

# Kv2

## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2023

### Kvartalet 1 april – 30 juni

- Kvartalsresultatet uppgick till -201,6 (163,6) mkr, vilket motsvarar -1,14 (0,99) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 88,9 (65,7) mkr, vilket är 35,3 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 146,7 (126,0) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 106,5 (92,1) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -378,7 (56,6) mkr.
- 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.

### Perioden 1 januari – 30 juni

- Delårets resultat uppgick till -388,6 (363,2) mkr, vilket motsvarar -2,35 (2,20) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 162,6 (121,5) mkr, vilket är 33,8 procent bättre än föregående år.
- I juni frånträdde tio fastigheter i Hökarängen till ett överenskommet fastighetsvärde om 605 mkr. Försäljningen, efter återföring av uppskjuten skatt, har inte någon resultatpåverkan för Heba.
- Hyresintäkterna uppgick till 289,3 (243,3) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 201,9 (169,2) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -647,3 (146,3) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 48,92 (56,55) kr per aktie vilket motsvarar en minskning med 8,9 procent.
- Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 14 603,1 mkr att jämföras med 15 543,0 mkr samma period föregående år.

### Nyckeltal

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Hyresintäkter, mkr	289,3	243,3	509,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	294,3	280,1	282,9
Direktavkastning, %	2,8	2,2	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	50 071	53 918	51 344
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Kassaflöde, mkr	161,1	129,7	196,6
Investeringar, mkr	186,3	728,9	1 648,8
Genomsnittsränta, %	2,58	1,48	2,3
Förvaltningsmarginal %	56,2	50,0	46,7
Belåningsgrad, %	47,7	42,9	47,9
Nettobelåningsgrad, %	48,2	42,8	48,3
Överskottsgrad, %	69,8	69,5	70,9
<b>Data per aktie</b>			
Resultat före skatt, kr	-3,24	0,99	-0,84
Resultat efter skatt, kr	-2,35	2,20	-0,82
Utdelning, kr	0,45	0,80	0,45
Börskurs den 30 juni, kr	26,60	41,80	36,30
Substansvärde (NAV), kr	48,92	56,55	52,73

# Heba levererar med handlingskraft


Under kvartalet har Heba fortsatt agera proaktivt för att ge oss själva utrymme att kunna arbeta långsiktigt. Tack vare handlingskraft och proaktiva beslut under senaste 1,5 åren har vi skapat beredskap för att kunna agera snabbt när konjunkturen vänder. Som ett naturligt steg i vår strategi har vi avtalat om fyra försäljningar, varav en efter delårsperiodens utgång. Transaktionerna stärker vår finansiella stabilitet ytterligare. Heba är en långsiktig aktör och kommer så fortsätta vara.

De fyra transaktionerna har vi fullbordat på ett lyckosamt sätt i en tid när få transaktioner fullföljs. Försäljningarna stärker vår finansiella ställning och ger oss fortsatt stark intjäningsförmåga. De omfattar avyttring av 21 fastigheter, 19 inom eget bestånd och två inom våra samarbetsprojekt, till ett överenskommet fastighetsvärde om 2,5 mdkr. Beståndet i Hökarängen om tio fastigheter frånträdde under juni och övriga frånträds under hösten. Mer än hälften av fastigheterna som säljs var lågavkastande och stod inför större reoveringar. Inom Hebas bestånd i regionstäder avyttrar vi nyproduktion i linje med bokfört värde. Den totala vinsten som genererats i våra JV-bolag i Bredäng och Uppsala motsvarar en vinst om cirka 90 mkr, ett resultat av bostadsrättsförsäljningar och avyttring av hyresfastigheterna.

Transaktionerna ger en förbättrad belåningsgrad om drygt 6 procentenheter. Vi har genom att agera proaktivt skaffat oss god uthållighet ifall den ekonomiska marknaden skulle bli långvarigt osäker. Vi kommer fortsätta vara proaktiva med sikten att behålla vår starka finansiella ställning.

Förvaltningsresultatet landade på 162,6 mkr en förbättring med 33,8 procent jämfört med motsvarande period i fjol och vår förvaltningsmarginal landar på 56,2 procent.

Under kvartalet har vi erhållit vårt högsta Nöjd Kund Index (NKI) någonsin med ett serviceindex på 85,7 procent och en



Heba fortsätter agera proaktivt och med handlingskraft för att ge oss själva utrymme att arbeta långsiktigt.

svarsfrekvens över 76 procent. Vårt trygghetsindex når rekordhög 87,4 procent, trots tider då dåd kopplat till gängkriminalitet påverkar oss alla.

Som om ovan inte vore nog när vi vår lägsta energianvändning någonsin med 85 kWh/kvm, vilket känns mycket bra kopplat till osäkra energikostnader och behovet att minska koldioxidutsläpp.

Med andra ord – Heba levererar!

### Omvärlden

I omvärlden är det fortsatt ostabilt. Rysslands invasionskrig i Ukraina fortsätter, inflationen sjunker men långsamt och centralbankerna fortsätter med räntehöjningar. Innan vi kan se en stabilisering på fastighetsmarknaden talar mycket för att vi behöver se utkomsten av fastighetskollegors pressade ekonomiska situation. Min bedömning är att 2023 kommer bli ett tufft år för både företag och privatpersoner innan det börjar vända under 2024. Byggandet kommer minska drastiskt. Då ska vi ha i åtanke att det är bostadsbrist i de flesta svenska kommuner. Ett nytt investeringsstöd är nödvändigt för att inte försämma den katastrofdåliga bostadsmarknaden ytterligare. Detta är brådskande!

### Heba första halvåret

Hebas driftöverskott för perioden blev 202 mkr, en förbättring med 19 procent jämfört med motsvarande period förra året. Ökningen av driftöverskottet är i första hand hänförligt till kraftigt ökade hyresintäkter med 19 procent. Förvaltningsresultatet landade på 162,6 mkr och där förbättringen jämfört med motsvarande period i fjol är hänförligt till bostadsrättsintäkter som väger upp mot de kraftigt ökade räntekostnaderna. Rensat för bostadsrättsintäkterna är förvaltningsresultatet -15,5 procent. Tack vare en effektiv organisation med bra överskottsgrad och förvaltningsmarginal samt bostadsrättsintäkter kommer vi framåt kunna kompensera en hel del av de ökade räntekostnaderna.

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2023 uppgick till 14 603,1 mkr vilket kan jämföras med 15 543,0 mkr vid samma tidpunkt förra året. Bolagets fastighetsvärde har sedan årsskiftet minskat med cirka 647,3 mkr eller 4,1 procent. Omkring en (1) procent av detta är hänförligt till värdeförändring på avtalade ännu ej frånträdde fastigheter. Det gör att vårt resultat slutar på minus 388,6 mkr starkt drivet av den negativa värdeförändringen om 647,3 mkr. Substansvärdet uppgick till 48,92 kr per aktie.

Vi kommer fortsätta agera proaktivt för att behålla Hebas starka finansiella ställning.

### 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 projektet Älvdansen i Enköping med 154 hyreslägenheter som färdigställs efter sommaren och projektet Källberga i Nynäshamn med 123 hyreslägenheter som beräknas färdigställas under 2025.

I partnerskap och samarbeten har ett projekt färdigställts under våren, ett blir klart i höst och det tredje projektet färdigställs fram till 2025.

Däruöver pågår två renoveringsprojekt. Det ena är vårt gröna pilotprojekt Pennteckningen i Johanneshov med 40 hyreslägenheter som färdigställs under året. Det andra projektet är våra knappt 400 hyreslägenheter i Huddinge som kommer färdigställas under 2024.

Sett till avtalat frånträde av tre fastigheter inom vårt renoveringsprogram kommer vi ha endast cirka 100 lägenheter i två fastigheter kvar att renovera.

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

### Finansiering

Vi har under andra kvartalet haft ett fortsatt stort fokus på det finansiella. Att i god tid planera våra refinansieringar, optimering av vår derivatportfölj och räntesäkring samt ha en tydlig plan för våra korta förfall. Som ett led i detta har vi under juni månad använt likvid från vår avyttring i Hökarängen och återköpt en obligation om 350 mkr som hade förfall i september 2023. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 2,58 procent och vi har räntesäkrat 86 procent av vår totala räntebärande skuld om 6 970,1 mkr. Vi kommer fortsätta vidta åtgärder som krävs för att behålla vår starka finansiella ställning.

### Hållbarhetsarbetet

Heba fortsätter ha en låg energianvändning. Energianvändningen för första halvåret 2023 var 85 kWh/kvm.

Heba har tillsammans med entreprenören Husab ett gemensamt pilotprojekt där vi renoverar fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har preliminära utsläppsberäkningar presenterats. Vid jämförelse av ett tidigare beräknat projekt, har klimatpåverkan från byggvarorna minskat med omkring 30 procent.

Under årets andra kvartal har alla kylanläggningar i våra äldreboenden driftsatts. Beslutet om att installera kyla i alla våra äldreboenden togs i samband med vår klimatriskanalys, för att möta de förändrade temperaturerna som kan påverka våra äldre negativt.

### Stabil aktör blir ännu starkare

Heba följer förändringarna på fastighetsmarknaden noggrant. Ännu värderas många fastighetsbolag lika trots väldigt olika utgångspunkter, men det kommer förändras under det återstående året. Alla bolag påverkas så klart av förutsättningarna på marknaden. Heba agerar proaktivt med olika åtgärder för att den stabila finansiella ställningen ska stärkas ytterligare och för att snabbt kunna ställa om när marknaden vänder.

Heba är en stabil aktör som tack vare handlingskraft och proaktiva åtgärder kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Med långsiktighet och låg risk är vi redo när det vänder.

### Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör  
Heba Fastighets AB

# Heba Fastighets AB

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

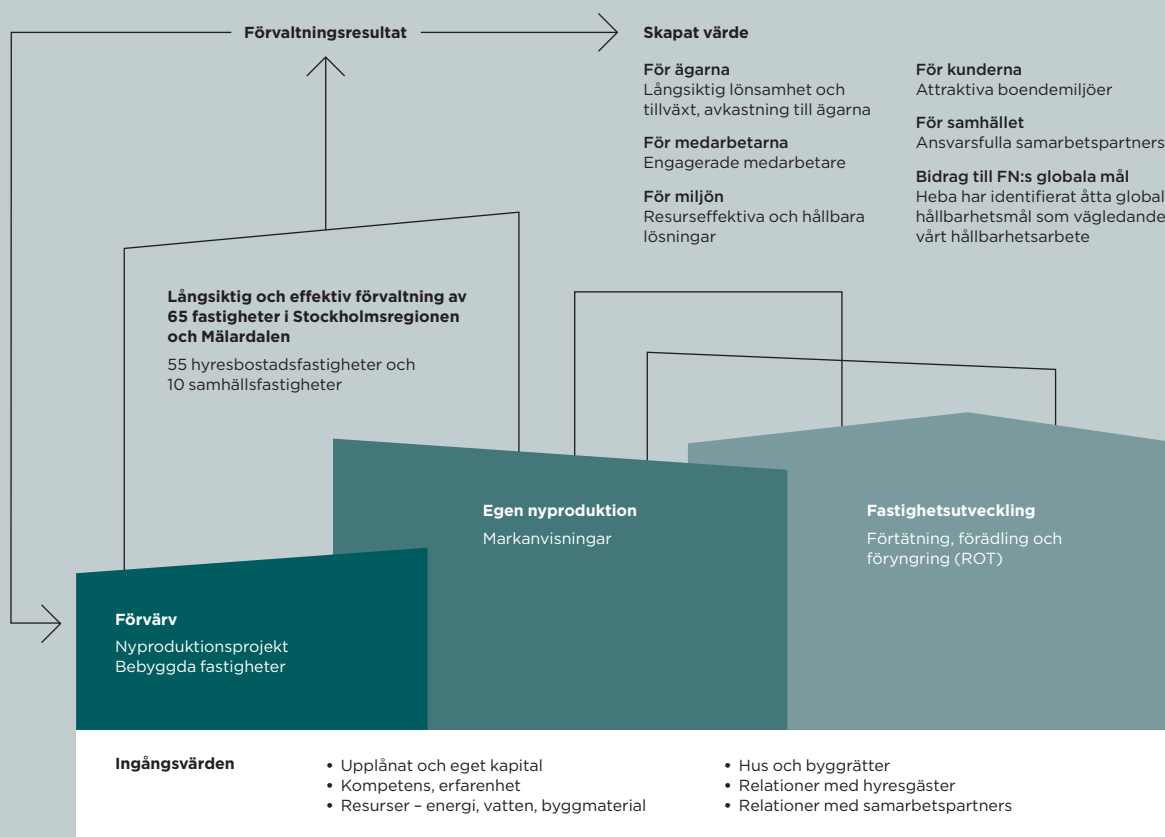
## Vår vision

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

## Vår affärsidé

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

## Vår värdeskapande affärsmodell



# Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

## Fyra skäl att investera i Heba

### 1 Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

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

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

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

Heba fortsatt fokus 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.

## Finansiella mål och riktlinjer

### 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

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

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

### 4 Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 39–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

# En långsiktig och hållbar samhällsaktör

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

## Övergripande hållbarhetsmål

### Våra målsättningar är att:

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

## Våra tre fokusområden

### 1 Vår organisation

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

### 2 Vår roll i samhället

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

### 3 Vår miljö

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



## Här pågår ett grönt pilotprojekt

I vår fastighet Pennteckningen i Johanneshov renoverar vi 40 bostäder med gröna lösningar för att minska klimatpåverkan. Projektet är en pilot för att pröva nya lösningar som minimerar påverkan på klimatet. Med innovation och nyfikenhet vill vi driva förändring.

# Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2023

## Omsättning och resultat

### Andra kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 146,7 (117,3) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 40,2 (34,0) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 88,9 (65,7) mkr, en ökning med 35,3 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 31,0 (-0,2) mkr som följd av sålda bostadsrätter. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -348,1 (143,1) mkr. Resultat före skatt uppgick till -307,3 (208,9) mkr eller -1,86 (1,27) kr/aktie och efter skatt till -201,2 (163,6) mkr eller -1,22 (0,99) kr/aktie.

### Första halvåret

Hyresintäkterna ökade till 289,3 (243,3) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 87,4 (74,1) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 162,6 (121,5) mkr, en ökning med 33,8 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 58,5 (-0,4) mkr som följd av sålda bostadsrätter. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -48,1 (-0,1) mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -649,6 (343,8) mkr. Resultat före skatt uppgick till -535,1 (465,3) mkr eller -3,24 (2,82) kr/aktie och efter skatt till -388,6 (363,2) mkr eller -2,35 (2,20) kr/aktie.

## Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 65 (71) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 54 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastig-

heter är samhällsfastigheter och 1 (1) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 289 100 (285 000) kvm innehållande 3 810 (3 372) bostäder och 346 (360) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,21 procent för bostäder och 0,57 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 67,9 mkr varav 10,5 mkr under första halvåret 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 total-

entreprenadkontrakt med Lindbäcks Bygg AB. Bostadsfastigheterna består av totalt 154 hyresrätter. Det tidigare planerade trygghetsboendet ersätts med hyresrätter. Tillträde har skett under november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Planerat färdigställande till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 292,2 mkr varav 32,9 mkr under första halvåret 2023. Investeringen beräknas uppgå till cirka 321 mkr.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 16,8 (8,0) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 125,3 (176,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2023 uppgår till 185,3 (723,7) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 1,0 (5,2) mkr.

### Försäljning

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

Under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av fyra fastigheter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba frånträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Affären är villkorad av säkerställande av köparens finansiering och frånträdet är planerat till 29 september 2023.

### Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, Mkr
Källberga	Nynäshamn	123	Hyresrätter	Nov 2022	2023	2025	357
Två fastigheter	Enköping	154	Hyresrätter	Nov 2021	Dec 2021	Kv 3 2023	321
<b>Total</b>		<b>277</b>					<b>678</b>



## Samarbeten

### Bredäng

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr och hela projektet färdigställs under 2023. Under kvartal ett 2023 har inflyttning skett i det första huset om 72 bostadsrätter vilket har genererat 27,7 mkr i resultat effekt från andel i gemensamt styrda företag. Under kvartal två 2023 har inflyttning skett i det andra huset om 72 bostadsrätter vilket har genererat 25,9 mkr i resultat effekt från andel i gemensamt styrda företag. Under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av det tredje huset vilket inkluderar 56 hyresrätter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde per 1 december 2023.

### Uppsala

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 376 mkr. Kvarteret som består av fyra byggnader har färdigställts under våren 2023 varav en byggnad om 42 lägenheter är avyttrade bostadsrätter vilket har genererat 6,2 mkr i resultat effekt från andel i gemensamt styrda företag. Övriga tre byggnader är hyresfastigheter och under juni 2023 tecknades avtal med Resinova Bostads AB om försäljning av dessa tre fastigheter om totalt 117 hyresrätter. Affären genomförs som en bolagsaffär där Resinova tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna. Frånträde per 29 september 2023.

### Vårbergstoppen

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal 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)

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

### Skärgårdsskogen Skarpnäck

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

### Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Bostadsrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	600
Stora Sköndal	Sköndal	260	Hyresrätter	Nov 2020			2 000
		340	Bostadsrätter				
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
<b>Total</b>		<b>1 000</b>					<b>2 850</b>



## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni 2023 ett marknadsvärde om 14 603,1 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 kalkylperiod om fem till tio år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på samhällsfastigheter sträcker sig från 3,9 till 4,0 procent. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från

1,6 procent i Innerstaden till 4,0 procent på nyproduktion i Nyköping. Värdeförändringen totalt under januari-juni uppgick till -4,1 (1,0) procent vilken inkluderar orealiserad värdeförändring för avtalade ännu ej frånträdde fastigheter om -0,9 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-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>15 718,2</b>	<b>14 673,1</b>	<b>14 673,1</b>
Förvärv och nybyggnation	60,7	547,1	1 350,8
Investeringar i befintliga fastigheter	125,2	176,5	297,6
Försäljningar	-653,7	-	-
Värdeförändring	-647,3	146,3	-603,3
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>14 603,1</b>	<b>15 543,0</b>	<b>15 718,2</b>

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 61,3 (162,6) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 761,5 (7 723,9) mkr motsvarande en soliditet om 43,6 (46,5) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,7 (42,9) procent och nettobelåningsgraden till 48,2 (42,8) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 161,1 (129,8) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 970,1 (6 665,3) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 887,2 (2 632,3) mkr löper med rörlig ränta.

Den minskade räntebärande skulden är till stor del drivet av ett återköp av en obligation om 350 mkr med förfall i september 2023 som Heba genomförde under kvartalet.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 233,0 (910,0) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,58 (1,48) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 680,0 (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 5 024,7 (3 260,6) mkr. Moderbolaget har borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 500 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen samt 232 mkr avseende ett bostadsprojekt i Uppsala.

## Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2023 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2023-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	987,1	8,30	14
1-2 år	2 070,0	1,53	30
2-3 år	1 800,0	1,78	26
3-4 år	500,0	1,66	7
4-5 år	200,0	1,18	3
5-6 år	350,0	0,96	5
6-7 år	280,0	1,40	4
7-8 år	100,0	1,29	1
8-9 år	683,0	2,16	10
9-10 år	0,0	0,00	0
<b>Summa</b>	<b>6 970,1</b>	<b>2,58</b>	<b>100</b>

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

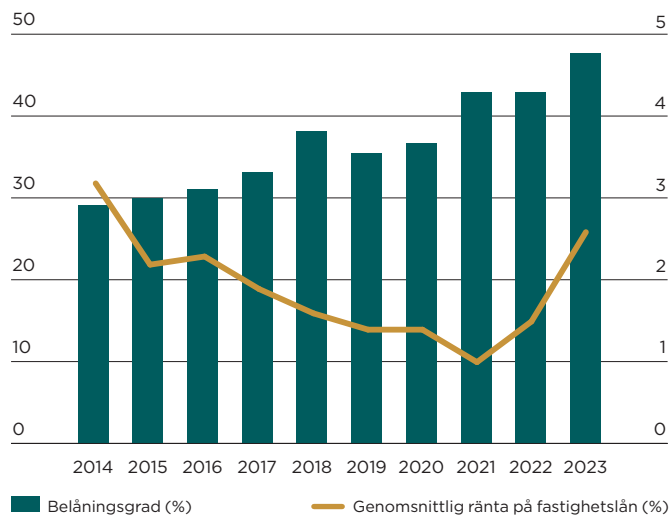
I syfte att räntesäkra räntebärande skulder som löper med rörlig ränta har Heba vid delårsrapportens utgång tecknat ränteswappar om totalt 4 250,0 (2 350,0) mkr med förfall från 2023 till 2029. Heba har även tecknat ränteswappar med framtida startdatum om totalt 300 mkr med start 2025.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till 225,5 (198,4) mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivatet 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 37,5 mkr.

## Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

jan-jun



## Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2023 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2023-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	233,0
< 1 år	1 550,0	1 410,0
1-2 år	2 050,9	1 410,9
2-3 år	1 650,0	950,0
3-4 år	400,0	200,0
4-5 år	18,5	18,5
5-6 år	742,9	742,9
6-7 år	1 038,0	1 038,0
7-8 år	100,0	100,0
8-9 år	683,0	683,0
9-10 år	183,8	183,8
<b>Summa</b>	<b>12 417,1</b>	<b>6 970,1</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 3,9 (4,5) 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.

## 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 30 juni 2023 uppgår leasingskulden för tomträtter till 123,7 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 74 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 fjärrvärmennätet. Totalt tio fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 2,8 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,0 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 86 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 1,6 mdkr består av 233 mkr certifikat, 850 mkr obligation samt 560 mkr banklån. Bolaget avser refinansiera del av denna skuld samt lösa del i takt med att likvid från avyttring inkommer. 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 bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

## Hållbarhet

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

### Pilotprojekt minska klimatpåverkan vid renovering

Heba har tillsammans med entreprenören Husab ett gemensamt pilotprojekt där vi renoverar fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Under kvartalet har preliminära utsläppsberäkningar presenterats. Vid jämförelse av ett tidigare beräknat projekt, har klimatpåverkan från byggvarorna minskat med omkring 30 procent.

### Kyla installerad i äldreboenden

Under årets andra kvartal har alla kylanläggningar hos våra äldreboenden driftsatts. Beslutet om att installera kyla i alla våra äldreboenden togs i samband med årets klimatriskanalys 2021, för att kunna möta de förändrade temperaturerna som kan påverka våra äldre negativt.

### Rekordhøgt resultat i NKI:n

Vi fick ett rekordfint betyg av våra hyresgäster i årets NKI! Vartannat år genomför Heba en kundundersökning, svaren styr hur vi planerar och prioriterar verksamheten framåt. Årets deltagande var rekordstort, hela 76,1 procent av våra hyresgäster svarade på enkäten. Det är topp tre i svarsfrekvens av alla bolag i branschen enligt AktivBo. Vi tackar våra hyresgäster för engagemanget.

Attraktivitet: 91,2 procent (+0,1)

Trygghet: 87,4 procent (+2,7)

Service: 85,7 procent (+0,7)

Profil: 84,6 procent (+1,8)

Produkt: 80,8 procent (+2,0)

### Avsiktsförklaring med Stockholm Stadsmission Bobyrån

Heba har under kvartalet ingått en avsiktsförklaring med Stockholm Stadsmissions Bobyrån, där ambitionen är att årligen förmedla bostäder till personer som lever i strukturell hemlöshet. Samarbetet ligger i linje med vår kärnverksamhet och är en del av vårt samhällsansvar.

### Revision av uppförandekod för leverantörer

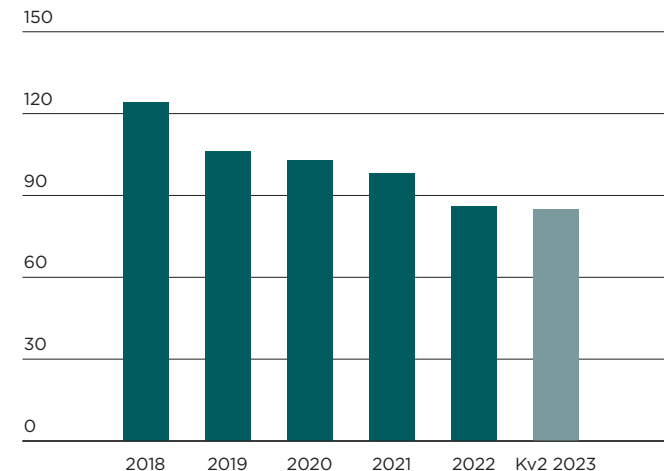
Att säkerställa hållbara värdekedjor är viktigt ur många perspektiv, så som miljöansvar, klimatpåverkan, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupcion. Heba påbörjade hösten 2022 revision av våra två största entreprenörer samt åtta av dess underentreprenörer eller materialleverantörer med utgångspunkt i Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer. Under kvartalet färdigställdes revisionen och samtalen har gett både oss och respektive leverantör insikter och idéer om hur vi kan förbättras och arbeta för att säkerställa hållbarheten flera steg bort i leverantörskedjan.

### Hebas gröna investerarrapport

Den 31 maj publicerades Hebas Gröna investerarrapport, läs mer om vår gröna finansiering och allokerade tillgångar där.

### Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

kWh/kvm



Mål 2028

80 kWh

Utfall Kv2 2023

85 kWh

## Hebaaktien

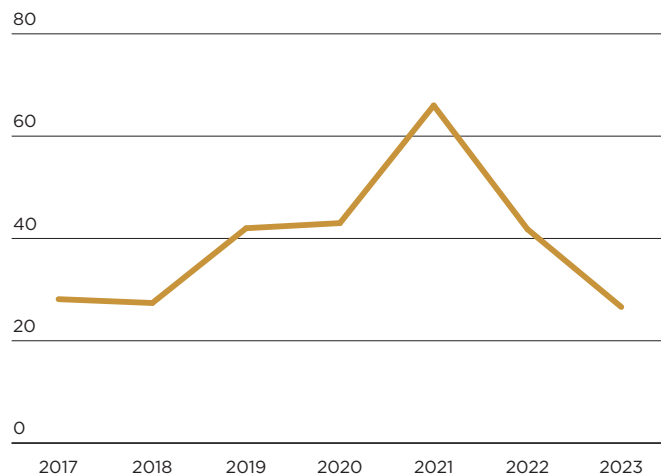
Hebas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm AB, MidCap. Uppgift om antal aktieägare och de tio största aktieägarna finns tillgänglig på Hebas hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

### Utdelning

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

### Värdeutveckling aktiekurs 2017 - 2023 (kr)

jan-jun

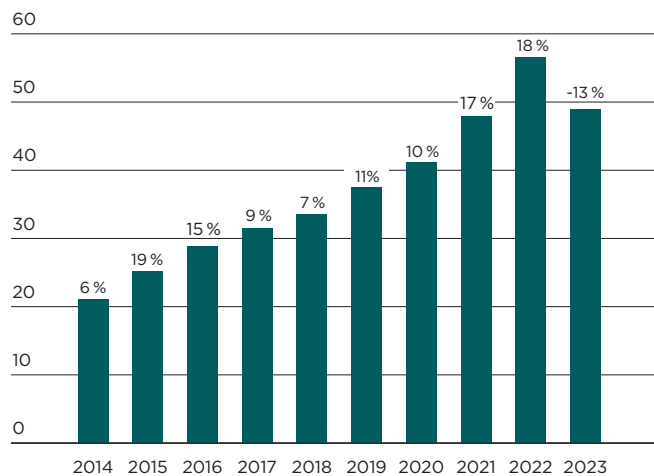


### Ägarstruktur, per 2023-06-30

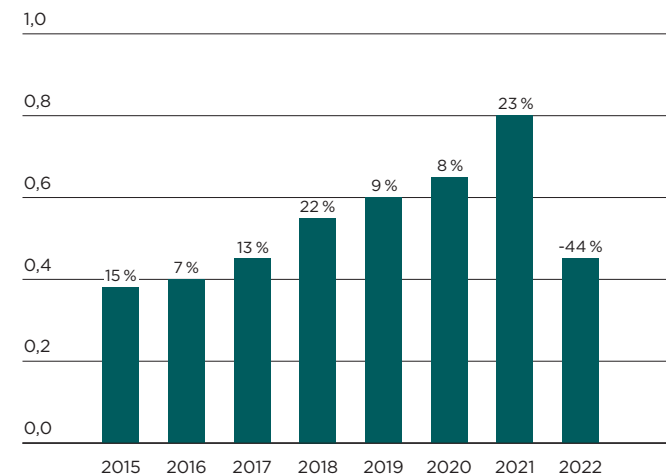
Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
SBB Industricentralen Holding AB		38 548 723	23,3	12,5
Ericsson, Charlotte	1 988 320	8 628 744	6,4	9,2
Vogel, Anna	1 866 240	8 300 992	6,2	8,7
Vogel, Johan	1 866 240	8 273 992	6,1	8,7
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 696 836	5,2	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 060 640	6 059 936	4,9	8,6
Ericsson, Ulf		6 290 000	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
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>12 093 760</b>	<b>98 412 502</b>	<b>66,9</b>	<b>71,0</b>
Andra aktieägare	3 886 880	50 726 858	33,1	29,0
<b>Totalt</b>	<b>15 980 640</b>	<b>149 139 360</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

jan-jun



### Aktieutdelning (kr/aktie)



## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 123,8 (111,5) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 45,3 (235,3) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har Heba tecknat avtal om överlåtelse av två fastigheter i Årsta och tre fastigheter i Hägersten. Affären genomförs som en bolagsaffär avseende fyra av fastigheterna och en fastighet överlåts via en fastighetsaffär. Planerat frånträde 2 oktober 2023.

## 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.

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 12 juli 2023

Heba Fastighets AB (publ)

**Lennart Karlsson**  
Styrelseordförande

**Lena Hedlund**  
Styrelseledamot

**Christina Holmbergh**  
Styrelseledamot

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör

**Tobias Emanuelsson**  
Styrelseledamot

**Johan Vogel**  
Styrelseledamot



## Rekordnöjda hyresgäster

För Heba är det viktigt att skapa trygga hem att trivas i och våra boendes åsikter visar att vi lyckas. Enligt 2023 års hyresgästundersökning, utförd av Aktiv Bo, ligger vårt trygghetsindex på 87,4 procent. Hyresgästerna ger Heba ett helhetsbetyg på hela 91,4 procent. Årets deltagande var rekordstort, hela 76,1 procent av våra hyresgäster svarade på enkäten. Det är topp tre i svarsfrekvens av alla bolag i branschen enligt Aktiv Bo. Vi tackar våra hyresgäster för engagemanget. Svaren styr hur vi planerar och prioriterar verksamheten framåt.



## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter	146,7	126,0	289,3	243,3	509,9
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-37,9	-31,7	-82,4	-69,7	-137,8
Underhållskostnader	-0,9	-0,9	-1,9	-1,6	-3,6
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-3,1	-2,8	-6,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>106,5</b>	<b>92,1</b>	<b>201,9</b>	<b>169,2</b>	<b>361,7</b>
Central administration	-9,1	-8,9	-18,3	-18,3	-38,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	31,4	-0,2	58,5	-0,4	-1,2
Finansiella intäkter	10,7	6,1	17,3	11,1	24,6
Räntekostnader	-49,6	-22,2	-94,5	-37,7	-103,9
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,2	-2,3	-2,4	-4,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>88,9</b>	<b>65,7</b>	<b>162,6</b>	<b>121,5</b>	<b>238,3</b>
Resultat fastighetsförsäljning	-48,1	-0,1	-48,1	-0,1	-0,1
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-378,7	56,6	-647,3	146,3	-603,3
Värdetförändring räntederivat	30,6	86,7	-2,3	197,5	226,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-307,3</b>	<b>208,9</b>	<b>-535,1</b>	<b>465,3</b>	<b>-138,3</b>
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,2
Uppskjuten skatt	106,1	-45,3	146,5	-102,1	2,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-201,2</b>	<b>163,6</b>	<b>-388,6</b>	<b>363,2</b>	<b>-136,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-201,2</b>	<b>163,6</b>	<b>-388,6</b>	<b>363,2</b>	<b>-136,2</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	-1,22	0,99	-2,35	2,20	-0,82

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

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,9	6,4	6,4
Förvaltningsfastigheter	14 603,1	15 543,0	15 718,2
Nyttjanderättstillgång	123,7	157,5	156,7
Materiella anläggningstillgångar	6,3	8,9	7,1
Andelar i gemensamt styrda företag	60,2	0,3	20,3
Finansiella anläggningstillgångar	358,4	449,0	412,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-25,2	-	25,2
Finansiella tillgångar	-	25,1	-
Räntederivat	225,5	198,4	227,8
Omsättningstillgångar	40,5	59,8	81,6
Likvida medel	61,3	162,6	100,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 510,1</b>	<b>16 611,0</b>	<b>16 756,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 761,5</b>	<b>7 723,9</b>	<b>7 224,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	5 327,1	5 063,3	5 803,0
Uppskjuten skatteskuld	1 542,5	1 812,1	1 709,6
Leasingskulld	123,7	157,5	156,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 643,0	1 602,0	1 732,0
Övriga kortfristiga skulder	112,3	252,2	130,3
<b>Summa skulder</b>	<b>8 748,6</b>	<b>8 887,1</b>	<b>9 547,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 510,1</b>	<b>16 611,0</b>	<b>16 756,2</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 451,5</b>	<b>7 492,8</b>
Periodens totalresultat			363,2	363,2
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
<b>Utgående balans 2022-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 682,6</b>	<b>7 723,9</b>
<b>Ingående balans 2022-07-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 682,6</b>	<b>7 723,9</b>
Periodens totalresultat			-335,9	-335,9
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>7 183,2</b>	<b>7 224,5</b>
Periodens totalresultat			-388,6	-388,6
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-74,3	-74,3
<b>Utgående balans 2023-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 720,2</b>	<b>6 761,5</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	107,1	92,1	201,9	169,2	361,7
Central administration	-9,1	-8,9	-18,3	-18,3	-38,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	32,7	0,4	40,0	0,7	1,8
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,7	0,9	0,7	0,9	1,2
Erhållna räntor	4,4	0,1	4,9	0,1	5,9
Betalda finansiella kostnader	-48,2	-23,9	-90,9	-42,1	-109,3
Betald skatt	0,7	0,1	2,8	0,1	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>88,4</b>	<b>60,7</b>	<b>141,1</b>	<b>110,7</b>	<b>223,0</b>
Förändring av rörelsekapital	-14,1	38,5	20,0	19,1	-26,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>74,4</b>	<b>99,2</b>	<b>161,1</b>	<b>129,8</b>	<b>196,6</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-100,1	-508,0	-185,9	-623,6	-1 648,4
Investering i finansiella tillgångar	-	-0,5	-	-0,5	-0,2
Övriga investeringar	-0,4	-2,8	-1,0	-5,6	-6,3
Försäljning förvaltningsfastigheter	605,6	-0,1	605,6	-0,1	-0,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	0,7	0,9	1,3	2,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>505,1</b>	<b>-510,7</b>	<b>419,6</b>	<b>-628,5</b>	<b>-1 652,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	587,0	1 207,3	1 147,0	2 105,3	3 985,0
Amortering av lån	-1 074,9	-945,0	-1 711,9	-1 465,0	-2 475,0
Förändring av långfristiga fordringar	6,5	-3,5	-1,0	-5,7	20,1
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	20,0	-	-
Utbetald utdelning	-74,3	-132,1	-74,3	-132,1	-132,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-555,7</b>	<b>126,7</b>	<b>-620,2</b>	<b>502,5</b>	<b>1 398,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>23,7</b>	<b>-284,3</b>	<b>-39,5</b>	<b>3,8</b>	<b>-58,0</b>
Likvida medel vid periodens början	37,6	446,9	100,8	158,8	158,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>61,3</b>	<b>162,6</b>	<b>61,3</b>	<b>162,6</b>	<b>100,8</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari-juni 2023 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	28,4	96,8	16,7	95,4	42,8	9,1	289,3
Fastighetskostnader	-7,7	-33,8	-5,5	-23,7	-13,5	-3,2	-87,4
Driftsöverskott	20,8	63,0	11,3	71,7	29,3	5,9	201,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 888,2	4 618,8	1 016,8	4 472,8	2 188,2	418,3	14 603,1

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

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 201,9 (169,2) mkr och resultat före skatt -534,5 (465,3) mkr består av central administration -18,3 (-18,3) mkr, räntekostnad leasing -2,3 (-2,5) mkr, finansnetto -76,7 (-26,6) mkr samt resultat från andelar intresseföretag 58,5 (-0,4) och värdeförändring -649,6 (343,8) 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 2023 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	235,2	54,1	289,3
Fastighetskostnader	-77,7	-9,6	-87,4
Driftsöverskott	157,5	44,5	201,9
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	12 115,5	2 487,6	14 603,1

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>123,8</b>	<b>111,5</b>	<b>231,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-48,0	-43,0	-85,2
Underhållskostnader	-2,3	-1,8	-3,9
Fastighetsskatt	-2,0	-1,8	-3,9
Tomträttsavgälder	-1,2	-1,3	-2,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>70,3</b>	<b>63,8</b>	<b>136,0</b>
Avskrivningar på fastigheter	-13,7	-12,5	-25,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>56,6</b>	<b>51,3</b>	<b>110,6</b>
Central administration	-18,4	-18,1	-38,5
Finansiella intäkter	57,5	33,2	78,9
Räntekostnader	-48,2	-28,6	-72,7
Värdeförändring derivatinstrument	-2,3	197,5	226,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>45,3</b>	<b>235,3</b>	<b>305,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	12,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-11,3	-46,7	-77,4
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>34,0</b>	<b>188,6</b>	<b>239,7</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5,9	6,4	6,4
Materiella anläggningstillgångar	2 589,1	2 493,7	2 529,2
Finansiella anläggningstillgångar	3 746,6	3 994,4	4 044,7
Derivatinstrument	225,5	198,4	227,8
Kortfristiga fordringar	18,3	19,4	18,0
Likvida medel	60,3	162,0	100,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 645,7</b>	<b>6 874,3</b>	<b>6 926,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 584,2</b>	<b>1 573,5</b>	<b>1 624,5</b>
Obeskattade reserver	1,8	1,3	1,8
Avsättningar	249,1	207,1	237,8
Långfristiga skulder	3 117,7	3 868,9	3 504,8
Kortfristiga skulder	1 692,9	1 223,5	1 557,1
<b>Summa skulder</b>	<b>5 061,5</b>	<b>5 300,8</b>	<b>5 301,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 645,7</b>	<b>6 874,3</b>	<b>6 926,1</b>

## Nyckeltal, koncernen

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	294	280	283	260	241	254
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,8	2,2	2,3	2,4	2,3	2,7
Hysesintäkter per kvm, kr	1 966	1 737	1 802	1 670	1 636	1 565
Fastighetskostnader per kvm, kr	594	529	524	514	499	537
Bokfört värde per kvm, kr	50 071	53 918	51 344	48 558	46 560	39 611
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	161,1	129,7	196,6	144,9	187,7	118,6
Investeringar, mkr	186,3	728,9	1 648,4	508,6	1 272,9	349,3
Överskottsgrad, % <sup>3) 19)</sup>	69,8	69,5	70,9	69,2	68,9	65,7
Förvaltningsmarginal, % <sup>4) 19)</sup>	56,2	50,0	46,7	49,3	46,7	44,7
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5) 19)</sup>	2,7	4,2	3,3	4,6	4,6	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>6) 19)</sup>	2,6	1,5	2,3	1,0	1,4	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>7) 19)</sup>	1,0	0,9	1,0	0,9	0,7	0,7
Belåningsgrad, % <sup>8) 19)</sup>	47,7	42,9	47,9	42,9	36,7	35,5
Nettobelåningsgrad, % <sup>9) 19)</sup>	48,2	42,8	48,3	43,0	38,3	36,9
Soliditet, % <sup>10) 19)</sup>	43,6	46,5	43,1	46,4	50,1	50,3
Avkastning eget kapital, % <sup>11) 19)</sup>	-11,1	9,5	-1,9	11,9	2,6	8,4
Avkastning totalt kapital, % <sup>12) 19)</sup>	-5,5	6,3	-0,2	7,5	2,3	4,0
<b>Data per aktie<sup>21)</sup></b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>13)</sup>	-2,35	2,20	-0,82	2,25	0,44	1,25
Kassaflöde, kr <sup>14) 19)</sup>	0,53	0,79	1,19	0,88	0,64	0,72
Eget kapital, kr <sup>15) 19)</sup>	40,95	46,78	43,75	38,69	33,19	30,21
Substansvärde (NAV), kr <sup>16) 19)</sup>	48,92	56,55	52,73	47,96	41,11	37,44
Börskurs, kr <sup>17)</sup>	26,60	41,80	36,30	66,00	43,00	42,00
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>18) 19)</sup>	88,44	94,13	95,19	78,02	63,54	58,55
Antal aktier vid periodens slut, tusental	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120

## Definitioner

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

# Kalendarium

Delårsrapport januari – september 2023	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024
Delårsrapport januari – mars 2024	23 april 2024
Årsstämma	24 april 2024
Delårsrapport januari – juni 2024	10 juli 2024
Delårsrapport januari – september 2024	23 oktober 2024

## 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 65 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 810 och antal lokaler 346. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

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

