

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2016

HEBAs fastighetsvärde överstiger 7 miljarder kronor. Investeringar i ROT-arbeten i befintliga fastigheter fortsätter tillsammans med nyproduktion av hyreshus i Norra Djurgårdsstaden.

### DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 218,5 (211,4) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 136,1 (133,4) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91,3 (93,0) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 133,8 (662,5) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -22,5 (-4,5) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 188,2 (585,9) Mkr, vilket motsvarar 4,56 (14,19) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 116 (103) kr per aktie.



# Inflyttning i HEBAs nya bostäder och äldreboenden



»HEBA färdigställer under 2016 två bostadsprojekt med totalt 129 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen.«

HEBA färdigställer under 2016 två bostadsprojekt med totalt 129 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen. Under året sker även inflyttning i de första 46 lägenheterna av totalt 184 i Flemingsbergsdalen. HEBA tillträder projektet i Flemingsbergsdalen sommaren 2017 men vi ansvarar redan nu för förvaltningen. HEBAs ROT-program fortsätter och vi har under året färdigställt ett kvarter om 42 lägenheter i Västberga och i Vällingby pågår renovering av 92 lägenheter. Under året påbörjar vi även renovering av 50 lägenheter i Västertorp. HEBA tillträder dessutom under 2016 två nybyggda äldreboenden i Farsta respektive Sollentuna.

De nya och renoverade fastigheterna ger ett bra bidrag till bolagets hyresintäkter men de får fullt utslag först under 2017 då flera inflyttningar sker i slutet av 2016.

Förhandlingarna avseende bostadshyrorna för 2016 gav ett utfall om cirka 0,7% på helårsbasis. Sammantaget ökade hyresintäkterna under årets tre första kvartal till 218,5 (211,4) Mkr. Ökade kostnader för fastighetsförvaltningen och ökade räntekostnader bidrog till att förvaltningsresultatet minskade till 91,3 (93,0) Mkr.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2016 uppgick till 7 087 (6 628) Mkr. Värdeökningen under årets tre första kvartal 2016 på bolagets fastigheter uppgick till 2,0% eller 134 (663) Mkr. Den mycket kraftiga värdeutvecklingen på bostadsfastigheter som gällde under 2015 har klingat av. Årets värdeutveckling speglar utvecklingen på bostadsrättsmarknaden. HEBA sålde den 4 maj 2016 tomträtten kv. Bönemannen 2 i Nälsta, affären genomfördes som en bolagsaffär. Köpeskillingen baserades på ett underliggande värde på tomträtten om 145,5 Mkr vilket är drygt 9% högre jämfört med den externa värdering som genomfördes per den 31 december 2015.

HEBAs strategi är att växa i Stockholmsområdet. Vi investerar i första hand i nya utvecklingsprojekt. Intresset för Stockholms närförorter ökar bland bostadssökande varför vi fortsätter att investera i vårt ROT-program. Vi planerar även för att fortsätta investera i samhällsfastigheter.

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2016

### TREDJE KVARTALET 2016

Hyresintäkterna ökade till 75,1 (70,6) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 23,9 (22,3) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 34,9 (34,3) Mkr. Förändringen beror främst på förändringar i fastighetsbeståndet kvartal två med inflyttning i två nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en vårdfastighet i Farsta samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 63,9 (110,1) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat något och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2016

#### Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 218,5 (211,4) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 82,4 (78,0) Mkr. Förvaltningsresultatet minskade till 91,3 (93,0) Mkr. Förändringen beror bland annat på ökade uppvärmningskostnader samt på förändringar i fastighetsbeståndet med inflyttning under kvartal två i två nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en vårdfastighet i Farsta samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 1,1 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 111,3 (658,0) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 203,7 (751,0) Mkr eller 4,93 (18,19) kr/aktie och efter skatt till 188,2 (585,9) Mkr eller 4,56 (14,19) kr/aktie. I resultatet efter skatt ingår en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 29,0 Mkr beroende på fastighetsförsäljningen av Bönemannen 2 i bolagsform.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 63 (63) fastigheter i Stockholmsregionen, varav två fastigheter är vårdfastigheter och en fastighet är projektfastighet med pågående nybyggnation av bostäder. Resterande 60 fastigheter är bostadsfastigheter. Uthyrningsbar area är 222 000 (219 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 056 (3 084) bostäder och 265 (264) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 juni av Danator Group AB förvärvat den nybyggda vårdfastigheten Tärnö 1 i Farsta. Fastigheten omfattar ett äldreboende med 76 lägenheter och med en total area om 5 800 m<sup>2</sup>. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 254,2 Mkr. Hyresgäst är Vardaga som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 30,9 Mkr under de tre första kvartalen 2016, totalt har 169,2 Mkr investerats. Byggprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter och inflyttning skedde under april och maj 2016.

Nyinvesteringen i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 97,7 Mkr under de tre första kvartalen 2016, totalt har 196,7 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter och 700 m<sup>2</sup> lokaler, med beräknat färdigställande under fjärde kvartalet 2016.

Övriga nyinvesteringar under de tre första kvartalen 2016 uppgick till 2,5 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 83,4 (82,7) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,0 (2,4) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1460 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA kommer att ansvara för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 9 december 2015 tecknat avtal med JM om förvärv av ett äldreboende under uppförande i två våningsplan med 54 lägenheter omfattande totalt 4 000 m<sup>2</sup> i Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i samband med att projektet färdigställs under fjärde kvartalet 2016. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 177 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2016 uppgick till 468,7 (237,4) Mkr.

HEBA har sålt fastigheten Bönemannen 2 i Nälsta i bolagsform till ett bolag inom koncernen Cityfast Sverige Holding AB med frånträdesdag den 4 maj 2016. Fastigheten omfattar 85 lägenheter och 6 lokaler om totalt ca 6 147 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 145,5 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet med 9 %.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 7 087,2 jämfört med 6 627,7 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i den interna värderingen bestämts. 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 s.k. 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,0 % på Lidingö till 4,8 % i Täby. Värdeökningen totalt under januari – september uppgick till 2,0 (12,5) %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närområden.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>6 627,7</b>	<b>5 295,4</b>	<b>5 295,4</b>
Förvärv och nybyggnation	385,3	154,7	194,8
Investeringar i befintliga fastigheter	83,4	82,7	115,5
Försäljningar	-143,0	-9,5	-9,5
Värdeförändring	133,8	662,5	1 031,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>7 087,2</b>	<b>6 185,8</b>	<b>6 627,7</b>

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 4,2 (1,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 807,0 (3 363,9) Mkr motsvarande en soliditet om 53,3 (53,9) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 105,0 (98,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 2 199,2 (1 858,2) Mkr, varav 62,3 (34,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (60,0) Mkr. Utav totala lånebeloppet på 2 136,9 (1 823,6) Mkr löper 137,0 (410,7) Mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan för det totala lånebeloppet uppgick vid periodens utgång till 2,1 (2,1) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2016-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2016	234,9	2,2	11
2017	85,0	0,9	4
2018 och framåt	1 817,0	2,2	85
<b>Summa</b>	<b>2 136,9</b>	<b>2,1</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

#### Räntederivat 2016-09-30

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2011-10-12	2016-10-12 <sup>1)</sup>	97,9	-15,8
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-11,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-9,8
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-15,2
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-10,2
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-9,5
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-17,2
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-89,6</b>

<sup>1)</sup> Utställaren av ränteswappen har per 2016-10-12 förlängt swappalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatets verkliga värde till -89,6 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 58 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 30 september 2016 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2016-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2017	406,1	19,0
2018	689,8	32,0
2019 och framåt	1 041,0	49,0
<b>Summa</b>	<b>2 136,9</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,3 (1,7) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,7 (2,8) år.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 88 % från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter 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 halv procentenhets sänk-

ning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,2 miljarder kronor. En halv 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 räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 89 % 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.

HEBA följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

#### **HEBA-aktien**

Substansvärdet per aktie beräknas till 116 (103) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

#### **Händelser efter delårsperiodens utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### **Moderbolaget**

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 169,9 (163,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 52,4 (59,1) Mkr.

#### **Prognos 2016**

Förvaltningsresultatet för 2016 bedöms bli i nivå med förvaltningsresultatet för 2015.

#### **Ekonomisk information**

- Bokslutskommuniké 2016 publiceras den 16 februari 2017.
- Årsredovisning 2016 publiceras i april 2017.
- Årsstämma avhålls den 3 maj 2017.
- Delårsrapport januari – mars 2017 publiceras den 3 maj 2017.
- Delårsrapport januari – juni 2017 publiceras den 10 augusti 2017.
- Delårsrapport januari – september 2017 publiceras den 9 november 2017.

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)

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

Stockholm den 8 november 2016  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>75,1</b>	<b>70,6</b>	<b>218,5</b>	<b>211,4</b>	<b>282,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-19,9	-18,2	-70,0	-63,7	-88,9
Underhållskostnader	-1,5	-1,9	-5,3	-7,6	-9,8
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-3,7	-3,5	-4,7
Tomträttsavgälder	-1,3	-1,1	-3,4	-3,2	-4,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>51,2</b>	<b>48,3</b>	<b>136,1</b>	<b>133,4</b>	<b>174,7</b>
Central administration	-5,0	-4,6	-14,8	-12,6	-17,3
Finansiella intäkter	0,1		1,6	1,3	1,4
Räntekostnader	-11,4	-9,4	-31,6	-29,1	-38,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>34,9</b>	<b>34,3</b>	<b>91,3</b>	<b>93,0</b>	<b>120,3</b>
Resultat fastighetsförsäljning			1,1		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	66,5	120,0	133,8	662,5	1 031,5
Värdeförändring räntederivat	-2,6	-9,9	-22,5	-4,5	5,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>98,8</b>	<b>144,4</b>	<b>203,7</b>	<b>751,0</b>	<b>1 157,1</b>
Aktuell skatt	-0,2		-0,6		
Uppskjuten skatt	-21,6	-31,8	-14,9	-165,1	-254,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>77,0</b>	<b>112,6</b>	<b>188,2</b>	<b>585,9</b>	<b>902,6</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>77,0</b>	<b>112,6</b>	<b>188,2</b>	<b>585,9</b>	<b>902,6</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	1,87	2,73	4,56	14,19	21,87
Utdelning, kr					1,50
Total utdelning, Kkr					61 920

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

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,5	2,5
Förvaltningsfastigheter	7 087,2	6 185,8	6 627,7
Materiella anläggningstillgångar	3,7	3,2	3,3
Finansiella anläggningstillgångar	35,0	35,0	35,0
Omsättningstillgångar	9,3	7,1	18,7
Likvida medel	4,2	1,9	0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 141,7</b>	<b>6 235,5</b>	<b>6 687,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3 807,0</b>	<b>3 364,0</b>	<b>3 680,7</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 890,8	937,0	1 134,9
Räntederivat	89,6	76,9	67,1
Uppskjuten skatteskuld	963,0	858,7	948,1
Kortfristiga räntebärande skulder	308,4	921,2	778,6
Övriga kortfristiga skulder	82,9	77,7	77,9
<b>Summa skulder</b>	<b>3 334,7</b>	<b>2 871,5</b>	<b>3 006,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 141,7</b>	<b>6 235,5</b>	<b>6 687,3</b>
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	2 324,1	2 218,4	2 131,9
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2 790,5</b>	<b>2 831,8</b>
Periodens totalresultat			585,9	585,9
Utdelning			-53,7	-53,7
<b>Utgående balans 2015-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 322,7</b>	<b>3 364,0</b>
Periodens totalresultat			316,7	316,7
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 639,4</b>	<b>3 680,7</b>
Periodens totalresultat			188,2	188,2
Utdelning			-61,9	-61,9
<b>Utgående balans 2016-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 765,7</b>	<b>3 807,0</b>

# Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	51,2	48,3	136,1	133,4	174,7
Central administration	-5,0	-4,6	-14,8	-12,6	-17,3
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,4	-0,3	1,0	1,5
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,5	1,3	1,3
Erhållna räntor			0,1		
Betalda räntor	-10,7	-9,3	-30,4	-30,3	-39,4
Betald skatt	0,3	-0,3	-0,2		-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>36,1</b>	<b>34,5</b>	<b>92,0</b>	<b>92,8</b>	<b>120,7</b>
Förändring av rörelsekapital	-4,3	-8,8	13,0	6,1	-5,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31,8</b>	<b>25,7</b>	<b>105,0</b>	<b>98,9</b>	<b>115,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-69,1	-92,5	-468,7	-237,4	-310,3
Övriga investeringar	-0,4	-0,8	-2,0	-2,4	-2,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter			145,5	9,5	9,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,1	0,5	0,3	0,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-69,2</b>	<b>-93,2</b>	<b>-324,7</b>	<b>-230,0</b>	<b>-303,3</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	34,2	67,1	285,7	219,2	274,5
Förändring av långfristiga fordringar				-35,0	-35,0
Utbetald utdelning			-61,9	-53,7	-53,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>34,2</b>	<b>67,1</b>	<b>223,8</b>	<b>130,5</b>	<b>185,8</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,4</b>
Likvida medel vid periodens början	7,4	2,3	0,1	2,5	2,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4,2</b>	<b>1,9</b>	<b>4,2</b>	<b>1,9</b>	<b>0,1</b>



# Segmentsrapportering, koncernen

Januari–september 2016 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,5	119,8	27,9	21,1	36,2	218,5
Fastighetskostnader	-5,5	-47,5	-9,6	-9,8	-10,0	-82,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>8,0</b>	<b>72,3</b>	<b>18,3</b>	<b>11,3</b>	<b>26,2</b>	<b>136,1</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>879,9</b>	<b>3 829,3</b>	<b>758,1</b>	<b>495,6</b>	<b>1 124,3</b>	<b>7 087,2</b>

Januari–september 2015 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	13,4	110,7	32,0	20,6	34,7	211,4
Fastighetskostnader	-4,2	-42,9	-11,1	-7,5	-12,3	-78,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9,2</b>	<b>67,8</b>	<b>20,9</b>	<b>13,1</b>	<b>22,4</b>	<b>133,4</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>661,5</b>	<b>3 231,5</b>	<b>793,3</b>	<b>460,0</b>	<b>1 039,5</b>	<b>6 185,8</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 136,1 (133,4) Mkr och resultat före skatt 203,7 (751,0) Mkr består av central administration -14,8 (-12,6) Mkr, finansnetto -30,0 (-27,8) Mkr, resultat fastighetsförsäljning 1,1 (0,0) Mkr och värdeförändring 111,3 (658,0) 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.

# Nyckeltal, koncernen

	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	219	219	219	215	208	205
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	2,7	3,0	2,8	3,3	3,4	3,3
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 330	1 290	1 292	1 236	1 190	1 120
Fastighetskostnader per m <sup>2</sup> , kr	501	476	493	474	333	449
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	30 737	27 327	28 911	23 404	21 707	20 653
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	105,0	98,9	115,1	85,9	44,6	85,7
Investeringar, Mkr	470,7	239,8	313,1	121,4	205,5	171,8
Överskottsgrad, procent <sup>3,17)</sup>	62,3	63,1	61,9	61,7	61,2	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4,17)</sup>	3,9	4,2	4,1	3,3	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>5,17)</sup>	2,1	2,1	2,1	3,1	3,6	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6,17)</sup>	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Belåningsgrad, procent <sup>7,17)</sup>	31,0	30,0	28,9	28,9	28,4	26,1
Soliditet, procent <sup>8,17)</sup>	53,3	53,9	55,0	55,2	56,4	54,4
Avkastning eget kapital, procent <sup>9,17)</sup>	6,7	25,2	27,7	5,0	5,7	7,0
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10,17)</sup>	4,5	18,0	19,9	4,4	5,1	6,1
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	4,56	14,19	21,87	2,50	2,74	3,03
Kassaflöde, kr <sup>12,17)</sup>	2,54	2,40	2,79	2,08	1,08	2,08
Eget kapital, kr <sup>13,17)</sup>	92,22	81,49	89,17	68,06	65,04	58,51
Substansvärde, kr <sup>14,17)</sup>	116,37	103,06	112,90	85,27	80,87	76,45
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	118,75	92,00	99,75	83,50	72,00	63,00
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16,17)</sup>	171,69	149,85	160,55	123,00	114,94	107,34
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## Definitioner

- 1) Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens 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 hyresintäkter.
- 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 periodens utgång.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 8) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens 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) 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.
- 17) Utträknigen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBAs hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>169,9</b>	<b>163,9</b>	<b>218,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-59,8	-53,0	-74,6
Underhållskostnader	-7,1	-9,3	-12,9
Fastighetskatt	-3,4	-3,2	-4,3
Tomträttsavgälder	-2,4	-2,3	-3,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>97,2</b>	<b>96,1</b>	<b>123,9</b>
Avskrivningar på fastigheter	-13,1	-11,3	-16,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>84,1</b>	<b>84,8</b>	<b>107,9</b>
Central administration	-14,5	-12,4	-16,9
Finansiella intäkter	11,6	12,2	15,8
Räntekostnader	-28,8	-25,5	-34,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>52,4</b>	<b>59,1</b>	<b>72,8</b>
Bokslutsdispositioner			3,5
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-11,4	-12,9	-16,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>41,0</b>	<b>46,2</b>	<b>59,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,5	2,5
Materiella anläggningstillgångar	2 018,0	1 756,4	1 822,0
Finansiella anläggningstillgångar	651,9	593,4	598,7
Kortfristiga fordringar	4,5	3,9	3,0
Likvida medel			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 676,7</b>	<b>2 356,2</b>	<b>2 426,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>654,4</b>	<b>662,0</b>	<b>675,3</b>
Obeskattade reserver	0,4	0,2	0,4
Avsättningar	117,2	102,0	105,9
Långfristiga skulder	1 522,4	661,8	859,6
Kortfristiga skulder	382,3	930,2	785,0
<b>Summa skulder</b>	<b>2 022,3</b>	<b>1 694,2</b>	<b>1 750,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 676,7</b>	<b>2 356,2</b>	<b>2 426,2</b>

# Granskningsrapport

## **HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översikt-

liga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### **Slutsats**

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 november 2016  
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*