

Kv2

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2022

Delåret i korthet

Växande fastighetsportfölj

Heba fortsätter investera. Under kvartalet förvärvades 104 hyresbostäder i Nyköping, nyproducerade med investeringsstöd och fullt uthyrda.

Heba har under halvåret tillträtt två nyproducerade fastigheter, i Norrtälje – hyresbostäder och äldreboende, och i Uppsala - hyresbostäder. Vi har även tillträtt ett etablerat äldreboende i Uppsala.

1 000 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 150 färdigställs under 2022. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Under första kvartalet pågick åtta renoveringsprojekt och sju projekt kommer färdigställas under året.

Hållbarhet

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

Hållbara hyreskontrakt: Hyresgästerna ska källsortera och teckna avtal för grön el, vilket minskar Hebas indirekta utsläpp av koldioxid.

Nytt energimål: 2028 ska graddagskorrigerad genomsnittlig energianvändning vara 80 kWh/kvm uppvärmd yta (Atemp), en minskning med omkring 18 procent (basår 2021).

Finans

För att säkra tillväxten på det mest effektiva sättet har vi tidigare lagt refinansieringar och genomfört nyupplåning med lång löptid. För att öka förvaltningsmarginalen ytterligare säkrar vi våra intäkter innan kostnader infaller och vi förvärvar nyproduktion som redan är fullt uthyrd.

Fastighetsvärde

Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 15 543,0 mkr att jämföras med 12 882,5 mkr samma period föregående år.

Delårets resultat

- Delårets resultat uppgick till 363,2 (370,8) mkr, vilket motsvarar 2,20 (2,25) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 121,5 (106,9) mkr, vilket är 13,7 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 243,3 (216,7) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 169,2 (150,0) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 146,3 (328,9) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 56,55 (47,96) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 17,9 procent.

Nyckeltal

	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	243,3	216,7
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	280,1	259,6
Direktavkastning, %	2,2	2,4
Bokfört värde per kvm, kr	53 918	48 558
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	129,7	144,9
Investeringar, mkr	728,9	508,6
Genomsnittsränta, %	1,48	1,01
Förvaltningsmarginal %	50,0	49,3
Belåningsgrad, %	42,9	42,9
Nettobelåningsgrad, %	42,8	43,0
Överskottsgrad, %	69,5	69,2
Data per aktie¹⁾		
Resultat efter skatt, kr	2,20	2,25
Utdelning, kr	0,80	0,65
Börskurs den 30 juni, kr	41,80	66,00
Substansvärde (NAV), kr	56,55	47,96

¹⁾ Omräkning har skett under juni 2022 till följd av en aktiesplit 2:1.

Kontaktperson

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

Stabilitet och fortsatt stark tillväxt – Hebas signum



Hebas förvaltningsresultat för första halvåret 2022 uppgick till 121,5 (106,9) mkr, en förbättring med 14 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror på att vi nu ser helårseffekten av fjolårets fem nya fastigheter i Vallentuna, Österåker, Enköping och Norrtälje. Med vår starka finansiella ställning, starka förvaltningsmarginal och liggande projektportfölj kommer vi kunna fortsätta leverera en årlig tillväxt på förvaltningsresultatet flera år framöver.

Omvärlden

Hebas ekonomiska plattform är stabil och vår prognos framöver är positiv trots orostider på marknaden. Sveriges ekonomi är i ett känsligt skede. Att politiker, beslutsfattare och företagsledare nu fattar ansvarsfulla, sansade beslut och kommunicerar på ett klokt sätt är helt avgörande för att inte försätta landet i en lågkonjunktur. Flera faktorer spelar in.

Som en följd av pandemins resteffekter i framför allt Asien och kriget i Ukraina med restriktionerna som vidtagits har den globala krisen fått fotfäste. Vi har sett kostnadsökningar inom många områden, inte minst inom bygg och energi.

Inflationen är idag driven av ökade energipriser, utbudsunderskott på grund av pandemin och en offensiv finans- och penningpolitik driven av Riksbanken samt centralbanker och regeringar i världen. Den expansiva politiken har pågått under många år för att kulminera under pandemin.

”Heba investerar, andra säljer.”

Syftet var gott, att upprätthålla länders konjunkturer under pandemin. Nu är vi förhoppningsvis på väg ut ur pandemin även om alla logistikflöden ännu inte har återgått till samma nivåer som innan pandemins utbrott.

Nu kommer en hel del signaler att logistiken börjar fungera bättre, halvledarbristen börjar avta och råvarupriserna har sjunkit. Marknaden kommer i längden inte kunna gömma sig bakom inflationen och kriget för att höja sina priser, då kommer nya aktörer ta över. Mycket talar för att vi kan se en klart förbättrad situation kanske redan under senhösten.

Viktigast nu är att vi alla – företagsledare, politiker och beslutsfattare – tar vårt ansvar. Vi måste gemensamt se till att människor har en tilltro till ekonomin och styra Sverige åt rätt håll bort från en lågkonjunktur.

I förra kvartalsrapporten rapporterade vi att vi erbjudit 100 lägenheter till fem kommuner och Migrationsverket. Trots ett intensivt uppvaktande från Hebas sida fick vi ut endast fem lägenheter i Stockholms stad, övriga kommuner hade inget behov. Vi har därför tagit beslutet att hyra ut lägenheterna på sedvanligt sätt.

Stresstester för att säkra Hebas tillväxt

Heba har styrkor genom långa ränte- och kapitalbindningstider samt marknadsens lägsta genomsnittsränta, ändå påverkas även vi av läget på marknaden. För att säkra vår tillväxt har vi under halvåret genomfört stresstester med olika scenarier kopplade till krigets påverkan och hur lång tid det tar till dess marknaden blir mer stabil. Vi har simulerat räntehöjningar som överskrider Riksbankens prognoser, höjda energipriser, värdeförändringar uppåt och nedåt, bostadsrättsintäkter och höjda byggkostnader. Vi har även sett över hur vi kan öka vår förvaltningsmarginal ytterligare genom att säkra våra intäkter innan kostnader infaller, och vi förvärvar nyproduktion som redan är fullt uthyrd. En ny plan för hur vi ska säkra tillväxten på det mest effektiva sättet har tagit form. Bland annat har vi tidigare lagt refinansieringar och genomfört nyupplåning med lång löptid. Vi bedömer även att våra samarbetsprojekt kommer visa positiva resultat både för innevarande år och kommande år till följd av försålda bostadsrätter. Vi kan konstatera att Heba kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Heba är det finansiellt starka fastighetsbolaget med låg risk, god förvaltningsmarginal och långsiktighet.

Nyproduktion och renoveringsprojekt 2022

Heba investerar, andra säljer. Sista dagen av kvartalet avtalade Heba om ytterligare ett förvärv i en för Heba ny kommun, en hyresfastighet i Nyköping med 104 nyproducerade lägenheter med investeringsstöd. Fastigheten är fullt uthyrd och tillträds i oktober. Under våren 2022 har två nyproducerade fastigheter tagits i bruk – en fastighet med

äldreboende och hyresbostäder i Norrtälje och en hyresfastighet i Uppsala. Dessutom har vi under april tillträtt ett etablerat äldreboende i Uppsala. Fastigheterna blir fina tillskott till Hebas växande fastighetsportfölj. Renoveringsprojektet fortsätter löpa på i ett högt tempo. Under första halvåret hade vi som mest åtta pågående renoveringsprojekt, varav sju kommer färdigställas under året. Med takten vi håller nu ska hela beståndet vara renoverat eller nyproducerat inom en femårsperiod. De helrenoverade fastigheterna har cirka 50 procent högre hyra och energianvändningen går ner med minst 30 procent.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2022 uppgick till 15 543,0 mkr, vilket kan jämföras med 12 882,5 mkr vid samma tidpunkt föregående år. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första halvåret 2022 uppgick till 1,0 procent.

Hållbarhetsarbetet

Handelsbanken publicerade en rapport 20 juni, en jämförelse mellan nordiska fastighetsbolag med fokus på finansiell påverkan av fysiska klimatrisker. Heba ligger i toppen och lyfts fram som ett av bolagen med tydligast rapportering och ett av få bolag som är transparanta med den finansiella påverkan av klimatriskerna som kan inträffa på de identifierade fastigheterna.

Vårt hållbarhetsarbete fortsätter att ta nya viktiga kliv för varje kvartal som går. Som en konsekvens av att vi nådde vårt energimål för 2028 redan under första kvartalet 2022 har ett nytt energimål antagits. Heba ska fram till år 2028 (med 2021 som basår) komma ner till en graddagskorrigerad genomsnittlig energianvändning på 80 kWh/kvm uppvärmad yta (Atemp), en minskning med 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 20 procent bättre energiprestanda än rådande BBR-krav (Boverkets Byggregler). Energianvändningen för andra kvartalet 2022 är 87 kWh/kvm Atemp.

En stor del av Hebas indirekta utsläpp av koldioxid är kopplade till hyresgästernas elanvändning och avfallshan-

tering. Under kvartalet beslutade vi och införde Hållbara hyreskontrakt, vilket innebär att Hebas hyresgäster ska sortera sitt avfall och teckna gröna elavtal. De nya avtalsvillkoren gäller vid nytecknande, både vid nyproduktion och succession.

Hela beståndet har under kvartalet analyserats utifrån kortsiktiga klimatrisker på fastighetsnivå tillsammans med respektive drift- och fastighetstekniker. Risker och åtgärdsförslag kopplade till regn, vind, snö och kyla samt värme. Under kommande kvartal kommer analysen ligga till grund för åtgärder som ska hanteras i fastighetsplanen samt separata klimatanpassningsprojekt som sträcker sig över flera förvaltningsområden.

Stabil ekonomi – ett löfte

Att växa med bibehållen stark finansiell ställning är ett viktigt kännetecken för Heba och en förutsättning för bolagets långsiktiga och hållbara profil. Vi kommer inte låta tillväxt äventyra vår starka finansiella ställning. Heba ska realisera tillväxten utan att över tid överstiga en belåningsgrad på 50 procent. Det innebär att vi noga planerar vår expansion för att kunna ha en stadig årlig tillväxt och samtidigt följa våra finansiella riktlinjer. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 1,48 procent, belåningsgraden 43 procent och endast 23 procent av vårt fastighetsvärde är säkrat via pant.

Marknaden och Heba

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden har under perioden ändrats dramatiskt. Heba följer förändringarna på marknaden noggrant. Just nu värderas alla fastighetsbolag lika men det kommer förändras snabbt. Heba med vår låga belåningsgrad, låga genomsnittsränta, långa ränte- och kapitalbindning och inte minst höga förvaltningsmarginal särskiljer oss mot de flesta konkurrenter på marknaden som går mot en betydligt tuffare tid. Vi har många spännande diskussioner som pågår. Vi kommer agera snabbt och med handlingskraft om och när möjligheter uppstår.

Heba är det långsiktigt trygga valet.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

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 minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- ekonomisk verkkningsgrad ska öka:
 - direktavkastning cirka 3 procent
 - överskottsgrad cirka 75 procent
 - förvaltningsmarginal cirka 50 procent



Heba Fastighets AB

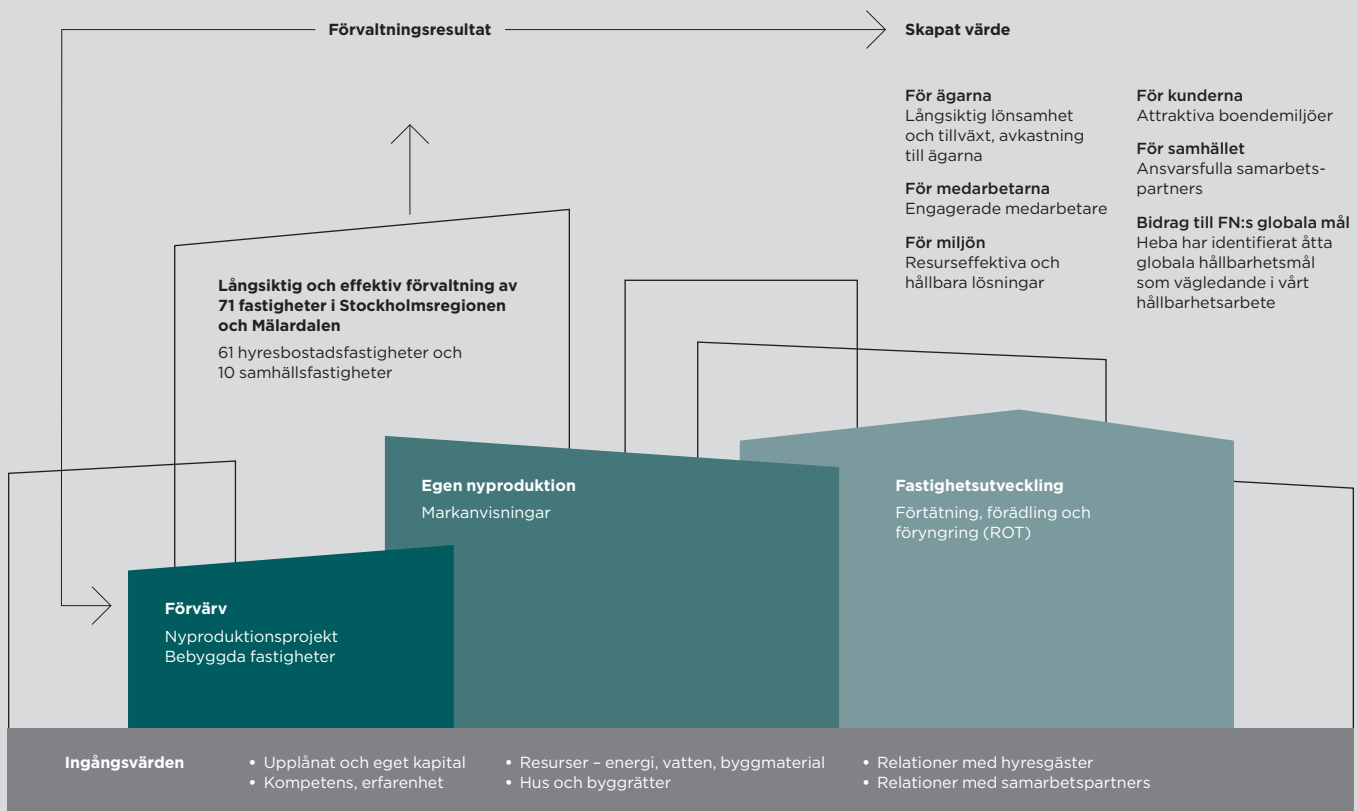
VÅR VISION

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



Heba Fastighets AB

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 medelvärdet 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 minst 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 2,7 mdkr. Projekten som färdigställs från andra halvåret 2022 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 131 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka. 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 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 fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare 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 minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste fem åren har aktieutdelningen varit mellan 68-73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2022

Omsättning och resultat

Andra kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 126,0 (110,1) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 33,9 (30,4) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 65,7 (58,3) mkr, en ökning med 12,6 procent. Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -0,1 (0,0). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 56,6 (274,3) och för räntederivat 86,7 (1,0) mkr.

Första halvåret

Hysesintäkterna ökade till 243,3 (216,7) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 74,1 (66,7) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 121,5 (106,9) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2021 i Enköping, Norrtälje, Vallentuna samt Österåker. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -0,1 (0,0). Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 343,8 (359,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till

465,3 (466,0) mkr eller 2,82 (2,82) kr/aktie och efter skatt till 363,2 (370,8) mkr eller 2,20 (2,25) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 71 (69) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 60 (60) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter och 1 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 285 000 (267 700) kvm innehållande 3 610 (3 372) bostäder och 360 (366) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,42 procent för bostäder och 0,52 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



Heba har infört Hållbara hyreskontrakt vid nytecknande av både nyproduktion och succession. Det innebär att hyresgästerna ska källsortera och teckna gröna elavtal. Syftet är att minska koldioxidutsläppen och minimera bolagets indirekta klimatpåverkan.

Investeringar och försäljningar

Nyköping

Heba har den 30 juni 2022 tecknat avtal med Dalhälls Holding AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 104 hyreslägenheter. Planerat tillträde under oktober 2022 och där Heba förvärvar aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 250 mkr.

Uppsala Gränby

Heba har den 31 mars 2022 tecknat avtal med Senectus Förvaltning AB och Tunkhem AB avseende förvärv av dels ett äldreboende och dels en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Gränby. Äldreboendet består av 70 lägenheter och bostadsfastigheten av 47 hyreslägenheter. Under april 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolagen. Nedlagda kostnader uppgår till 420,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 420 mkr.

Källberga Nynäshamn

Heba har den 8 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. Planerat tillträde under oktober 2022 och produktionsstart under kvartal tre 2022. Planerat färdigställande till kvartal fyra 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 306 mkr.

Enköping

Heba har den 30 juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet 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. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Tillträde ägde rum den 22 november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Färdigställande är planerat till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 156,6 mkr varav 99,7 mkr under första halvåret 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje Hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Byggnaden i Norrtälje Hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Österåker omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna har skett i juni 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har färdigställandet skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 436,7 mkr, varav 19,0 mkr under första halvåret 2022. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 8,0 (6,9) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 176,6 (128,1) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2022 uppgår till 723,7 (507,5) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 5,2 (1,1) mkr.

Försäljningar

Resultat från fastighetsförsäljningar uppgår till -0,1 (0,0). Kostnaderna är hänförliga till avyttrandet av fyra fastigheter Heba gjorde under andra halvåret 2021.

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet 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.

Uppsala

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet 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.

Framtidens Stora Sköndal

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet 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 det femte samarbetsavtalet 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 30 juni 2022 ett marknadsvärde om 15 543,0 mkr jämfört med 14 673,1 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. 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 femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,5 procent i Innerstaden till 3,5 procent i Nordost. Värdeökningen totalt under januari-juni uppgick till 1,0 (2,7) procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt hög efterfrågan och lägre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 673,1	12 046,2	12 046,2
Förvärv och nybyggnation	547,1	379,3	1 204,6
Investeringar i befintliga fastigheter	176,5	128,1	285,8
Försäljningar	-	-	-354,2
Värdeförändring	146,3	328,9	1 490,6
Bokfört värde vid periodens slut	15 543,0	12 882,5	14 673,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 162,6 (155,0) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 723,9 (6 388,4) mkr motsvarande en soliditet om 46,5 (46,4) procent. Belåningsgraden uppgår till 42,9 (42,9) procent och nettobelåningsgraden till 42,8 (43,0) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 129,7 (144,9) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 665,3 (5 530,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 632,3 (2 075,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 910,0 (1 175,0) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,48 (1,01) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (1 840,0) 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 3 625,2 (3 086,6) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen samt 525 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2022 framgår av nedanstående tabell.

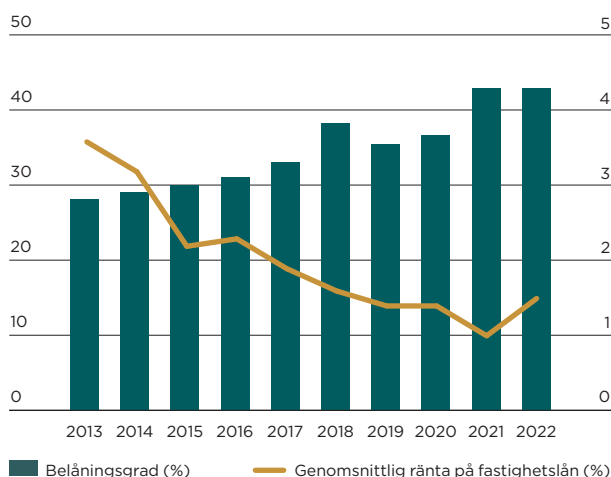
Räntebindningsstruktur 2022-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	3 002,3	1,81	45
2 år	-	-	-
3 år	450,0	0,42	7
4 år	300,0	0,97	5
5 år	500,0	1,69	8
6-7 år	950,0	0,87	14
8-10 år	1 463,0	1,58	21
Summa	6 665,3	1,48	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 begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Heba har tecknat ränteswappar om totalt 2 350,0 (1 850,0) mkr vid delårs-

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



periodens utgång, varav 200,0 mkr avser räntederivat med startdatum 2023 och 2024.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till 198,4 (-24,5) 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 34,5 mkr.

Räntederivat 2022-06-30

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	2,0
2024-09-27	200,0	11,2
2024-10-28	100,0	4,0
2025-10-27	100,0	5,3
2026-10-26	100,0	6,3
2026-11-23	100,0	6,7
2027-04-22	300,0	8,3
2027-10-26	100,0	7,2
2027-11-23	100,0	7,7
2028-04-10	200,0	25,2
2028-10-26	150,0	12,1
2029-03-15	200,0	21,7
2029-05-14	200,0	25,2
2030-10-28	200,0	35,0
2030-10-28	100,0	10,8
2031-10-28	100,0	9,7
Summa	2 350,0	198,4

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2022 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2022-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	910,0
< 1 år	692,0	692,0
1-2 år	2 240,0	1 200,0
2-3 år	1 160,0	760,0
3-4 år	1 350,0	750,0
4-5 år	400,0	200,0
6-7 år	332,3	332,3
8-10 år	1 821,0	1 821,0
Summa	11 995,3	6 665,3

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,5 (4,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,6 (3,2) år.

Rating

Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable 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 framöver har möjlighet att fortsätta 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 leasingstandarden. Per 30 juni 2022 uppgår leasingskulden för tomträtter till 157,5 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 cirka 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 fjärrvärmesystemet. Totalt sju fastigheter använder bergvärme som 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 3,7 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,5 miljarder kronor.

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 55 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.

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 2022.

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 bedöms 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

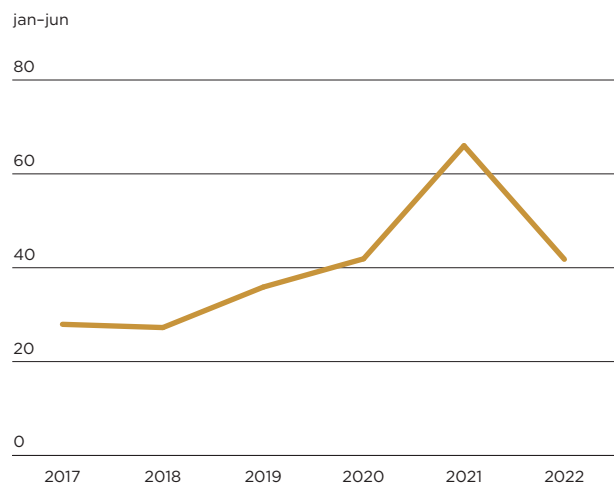
Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP	0	36 175 250	21,9	11,7
Ericsson, Charlotte	1 968 320	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	6 991 846	5,3	8,2
Härnblad, Birgitta Maria	2 060 640	6 059 936	4,9	8,6
Ericsson, Ulf	0	6 300 000	3,8	2,0
SEB	0	4 595 545	2,8	1,5
Spiltan Aktiefond Stabil	0	4 394 606	2,7	1,4
Totalt, största aktieägarna	11 300 800	96 921 695	65,5	68,0
Andra aktieägare	4 679 840	52 217 665	34,5	32,0
Totalt	15 980 640	149 139 360	100,0	100,0

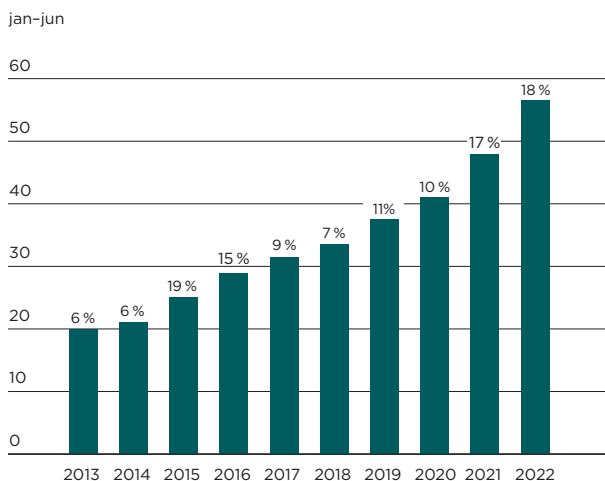
Utdelning

För verksamhetsåret 2021 har under maj månad 2022 en utdelning skett om 1,60 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,0 procent baserat på börskursen den 31 december 2021.

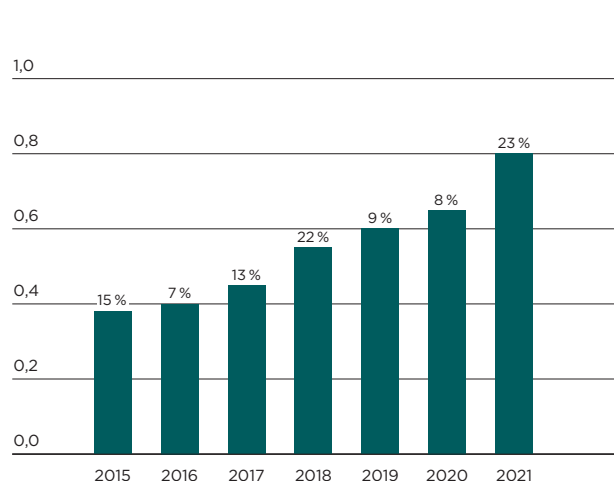
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2022 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget uppnår sina långsiktiga hållbarhetsmål och FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

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 och socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och att förebygga risker. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en kontinuerligt kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt.


Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt.

Heba är en långsiktig fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar attraktiva bostäder och samhällsfastigheter. Vi erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till välgörenhetsorganisationer, som ligger i linje med vår verksamhet.

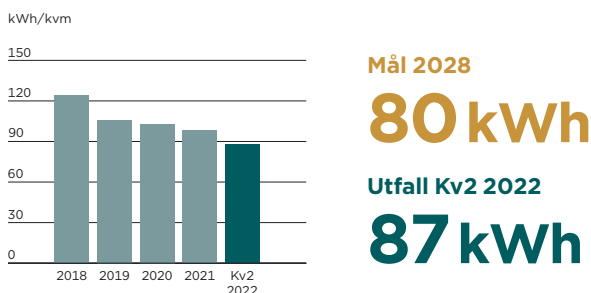
Vår miljö

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. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2021 fokuserat på att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan som 100-årsregn och ökad ändring av temperatur.



Heba installerar bergvärme och solceller som energibesparande åtgärder i fastigheter där det är möjligt. Under andra kvartalet har solceller installerats i fastigheten Sankt Ilian i Enköping.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



Minskning av energianvändning

Under kvartalet har ett nytt energimål antagits. Heba ska fram till år 2028 (med 2021 som basår) komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på 80 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.

Andra 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 bjuda in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

En stor del av våra indirekta utsläpp är kopplade till hyresgästernas elanvändning och avfallshantering. Vi beslutade och införde därför under kvartalet Hållbara hyreskontrakt, vilket innebär att Hebas hyresgäster är skyldiga att sortera sitt avfall och teckna gröna elavtal. De nya avtalsvillkoren gäller vid nytecknande, både vid nyproduktion och succession.

Under årets andra kvartal har arbetet med att öka medvetenheten om plastens betydelse fortsatt, tillsammans med vår största fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi. Två av våra fastigheter har fått ett uppdaterat koncept av miljörum där vi under tredje kvartalet kommer följa upp utvecklingen. Vår ambition är att samtliga fastigheter ska ha blivit uppdaterade med den nya standarden under 2022.

Hela beståndet har under kvartalet analyserats utifrån kortsiktiga klimatrisker på fastighetsnivå tillsammans med respektive drift- och fastighetstekniker. Risker och åtgärdsförslag kopplade till regn, vind, snö och kyla samt värme. Under kommande kvartal kommer analysen ligga till grund för de åtgärder som ska hanteras under fastighetsplanen samt separata klimatanpassningsprojekt som sträcker sig över flera förvaltningsområden. Handelsbanken publicerade en rapport 20 juni, en jämförelse mellan nordiska fastighetsbolag med fokus på finansiell påverkan av fysiska klimatrisker. Heba ligger i toppen och lyfts fram som ett av bolagen med tydligast rapportering och ett av få bolag som är transparenta med den finansiella påverkan av klimatriskerna som kan inträffa på de identifierade fastigheterna.

Som en del i att säkerställa organisationens utveckling och ständig förbättring påbörjades i maj Hebas interna utbildningsprogram. Vi tar vara på den kompetens som finns inom Heba och sprider kunskap inom hela organisationen. Första ämnet var klimatberäkningar (78 procent närvarande) och andra fastighetsvärdering (73 procent närvarande). Programmet kommer fortsätta löpa var sjätte vecka under hela året.

Vi har fortsatt arbetat med frågan om hur vi kan bidra med bostäder till de flyktingar som kommer till Sverige från Ukraina och varit i kontakt med fem kommuner där vi är verksamma. Under kvartalet har de första lägenheterna förmedlats till Stockholms Stad. Totalt har vi erbjudit omkring hundra lägenheter.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 111,5 (114,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 235,3 (68,2) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Prognos 2022

Förvaltningsresultatet för 2022 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2021.

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

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

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 juli 2022

Heba Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Hebas fastighetsportfölj växer. 1 000 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 150 färdigställs under 2022. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.



Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter	126,0	110,1	243,3	216,7	449,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-31,7	-28,0	-69,7	-62,1	-125,8
Underhållskostnader	-0,9	-0,9	-1,6	-1,7	-5,1
Fastighetsskatt	-1,4	-1,5	-2,8	-2,9	-5,8
Driftsöverskott	92,1	79,7	169,2	150,0	312,9
Central administration	-8,9	-9,5	-18,3	-17,5	-37,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	-0,8
Finansiella intäkter	6,1	4,7	11,1	7,4	18,7
Räntekostnader	-22,2	-15,2	-37,7	-30,1	-59,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-2,4	-2,5	-5,0
Förvaltningsresultat	65,7	58,3	121,5	106,9	228,9
Resultat fastighetsförsäljning	-0,1	-	-0,1	-	-1,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	56,6	274,3	146,3	328,9	1 490,6
Värdeförändring räntederivat	86,7	1,0	197,5	30,2	55,8
Resultat före skatt	208,9	333,6	465,3	466,0	1 773,7
Aktuell skatt	-	-0,2	-	-0,2	-0,3
Uppskjuten skatt	-45,3	-69,0	-102,1	-95,0	-298,2
Periodens resultat	163,6	264,4	363,2	370,8	1 475,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	163,6	264,4	363,2	370,8	1 475,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,99	1,60	2,20	2,25	8,93

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,4	2,3	6,8
Förvaltningsfastigheter	15 543,0	12 882,5	14 673,1
Nyttjanderättstillgång	157,5	166,9	157,5
Materiella anläggningstillgångar	8,9	5,9	5,3
Andelar i gemensamt styrda företag	0,3	0,3	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	449,0	420,5	433,4
Finansiella tillgångar	25,1	-	25,0
Räntederivat	198,4	-	0,9
Omsättningstillgångar	59,8	130,0	54,6
Likvida medel	162,6	155,0	158,8
Summa tillgångar	16 611,0	13 763,4	15 515,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 723,9	6 388,4	7 492,8
Långfristiga räntebärande skulder	5 063,3	3 810,0	4 290,0
Räntederivat	-	24,5	-
Uppskjuten skatteskuld	1 812,1	1 506,9	1 710,0
Leasingskuld	157,5	166,9	157,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 602,0	1 720,0	1 735,0
Övriga kortfristiga skulder	252,2	146,7	130,4
Summa skulder	8 887,1	7 374,9	8 022,9
Summa eget kapital och skulder	16 611,0	13 763,4	15 515,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2021-01-01	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Periodens totalresultat			370,8	370,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
Utgående balans 2021-06-30	34,4	6,9	6 347,1	6 388,4
Ingående balans 2021-07-01	34,4	6,9	6 347,1	6 388,4
Periodens totalresultat			1 104,4	1 104,4
Utgående balans 2021-12-31	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Ingående balans 2022-01-01	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Periodens totalresultat			363,2	363,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
Utgående balans 2022-06-30	34,4	6,9	7 682,6	7 723,9

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	92,1	79,7	169,2	150,0	312,9
Central administration	-8,9	-9,5	-18,3	-17,5	-37,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,1	0,7	0,6	3,2
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,9	-	0,9	-	1,1
Erhållna räntor	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Betalda finansiella kostnader	-23,9	-15,0	-42,1	-33,7	-67,3
Betald skatt	0,1	1,1	0,1	-0,8	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	60,7	56,5	110,7	98,8	211,7
Förändring av rörelsekapital	38,6	47,0	19,1	46,1	21,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,2	103,5	129,8	144,9	232,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-508,0	-387,1	-623,6	-507,5	-1 397,4
Investering i finansiella tillgångar	-0,5	-	-0,5	-	-25,0
Övriga investeringar	-2,8	-0,1	-5,6	-1,1	-7,2
Försäljning förvaltningsfastigheter	-0,1	-	-0,1	-	354,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,8	-	1,3	-	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510,7	-387,2	-628,5	-508,6	-1 074,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	1 207,3	800,0	2 105,3	2 100,0	3 180,0
Amortering av lån	-945,0	-436,0	-1 465,0	-1 485,0	-2 070,0
Förändring av långfristiga fordringar	-3,5	-12,6	-5,6	-86,1	-99,0
Utbetald utdelning	-132,1	-107,3	-132,1	-107,3	-107,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126,7	244,1	502,6	421,6	903,6
Periodens kassaflöde	-284,3	-39,6	3,8	57,9	61,7
Likvida medel vid periodens början	446,9	194,6	158,8	97,1	97,1
Likvida medel vid periodens slut	162,6	155,0	162,6	155,0	158,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-juni 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Koncernen
Hysesintäkter	27,2	92,9	3,9	78,2	41,1	243,3
Fastighetskostnader	-7,3	-32,8	-0,9	-20,0	-13,1	-74,1
Driftsöverskott	19,9	60,1	3,0	58,2	28,0	169,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 934,0	5 606,8	665,6	5 000,2	2 336,4	15 543,0

Januari-juni 2021 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Koncernen
Hysesintäkter	25,0	97,1	0,0	54,9	39,7	216,7
Fastighetskostnader	-7,5	-33,3	0,0	-13,8	-12,1	-66,7
Driftsöverskott	17,5	63,8	0,0	41,1	27,6	150,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 633,5	5 453,9	0,0	3 692,9	2 102,2	12 882,5

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 169,2 (150,0) mkr och resultat före skatt 465,3 (466,0) mkr består av central administration -18,3 (-17,5) mkr, räntekostnad leasing -2,4 (-2,5) mkr, finansnetto -26,6 (-22,7) mkr samt resultat från andelar intresseföretag -0,4 (-0,4) och värdeförändring 343,8 (359,1) 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-juni 2022 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	203,0	40,3	243,3
Fastighetskostnader	-66,5	-7,6	-74,1
Driftsöverskott	136,5	32,7	169,2
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	12 989,3	2 553,7	15 543,0

Nyckeltal, koncernen

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	280	260	260	241	254	250
Direktavkastning, % ¹⁾	2,2	2,4	2,2	2,3	2,7	2,7
Hysesintäkter per kvm, kr	1 737	1 670	1 726	1 636	1 565	1 490
Fastighetskostnader per kvm, kr	529	514	525	499	537	532
Bokfört värde per kvm, kr	53 918	48 558	53 767	46 560	39 611	35 516
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	129,7	144,9	232,7	187,7	118,6	63,3
Investeringar, mkr	728,9	508,6	319,9	1 272,9	349,3	224,6
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁹⁾	69,5	69,2	69,6	68,9	65,7	64,3
Förvaltningsmarginal, % ⁴⁾ ¹⁹⁾	50,0	49,3	50,9	46,7	44,7	42,8
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵⁾ ¹⁹⁾	4,2	4,6	4,8	4,6	4,6	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁶⁾ ¹⁹⁾	1,5	1,0	0,9	1,4	1,4	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr ⁷⁾ ¹⁹⁾	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	0,8
Belåningsgrad, % ⁸⁾ ¹⁹⁾	42,9	42,9	41,1	36,7	35,5	38,2
Nettobelåningsgrad, % ⁹⁾ ¹⁹⁾ ²⁰⁾	42,8	43,0	41,1	38,3	36,9	N/A
Soliditet, % ¹⁰⁾ ¹⁹⁾	46,5	46,4	48,3	50,1	50,3	48,5
Avkastning eget kapital, % ¹¹⁾ ¹⁹⁾	9,5	11,9	21,7	2,6	8,4	9,1
Avkastning totalt kapital, % ¹²⁾ ¹⁹⁾	6,3	7,5	13,0	2,3	4,0	4,0
Data per aktie ²¹⁾						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾ ²¹⁾	2,20	2,25	8,93	0,44	1,25	1,20
Kassaflöde, kr ¹⁴⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	0,79	0,88	1,41	0,64	0,72	0,38
Eget kapital, kr ¹⁵⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	46,78	38,69	45,38	33,19	30,21	26,76
Substansvärde (NAV), kr ¹⁶⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	56,55	47,96	55,73	41,11	37,44	33,59
Börskurs, kr ¹⁷⁾ ²¹⁾	41,80	66,00	78,80	43,00	42,00	27,38
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁸⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	94,13	78,02	88,86	63,54	58,55	54,91
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) Fastighetslånenens 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 leasingskulder 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 genomsnittligt 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	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter	111,5	114,7	226,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-43,0	-42,8	-85,4
Underhållskostnader	-1,8	-1,4	-4,0
Fastighetskatt	-1,8	-1,9	-3,5
Tomträttsavgälder	-1,3	-1,4	-2,7
Driftsöverskott	63,8	67,2	131,3
Avskrivningar på fastigheter	-12,5	-11,7	-23,8
Bruttoresultat	51,3	55,5	107,5
Central administration	-18,1	-16,7	-35,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-15,0
Finansiella intäkter	33,2	21,6	356,5
Räntekostnader	-28,6	-22,4	-44,9
Värdeförändring derivatinstrument	197,5	30,2	55,7
Resultat efter finansiella poster	235,3	68,2	424,3
Bokslutsdispositioner	-	-	3,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-46,7	-15,1	-21,5
Resultat efter skatt	188,6	53,1	405,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,4	2,3	6,8
Materiella anläggningstillgångar	2 493,7	2 326,6	2 378,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 994,4	3 132,4	3 844,6
Finansiella derivatinstrument	198,4	-	0,9
Kortfristiga fordringar	19,4	15,0	37,9
Likvida medel	162,0	152,6	158,2
Summa tillgångar	6 874,3	5 628,9	6 426,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 573,5	1 164,3	1 516,9
Obeskattade reserver	1,3	1,6	1,3
Avsättningar	207,1	154,0	160,4
Långfristiga skulder	3 868,9	2 822,8	3 164,0
Finansiella derivatinstrument	-	24,5	-
Kortfristiga skulder	1 223,5	1 461,8	1 584,3
Summa skulder	5 300,8	4 464,7	4 909,2
Summa eget kapital och skulder	6 874,3	5 628,9	6 426,9

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	8 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	25 april 2023
Årsstämma	26 april 2023
Delårsrapport januari-juni 2023	12 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	25 oktober 2023

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 71 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 610 och antal lokaler 360. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

