

**Delårsrapport  
1 januari – 30 september  
2018**





# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2018

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 25 % och substansvärdet på aktien ökade till 143 (130) kr/aktie.

### DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 283,8 (244,7) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 190,9 (157,2) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131,0 (104,8) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 407,1 (264,0) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 9,5 (12,0) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 511,6 (297,5) Mkr, vilket motsvarar 12,39 (7,21) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 143,5 (129,6) kr per aktie.

### NYCKELTAL

	2018 jan-sep	2017 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal:</b>		
Hyresintäkter, Mkr	283,8	244,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	249,6	233,4
Direktavkastning, %	2,8	2,5
Bokfört värde per kvm, kr	36 845	34 280
<b>Finansiella nyckeltal:</b>		
Kassaflöde, Mkr	111,6	131,8
Investeringar, Mkr	257,3	666,2
Soliditet, %	50,0	49,7
Överskottsgrad, %	67,3	64,2
<b>Data per aktie:</b>		
Resultat efter skatt, kr	12,39	7,21
Utdelning, kr	1,80	1,60
Börskurs den 30 september, kr	116,00	111,25
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	143,49	129,62

Förbättrat  
förvaltnings-  
resultat

Ökat  
substans-  
värde

# HEBA går starkt!



” På en orolig bostadsrättsmarknad, står HEBA starkt med ett bra resultat och stabil balansräkning.

HEBA:s förvaltningsresultat för de tre första kvartalen 2018 uppgick till 131,0 (104,8) Mkr, en ökning med 25 % jämfört med motsvarande period föregående år. Det beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter till 283,8 (244,7) Mkr. HEBA:s fastighetsbestånd utökades under föregående år med fler nyproducerade bostads- och samhällsfastigheter samtidigt som HEBA:s ROT-program av befintliga fastigheter fortsätter.

Svea Hovrätt har under hösten fattat beslut i en sex år lång hyrestvist till HEBA:s fördel som ger en positiv påverkan på kvartalets hyresintäkter.

HEBA färdigställer under november en nyproducerad bostadsfastighet i Tullinge med 155 ungdomslägenheter. Fastigheten ger en årshyra om cirka 13 Mkr.

Två fastigheter som helrenoverats har färdigställts under tredje kvartalet.

#### Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2018 uppgick till 9 432,2 Mkr vilket kan jämföras med 8 453,3 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeförändring fastigheter exklusive investeringar uppgick under de tre första kvartalen 2018 till 407,1 (334,5) Mkr. Värdeökningen beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

#### Nyproduktion

HEBA har under hösten haft två byggstartar. Den ena är fastigheten i Täby Park med 142 lägenheter med inflyttning december 2020 och den andra är 85 nya ungdomsbostäder i Hökarängen med inflyttning hösten 2020.

#### Finansiering

Under hösten lanserade HEBA sitt första certifikatprogram. Programmet omfattar en ram på 2 000 Mkr. Intresset att teckna programmet har varit stort och lanserades på en räntenivå om 0,14%. Detta innebär att vi successivt minskar vår genomsnittliga ränta till än lägre nivåer. Under oktober månad har vi också förtidslöst våra räntederivat och tecknat nya på lägre räntenivåer.

#### Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det tredje kvartalet minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 3,9 procent. Det innebär att vi under de tre första kvartalen 2018 sänkt vår energi-användning med hela 12,9 %.

#### Marknaden och HEBA

På en orolig bostadsrättsmarknad, står HEBA starkt med ett bra resultat och stabil balansräkning. Efterfrågan på hyresrätter och hyresfastigheter är fortsatt mycket hög. Nu tar vi sats för att avsluta året med samma positiva utveckling som de tre första kvartalen.

Patrik Emanuelsson  
*Verkställande direktör*



# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2018

### TREDJE KVARTALET 2018

Hysesintäkterna ökade till 97,9 (84,2) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 26,5 (25,9) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 51,4 (40,5) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på utökningar i fastighetsbeståndet samt ett engångsbelopp för retroaktiva hyreshöjningar i fyra ombyggda fastigheter. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 342,9 (141,4) Mkr.

### DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2018

#### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 283,8 (244,7) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 92,9 (87,5) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 131,0 (104,8) 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 416,6 (276,0) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 547,6 (380,8) Mkr eller 13,27 (9,22) kr/aktie och efter skatt till 511,6 (297,5) Mkr eller 12,39 (7,21) kr/aktie.

#### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (67) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter, 5 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 249 600 (245 300) m<sup>2</sup> innehållande 3 326 (3 312) bostäder och 367 (354) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

#### Investeringar och försäljningar

HEBA har den 28 juni 2018 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 85 ungdomslägenheter omfattande totalt 3 072 m<sup>2</sup> 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. Tillträdet avser tomträtt och är villkorat av att bygglov erhålls och att upphandling av entreprenör äger rum, vilket bedöms ske under hösten 2018. 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 m<sup>2</sup> lokalyta omfattande totalt 14 500 m<sup>2</sup> 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.

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m<sup>2</sup> bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i november 2018. Nedlagd kostnad uppgår till 143,6 Mkr för de tre första kvartalen 2018, Totalt har 210,1 Mkr investerats, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

- Övriga nyinvesteringar under de tre kvartalen 2018 uppgick till 1,1 Mkr.
- I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 109,4 (166,9) Mkr.
- Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under de tre första kvartalen 2018 uppgick till 254,1 (664,8) Mkr.
- I övriga anläggningstillgångar har investerats 3,2 (1,4) Mkr.

#### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 9 432,2 Mkr jämfört med 8 771,0 Mkr vid årsskiftet. HEBA har från och med andra kvartalet i år bytt externt värderingsföretag från Forum Fastighetsekonomi AB till Savills Sweden AB. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet 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 marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,7 % i Hägersten till 4,5 % i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari - september uppgick till 4,6 (3,5) %. 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:

	2018	2017	2017
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>8 771,0</b>	<b>7 524,5</b>	<b>7 524,5</b>
Förvärv och nybyggnation	144,7	497,9	718,9
Investeringar i befintliga fastigheter	109,4	166,9	208,3
Försäljningar			
Värdeförändring	407,1	264,0	319,3
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>9 432,2</b>	<b>8 453,3</b>	<b>8 771,0</b>



## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,4 (4,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 730,5 (4 222,8) Mkr motsvarande en soliditet om 50,0 (49,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 111,6 (131,8) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 441,1 (3 003,4) Mkr, varav 63,7 (56,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (120,0) Mkr och 901,2 (603,6) Mkr löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,6 (1,8) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 595,9 (3 324,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 september 2018 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2018-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2018	901,2	0,8	26
2019	477,0	1,2	14
2020	497,0	2,0	14
2021	844,0	1,7	25
2022 och framåt	721,9	2,4	21
<b>Summa</b>	<b>3 441,1</b>	<b>1,6</b>	<b>100</b>

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

### Räntederivat 2018-09-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-4,7
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-4,0
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-8,2
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-4,9
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-4,9
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-8,9
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-11,4
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-47,0</b>

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till -47,0 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 19,4 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 30 september 2018 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2018-09-30

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2018	336,6	10
2019	1 003,5	29
2020	937,0	27
2021	830,0	24
2022	334,0	10
<b>Summa</b>	<b>3 441,1</b>	<b>100</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,7 (2,1) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,0 (2,6) 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 påverka 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 fr o m 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 64 % 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 fr o m 1 januari 2018.

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

**IIFRS 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.

**IIFRS 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.

**IIFRS 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. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt HEBA:s innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

För närvarande förväntas inte övergången 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 av 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](http://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](http://www.hebafast.se)

Substansvärdet per aktie beräknas till 143 (130) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

#### Händelser efter delårsperiodens utgång

HEBA har upprättat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr. I samband med lösen av lån har hittills 400 Mkr emitterats.

För att sänka räntekostnaden har i oktober samtliga räntederivat om 994 Mkr med ett undervärde om 46 Mkr förtidslöst och nya räntederivat om totalt 650 Mkr har tecknats med löptider från 5 till 10 år. Per sista oktober har snitträntan sänkts från 1,6 % till 1,3 %.

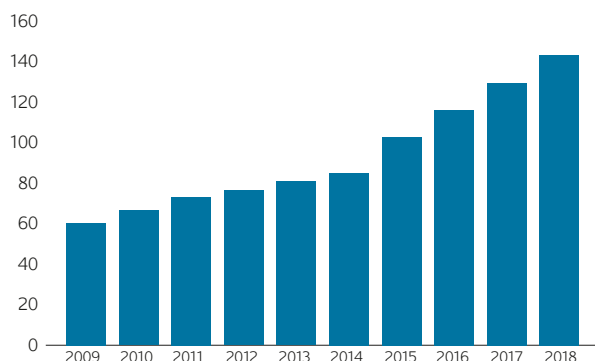
#### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 180,8 (170,1) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 65,9 (5,9) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

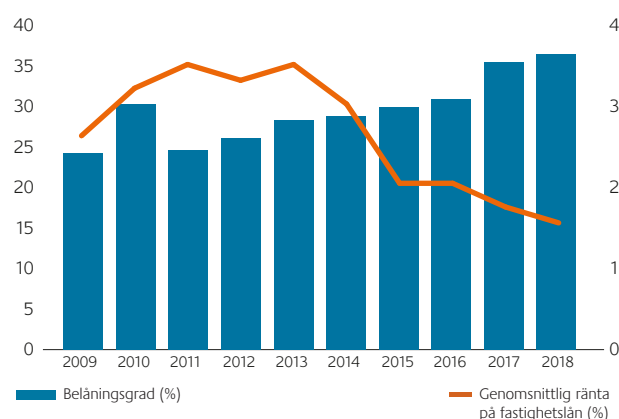
Stockholm den 8 november 2018  
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson  
**Verkställande direktör**

#### Substansvärde per aktie (kr)



#### Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



#### Prognos 2018

Förvaltningsresultatet för 2018 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2017.

#### Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2018 publiceras i februari 2019.
- Årsredovisning 2018 publiceras 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.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 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. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

# Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>97,9</b>	<b>84,2</b>	<b>283,8</b>	<b>244,7</b>	<b>334,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-22,3	-22,0	-80,2	-75,4	-103,4
Underhållskostnader	-1,3	-1,2	-4,0	-3,9	-5,3
Fastighetskatt	-1,4	-1,2	-4,1	-3,8	-5,3
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,5	-4,6	-4,4	-6,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>71,4</b>	<b>58,3</b>	<b>190,9</b>	<b>157,2</b>	<b>214,8</b>
Central administration	-6,2	-5,0	-19,5	-17,0	-28,0
Finansiella intäkter			1,4	1,2	1,2
Räntekostnader	-13,8	-12,8	-41,8	-36,6	-50,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>51,4</b>	<b>40,5</b>	<b>131,0</b>	<b>104,8</b>	<b>137,5</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	334,5	138,8	407,1	264,0	319,3
Värdeförändring räntederivat	8,4	2,6	9,5	12,0	14,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>394,3</b>	<b>181,9</b>	<b>547,6</b>	<b>380,8</b>	<b>471,1</b>
Aktuell skatt		-0,1		0,2	0,4
Uppskjuten skatt	-81,2	-40,0	-36,0	-83,5	-103,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>313,1</b>	<b>141,8</b>	<b>511,6</b>	<b>297,5</b>	<b>367,9</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>313,1</b>	<b>141,8</b>	<b>511,6</b>	<b>297,5</b>	<b>367,9</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	7,58	3,43	12,39	7,21	8,91

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

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,2	2,3
Förvaltningsfastigheter	9 432,2	8 453,3	8 771,0
Materiella anläggningstillgångar	4,5	3,8	3,8
Omsättningstillgångar	25,5	26,4	20,5
Likvida medel	0,4	4,2	6,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 465,2</b>	<b>8 489,9</b>	<b>8 803,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4 730,5</b>	<b>4 222,8</b>	<b>4 293,2</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 416,0	2 295,0	2 472,5
Räntederivat	47,0	58,8	56,5
Uppskjuten skatteskuld	1 154,5	1 098,4	1 118,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 025,1	708,4	755,0
Övriga kortfristiga skulder	92,1	106,5	108,0
<b>Summa skulder</b>	<b>4 734,7</b>	<b>4 267,1</b>	<b>4 510,5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 465,2</b>	<b>8 489,9</b>	<b>8 803,7</b>

# 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 2017-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>3 950,0</b>	<b>3 991,3</b>
Periodens totalresultat			297,5	297,5
Utdelning			-66,0	-66,0
<b>Utgående balans 2017-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 181,5</b>	<b>4 222,8</b>
Periodens totalresultat			70,4	70,4
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 251,9</b>	<b>4 293,2</b>
Periodens totalresultat			511,6	511,6
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2018-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4 689,2</b>	<b>4 730,5</b>



# Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	71,4	58,3	190,9	157,2	214,8
Central administration	-6,2	-5,0	-19,5	-17,0	-28,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	0,5	1,4	1,5	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4	1,1	1,1
Erhållna räntor			0,1		0,1
Betalda räntor	-14,9	-9,9	-45,0	-34,0	-46,6
Betald skatt	-0,9	1,7	-3,7	1,4	1,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>50,0</b>	<b>45,6</b>	<b>125,6</b>	<b>110,2</b>	<b>145,2</b>
Förändring av rörelsekapital	-1,7	26,4	-14,0	21,6	27,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>48,3</b>	<b>72,0</b>	<b>111,6</b>	<b>131,8</b>	<b>172,5</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-31,8	-486,0	-254,1	-664,8	-927,2
Övriga investeringar	-0,9	-0,6	-3,2	-1,4	-2,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,2	0,2	0,7	0,3	0,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32,5</b>	<b>-486,4</b>	<b>-256,6</b>	<b>-665,9</b>	<b>-928,9</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förändring av långfristiga skulder	-25,7	412,0	213,6	602,5	826,7
Utbetald utdelning			-74,3	-66,0	-66,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25,7</b>	<b>412,0</b>	<b>139,3</b>	<b>536,5</b>	<b>760,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-9,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-5,7</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>
Likvida medel vid periodens början	10,3	6,6	6,1	1,8	1,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0,4</b>	<b>4,2</b>	<b>0,4</b>	<b>4,2</b>	<b>6,1</b>

# Segmentsrapportering, koncernen

Januari – september 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	24,9	135,9	29,4	42,9	50,7	283,8
Fastighetskostnader	-7,6	-50,3	-9,6	-13,3	-12,1	-92,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>17,3</b>	<b>85,6</b>	<b>19,8</b>	<b>29,6</b>	<b>38,6</b>	<b>190,9</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>1 022,3</b>	<b>4 603,0</b>	<b>870,2</b>	<b>1 295,0</b>	<b>1 641,7</b>	<b>9 432,2</b>

Januari – september 2017 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	23,7	127,2	27,1	23,6	43,1	244,7
Fastighetskostnader	-7,6	-49,7	-9,0	-9,1	-12,1	-87,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>16,1</b>	<b>77,5</b>	<b>18,1</b>	<b>14,5</b>	<b>31,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>997,1</b>	<b>4 129,4</b>	<b>848,4</b>	<b>1 099,0</b>	<b>1 379,4</b>	<b>8 453,3</b>

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 190,9 (157,2) Mkr och resultat före skatt 547,6 (380,8) Mkr består av central administration -19,5 (-17,0) Mkr, finansnetto -40,4 (-35,4) Mkr och värdeförändring 416,6 (276,0) 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari – september 2018 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	254,0	29,8	283,8
Fastighetskostnader	-88,1	-4,8	-92,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>165,9</b>	<b>25,0</b>	<b>190,9</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>8 566,6</b>	<b>865,6</b>	<b>9 432,2</b>

# Nyckeltal, koncernen

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	250	233	237	219	219	215
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,8	2,5	2,5	2,7	3,0	3,3
Hysesintäkter per kvm, kr	1 516	1 398	1 413	1 330	1 290	1 236
Fastighetskostnader per kvm, kr	496	500	506	501	476	474
Bokfört värde per kvm, kr	36 845	34 280	34 844	30 737	27 327	23 404
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	111,6	131,8	172,6	105,0	98,9	85,9
Investeringar, Mkr	257,3	666,2	929,5	470,7	239,8	121,4
Överskottsgrad, % <sup>3) 17)</sup>	67,3	64,2	64,2	62,3	63,1	61,7
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4) 17)</sup>	4,1	3,9	3,7	3,9	4,2	3,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>5) 17)</sup>	1,6	1,8	1,8	2,1	2,1	3,1
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6) 17)</sup>	0,7	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5
Belåningsgrad, % <sup>7) 17)</sup>	36,5	35,5	36,8	31,0	30,0	28,9
Soliditet, % <sup>8) 17)</sup>	50,0	49,7	48,8	53,3	53,9	55,2
Avkastning eget kapital, % <sup>9) 17)</sup>	15,1	9,7	8,9	6,7	25,2	5,0
Avkastning totalt kapital, % <sup>10) 17)</sup>	8,6	6,9	6,4	4,5	18,0	4,4
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	12,39	7,21	8,91	4,56	14,19	2,50
Kassaflöde, kr <sup>12) 17)</sup>	2,70	3,19	4,18	2,54	2,40	2,08
Eget kapital, kr <sup>13) 17)</sup>	114,60	102,30	104,00	92,22	81,49	68,06
Substansvärde, kr <sup>14) 17)</sup>	143,49	129,62	132,69	116,37	103,06	85,27
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	116,00	111,25	110,75	118,75	92,00	83,50
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16) 17)</sup>	228,49	204,78	212,48	171,69	149,85	123,00
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) Utträningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)



# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2018 jan – sep	2017 jan – sep	2017 jan – dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>180,8</b>	<b>170,1</b>	<b>227,2</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-59,4	-60,0	-80,8
Underhållskostnader	-5,0	-5,5	-7,4
Fastighetsskatt	-3,0	-3,1	-4,3
Tomträttsavgälder	-3,1	-3,1	-4,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>110,3</b>	<b>98,4</b>	<b>130,6</b>
Avskrivningar på fastigheter	-16,5	-15,4	-21,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>93,8</b>	<b>83,0</b>	<b>109,0</b>
Central administration	-18,7	-16,9	-27,3
Resultat fastighetsförsäljning		-40,9	-40,9
Finansiella intäkter	16,4	15,1	20,3
Räntekostnader	-35,2	-34,4	-47,8
Värdetförändring derivatinstrument	9,6		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>65,9</b>	<b>5,9</b>	<b>13,3</b>
Bokslutsdispositioner			10,6
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-0,7	-1,2	-5,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>65,2</b>	<b>4,7</b>	<b>18,7</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,6	2,2	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 134,9	2 019,8	2 049,6
Finansiella anläggningstillgångar	1 361,6	1 256,9	1 248,1
Kortfristiga fordringar	14,1	12,4	8,4
Likvida medel		0,1	0,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 513,2</b>	<b>3 291,4</b>	<b>3 308,5</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>702,7</b>	<b>741,9</b>	<b>755,9</b>
Obeskattade reserver	0,4	0,6	0,4
Avsättningar	115,1	122,9	126,8
Långfristiga skulder	1 683,6	1 808,5	1 756,7
Finansiella derivatinstrument	47,0		
Kortfristiga skulder	964,4	617,5	668,7
<b>Summa skulder</b>	<b>2 810,5</b>	<b>2 549,5</b>	<b>2 552,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 513,2</b>	<b>3 291,4</b>	<b>3 308,5</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 2018 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 översiktliga 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 revisions sed 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 2018  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

**HEBA**  
FASTIGHETS AB



# 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 3 326 och antal lokaler är 367. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

**HEBA,  
tryggt boende  
sedan 1952.**

**249 600 3 326**

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 249 600 m<sup>2</sup>.

Koncernen har 3 326 bostadslägenheter.

**215 200**

Koncernens bostadslägenheter omfattar 215 200 m<sup>2</sup>.

**50,0%**

Soliditet

**36,5%**

Belåningsgrad

**9,4 mdkr**

Marknadsvärdet fastigheter

## Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt  
ägande**

**Låg  
riskprofil**

**Stabil  
ekonomi**

## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
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

### Kontaktperson

**Patrik Emanuelsson, VD**  
08-5225 47 50, patrik.emanuelsson@hebafast.se