



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2023

Kvartalet i korthet

Tillväxt och stark finansiell ställning

Finansiella mål och riktlinjer förtydligar vart Heba är på väg. Det övergripande målet är att öka lönsamheten genom tillväxt med finansiell stabilitet. Det innebär att:

- Förvaltningsresultatet årligen ska öka med 10 procent.
- Beläningsgraden över tid inte ska överskrida 50 procent.
- Utdelningen årligen ska vara 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.
- Varje nyinvestering ska långsiktigt förbättra intjäningsförmågan, det vill säga direktavkastning, förvaltningsmarginal och överskottsgrad.

Pågående projekt

Två nyproduktionsprojekt pågår, projekt Älvdansen i Enköping med 154 hyreslägenheter som färdigställs under 2023 och projekt Källberga i Nynäshamn med 123 hyreslägenheter som beräknas färdigställas under 2025.

I partnerskap och samarbeten pågår tre projekt. Två som färdigställs fram till i sommar och ett projekt som färdigställs fram till 2025.

Under första kvartalet pågick två renoveringsprojekt varav det ena kommer färdigställas under året.

Hållbarhet

Arbetet för en klimatneutral verksamhet sker metodiskt genom att minimera, förbättra och påverka.

Heba har under kvartalet fortsatt renoveringen av fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med klimatpåverkan i fokus där nu de nya köken, med 60 procent mindre klimatpåverkan, har börjat monteras.

I februari genomfördes den årliga revisionen av Hebas ledningssystem enligt ISO 14001 och 9001, som säkerställer att arbetet ständigt förbättras och uppfyller kraven för att bibehålla vår certifiering.

Fastighetsvärde

Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 15 535,3 mkr att jämföras med 14 878,4 mkr samma period föregående år.

Kvartalets resultat

- Kvartalsresultatet uppgick till -187,4 (199,7) mkr, vilket motsvarar -1,14 (1,21) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 73,7 (55,9) mkr, vilket är 31,9 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 142,5 (117,3) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 94,8 (77,1) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -268,7 (89,7) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 51,55 (56,61) kr per aktie vilket motsvarar en minskning med 8,9 procent.

Nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	142,5	117,3
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	301,7	267,7
Direktavkastning, %	2,5	2,1
Bokfört värde per kvm, kr	51 279	55 232
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	86,8	30,5
Investeringar, mkr	86,3	118,4
Genomsnittsränta, %	2,46	1,05
Förvaltningsmarginal %	51,7	47,7
Beläningsgrad, %	48,0	43,0
Nettobeläningsgrad, %	48,8	41,1
Överskottsgrad, %	66,5	65,7
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	-1,14	1,21
Utdelning, kr ¹⁾	0,45	0,80
Börskurs den 31 mars, kr	28,50	75,80
Substansvärde (NAV), kr	51,55	56,61

¹⁾ Utdelning avser föreslagen utdelning till årsstämman 2023.

Ett resultat som ger avtryck i tuffa tider

Första kvartalet 2023 har fortsatt i samma anda som 2022 avslutades. Rysslands invasionskrig i Ukraina fortsätter, inflationen har fortsatt stiga och centralbankerna fortsätter tävla i räntehöjningar. Under perioden såg vi också att banksystemen inte går oberörda av de snabba räntehöjningarna. Silicon Valley Bank kollapsade och Credit Suisse blev uppköpta av konkurrenten UBS. Mycket talar för att läget blir ännu sämre innan det vänder. Min bedömning är att 2023 kommer bli ett tufft år för privatpersoner och företag innan det börjar vända under 2024.

Hebas driftöverskott blev 94,8 mkr en förbättring med 23 procent jämfört med motsvarande period förra året. Förvaltningsresultatet landade på 73,7 mkr en förbättring med knappt 32 procent jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen av driftöverskottet är i första hand hänförligt till kraftigt ökade hyresintäkter med 21,5 procent. Ökningen av förvaltningsresultatet är i första hand hänförligt till resultat från andelar i intresseföretag och bostadsrättsintäkter, vilka möter upp de kraftigt ökade räntekostnaderna. Rensat för bostadsrättsintäkterna är förvaltningsresultatet -16,6 procent. Räntekostnaderna ökade med 192 procent. Med en effektiv organisation med bra överskottsgrad och förvaltningsmarginal samt bostadsrättsintäkter kommer vi även framåt kunna hantera ökade räntekostnaderna.

Heba ställde snabbt om till de nya förutsättningarna under 2022 och med det dragit ner på takten för all projektverksamhet. I osäkra tider agerar vi med stor försiktighet. Bolagets fastighetsvärde har sedan årsskiftet minskat med 269 mkr, -1,7 procent. Det gör att vårt resultat slutar på minus 187 mkr.

Omvärlden

Vi ser ännu ingen ljusning i vår omvärld. I Sverige fortsätter inflationen öka och med det de snabba och stora räntehöjningarna. Nu börjar vi se effekterna av de snabba ränte- och kostnadsökningarna runt om. Bankernas stabilitet ifrågasätts och privatpersoner ser kraftigt minskade marginaler.

2023 kommer bli ett prövningens år. Många, även företag, kommer fullt ut känna av effekterna av de kraftiga räntehöjningarna.

För byggandet av bostäder kommer det bli ett riktigt svart år. Med det osäkra läget kring räntor och kostnader kommer viljan att teckna sig för en ny bostadsrätt vara mycket svag. För byggandet av hyresrätter är förutsättningarna än sämre. Med i grunden låg direktavkastning, höga byggkostnader, höjda räntor och osäkra fastighetsvärderingar finns ingen möjlighet att få ihop investeringskalkyler för att starta byggandet av nya hyresbostäder. Byggandet kommer minska drastiskt. Då ska man ha i åtanke att det är bostadsbrist i de flesta svenska kommuner.

Hebas nyproduktion och renovering

Vi har under 2023 dragit ned vår projektverksamhet till att bara omfatta pågående projekt. Det innebär att vi har två pågående nyproduktionsprojekt. Det är projekt Ålvdansen i Enköping med 154 hyreslägenheter som färdigställs under 2023 och projekt Källberga i Nynäshamn med 123 hyreslägenheter som beräknas färdigställas under 2025.

I partnerskap och samarbeten pågår tre projekt. Två som färdigställs fram till i sommar och ett projekt som färdigställs fram till 2025.

Därutöver pågår två renoveringsprojekt varav den ena är fastigheten Pennteckningen i Johanneshov med 40 hyreslägenheter som också har ett hållbarhetsfokus där vi prövar hur långt vi kan komma ner i miljöbelastningen genom att aktivt välja byggvaror med låg klimatpåverkan. Projektet kommer färdigställas under året. Det andra renoveringsprojektet är våra knappt 400 hyreslägenheter i Huddinge och som har pågått i flera år och kommer färdigställas under 2024. Det innebär att vi endast har några enstaka renoveringsprojekt kvar att genomföra efter 2024.

Utöver detta har vi projekt i planeringsstadiet som endast kommer startas om ekonomin tillåter.



Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2023 uppgick till 15 535,3 mkr vilket kan jämföras med 14 878,4 mkr vid samma tidpunkt förra året. Det ökade marknadsvärdet beror delvis på gjorda nyförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Som en följd av marknadsläget har vi en negativ värdeförändring om 1,7 procent för första kvartalet.

Resultat

Kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 73,7 (55,9) mkr. Resultatet efter skatt landade på -187,4 mkr, detta drivet av den negativa värdeförändringen om 268,6 mkr. Substansvärdet uppgick till 51,55 (56,61) kr per aktie.

Finansiering

Vi har under första kvartalet haft ett fortsatt stort fokus på det finansiella: växa med bibehållen stark finansiell ställning, i god tid planera våra refinansieringar, optimering av vår derivatportfölj och räntesäkring, effektiv likviditet och därmed en direkt påverkan på våra räntekostnader, starka nyckeltal i form av lång ränte- och kapitalbindning, en tydlig plan för våra korta förfall och där våra lånelöften kan nyttjas vid behov. Vi är en liten aktör på lånemarknaden och vi har en god beredskap för kommande refinansiering. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 2,46 procent och vi har räntesäkrat 76 procent av vår totala räntebärande skuld om 7,5 mdkr.

Vi kommer fortsätta att vidta de åtgärder som krävs för att behålla en stark finansiell ställning.

Hållbarhetsarbetet

Heba fortsätter ha en låg energianvändning. Energianvändningen för första kvartalet 2023 var 86 kWh/kvm. Att minska vår klimatpåverkan är ett av våra högst prioriterade mål och för att på sikt nå netto-noll är bio-CCS en avgörande faktor. Under kvartal fyra 2022 skrev vi en avsiktsförklaring med

Stockholm Exergi om att i framtiden köpa negativa utsläpp. Under första kvartalet har vi, tillsammans med andra aktörer, haft dialoger kring hur den framtida rapporteringen av negativa utsläpp ska ske. I fastigheten Pennteckningen i Johannesshov renoverar vi med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har de nya köken, vars klimatpåverkan är 60 procent lägre än för ett traditionellt kök, börjat monteras. För att säkerställa att våra leverantörskedjor är hållbara och att inga brott mot mänskliga rättigheter förekommer, har vi under kvartalet startat granskningen av våra två största leverantörer. Utgångspunkten är uppförandekoden för leverantörer, framtagna av Fastighetsägarna. Vi satsar på att ta vara på den kompetens som finns inom Heba och sprida kunskapen till hela organisationen. Vårt interna utbildningsprogram löper vidare under 2023.

Heba – en stabil 70-åring

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden är fortfarande osäkra och vi ser ännu inga tecken på en förändring. Heba påverkas av de nya förutsättningarna men har en stark finansiell ställning i grunden och har snabbt vidtagit många åtgärder och ställt om för att möta de givna omständigheterna. Hebas mål är att ha en stark finansiell ställning och vi kommer fortsätta vidta de åtgärder som krävs för att leva upp till vårt mål. Heba följer förändringarna på marknaden noggrant. Just nu värderas alla fastighetsbolag lika trots olika utgångspunkter men det kommer förändras under kommande år.

Heba är en stabil aktör som kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Med låg risk och långsiktighet är Heba bolaget att räkna med när det vänder.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör
Heba Fastighets AB

Finansiella mål och riktlinjer

Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

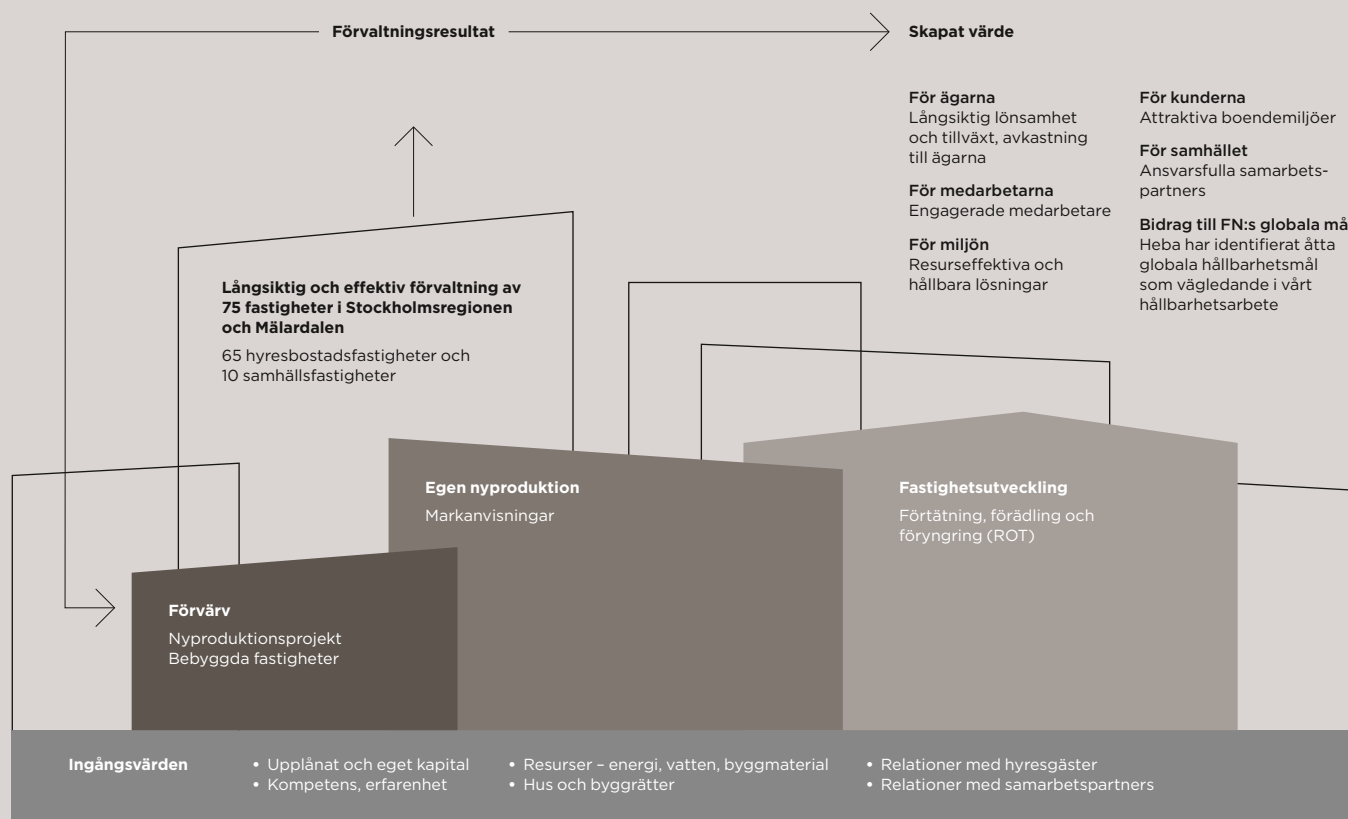
Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Våra målsättningar är att:

- förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent
- belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent
- utdelningen ska årligen vara 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- ekonomisk verkningsgrad ska öka:
 - direktavkastning cirka 3 procent
 - överskottsgrad cirka 75 procent
 - förvaltningsmarginal cirka 50 procent

Heba Fastighets AB

Vår värdeskapande affärsmodell



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.

Mål

Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhet

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 medelvärde för privata bostadsbolag i storstad.

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som ger 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

Heba ska arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Styrkor

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.

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 1,9 mdkr vilket inkluderar både pågående och planerade projekt från 2023–2030. Om samtliga projekt skulle genomföras genereras ett driftöverskott om cirka 90 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 och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent senast 2025.

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 understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 68–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.



Källberga, Nynäshamn

Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 600–700 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhällsservice, butiker och förskola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum.

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2023

Omsättning och resultat

Hyesintäkterna ökade till 142,5 (117,3) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 47,8 (40,2) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 73,7 (55,9) mkr, en ökning med 31,9 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 27,1 (-0,2) mkr som följd av sålda bostadsrätter. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -301,6 (200,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till -227,8 (256,4) mkr eller -1,38 (1,55) kr/aktie och efter skatt till -187,4 (199,7) mkr eller -1,14 (1,21) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 75 (69) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 63 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 303 300 (267 700) kvm innehållande 3 971 (3 479) bostäder och 422 (353) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,21 procent för bostäder och 0,55 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Investeringar och försäljningar

Källberga Nynäshamn

Heba har under oktober 2021 tecknat 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 2023 och färdigställande under 2025. Nedlagda kostnader uppgår till 67,3 mkr varav 9,9 mkr under första kvartalet 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 357 mkr.

Enköping

Heba har under juni 2021 tecknat 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 Lindbäckes Bygg AB. Bostadsfastigheterna består av totalt 154 hyresrätter. Det tidigare planerade trygghetsboendet ersätts till hyresrätter. Tillträde har skett under november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Planerat färdigställande till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 267,5 mkr varav 8,2 mkr under första kvartalet 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 321 mkr.

Norrtälje Hamn

Heba har under juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvade aktierna i bolaget under augusti 2019. Färdigställande av totalentreprenaden har skett i juni 2022. Nedlagda kostnader uppgår till 476,2 mkr, varav 0,6 mkr under första kvartalet 2023. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 8,3 (4,3) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 58,8 (94,8) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2022 uppgår till 85,8 (115,6) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 0,5 (2,8) mkr.

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr. Under kvartal ett 2023 har inflyttning skett i det första huset om 72 bostadsrätter vilket har genererat 27,7 mkr i resultat effekt från andel i gemensamt styrda företag. Hela projektet kommer färdigställas under 2023.

Uppsala

I september 2020 tecknades samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Kvarteret bestående av fyra byggnader kommer färdigställas under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är bostadsrätter. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt

uppgå till cirka 600 mkr och kommer färdigställas under 2024 respektive 2025.

Framtidens Stora Sköndal (se bild)

I november 2020 tecknades samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 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. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

I september 2021 tecknades samarbetsavtal med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.



Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2023 ett marknadsvärde om 15 535,3 mkr jämfört med 15 718,2 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av 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. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem-tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på samhällsfastigheter sträcker sig från 3,6 till 4,1 procent. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från

1,9 procent i Innerstaden till 4,0 procent på nyproduktion i Nyköping. Värdeförändringen totalt under januari-mars uppgick till -1,7 (0,6) 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-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	15 718,2	14 673,1	14 673,1
Förvärv och nybyggnation	27,0	20,8	1 350,8
Investeringar i befintliga fastigheter	58,8	94,8	297,6
Försäljningar	-	-	-
Värdeförändring	-268,7	89,7	-603,3
Bokfört värde vid periodens slut	15 535,3	14 878,4	15 718,2

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 37,6 (446,9) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 037,1 (7 692,5) mkr motsvarande en soliditet om 42,8 (47,7) procent. Belåningsgraden uppgår till 48,0 (43,0) procent och nettobelåningsgraden till 48,8 (41,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 86,8 (30,5) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 458,0 (6 403,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 1 525,0 (2 750,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 403,0 (1 360,0) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,46 (1,05) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 630,0 (2 040,0) mkr, varav 140,0 (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 4 977,1 (3 260,6) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppén samt 232 mkr avseende ett bostadsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

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

Räntebindningsstruktur 2023-03-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	1 795,0	5,56	24
1-2 år	1 250,0	0,44	17
2-3 år	2 300,0	1,91	31
3-4 år	200,0	1,07	3
4-5 år	500,0	1,71	7
5-6 år	150,0	1,30	2
6-7 år	480,0	1,11	6
7-8 år	100,0	1,29	1
8-9 år	683,0	2,16	9
9-10 år	-	-	-
Summa	7 458,0	2,46	100

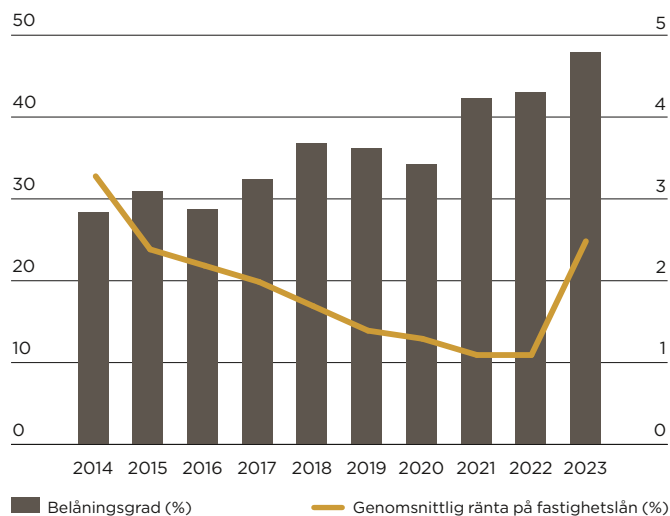
I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 4 250,0 (2 050,0) mkr med förfall från 2023 till 2029. Heba har även tecknat ränteswappar med framtida startdatum om totalt 300 mkr med start 2025.

Räntederivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 194,9 (111,8) 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 30,0 mkr.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-mar



Kapitalbindningsstruktur

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

Kapitalbindningsstruktur 2023-03-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	403,0
< 1 år	1 942,0	1 802,0
1-2 år	1 616,0	976,0
2-3 år	1 950,0	1 300,0
3-4 år	400,0	200,0
4-5 år	-	-
5-6 år	440,0	440,0
6-7 år	970,3	970,3
7-8 år	500,0	500,0
8-9 år	683,0	683,0
9-10 år	183,7	183,7
Summa	12 685,0	7 458,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,9 (4,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 (3,6) år.

Rating

Under första kvartalet 2023 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Negative outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyg BBB+, Negative outlook.

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 mars 2023 uppgår leasingskulden för tomträtter till 156,7 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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 73 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 fjärrvärmesätet. Totalt elva 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 3,1 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,2 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 76 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 2,2 mdkr består av 403 mkr certifikat, 900 mkr obligation samt 902 mkr banklån. Bolaget avser refinansiera hela denna skuld varav 450 mkr refinansierats under april 2023. Vid behov kan skulden säkras upp av bolagets lånelöften om 2,2 mdkr.

Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökade kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2023.

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

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

Utdelning

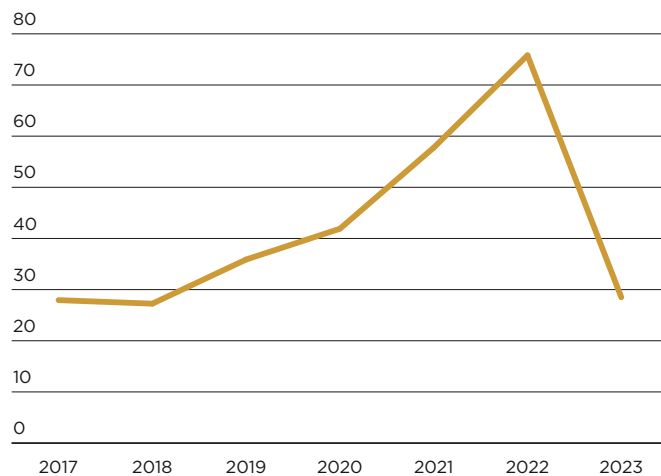
För verksamhetsåret 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,45 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,2 procent baserat på börskursen den 31 december 2022. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 4 maj 2023 med avstämningsdag den 28 april 2023.

Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
SBB Industricentralen Holding AB		38 548 723	23,4	12,5
Ericsson, Charlotte	1 988 320	8 628 744	6,4	9,2
Vogel, Johan	1 797 600	7 994 080	5,9	8,4
Vogel, Anna	1 797 600	7 962 080	5,9	8,4
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 741 846	5,2	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 060 640	6 059 936	4,9	8,6
Ericsson, Ulf		6 300 000	3,8	2,0
Spiltan Aktiefond Stabil		4 903 671	3,0	1,6
Maria Sundström	635 680	2 890 000	2,1	3,0
Totalt, största aktieägarna	11 956 480	97 848 688	66,5	70,4
Andra aktieägare	4 024 160	51 290 672	33,5	29,6
Totalt	15 980 640	149 139 360	100,0	100,0

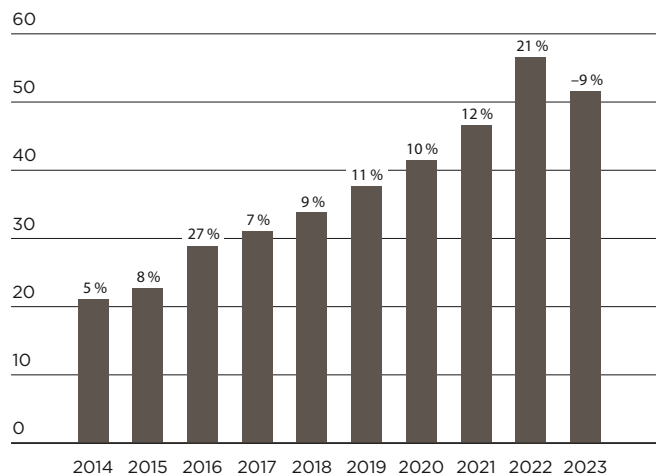
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2023 (kr)

jan-mar

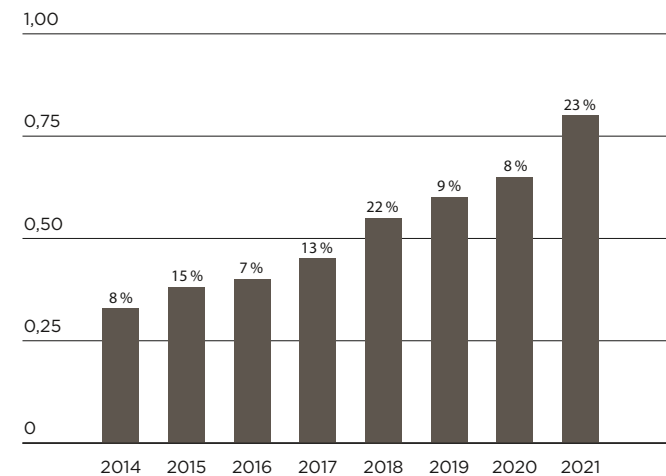


Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-mar



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

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.

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.

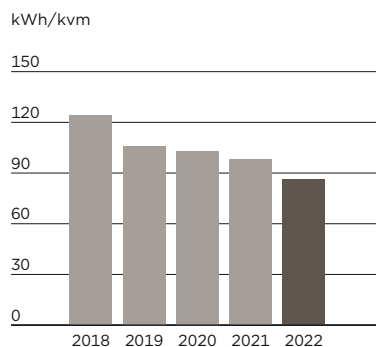
Vår roll i samhället

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.

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.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



Mål 2028

80 kWh

Utfall helår 2022

86 kWh

Första 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, och 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.

Under årets första kvartal har vi fortsatt arbetet med att minska vår energianvändning. Granskningen av de två största leverantörerna pågår, med utgångspunkt i upp-

förändekoden för leverantörer framtagen av Fastighetsägarna. Vi behöver säkerställa att våra leverantörskedjor är hållbara och att inga brott mot mänskliga rättigheter förekommer. Revisionen sträcker sig fram till maj 2023.

Som en del i att säkerställa organisationens utveckling startade Heba under 2022 ett utbildningsprogram som löper vidare under 2023. I programmet tar vi vara på den kompetens som finns inom Heba och sprider kunskapen till hela organisationen. Tillfällena under årets första månader har handlat om vår digitala tvilling och vår boendeapp samt energiuppföljning.

Heba har tillsammans med entreprenören Husab ett gemensamt pilotprojekt där vi renoverar fastigheten Penn-teckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har de nya mer hållbara köken börjat monteras.

Under kvartalet hade Heba den årliga revisionen av ledningssystemet enligt ISO 14001 och 9001, som säkerställer att vårt arbete ständigt förbättras och uppfyller kraven för att bibehålla vår certifiering.

Att minska vår klimatpåverkan är ett av våra högst prioriterade mål och för att på sikt nå netto-noll är bio-CCS en avgörande faktor. Under kvartal fyra 2022 skrev vi en avsiktsförklaring med Stockholm Exergi om att i framtiden köpa negativa utsläpp. Under kvartal ett 2023 har vi, tillsammans med andra aktörer haft dialoger kring hur den framtida rapporteringen av negativa utsläpp ska ske.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 59,9 (55,9) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -14,9 (305,1) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Prognos 2023

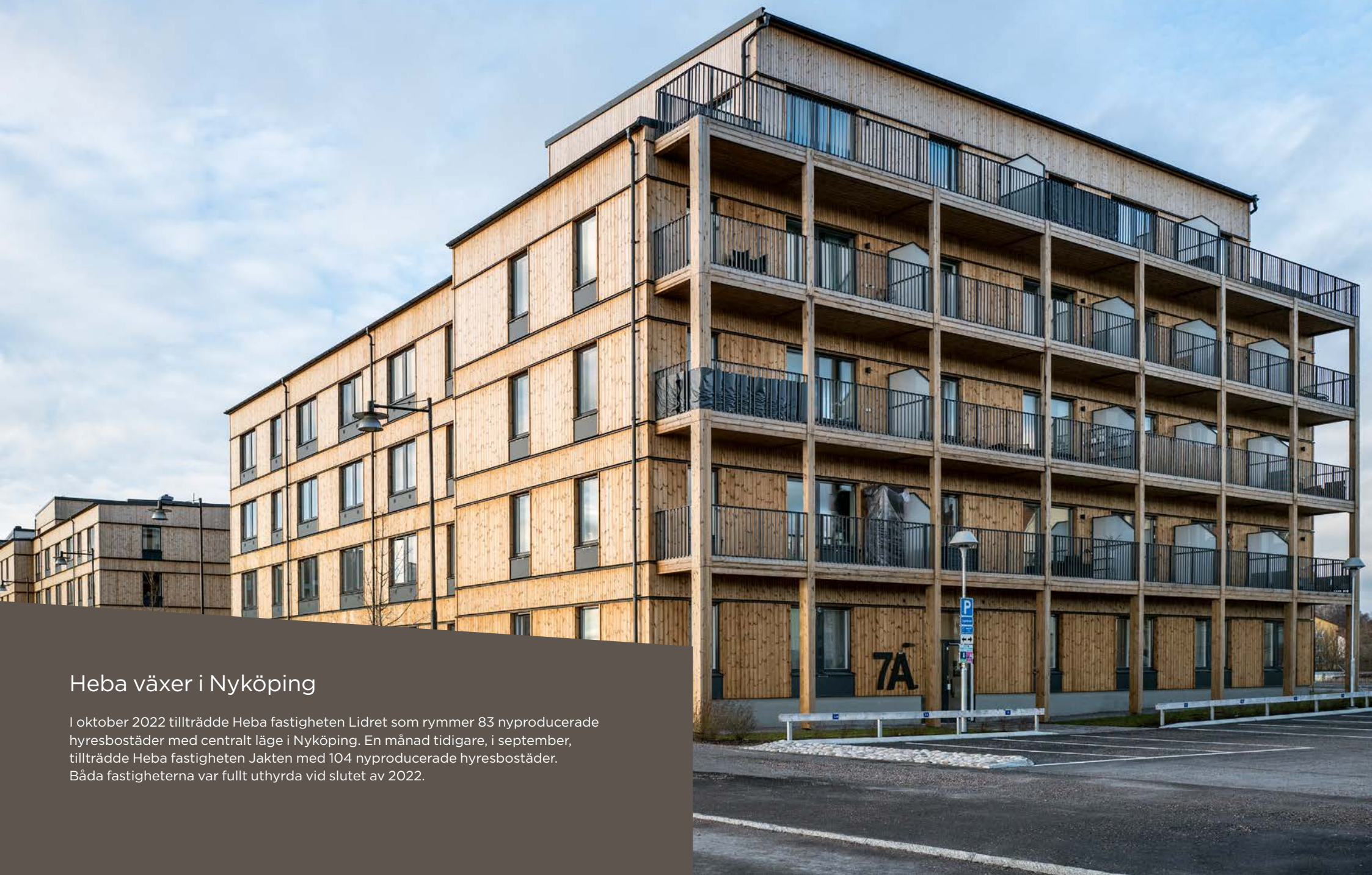
Förvaltningsresultatet för 2023 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2022.

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

Stockholm den 25 april 2023

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Heba växer i Nyköping

I oktober 2022 tillträdde Heba fastigheten Lidret som rymmer 83 nyproducerade hyresbostäder med centralt läge i Nyköping. En månad tidigare, i september, tillträdde Heba fastigheten Jakten med 104 nyproducerade hyresbostäder. Båda fastigheterna var fullt uthyrda vid slutet av 2022.

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	142,5	117,3	509,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-45,0	-38,0	-137,8
Underhållskostnader	-1,0	-0,8	-3,6
Fastighetsskatt	-1,7	-1,4	-6,8
Driftsöverskott	94,8	77,1	361,7
Central administration	-9,2	-9,4	-38,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	27,1	-0,2	-1,2
Finansiella intäkter	7,3	5,0	24,6
Räntekostnader	-45,1	-15,4	-103,9
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-4,7
Förvaltningsresultat	73,7	55,9	238,3
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-0,1
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-268,7	89,7	-603,3
Värdetförändring räntederivat	-32,9	110,8	226,8
Resultat före skatt	-227,8	256,4	-138,3
Aktuell skatt	-	-	-0,2
Uppskjuten skatt	40,4	-56,7	2,3
Periodens resultat	-187,4	199,7	-136,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-187,4	199,7	-136,2
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	-1,14	1,21	-0,82
Utdelning (2023 förslag), kr		0,80	0,45
Total utdelning (2023 förslag), Kkr			74 304

¹⁾ Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,1	6,6	6,4
Förvaltningsfastigheter	15 535,3	14 878,4	15 718,2
Nyttjanderättstillgång	156,7	157,5	156,7
Materiella anläggningstillgångar	6,5	7,2	7,1
Andelar i gemensamt styrda företag	28,1	0,5	20,3
Finansiella anläggningstillgångar	417,5	440,4	412,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25,2	25,1	25,2
Räntederivat	194,9	111,8	227,8
Omsättningstillgångar	41,5	64,1	81,6
Likvida medel	37,6	446,9	100,8
Summa tillgångar	16 449,5	16 138,5	16 756,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 037,1	7 692,5	7 224,5
Långfristiga räntebärande skulder	5 253,0	4 843,0	5 803,0
Uppskjuten skatteskuld	1 669,2	1 766,8	1 709,6
Leasingskuld	156,7	157,5	156,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 205,0	1 560,0	1 732,0
Övriga kortfristiga skulder	128,5	118,7	130,3
Summa skulder	9 412,4	8 446,0	9 547,6
Summa eget kapital och skulder	16 449,5	16 138,5	16 756,2

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			199,7	199,7
Utgående balans 2022-03-31	34,4	6,9	7 651,2	7 692,5
Ingående balans 2022-04-01	34,4	6,9	7 651,2	7 692,5
Periodens totalresultat			-335,9	-335,9
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
Utgående balans 2022-12-31	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Ingående balans 2023-01-01	34,4	6,9	7 183,2	7 224,5
Periodens totalresultat			-187,4	-187,4
Utgående balans 2023-03-31	34,4	6,9	6 995,8	7 037,1

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	94,8	77,1	361,7
Central administration	-9,2	-9,3	-38,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7,3	0,3	1,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	-	-	1,2
Erhållna räntor	0,4	0,0	5,9
Betalda finansiella kostnader	-42,7	-18,2	-109,3
Betald skatt	2,1	0,1	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	52,7	50,0	223,0
Förändring av rörelsekapital	34,1	-19,5	-26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86,8	30,5	196,6
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-85,8	-115,6	-1 648,4
Investering i finansiella tillgångar	-	-0,5	-0,2
Övriga investeringar	-0,6	-2,8	-6,3
Försäljning förvaltningsfastigheter	-	-	-0,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,9	0,6	2,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85,5	-118,4	-1 652,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	560,0	898,0	3 985,0
Amortering av lån	-637,0	-520,0	-2 475,0
Förändring av långfristiga fordringar	-7,5	-2,1	20,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	20,0	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-132,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64,5	375,9	1 398,0
Periodens kassaflöde	-63,2	288,1	-58,0
Likvida medel vid periodens början	100,8	158,8	158,8
Likvida medel vid periodens slut	37,6	446,9	100,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-mars 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hyesintäkter	14,0	48,1	4,2	21,4	46,8	8,0	142,5
Fastighetskostnader	-4,2	-19,1	-1,5	-7,3	-13,1	-2,5	-47,7
Driftsöverskott	9,8	29,0	2,7	14,1	33,7	5,5	94,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 903,4	5 386,2	985,9	4 580,9	2 253,5	425,4	15 535,3

Januari-mars 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hyesintäkter	13,5	45,9	0,8	36,9	20,2	-	117,3
Fastighetskostnader	-4,0	-18,4	-0,4	-10,1	-7,3	-	-40,2
Driftsöverskott	9,5	27,5	0,4	26,8	12,9	0	77,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 932,0	5 588,1	153,9	4 915,4	2 289,0	0	14 878,4

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 94,8 (77,1) mkr och resultat före skatt -227,8 (256,4) mkr består av central administration -9,2 (-9,3) mkr, räntekostnad leasing -1,2 (-1,2) mkr, finansnetto -37,8 (-10,4) mkr samt resultat från andelar intresseföretag -27,1 (-0,2) och värdeförändring -301,5 (200,5) 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 var 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-mars 2023 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hyesintäkter	115,3	27,2	142,5
Fastighetskostnader	-42,7	-5,0	-47,7
Driftsöverskott	72,6	22,2	94,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	13 016,4	2 518,9	15 535,3

Nyckeltal, koncernen

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	302	267	283	254	241	255
Direktavkastning, % ¹⁾	2,5	2,1	2,3	2,3	2,4	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 890	1 752	1 802	1 679	1 594	1 552
Fastighetskostnader per kvm, kr	633	601	524	572	542	594
Bokfört värde per kvm, kr	51 279	55 232	51 344	47 906	46 560	38 381
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	86,8	30,5	196,6	41,4	61,3	37,9
Investeringar, mkr	86,3	118,4	1 648,4	121,4	191,2	57,6
Överskottsgrad, % ^{3) 19)}	66,5	65,7	70,9	65,9	66,0	61,7
Förvaltningsmarginal, % ^{4) 19)}	51,7	47,7	46,7	45,6	44,4	41,0
Räntetäckningsgrad, ggr ^{5) 19)}	2,6	4,6	3,3	4,3	4,6	4,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{6) 19)}	2,5	1,1	2,3	1,1	1,3	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr ^{7) 19)}	1,1	0,8	1,0	0,8	0,6	0,7
Belåningsgrad, % ^{8) 19)}	48,0	43,0	47,9	42,3	34,3	36,2
Nettobelåningsgrad, % ^{9) 19) 20)}	48,8	41,1	48,3	42,0	35,8	38,3
Soliditet, % ^{10) 19)}	42,8	47,7	43,1	47,4	51,9	49,3
Avkastning eget kapital, % ^{11) 19)}	-10,5	10,5	-1,9	6,9	3,5	7,6
Avkastning totalt kapital, % ^{12) 19)}	-4,4	6,9	-0,2	4,5	2,8	5,2
Data per aktie²¹⁾						
Resultat efter skatt, kr ^{13) 21)}	-1,14	1,21	-0,82	0,64	0,29	0,57
Kassaflöde, kr ^{14) 19) 21)}	0,53	0,19	1,19	0,25	0,37	0,23
Eget kapital, kr ^{15) 19) 21)}	42,62	46,59	43,75	37,74	33,64	30,08
Substansvärde (NAV), kr ^{16) 19) 21)}	51,55	56,61	52,73	46,60	41,44	37,61
Börskurs, kr ^{17) 21)}	28,50	75,80	36,30	57,75	41,90	35,88
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{18) 19) 21)}	94,09	90,11	95,19	74,02	62,79	59,40
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²¹⁾	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²¹⁾	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120

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) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder inklusive leasingkulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Börskurs vid periodens utgång.
- 18) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 19) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se
- 20) Nyckeltalet ej tillämpligt för 2018.
- 21) Omräkning har skett under juni 2022 till följd av genomförd aktiesplit 2:1. Antalet aktier tidigare perioder har justerats.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hyresintäkter	59,9	55,9	231,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-25,7	-22,7	-85,2
Underhållskostnader	-1,3	-1,0	-3,9
Fastighetsskatt	-1,0	-0,9	-3,9
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,7	-2,4
Driftsöverskott	31,3	30,6	136,0
Avskrivningar på fastigheter	-6,6	-6,2	-25,5
Bruttoresultat	24,7	24,4	110,6
Central administration	-9,2	-9,2	-38,5
Finansiella intäkter	26,5	14,7	78,9
Räntekostnader	-24,1	-11,9	-72,7
Värdeförändring derivatinstrument	-32,9	110,8	226,8
Resultat efter finansiella poster	-14,9	128,8	305,1
Bokslutsdispositioner	-	-	12,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	3,1	-28,3	-77,4
Resultat efter skatt	-11,8	100,5	239,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,1	6,6	6,4
Materiella anläggningstillgångar	2 557,2	2 441,8	2 529,2
Finansiella anläggningstillgångar	4 052,9	3 732,1	4 044,7
Derivatinstrument	194,9	111,8	227,8
Kortfristiga fordringar	20,4	334,4	18,0
Likvida medel	37,0	446,3	100,0
Summa tillgångar	6 868,5	7 073,0	6 926,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 612,7	1 617,5	1 624,5
Obeskattade reserver	1,8	1,3	1,8
Avsättningar	234,8	188,7	237,8
Långfristiga skulder	2 990,5	3 856,3	3 504,8
Kortfristiga skulder	2 028,7	1 409,2	1 557,1
Summa skulder	5 255,8	5 455,5	5 301,6
Summa eget kapital och skulder	6 868,5	7 073,0	6 926,1

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 31 mars 2023 och den tremånadersperiod 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 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 25 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Årsstämma	26 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	12 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024

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 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.

Heba-koncernen omfattar 75 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 971 och antal lokaler 422. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

