

# KV4

## Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2023

### Kvartalet 1 oktober – 31 december

- Periodens resultat uppgick till -57,8 (-190,0) mkr, vilket motsvarar -0,35 (-1,15) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,8 (53,1) mkr, vilket är 10,0 procent sämre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 128,8 (137,4) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 86,9 (96,4) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -80,7 (-265,8) mkr.
- I oktober frånträdde nio fastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 534 mkr.
- Heba har under kvartalet fortsatt med renoveringen av fastigheterna i Huddinge. När detta projekt blir klart under våren 2024 har Heba endast 98 lägenheter kvar att renovera.

### Helåret 1 januari – 31 december

- Årets resultat uppgick till -712,3 (-136,2) mkr, vilket motsvarar -4,31 (-0,82) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 270,7 (238,3) mkr, vilket är 13,6 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 565,7 (509,9) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 402,1 (361,7) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 084,5 (-603,3) mkr.
- Under året frånträdde nitton fastigheter varav femton ur ett äldre bestånd i Hägersten, Hökarängen samt Årsta, resterande nyproduktion utanför Stockholmsregionen till ett överenskommet fastighetsvärde om 2 139,1 mkr. Försäljningarna, efter återföring av uppskjuten skatt, medför en positiv resultat effekt på runt 3 mkr för Heba.
- Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 12 773,2 mkr att jämföras med 15 718,2 mkr samma period föregående år.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 46,42 (52,73) kr per aktie vilket motsvarar en minskning med 12,2 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,52 (0,45) kr per aktie.

### Nyckeltal

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hyresintäkter, mkr	128,8	137,4	565,7	509,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	284,6	282,9	284,6	282,9
Direktavkastning, %	2,7	2,5	3,2	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	50 068	51 344	50 068	51 344
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Kassaflöde, mkr	44,3	39,4	252,1	196,6
Investeringar, mkr	57,3	556,1	331,2	1 654,7
Genomsnittsränta, %	2,2	0,4	2,2	2,3
Förvaltningsmarginal %	37,1	38,7	47,9	46,7
Belåningsgrad, %	44,1	47,9	44,1	47,9
Nettobelåningsgrad, %	43,1	48,3	43,1	48,3
Överskottsgrad, %	67,4	70,2	71,1	70,9
<b>Data per aktie</b>				
Resultat före skatt, kr	-1,14	-1,34	-6,32	-0,84
Resultat efter skatt, kr	-0,35	-1,15	-4,31	-0,82
Utdelning, kr			0,52	0,45
Börskurs den 31 december, kr	35,45	36,30	35,45	36,30
Substansvärde (NAV), kr	46,42	52,73	46,42	52,73


# Styrkeprestation av Heba i mötet med ökade utmaningar

Heba uppvisar ett starkt förvaltningsresultat för 2023. Faktum är att resultatet är Hebas bästa någonsin. Förvaltningsresultatet ökade med 13,6 procent till 270,7 (238,3) mkr trots kraftig ökning av framför allt räntekostnader. Att vi levererar rekordstarkt i utmanande tider är ett kvitto på att vi agerat rätt.

Heba har under 2023 snabbt och effektivt ställt om till nya förutsättningar och lagt en ny effektiv plattform för framtiden. Inom i stort sett alla områden har vi levererat det bästa någonsin.

Vi har levt under Churchills devis ”förspill inte möjligheterna som uppkommer i en rejäl kris”. Vi har lyft på alla stenar och vridit och vänt på våra mål och strategier. Med omsorg har vi grundligt optimerat verksamheten och inget område har exkluderats.

- Bästa förvaltningsresultatet: 271 mkr
- Bästa överskottsgraden: 71 procent
- Rekordlåg energianvändning: 81 kWh/kvm
- Högsta NKI: serviceindex 85,6 och trygghetsindex 87,4



Vi har lyft på alla stenar och vridit och vänt på våra mål och strategier. Med omsorg har vi optimerat verksamheten och inget område har exkluderats.

Att med bibhållen styrka navigera genom dessa svängningar har varit en utmaning.

Vi genomförde framgångsrikt tre större fastighetsförsäljningar som gjorde att vi kunde amortera banklån och obligationer för nästan två miljarder vilket förbättrade belåningsgraden med drygt 6 procent. Belåningsgraden är nu nere på 44 procent.

Tack vare högt tempo i vårt renoveringsprogram och försäljningar av fastigheter har vi från våren 2024 endast 98 lägenheter kvar att renovera. Det betyder att vi har ett modernt bestånd av fastigheter.

Under hösten 2023 sattes mål att andel driftnetto från samhällsfastigheter ska fortsätta öka. Tack vare långa kontrakt och indexreglerade hyror är samhällsfastigheter ett tryggt segment och blir ett starkt bidrag till att göra Heba ännu starkare. Vi har efter bokslutsperiodens utgång tecknat avtal om förvärv av två äldreboenden om totalt 115 lägenheter i Tyresö. Med detta förvärv kommer 27 procent av vårt driftnetto från samhällsfastigheter och förvärvet förbättrar Hebas intjäningsförmåga ytterligare.

Vårt totalresultat för helåret är negativt och huvudsakligen kopplat till negativa värdeförändringar. Detta i sin tur är ett resultat av ökad inflation och räntor som drivit stigande avkastningskrav.

Vi jobbar handgripligen med hållbarhet och vi ligger långt fram, kanske bland de främsta i branschen. Ett kvitto på det är vårt uppdaterade ramverk för hållbar finansiering som lanseras i dagarna. Ramverket går i linje med taxonomins krav och länkar dessutom finansieringen till ambitiösa klimatmål.

Vi är aktiva i elektrifieringen av samhället. Utrullningen av elbilsladdning på alla våra parkeringsplatser löper på med full kraft.

År 2023 präglades av oroligheter både inom landet och i omvärlden. Gängkriminalitet, sprängningar och krig. Världen har inte känt sådan oro sedan andra världskriget. När jag ser den samlade brutaliteten och känslokylan för människoliv är det lätt att förfäras. Vi behöver trygga krafter som motvikt, för att ge framtidstro.

För ekonomin gryr en ljusning för branschen. Vi ser tecken på att inflationen stabiliseras på en lägre nivå och mest troligt är att räntetoppen är nådd. Mycket talar för att vi till och med kommer få se räntesänkningar under året. Räntesänkningar är en av flera parametrar för att få i gång nyproduktionen, som under året tvärnitat på grund av kraftfull inflation och skenande räntor som följde pandemin och kriget.

En blick i backspeglarna säger oss att vi inom loppet av några få år har upplevt sällsynt kraftiga svängningar i ekonomin, dramatisk uppgång följt av mycket snabb nedgång. Att med bibehållen styrka navigera ett bolag genom dessa svängningar har varit en utmaning. Men Heba har lyckats. Vi har agerat maximalt för att utnyttja både uppgången och nedgången, med konstant fokus att stärka vår intjäning och behålla vår starka finansiella ställning utan att sänka ambitionen på våra andra kärnområden.

Vi är redo när det vänder. Och nu har vi tagit tillfället att förvärva ytterligare två samhällsfastigheter.

**Patrik Emanuelsson**

Verkställande direktör  
Heba Fastighets AB

# Heba Fastighets AB

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

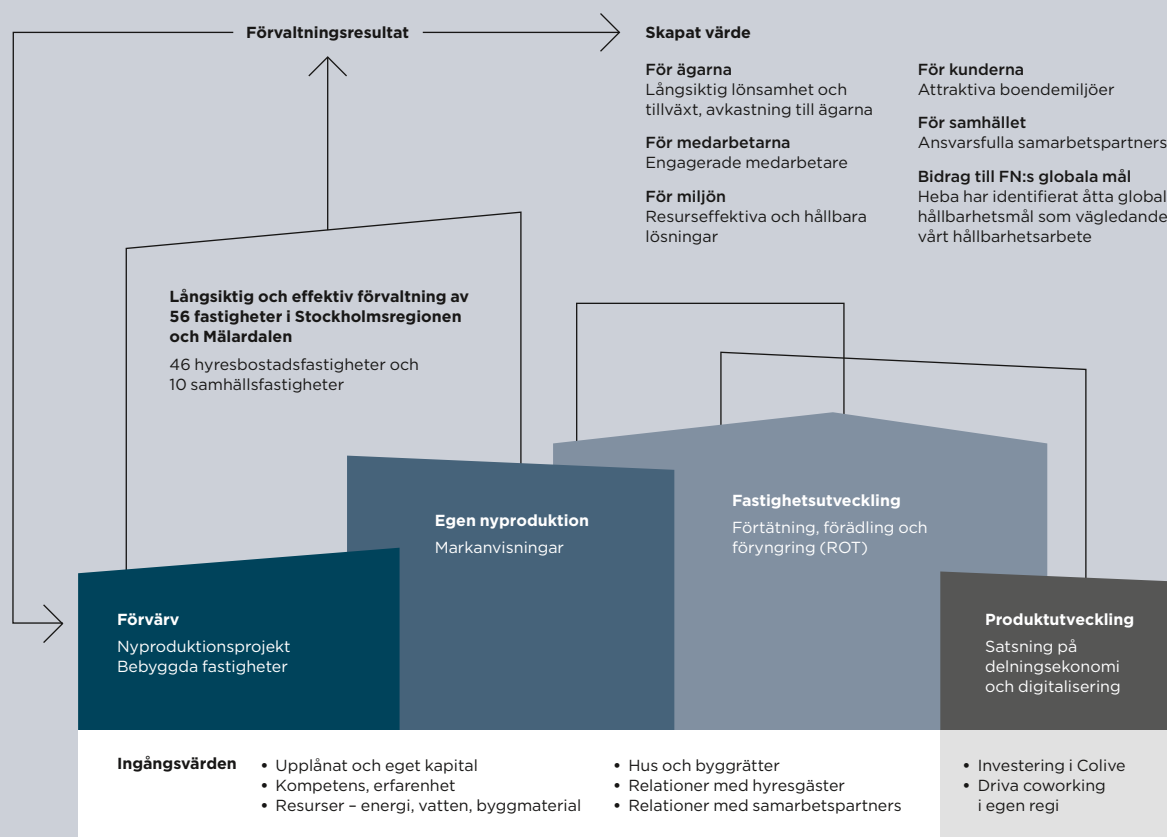
## Vår vision

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

## Vår affärsidé

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

## Vår värdeskapande affärsmodell



# Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

## Fyra skäl att investera i Heba

### 1 Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen och Mälardalen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

Modernisering och underhåll av fastigheterna sker med inriktning på långsiktig hållbarhet och fokuserar även på energibesparingar och möjligheter att skapa nya bostäder på befintliga fastigheter. Detta förväntas också leda till stigande fastighetsvärden på sikt.

### 2 Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba har fortsatt fokus inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är drygt 1,6 mdkr vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2024–2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 72 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka på sikt. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre. Heba har som mål att andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter ska öka under perioden 2024–2025.

### 3 Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat samt har tillgång till flera kostnadseffektiva finansieringsalternativ gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om en belåningsgrad som inte överstiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

### 4 Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen under 2024–2025 ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 39–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

## Nya finansiella mål

### Hebas finansiella målsättning är att årligen under perioden 2024–2025:

- Ha ett förvaltningsresultat som överstiger 200 mkr rensat för bostadsrättsintäkter.
- Ha en belåningsgrad som inte överskrider 50 procent.
- Ha en överskottsgrad över 70 procent.
- Under perioden ska andel av koncernens driftnetto från samhällsfastigheter öka.
- Utdelningen under perioden ska vara minst 40 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

# En långsiktig och hållbar samhällsaktör

Hållbarhet återspeglas i allt Heba gör, idag och för framtiden med utgångspunkt i vårt arbetsgivaransvar, samhällsansvar och miljöansvar. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att Heba uppnår sina långsiktiga mål i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande.

## Övergripande hållbarhetsmål

### Våra målsättningar är att:

- Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten år 2045.
- Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.
- Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Våra tre fokusområden

## 1 Vår organisation

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en av våra medarbetare kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt såväl som socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och för att förebygga risker.

## 2 Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba erbjuder möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med varierande vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och ge bidrag till organisationer som stöttar och hjälper utsatta grupper.

## 3 Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål och den viktigaste komponenten för att nå dit är att begränsa vår verksamhets indirekta utsläpp. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan.



## Älvdansen, Enköping

Under året har hyresgästerna flyttat in i Hebas nyproducerade hyreslägenheter i Älvdansen, Enköping. På gården finns bland annat planteringar i form av regnbäddar, flexibla att kunna möta upp både extrem torka och kraftiga skyfall som är en följd av klimatförändringar. Regnbäddar är ett exempel på klimatanpassningar som Heba utför i fastigheterna.

# Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2023

## Omsättning och resultat

### Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna minskade till 128,8 (137,4) mkr till följd av genomförda fastighetsförsäljningar under året. Fastighetskostnaderna uppgick till 41,9 (41,0) mkr. Förvaltningsresultatet landade på 47,8 (53,1) mkr, en minskning med 10,0 procent. En följd av dels lägre hyresintäkter, dels försämrat resultat från andelar i gemensamt styrda företag om -5,5 (-0,5) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -195,1 (-274,6) mkr. Resultat före skatt uppgick till -188,1 (-221,5) mkr eller -1,14 (-1,34) kr/aktie och efter skatt till -57,8 (-190,0) mkr eller -0,35 (-1,15) kr/aktie.

### Helåret 2023

Hysesintäkterna ökade till 565,7 (509,9) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 163,5 (148,2) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 270,7 (238,3) mkr, en ökning med 13,6 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är hänförligt till gjorda förvärv under 2022 i Nyköping och Uppsala. Utöver detta förbättras resultat från andelar i gemensamt styrda företag om 35,9 (-1,2) mkr som följd av sålda bostadsrätter. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -75,4 (-0,1) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -1 084,5 (-603,3) mkr. Resultat före skatt uppgick till -1 044,1 (-138,3) mkr eller -6,32 (-0,84) kr/aktie och efter skatt till -712,3 (-136,2) mkr eller -4,31 (-0,82) kr/aktie.



## Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 56 (75) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 45 (63) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (10) fastigheter är samhällsfastigheter samt 1 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 250 600 (300 300) kvm innehållande 3 148 (3 942) bostäder och 336 (426) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,31 procent för bostäder och 0,67 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

## Investeringar och försäljningar

### Källberga Nynäshamn

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Tillträde har skett under november 2022. Upphandling av entreprenader pågår. Planerad produktionsstart under 2024 och färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 70,4 mkr varav 13,0 mkr under 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 373 mkr.

### Enköping

Heba tecknade under juni 2021 avtal med Bergsundetgruppen avseende förvärv av två bostadsfastigheter i Enköping. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäck's Bygg AB. Bostadsfastigheterna består av totalt 154 hyresrätter. Det tidigare planerade trygghetsboendet ersätts med hyresrätter. Tillträde har skett under november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Projektet är färdigställt under kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 311,4 mkr varav 52,0 mkr under 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 321 mkr.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 35,9 (11,5) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 226,5 (239,5) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2023 uppgår till 327,4 (1 648,8) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 3,8 (6,3) mkr.

### Försäljningar

Under juni 2023 tecknades avtal med Arbetarebostadsfonden om försäljning av tio fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 1 juni 2023.

Under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av fyra fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde skedde 4 oktober 2023.

Under juli 2023 tecknades avtal med Tage Liljedahls Fastighets AB, Fastighets AB Senator och Jan Fredegård avseende försäljning av fem fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär avseende fyra av fastigheterna och där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Den femte fastigheten avyttras genom ett fastighetsöverlåtelseavtal. Frånträde skedde 2 oktober 2023.

### Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Källberga	Nynäshamn	123	Hyresrätter	Nov 2022	2024	2026	373
Två fastigheter	Enköping	154	Hyresrätter	Nov 2021	Dec 2021	Kv 3 2023	321
<b>Total</b>		<b>277</b>					<b>694</b>

## Samarbeten

### Bredäng

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr och hela projektet färdigställs under 2023. Under kvartal ett 2023 har inflyttning skett i det första huset om 72 bostadsrätter och under kvartal två 2023 i det andra huset om 72 bostadsrätter. Totalt sett har 52,1 mkr genererats i resultateffekt från andel i gemensamt styrda företag. Det tredje och sista huset om 56 hyresrätter har frånträtts till Resinova Bostads AB den 30 november 2023. Affären genomfördes som en bolagsaffär, där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten. Totalt sett har affärerna genererat en positiv resultateffekt om 48,9 mkr från andel i gemensamt styrda företag varav 2,9 mkr motsvarar negativ värdeförändring avseende hyresfastigheten.

### Uppsala

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 mkr.

Projektet som består av fyra byggnader har färdigställts under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är avyttrade bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter om totalt 117 lägenheter vilka frånträtts till Resinova Bostads AB den 29 september 2023. Affären genomfördes som en bolagsaffär, där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Totalt sett har affärerna genererat en negativ resultateffekt om - 9,9 mkr från andel i gemensamt styrda företag varav 13 mkr motsvarar negativ värdeförändring avseende hyresfastigheterna.

### Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrättsprojekt i Vårbergstoppen. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter är fördelade i två fastig-

heter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 800 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025.

### Framtidens Stora Sköndal

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplanprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

### Skärgårdsskogen Skarpnäck

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver i samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplanprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

### Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
<b>Total</b>		<b>1 000</b>					<b>3 050</b>

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2023 ett marknadsvärde om 12 773,2 mkr jämfört med 15 718,2 mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Real Estate AB. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidigare skeden har internvärderats. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

### Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. Två av fastigheterna har per balansdagen värderats av båda externa och oberoende värderare och det redovisade verkliga värdet för dessa två fastigheter är ett genomsnitt av de nämnda värderingarna. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till tio år 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. Avkastningskrav på för externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,2 procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,2 procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari-december uppgick till -6,9 (-4,1) procent. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>15 718,2</b>	<b>14 673,1</b>
Förvärv och nybyggnation	102,6	1 350,8
Investeringar i befintliga fastigheter	224,8	297,6
Försäljningar	-2 187,8	-
Värdeförändring	-1 084,5	-603,3
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>12 773,2</b>	<b>15 718,2</b>

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 247,2 (100,8) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 437,5 (7 224,5) mkr motsvarande en soliditet om 47,2 (43,1) procent. Belåningsgraden uppgår till 44,1 (47,9) procent och nettobelåningsgraden till 43,1 (48,3) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 252,1 (196,6) mkr. Räntebärande skulder minskade till 5 628,5 (7 535,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om

132,0 (140,0) mkr och -103,9 (2 402,1) mkr löper med rörlig ränta. Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av återköp av obligationer om ca 950 mkr med förfall 2023 och 2024 samt återbetalning av säkerställd skuld med kort förfall. Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 50 (940) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,21 (2,26) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 232,0 (2 090,0) mkr, varav 132,0 (140,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 422,3 (4 489,5) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen.

## Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 146,1	3,41	20
1-2 år	1 920,0	2,32	34
2-3 år	400,0	1,04	7
3-4 år	750,0	1,76	13
4-5 år	150,0	1,30	3
5-6 år	200,0	0,70	4
6-7 år	380,0	1,37	7
7-8 år	330,0	1,69	6
8-9 år	352,4	2,59	6
9-10 år	0,0	0,0	0
<b>Summa</b>	<b>5 628,5</b>	<b>2,21</b>	<b>100</b>

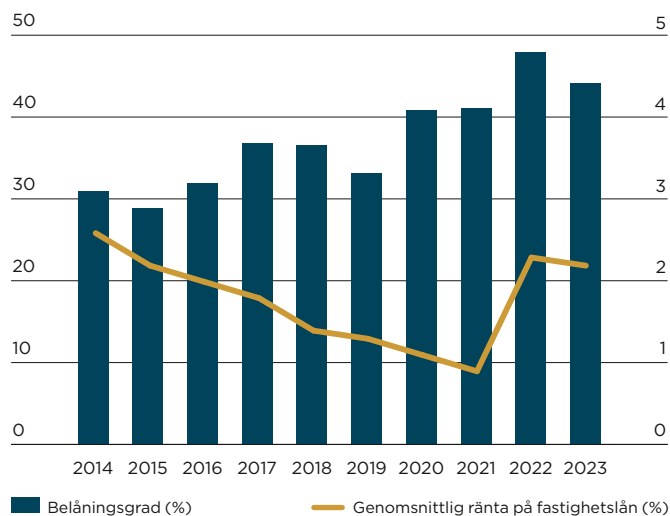
I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 4 450,0 (3 450,0) mkr med förfall från 2024 till 2031, varav 550 mkr avser framtidsstartade ränteswappar med start 2024 och 2025.

Räntederivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 december uppgick derivatens verkliga värde till 99,5 (227,8) 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 79,4 mkr.

## Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-dec



## Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	50,0
< 1 år	1 194,0	662,0
1-2 år	1 701,0	1 201,0
2-3 år	1 950,0	950,0
3-4 år	200,0	0,0
4-5 år	440,0	440,0
5-6 år	321,4	321,4
6-7 år	1 138,0	1 138,0
7-8 år	330,0	330,0
8-9 år	536,1	536,1
9-10 år	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>11 810,5</b>	<b>5 628,5</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,0 (4,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (2,8) år.

## Rating

Under första kvartalet 2023 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Negative outlook, av Nordic Credit Rating.

## MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

## Leasingskuld

Hebas 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 har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandard. Per 31 december 2023 uppgår leasingskulden för tomträtter till 126,3 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning. I legal enhet hanteras kostnaden som Tomträttsavgäld och ingår i driftnettot.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer 75 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

### Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärm nätet. Totalt åtta fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

### Marknadsvärde

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 2,1 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,6 mdkr.

### Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska 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 80 procent 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. Hebas kortfristiga räntebärande skuld om 712 mkr består av 50 mkr certifikat, 252 mkr obligation samt 410 mkr banklån. Bolaget avser lösa obligationerna per förfall och refinansiera resterande skuld. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 2,2 mdkr.

## 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. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedömas ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

## Hållbarhet

### Fjärde kvartalet

När vi pratar om klimatpåverkan delar vi upp det i tre huvudområden; det vi löpande använder så som energi, det avfall vi ger upphov till både från våra hyresgäster och i projekt, samt det vi sätter in, så som material- och produktval främst i nyproduktion och vid renovering. För att på sikt få en helt klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera, förbättra och påverka. Vi kan inte uppnå klimatneutralitet på egen hand utan behöver tillsammans med leverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och andra intressenter ha ett nära samarbete – varför påverkan är en av våra viktigaste prioriteringar. Vår roll är att förutom det vi själva har rådighet över, även bidra till en hållbar utveckling i flera delar av kedjan och bjuder in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

### Minskning av energianvändning

Hebas energimål är att vi ska, fram till år 2028 (med 2021 som basår) sänka vår graddagskorrigerade energianvändning till 78 kWh/kvm Atemp, en minskning omkring 18 procent. Utöver det övergripande målet ska Heba arbeta för att samtliga enskilda fastigheter ska ligga under 99 kWh/kvm Atemp och att all nyproduktion ska uppföras med en 20 procent bättre energiprestanda än rådande BBR-krav. Under sista kvartalet uppgick vår energianvändning till 81 kWh/kvm, vilket följer planenlig minskning.

### Utbildningsprogram

Under kvartalet har Hebas interna utbildningsprogram haft besök av Colive som Heba är delägare i, för att lära oss mer om boendeformen och processen. Kvartalets andra tillfälle var utbildning i nyckeltal och sista för året, den årliga utbildningen i Hebas uppförandekod, med antikorruption och mänskliga rättigheter.

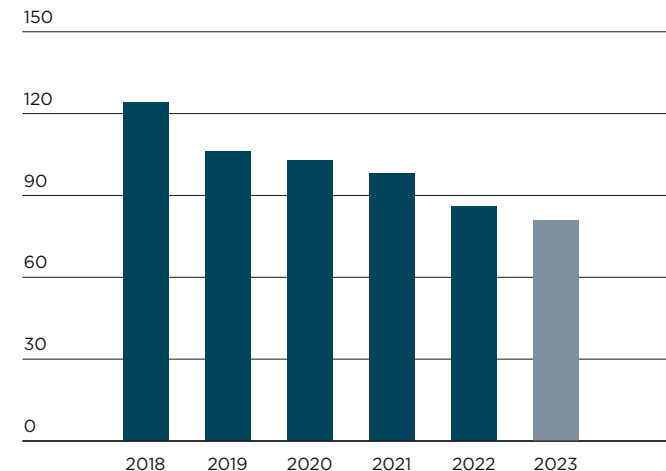
### Uppföljning av uppförandekod för leverantörer

Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, så som miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption. Heba påbörjade hösten 2022 revision av våra två största entreprenörer samt åtta av dess underentreprenörer eller materialleverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer, som gick i mål under 2023.

Under kvartalet har Heba satt upp nya mål kopplat till uppföljning av uppförandekod för leverantörer. Samtliga väsentliga leverantörer ska fram till år 2030 ha blivit granskade med utgångspunkt i koden. Vi är övertygade om att tillsammans med våra leverantörer kan vi göra skillnad inom alla hållbarhetsområden, inte minst genom att ställa rätt krav och samarbeta.

### Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

kWh/kvm



Mål 2028

78 kWh

Utfall Kv4 2023

81 kWh

## Hebaaktien

Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

### Utdelning

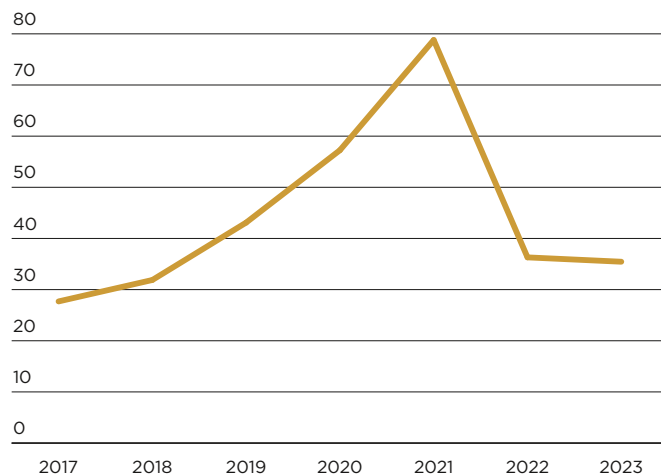
För verksamhetsåret 2022 har under maj månad 2023 en utdelning skett om 0,45 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,2 procent baserat på börskursen den 31 december 2022.

### Återköp av egna aktier

Under september 2023 har Heba Fastighets AB beslutat om återköp av egna aktier. Detta med bemyndigande från årsstämman 2023 och i syfte att överlåta till deltagare i LTI 2021, LTI 2022 och LTI 2023. Förvärvet får maximalt uppgå till 30 000 aktier av serie B i bolaget och hittills har 16 000 aktier återköpts.

### Värdeutveckling aktiekurs 2019–2023 (kr)

jan-dec

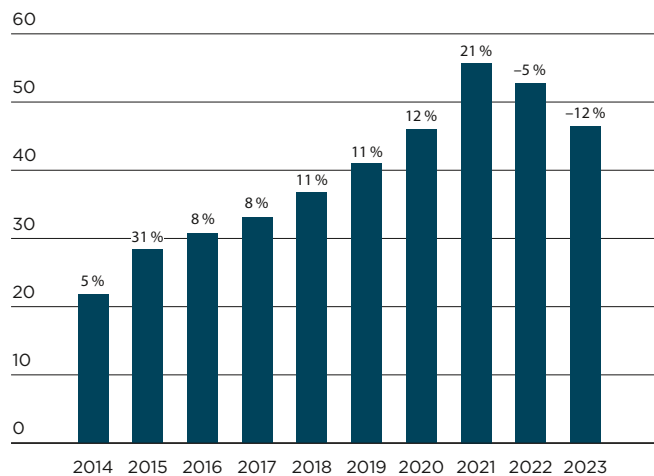


### Ägarstruktur, per 2023-12-31

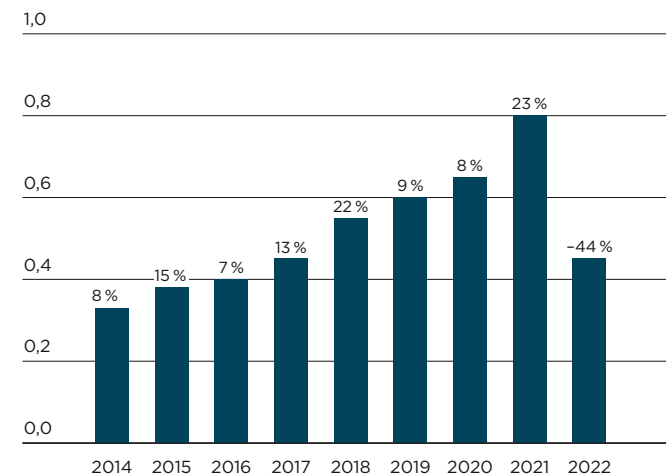
Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
IC Industricentralen Holding AB		38 164 498	23,1	12,4
Ericsson, Charlotte	1 998 320	8 628 744	6,4	9,3
Vogel, Johan	1 866 240	8 273 992	6,1	8,7
Vogel, Anna	1 866 240	8 220 992	6,1	8,7
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 621 738	5,1	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 065 640	6 059 936	4,9	8,7
Ericsson, Ulf		6 290 000	3,8	2,0
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	3,0	1,6
Sundström, Maria	635 680	2 890 000	2,1	3,0
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>12 108 760</b>	<b>97 873 277</b>	<b>66,6</b>	<b>70,9</b>
Andra aktieägare	3 871 880	51 266 083	33,4	29,1
<b>Totalt</b>	<b>15 980 640</b>	<b>149 139 360</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-dec



### Aktieutdelning (kr/aktie)



## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 245,0 (231,4) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 636,2 (305,1) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har Heba tecknat avtal om förvärv av två samhällsfastigheter i Tyresö. Affären genomförs som en bolagsaffär och planerat tillträde under mars 2024.

## Information

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Heba Fastighets AB ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom nedanstående persons försorg, för offentliggörande per dagens datum.

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

Stockholm den 7 februari 2024

Heba Fastighets AB (publ)

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör





## Stora Sköndal, Stockholm

I Stora Sköndal i södra Stockholm börjar en ny stadsdel växa fram. I den nya stadsdelen skapar Heba tillsammans med Åke Sundvall cirka 600 Svanenmärkta bostäder, 340 bostadsrätter och 260 hyresrätter. Våra kvarter är en del av den andra etappen i utvecklingen av Framtidens Stora Sköndal. Stadsutvecklingsprojektet bygger på visionen En hållbar stadsdel med plats för alla, med fokus på social och miljömässig hållbarhet.

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras Hebas aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2023 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Viktigt att notera att presentationen inte är en prognos för de kommande tolv månaderna utan snarare en ögonblicksbild. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans-, kostnads- eller ränteförändringar. Hebas resultaträkning påverkas även av värdeutveckling i fastighetsbeståndet samt derivat, detta är inte beaktat i den aktuella intjäningsförmågan.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som frånträtts och detta på helårsbasis. Avdrag görs ej för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ännu ej frånträtts.

### Antaganden för aktuell intjäningsförmåga

Hyresvärdet består av fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och inklusive hyreshöjningar och indexreglering för 2024. Vakans antas enligt aktuell vakansgrad och rabatter enligt kontrakt. Övriga intäkter enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter.

Drift- och underhållskostnader enligt budgeterade kostnader för ett normalår. Fastighetsskatten beräknas utifrån aktuella taxeringsvärden.

Central administration och Resultat från andelar i gemensamt styrda företag beräknas enligt utfall och uppräknat till helår.

Finansiella intäkter beräknas enligt utfall och uppräknat till helår samt med avdrag för engångsposter. Kostnaderna för räntebärande skuld har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Tomträttsavgäld beräknas utifrån aktuella tomträttsavtal.

Mkr	31 dec 2023
Hyresvärde	542
Vakans, rabatter och övriga intäkter	-1
<b>Hyresintäkter</b>	<b>541</b>
Driftkostnader	-139
Underhållskostnader	-3
Fastighetsskatt	-5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>394</b>
Central administration	-37
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag löpande <sup>1)</sup>	-3
Finansnetto	-104
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>250</b>

<sup>1)</sup> Här ingår ej bostadsrättsintäkter och andra resultatpåverkande poster per avyttringar inom Andelar i gemensamt styrda företag.

## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>128,8</b>	<b>137,4</b>	<b>565,7</b>	<b>509,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-39,6	-38,1	-154,0	-137,8
Underhållskostnader	-0,9	-1,0	-3,4	-3,6
Fastighetsskatt	-1,4	-1,9	-6,1	-6,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>86,9</b>	<b>96,4</b>	<b>402,1</b>	<b>361,7</b>
Central administration	-9,7	-10,2	-36,5	-38,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-5,5	-0,5	35,9	-1,2
Finansiella intäkter	10,5	7,4	34,3	24,6
Räntekostnader	-36,3	-38,8	-177,0	-103,9
Räntekostnader leasing	-0,9	-1,2	-4,1	-4,7
<b>Förvaltningsresultat inkl värdeförändringar i gemensamt styrda företag</b>	<b>44,9</b>	<b>53,1</b>	<b>254,7</b>	<b>238,3</b>
<i>varav Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></i>	<i>47,8</i>	<i>53,1</i>	<i>270,7</i>	<i>238,3</i>
Nedskrivningar finansiella tillgångar	-10,6	-	-10,6	-
Resultat fastighetsförsäljning	-27,2	-	-75,4	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-80,7	-265,8	-1 084,5	-603,3
Värdeförändring räntederivat	-114,4	-8,9	-128,3	226,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-188,1</b>	<b>-221,5</b>	<b>-1 044,1</b>	<b>-138,3</b>
Aktuell skatt	<b>0,3</b>	-0,2	0,3	-0,2
Uppskjuten skatt	129,9	31,7	331,4	2,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-57,8</b>	<b>-190,0</b>	<b>331,8</b>	<b>-136,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-57,8</b>	<b>-190,0</b>	<b>-712,3</b>	<b>-136,2</b>
<b>Data per aktie</b>				
Resultat efter skatt, kr <sup>2)</sup>	-0,35	-1,15	-4,31	-0,82
Utdelning (2023 förslag), kr			0,52	0,45
Total utdelning (2023 förslag), Kkr			85 862	74 304

<sup>1)</sup> I Förvaltningsresultatet ingår ej värdeförändringar hänförliga till gemensamt styrda företag.

<sup>2)</sup> Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2023 31 dec	2023 30 sep	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,3	5,6	6,4
Förvaltningsfastigheter	12 773,2	14 331,9	15 718,2
Nyttjanderättstillgång	126,3	123,7	156,7
Materiella anläggningstillgångar	7,5	7,2	7,1
Andelar i gemensamt styrda företag	14,3	57,0	20,3
Finansiella anläggningstillgångar	307,3	305,2	412,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18,1	25,2	25,2
Räntederivat	99,5	213,8	227,8
Omsättningstillgångar	26,4	47,4	81,6
Likvida medel	247,2	4,3	100,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 625,0</b>	<b>15 121,2</b>	<b>16 756,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 437,5</b>	<b>6 495,6</b>	<b>7 224,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	4 916,5	5 247,2	5 803,0
Uppskjuten skatteskuld	1 326,2	1 487,4	1 709,6
Leasingskuld	126,3	123,7	156,7
Kortfristiga räntebärande skulder	712,0	1 652,0	1 732,0
Övriga kortfristiga skulder	106,6	115,4	130,3
<b>Summa skulder</b>	<b>7 187,6</b>	<b>8 625,6</b>	<b>9 547,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 625,0</b>	<b>15 121,2</b>	<b>16 756,2</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2022-01-01	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Periodens totalresultat			-136,2	-136,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>
Ingående balans 2023-01-01	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Periodens totalresultat			-712,3	-712,3
Återköp aktier			-0,4	-0,4
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 396,2</b>	<b>6 437,5</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Driftsöverskott	86,9	96,4	402,1	361,7
Central administration	-9,7	-10,2	-36,5	-38,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-26,4	0,3	-2,9	1,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	-	-	-0,7	1,2
Erhållna räntor	24,0	5,8	38,3	5,9
Betalda finansiella kostnader	-37,3	-39,7	-175,5	-109,3
Betald skatt	-1,9	-0,4	0,3	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>35,5</b>	<b>52,2</b>	<b>226,6</b>	<b>223,0</b>
Förändring av rörelsekapital	8,8	-12,8	25,5	-26,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>44,3</b>	<b>39,4</b>	<b>252,1</b>	<b>196,6</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investering i förvaltningsfastigheter	-56,2	-555,8	-327,4	-1 648,4
Investering i finansiella tillgångar	-3,5	0,6	-3,5	-0,2
Övriga investeringar	-1,2	-0,3	-3,8	-6,3
Erhållen utdelning från intresseföretag	38,0	-	58,0	-
Investeringar i intresseföretag	-16,1	-	-16,1	-
Försäljning förvaltningsfastigheter	1 457,0	-	2 062,6	-0,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,2	0,6	2,8	2,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 419,4</b>	<b>-554,9</b>	<b>1 772,7</b>	<b>-1 652,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	-	989,8	1 409,0	3 985,0
Amortering av lån	-1 270,7	-730,0	-3 315,6	-2 475,0
Förändring av långfristiga fordringar	50,2	26,3	102,8	20,1
Återköp aktier	-0,2	-	-0,4	-
Utbetald utdelning	-	-	-74,3	-132,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 220,8</b>	<b>286,1</b>	<b>-1 878,4</b>	<b>1 398,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>242,9</b>	<b>-229,4</b>	<b>146,4</b>	<b>-58,0</b>
Likvida medel vid periodens början	4,3	330,1	100,8	158,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>247,2</b>	<b>100,8</b>	<b>247,2</b>	<b>100,8</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari-december 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	57,4	179,9	36,1	188,7	89,4	14,2	565,7
Fastighetskostnader	-15,8	-59,2	-10,2	-47,1	-26,5	-4,7	-163,5
Driftsöverskott	41,6	120,7	25,9	141,6	62,9	9,5	402,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 793,0	3 695,5	802,3	4 201,8	2 209,5	71,2	12 773,2

Januari-december 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	54,8	188,4	13,3	165,9	83,7	3,7	509,9
Fastighetskostnader	-14,3	-62,5	-4,8	-39,6	-24,8	-2,1	-148,2
Driftsöverskott	40,5	125,9	8,6	126,2	58,9	1,6	361,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 888,1	5 383,7	1 003,6	4 698,9	2 319,9	424,0	15 718,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 402,1 (361,7) mkr och resultat före skatt -1 044,1 (-138,3) mkr består av central administration -36,5 (-38,2) mkr, räntekostnad leasing -4,1 (-4,7) mkr, finansnetto -142,7 (-79,3) mkr, resultat från andelar intresseföretag 35,9 (-1,2), nedskrivningar finansiella tillgångar -10,6 (0,0) samt resultat från fastighetsförsäljningar -75,4 (-0,1) och värdeförändring -1 212,9 (-376,5) mkr.

Hebas 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Från 1 januari 2022 har områdessegmenten justerats både vad gäller namn samt fastighetsindelning. Justeringen har gjorts för att spegla att Heba numera äger fastigheter utanför Stockholm med närförorter. Även jämförelsesiffror föregående års kvartal är omräknade.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-december 2023 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	457,0	108,7	565,7
Fastighetskostnader	-144,2	-19,3	-163,5
Driftsöverskott	312,8	89,3	402,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 332,3	2 440,9	12 773,2

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>56,4</b>	<b>63,0</b>	<b>245,0</b>	<b>231,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-26,5	-23,9	-94,7	-85,2
Underhållskostnader	-1,4	-1,1	-4,5	-3,9
Fastighetsskatt	-0,6	-1,0	-3,9	-3,9
Tomträttsavgälder	-0,9	-0,5	-2,4	-2,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>27,0</b>	<b>36,5</b>	<b>139,5</b>	<b>136,0</b>
Avskrivningar på fastigheter	-6,5	-6,7	-27,0	-25,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20,5</b>	<b>29,8</b>	<b>112,2</b>	<b>110,6</b>
Central administration	-9,6	-10,8	-36,2	-38,5
Resultat från fastighetsförsäljning	-31,9	-	-31,9	-
Resultat från andelar i koncernföretag	740,0	-	693,5	-
Finansiella intäkter	23,9	25,7	107,2	78,9
Räntekostnader	-12,1	-24,8	-80,7	-72,7
Värdeförändring derivatinstrument	-114,4	-8,9	-128,3	226,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>616,5</b>	<b>11,0</b>	<b>636,2</b>	<b>305,1</b>
Bokslutsdispositioner	-50,3	12,0	-50,3	12,0
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	50,7	-6,5	33,4	-77,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>616,9</b>	<b>16,5</b>	<b>619,3</b>	<b>239,7</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2023 31 dec	2023 30 sep	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,3	5,6	6,4
Materiella anläggningstillgångar	2 385,5	2 600,0	2 529,2
Finansiella anläggningstillgångar	3 003,1	3 875,2	4 044,7
Derivatinstrument	99,5	213,8	227,8
Kortfristiga fordringar	791,9	17,5	18,0
Likvida medel	246,5	3,1	100,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 531,7</b>	<b>6 715,2</b>	<b>6 926,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 169,2</b>	<b>1 552,5</b>	<b>1 624,5</b>
Obeskattade reserver	2,7	1,8	1,8
Avsättningar	204,4	255,1	237,8
Långfristiga skulder	3 497,1	3 244,0	3 504,8
Kortfristiga skulder	658,4	1 661,8	1 557,1
<b>Summa skulder</b>	<b>4 362,5</b>	<b>5 162,7</b>	<b>5 301,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 531,7</b>	<b>6 715,2</b>	<b>6 926,1</b>



## Nyckeltal, koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	285	283	261	241	245
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	3,2	2,3	2,2	2,3	2,6
Hysesintäkter per kvm, kr	1 987	1 802	1 726	1 636	1 588
Fastighetskostnader per kvm, kr	574	524	525	499	521
Bokfört värde per kvm, kr	50 068	51 344	53 767	46 560	42 761
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	252,1	196,6	232,7	187,7	172,7
Investeringar, mkr	327,4	1 648,4	1 404,6	1 272,9	610,5
Överskottsgrad, % <sup>3)</sup> 19)	71,1	70,9	69,6	69,5	67,2
Förvaltningsmarginal, % <sup>4)</sup> 19)	47,9	46,7	50,9	47,6	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5)</sup> 19)	2,5	3,3	4,8	4,6	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6)</sup> 19)	2,2	2,3	0,9	1,1	1,3
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7)</sup> 19)	0,9	1,0	0,8	0,8	0,6
Belåningsgrad, % <sup>8)</sup> 19)	44,1	47,9	41,1	40,8	33,1
Nettobelåningsgrad, % <sup>9)</sup> 19)	43,1	48,3	41,1	41,4	34,9
Soliditet, % <sup>10)</sup> 19)	47,2	43,1	48,3	47,9	52,9
Avkastning eget kapital, % <sup>11)</sup> 19)	-10,4	-1,9	21,7	12,3	14,0
Avkastning totalt kapital, % <sup>12)</sup> 19)	-5,7	-0,2	13,0	8,3	8,2
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>13)</sup>	-4,31	-0,82	8,93	4,35	4,39
Kassaflöde, kr <sup>14)</sup> 19)	1,53	1,19	1,41	1,14	1,05
Eget kapital, kr <sup>15)</sup> 19)	38,99	43,75	45,38	37,10	33,35
Substansvärde (NAV), kr <sup>16)</sup> 19)	46,42	52,73	55,73	45,98	40,94
Börskurs, kr <sup>17)</sup>	35,45	36,30	78,80	57,25	43,10
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>18)</sup> 19)	77,36	95,19	88,87	72,96	61,38
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 104	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 117	165 120	165 120	165 120	165 120

## Definitioner

- <sup>1)</sup> Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- <sup>2)</sup> Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- <sup>3)</sup> Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.
- <sup>4)</sup> Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- <sup>5)</sup> Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- <sup>6)</sup> Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- <sup>7)</sup> Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- <sup>8)</sup> Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- <sup>9)</sup> Räntebärande skulder inklusive leasingkulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- <sup>10)</sup> Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- <sup>11)</sup> Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- <sup>12)</sup> Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- <sup>13)</sup> Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- <sup>14)</sup> Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- <sup>15)</sup> Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- <sup>16)</sup> Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- <sup>17)</sup> Börskurs vid periodens utgång.
- <sup>18)</sup> Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- <sup>19)</sup> Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

# Kalendarium

Årsredovisning 2023	mars 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	23 april 2024
Årsstämma	24 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	10 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	23 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	februari 2025
Årsredovisning 2024	mars 2025

## Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, vd

08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

Hanna Franzén, CFO

08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter med centrala lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden med hög standard att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 56 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 148 och antal lokaler 336. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.  
[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

