resultat fastighetsförsäljning				-40,9
Finansiella intäkter	4,2	5,2	20,6	20,3
Räntekostnader	-9,6	-13,4	-44,8	-47,8
Värdeförändring derivatinstrument	35,1		44,7	
Resultat efter finansiella poster	0,5	7,4	66,4	13,3
Bokslutsdispositioner	31,3	10,6	31,3	10,6
Uppskjuten skatt	-6,7	-4,0	-7,4	-5,2
Resultat efter skatt	25,1	14,0	90,3	18,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2018 31 dec	2018 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,6	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 168,7	2 134,9	2 049,6
Finansiella anläggningstillgångar	1 426,6	1 361,6	1 248,1
Kortfristiga fordringar	14,1	14,1	8,4
Likvida medel	5,5		0,1
Summa tillgångar	3 617,5	3 513,2	3 308,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	727,8	702,7	755,9
Obeskattade reserver	0,9	0,4	0,4
Avsättningar	121,8	115,1	126,8
Långfristiga skulder	1 431,0	1 683,6	1 756,7
Finansiella derivatinstrument	11,8	47,0	
Kortfristiga skulder	1 324,2	964,4	668,7
Summa skulder	2 889,7	2 810,5	2 552,6
Summa eget kapital och skulder	3 617,5	3 513,2	3 308,5

Detta är HEBA

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 68 fastigheter, varav fem samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 481 och antal lokaler är 367. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

**HEBA,
tryggt boende
sedan 1952.**

254 800 3 481

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 254 800 m².

Koncernen har 3 481 bostadslägenheter.

220 400

Koncernens bostadslägenheter omfattar 220 400 m².

50,1%

Soliditet

36,6%

Belåningsgrad

9,7 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt
ägande**

**Låg
riskprofil**

**Stabil
ekonomi**

Kalendarium

Årsredovisning 2018	april 2019
Årsstämma	8 maj 2019
Delårsrapport januari – mars 2019	8 maj 2019
Delårsrapport januari – juni 2019	8 augusti 2019
Delårsrapport januari – september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	april 2020

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

