

# Kv2

## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2021

### Delåret i korthet

#### Tillväxt och stark finansiell ställning

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

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

#### Växande projektportfölj

Fyra nyproducerade fastigheter i tre för Heba nya kommuner tas i bruk under 2021. Under första halvåret pågick elva ROT-projekt.

Närmare 1 000 lägenheter är pågående i egen produktion, varav 210 färdigställs under 2021. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

#### Hållbarhet

Hebas gröna finansiella ramverk fick högsta betyg dark green på 5 av 6 kriterier, vid oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Ciceross second opinion.

Heba har framgångsrikt emitterat bolagets första gröna obligationer på 1 650 mkr.

Fortsatt framgångsrikt arbete med energieffektivisering, under första halvåret minskade graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 4 procent.

#### Fastighetsvärde

Per utgång av perioden har fastighetsbeståndet ett värde om 12 882,5 mkr att jämföras med 10 490,7 mkr samma period föregående år.

### Delårets resultat

- Delårets resultat uppgick till 370,8 (72,8) mkr, vilket motsvarar 4,49 (0,88) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 106,9 (90,3) mkr, vilket är 18,3 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 216,7 (193,5) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 150,0 (133,3) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 328,9 (36,2) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 95,93 (82,21) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 16,7 procent.

### Nyckeltal

	2021 jan-jun	2020 jan-jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Hyresintäkter, mkr	216,7	193,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	259,6	239,4
Direktavkastning, %	2,4	2,6
Bokfört värde per kvm, kr	48 558	43 263
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Kassaflöde, mkr	144,9	106,3
Investeringar, mkr	508,6	419,9
Genomsnittsränta, %	1,01	1,37
Förvaltningsmarginal, %	49,3	46,7
Belåningsgrad, %	42,9	36,7
Överskottsgrad, %	69,2	68,9
<b>Data per aktie</b>		
Resultat efter skatt, kr	4,49	0,88
Utdelning, kr	1,30	1,20
Börskurs den 30 juni, kr	132,00	86,00
Substansvärde (NAV), kr	95,93	82,21

#### Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebast.se

## Vd-kommentar



Hebas förvaltningsresultat för det första halvåret 2021 uppgick till 106,9 (90,3) mkr, en förbättring med 18,3 procent jämfört med samma period föregående år. Resultatet för första halvåret är 370,8 mkr (72,8), ett mycket starkt resultat. Resultatförbättringen kan direkt härledas till fjolårets tillträden av tre nya fastigheter, i Hökarängen, Silverdal och Täby Park. I det totala resultatet tillkommer tillträde av två nya fastigheter, ett äldreboende och en förskola i Näs och ett äldreboende i Vallentuna samt värdeökningen på våra attraktiva befintliga fastigheter. Med utmärkta förutsättningar inleder vi nu en mångårig period av stabil tillväxt med bibehållen stark finansiell stabilitet.

### Nya mål som tillväxt

Som ett led i att skapa tydlighet vart Heba är på väg har styrelsen fattat beslut om nya finansiella mål och riktlinjer. Det övergripande målet är att öka lönsamheten genom tillväxt med finansiell stabilitet. I praktiken innebär det att: En årlig ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent, belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent samt att utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Varje nyinvestering ska långsiktigt förbättra den långsiktiga intjäningsförmågan, det vill säga direktavkastning, förvaltningsmarginal och överskottsgrad.

Med de nya målen vill vi visa att det är möjligt att leverera ökad lönsamhet genom en stabil tillväxt och utdelning med bibehållen stark balansräkning. Det är precis det som gör Heba unikt. Med en belåningsgrad som över tid inte

## ”Stark tillväxt, stabil finansiell ställning och tydliga mål”

överstiger 50 procent, lång kapital- och räntebindningstid och en genomsnittsränta som är 1 procent skapar vi en unik och trygg investering. Vi har kontroll på marknaden och planerar noga för tillväxt, på vårt eget sätt: solid tillväxt, låg risk och inga spekulative satsningar.

### Pandemin

Även under andra kvartalet har samhället präglats av pandemin. Trygga hyresgäster och en professionell organisation som anpassat sig föredömligt till omständigheterna har gjort att varken Hebas ekonomi eller servicen till hyresgästerna påverkats nämnvärt.

### Regeringskris och bostadsbrist

Under kvartalets sista veckor utbröt en regeringskris som följt av ett utredningsförslag att införa friare hyressättning i nyproduktion. Sverige har stor bostadsbrist inte minst i storstäderna och de som kanske mest behöver en bostad – unga, nyinflyttade och personer med lägre inkomst – får allt svårare att skaffa sig ett eget hem. Vi måste alla ta krafttag och helhetsgrepp i frågan, och det måste ske nu. Detta för att öka rörligheten, tillgängligheten och skapa balans i bostadsmarknaden. Friare hyressättning för nyproduktion är ingen lösning på bostadsbristen. Jag ser andra behov. Tillgången till byggbar mark måste öka, förhandlingssystemet måste ses över, läge och kvalitet behöver ha påverkan på hyran i det äldre beståndet, riktat investeringsbidrag både för äldre och ungdomar, aktivt bostadsbidrag samt ett jämlikt system för ägande och hyra. Pandemin har dessutom visat att prisvärda större boenden är det som efterfrågas, inte compact living som experterna hävdar i många år. Utifrån behovsbilden är jag särskilt glad över att kunna berätta att Heba sista dagen i juni tecknade avtal om förvärv av en projektfastighet i centrala Enköping med 154 hyreslägenheter. Fastigheten omfattar 92 lägenheter som planeras att genomföras med investeringsbidrag och 62 lägenheter trygghetsboende. Det är den andra fastigheten i vår portfölj som kommer ha investeringsstöd och fler är på väg. I juni fick vi också positivt besked från Ekerö kommun där vi tillsammans med Sehlhall vunnit en tävling där Sehlhall utvecklar och Heba äger och förvaltar Ekerös nya äldreboende.

### En fastighetsmarknad i omdaning

Fastighetsmarknaden står inför en tydlig omdaning på grund av mer hemarbete, e-handel, resebegränsningar och mötesrestriktioner. Hur marknaden för retail-, kontors- och hotellfastigheter kommer utvecklas är svårt att förutsäga. Det kommer ta flera år att stabilisera till en ny nivå. Det gör att de redan heta segmenten bostäder, samhällsfastigheter och logistik blivit ännu mer eftertraktade. Både inhemska och utländska investerare har uppmärksammat de stabila och säkra avkastningarna. Konkurrensen är stor både för nyproduktion och på befintlig marknad. Det är tydliga tecken på att värdeutvecklingen inom segmenten kommer att bestå under överskådlig tid framåt. Heba har ett mycket fint utgångsläge med kärnverksamheten inom två av de tre heta segmenten. Både det befintliga fastighetsbeståndet

och den liggande projektportföljen, som sträcker sig nästan tio år framåt, finns i mycket attraktiva lägen i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen.

### Fastighetsutveckling

Under andra kvartalet har vi välkomnat nya hyresgäster i nyproducerade fastigheter. Det var inflyttning i äldreboendet och förskolan i Näs Österåker samt äldreboendet i Vallentuna. I augusti flyttar hyresgäster in i hyreslägenheterna i Vallentuna och i september är det dags för inflyttning i hyreslägenheterna i Norrtälje Hamn. Fyra fastigheter i tre nya kommuner är ett fint tillskott till Hebas växande fastighetsbestånd.

Vi genomförde tre första spadtag tillsammans med vår samarbetspartner Åke Sundvall Byggnads AB.

#### Finansiella mål och riktlinjer

## Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

Vår kärnverksamhet är hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Mälardalen

#### Våra målsättningar är att:

- förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent
- belåningsgrad ska över tid inte överskrida 50 procent
- utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- vår ekonomiska verkningsgrad ska öka:
  - direktavkastning ca 3 procent
  - överskottsgrad ca 75 procent
  - förvaltningsmarginal ca 50 procent

I projektet Panorama i Bredäng med 200 bostadsrätter, Rosendal i Uppsala med 146 hyreslägenheter och Vårbergstoppen med 300 bostadsrätter.

Våra ROT-projekt löper på i ett tempo vi inte haft tidigare. Under första halvåret hade vi som mest elva pågående ROT-projekt. I år kommer vi färdigställa fem av dessa. Under andra kvartalet har vi tecknat avtal om kommande avyttring av tre fastigheter som står inför omfattande ROT. Fastigheterna fordrar stora investeringar samtidigt som de genererar ett lågt driftnetto. Med försäljningarna skapar vi möjlighet för ytterligare nyproduktion med betydligt högre intjäningsförmåga och snabbar upp färdigställandet av vår ROT-portfölj ytterligare.

#### **Marknadsvärdet**

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 juni 2021 uppgick till 12 882,5 mkr vilket kan jämföras med 10 490,7 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets befintliga fastigheter under det första halvåret 2021 uppgick till 2,7 procent.

#### **Hållbarhetsarbetet**

Under första halvåret har vi tagit flera viktiga steg i vårt hållbarhetsarbete, bland annat med det gröna ramverket och emittering av gröna obligationer för 1 650 mkr inom en ram om 2 000 mkr. Vi fick också ISO-certifikat för våra miljö- och kvalitetsledningssystem. Handelsbanken har i en rapport genomfört en ranking över hur 23 svenska fastighetsbolag bedömer och rapporterar klimatrisker. Heba hamnar på en fin sjundeplats. Vårt hållbarhetsarbete börjar bära frukt. Under året tar vi ytterligare steg när vi börjar följa våra scope 3-områden, de indirekta växthusgasutsläppen

som utöver inköpt energi sker utanför verksamhetens gränser.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första halvåret minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 4 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi har idag en total energianvändning motsvarande knappt 101 kWh/kvm.

#### **Det långsiktigt hållbara alternativet**

Hebas hållbarhetsarbete och lönsam tillväxt med bibehållen stark finansiell ställning är bolagets kännetecken. Ett signum är också engagerade och kompetenta medarbetare. Heba tar ansvar. Vi tar ansvar för organisationen, samhället och miljön, och för att behålla vår finansiella position. Vi kommer aldrig ha en tillväxt som äventyrar vår finansiella ställning. Det innebär att vi planerar verksamheten mycket noga för att kunna ha en årlig tillväxt på cirka 10 procent utan att överträda våra finansiella riktlinjer. Med den finansiella stabiliteten har vi erhållit en rating på A- och vi har idag en genomsnittsränta som är på väg att gå under 1 procent. Det gör oss attraktiva för såväl aktieägare som kreditgivare. Vi kan leverera en årlig tioprocentig tillväxt med stabil utdelning och bibehålla en stark finansiell ställning. Och det är tack vare medarbetarnas fantastiska insatser som vi når våra fina framgångar.

Heba är det långsiktigt hållbara alternativet.

#### **Patrik Emanuelsson**

Verkställande direktör

# Heba Fastighets AB

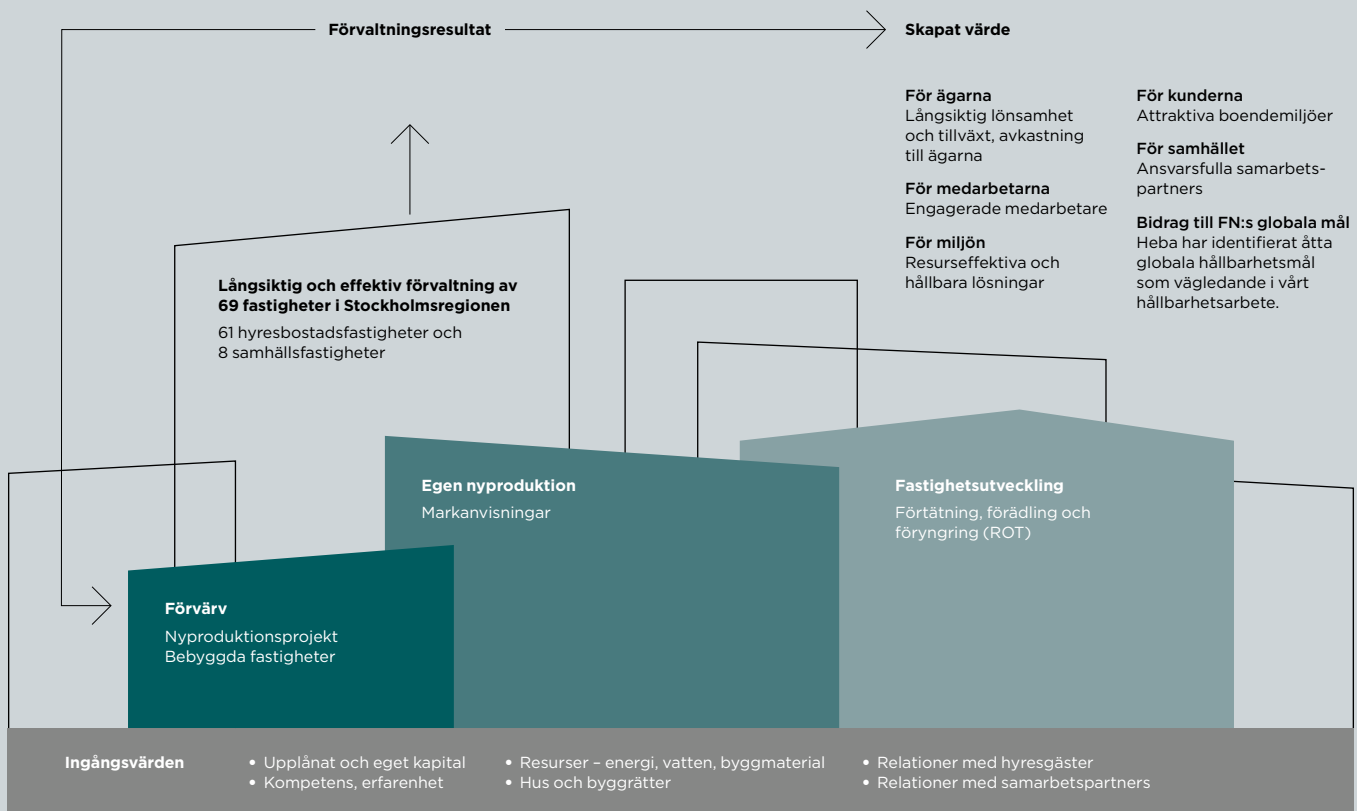
## VÅR VISION

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, Uppsala 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, Uppsala och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

### Nöjda hyresgäster

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.

### 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. Heba ska på sikt inte lämna ett negativt klimatavtryck och nå netto-noll växthusgasutsläpp senast år 2045.

### Utdelning till aktieägarna

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

### Attraktiv arbetsgivare

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

### 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 väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) 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 2021 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 120 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen 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 2024.

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

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat, har en god kreditrating 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 tio åren har aktieutdelningen varit mellan 66-73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

# Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2021

## Omsättning och resultat

### Andra kvartalet

Hyresintäkterna ökade till 110,1 (98,1) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 30,4 (27,8) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 58,3 (48,0) mkr, en ökning med 21,5 procent. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 274,3 (-4,1) och för räntederivat 1,0 (-10,3) mkr.

### Första halvåret

Hyresintäkterna ökade till 216,7 (193,5) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 66,7 (60,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 106,9 (90,3) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2020 i Silverdal, Täby Park och ungdomsboendet i Hökarängen. Orealiserad värdeförändring förvaltnings-

fastigheter och räntederivat uppgick till 359,1 (5,9) mkr. Resultat före skatt uppgick till 466,0 (96,2) mkr eller 5,64 (1,17) kr/aktie och efter skatt till 370,8 (72,8) mkr eller 4,49 (0,88) kr/aktie.

## Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 69 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 60 (58) fastigheter är bostadsfastigheter, 8 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 1 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 262 700 (240 100) kvm innehållande 3 372 (3 174) bostäder och 366 (347) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,15 procent för bostäder och 0,96 procent för lokaler det första halvåret.



Ungdomsbostäder i fastigheten Sötmandeln, Hökarängen.  
Foto: Witte Sundell, Johan Eldrot

## Investeringar och försäljningar

### 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 Lindbäcks Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Produktionsstart är planerad till kvartal tre 2021 och färdigställande till kvartal tre 2023. För projektet kommer det utgå investeringsstöd. Investeringen beräknas uppgå till 307 mkr.

### Vallentuna

Heba har den 22 december 2020 tecknat avtal med Vallentuna Utvecklings AB avseende förvärv av ett äldreboende och en bostadsfastighet i Vallentuna. Affären genomförs som bolagsaffärer där Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheterna i samband med färdigställandet av projektet under kvartal två-tre 2021. Äldreboendet består av 60 lägenheter och bostadsfastigheten av 64 hyresrätter samt 15 garageplatser. Nedlagda kostnader uppgår till 235,7 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 403 mkr.

Per den 1 juni har Heba tillträtt bolaget innehållande äldreboendet. Äldreboendet består av 60 lägenheter.

### Norrtälje Hamn

Heba har den 9 april 2020 tecknat avtal med Slättö VI AB avseende förvärv i Norrtälje Hamn. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet under hösten 2021. Byggnaden består av åtta huskroppar med fyra till sex våningar och totalt 143 hyreslägenheter, 535 kvm lokalyta samt 50 garageplatser med en total uthyrningsbar yta om 8 527 kvm BOA/LOA. Nedlagda kostnader uppgår till 100 mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 409 mkr.

### Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostad 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 planeras ske i början av 2022 för Norrtälje Hamn och för Österåker har det skett under våren 2021. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 17 mars 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Österåker. Nedlagda kostnader uppgår till 207,4 mkr, varav 27,1 mkr under första halvåret 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 222 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 216,0 mkr, varav 110,1 mkr under första halvåret 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

### Täby Park

Heba har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 kvm lokalyta omfattande totalt 14 500 kvm bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet. Under december 2020 har Heba tillträtt bolaget innehållandes fastigheten Opalen. Nedlagda kostnader uppgår till 436,7 mkr, varav 5,2 mkr under första halvåret 2021. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 mkr.

### Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 6,9 (7,1) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 128,1 (105,0) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första halvåret 2021 uppgår till 507,5 (419,3) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 1,1 (0,6) mkr.



## 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.

### Skärgårdsskogen Skarpnäck

I november 2020 tilldelades Heba och Åke Sundvall Byggnads AB en första gemensam markanvisning i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. I ett gemensamt projektbolag kommer bolagen bygga cirka 100 bostadsrätter i stadsdelområdet. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet.

### Framtidens Stora Sköndal

I slutet av 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.

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 juni 2021 ett marknadsvärde om 12 882,5 mkr jämfört med 12 046,2 mkr vid årsskiftet. 1/3 av koncernens samtliga fastigheter 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. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

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 3,7 procent i Norrort till 1,6 procent i Innerstaden. Värdeökningen totalt under januari-juni uppgick till 2,7 (0,4) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	12 046,2	10 135,3	10 135,3
Förvärv och nybyggnation	379,3	214,2	939,5
Investeringar i befintliga fastigheter	128,1	105,0	227,6
Värdeförändring	328,9	36,2	743,8
Bokfört värde vid periodens slut	12 882,5	10 490,7	12 046,2

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 155,0 (1,5) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 388,4 (5 479,5) mkr motsvarande en soliditet om 46,4 (50,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 144,9 (106,3) mkr. Räntebärande skulder ökade till 5 530,0 (3 847,4) mkr, varav 0,0 (52,4) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 075,0 (1 017,4) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 175 (675) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,01 (1,37) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 840,0 (1 012,6) mkr, varav 140,0 (87,6) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 764,6 (3 772,0) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtagande för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng respektive 720,5 mkr avseende bostadsprojekt i Uppsala och Vårbergstoppen. Under kvartal två 2021 har moderbolaget ingått ytterligare ett borgensåtagande för kreditfaciliteter om 304,5 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

### Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 30 juni 2021 framgår av nedanstående tabell.

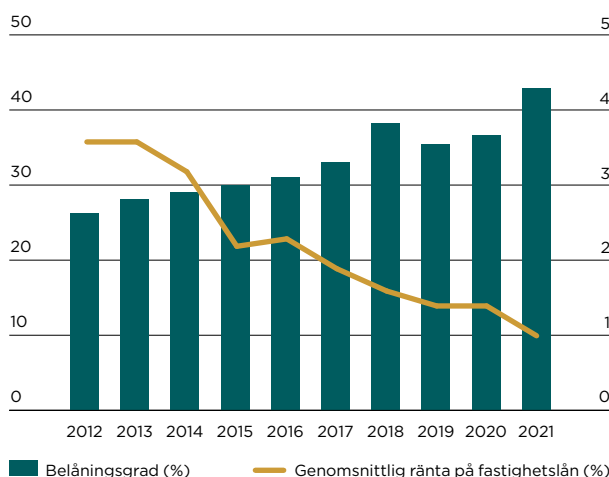
#### Räntebindningsstruktur 2021-06-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	2 560,0	1,11	46
2 år	370,0	1,41	7
3 år	100,0	0,65	2
4 år	470,0	0,43	9
5 år	300,0	0,97	5
6-7 år	600,0	0,86	11
8-10 år	1 130,0	0,99	20
<b>Summa</b>	<b>5 530,0</b>	<b>1,01</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 begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 850,0 (1 450,0) mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

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



### Räntederivat 2021-06-30

Förfalldag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	-1,3
2024-09-27	200,0	1,4
2024-10-28	100,0	-2,0
2025-10-27	100,0	-2,8
2026-10-26	100,0	-3,6
2026-11-23	100,0	-3,3
2027-10-26	100,0	-4,4
2027-11-23	100,0	-4,0
2028-04-10	200,0	2,8
2028-10-26	150,0	-7,8
2029-03-15	200,0	-4,8
2029-05-14	200,0	-1,2
2030-10-28	200,0	6,5
<b>Summa</b>	<b>1 850,0</b>	<b>-24,5</b>

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsboks slut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 juni uppgick derivatens verkliga värde till -24,5 (-64,3) 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 51,4 mkr.

### Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 30 juni 2021 framgår av nedanstående tabell.

#### Kapitalbindningsstruktur 2021-06-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	1 175,0
< 1 år	545,0	545,0
1-2 år	1 532,0	492,0
2-3 år	1 150,0	550,0
3-4 år	680,0	680,0
4-5 år	950,0	750,0
6-7 år	200,0	200,0
8-10 år	1 138,0	1 138,0
<b>Summa</b>	<b>8 195,0</b>	<b>5 530,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,2 (4,4) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (3,7) år.

### Rating

Under andra kvartalet 2020 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget A-, Stable outlook, av Nordic Credit Rating vilket motsvarar den högsta rating som ett börsnoterat fastighetsbolag i Sverige har erhållit.

I samband med att Heba i februari 2021 emitterade sina första obligationer under sitt nyetablerade MTN-program fick Heba en senior unsecured issue rating med betyget A-, Stable outlook, från Nordic Credit Rating. Även nyemission om 350 mkr gröna obligationer i maj 2021 erhöll betyget A-, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.

Under kvartal två 2021 har en årlig genomgång skett och Heba bibehöll sin rating om A-, med en justerad prognos till, Negative outlook.

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

Heba har i januari 2021 upprättat ett MTN-program (Medium Term Note) för utgivning av obligationer med en beloppsram om 2 000 mkr och samtidigt lanserat ett ramverk för grön finansiering. MTN-programmet innebär att Heba kan ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut

gröna obligationer och gröna certifikat. Heba emitterade sina första gröna obligationer under februari månad 2021. Det totala beloppet som emitterades var 1 300 mkr fördelat på 550 mkr med en löptid på 3 år och 750 mkr med en löptid på 5 år. Under maj 2021 har Heba emitterat ytterligare 350 mkr gröna obligationer med en löptid på 4 år. Genom emitteringen är 1 650 mkr av ramen nyttjad.

### 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 2021 uppgår leasingskulden för tomträtter till 166,9 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 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen 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 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 54 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.

### Covid-19

Under februari 2020 drabbades världen av viruset covid-19. Världen upplever nu en situation som kommer påverka oss under lång tid framåt. För Hebas verksamhet är grunden långsiktighet, hållbarhet och trygghet – värderingar som blir ännu viktigare i osäkra tider. Heba har stabila hyresgäster och låg belåning. Pandemin har inte i något väsentligt påverkat Hebas verksamhet.

## 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)

## 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)

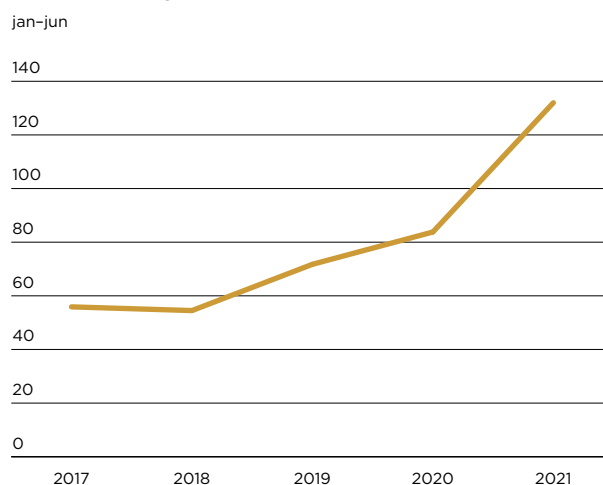
### Utdelning

För verksamhetsåret 2020 har under maj månad 2021 en utdelning skett om 1,30 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,1 procent baserat på börskursen den 31 december 2020.

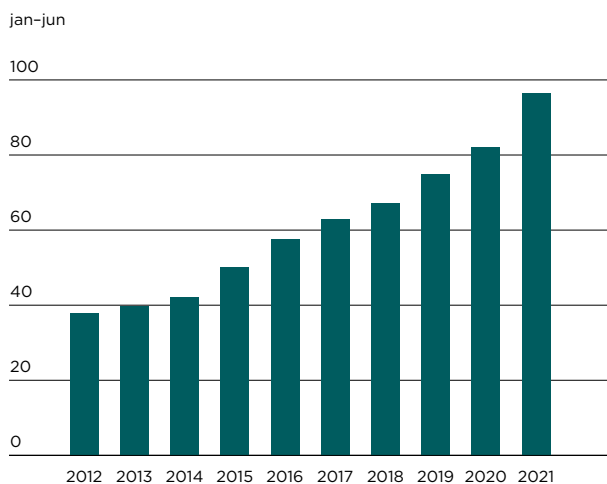
### Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
SBB I Norden AB	0	17 014 280	20,6	11,0
Härnblad, Birgitta Maria	2 230 320	8 029 968	12,4	19,6
Ericsson, Charlotte	974 160	4 314 372	6,4	9,1
Holmbergh, Christina	924 160	3 909 804	5,9	8,5
Eriksson, Anders	914 160	3 584 423	5,5	8,2
Ericsson, Ulf	0	3 200 000	3,9	2,1
Sundström, Margareta	953 520	1 945 980	3,5	7,4
Didner & Gerge Fonder Aktiefbolag	0	2 880 611	3,5	1,9
Spiltan Aktiefond Stabil	0	1 890 517	2,3	1,2
Vogel, Johan	298 800	1 517 040	2,2	2,9
<b>Totalt, största aktieägarna</b>	<b>6 295 120</b>	<b>48 286 995</b>	<b>66,1</b>	<b>72,0</b>
Andra aktieägare	1 695 200	26 282 685	33,9	28,0
<b>Totalt</b>	<b>7 990 320</b>	<b>74 569 680</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

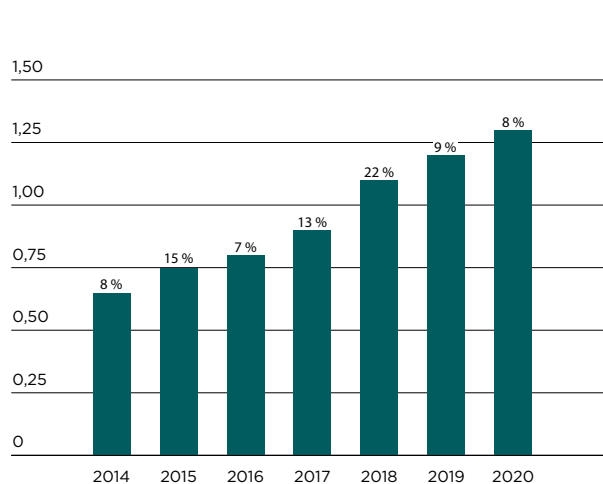
### Värdeutveckling aktiekurs 2017-2021 (kr)



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



### Aktieutdelning (kr/aktie)



## Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete som återspeglas i samtliga delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet bedrivs utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget kan uppnå sina långsiktiga hållbarhetsmål samt gå i linje med FN:s globala mål för hållbar utveckling.

### Vår organisation

Heba är en närvarande fastighetsförvaltare med ett nära samarbete med hyresgästerna. En grundläggande förutsättning för att upprätthålla bolagets effektiva förvaltning och för att verksamheten ska kunna utvecklas, är att bolagets medarbetare mår bra och känner att de utvecklas. Vi mår om våra medarbetare och arbetar systematiskt och aktivt med friskvård, sund arbetsmiljö, arbetsglädje och effektivitet.

Under första halvåret 2021 har samtliga medarbetarsamtal genomförts och renoveringen av huvudkontoret har slutförts för att skapa en trevligare miljö utifrån medarbetarnas önskemål. Hälsoåret som påbörjades under 2020 har fortsatt med aktiviteter som digital yoga, löpträning och ett motionsrace. Poänggrundade aktiviteter var bland annat fysisk aktivitet, mindre skärmtid och digitala kaffeпаuser med kollegor.

### Vår roll i samhället

Hebas fastighetsförvaltning skapar trygga och hållbara boenden för livets olika faser, även för personer med särskilda behov. Heba bidrar till ett mer hållbart samhälle genom bolagets affärsverksamhet samt genom bidrag och insatser till välgörenhetsorganisationer och till personer i utsatta grupper.

I mars medverkade Heba i ett samverkansmöte tillsammans med stadsdelsförvaltningen kring trygghetsfrågan i Hökarängens centrum.

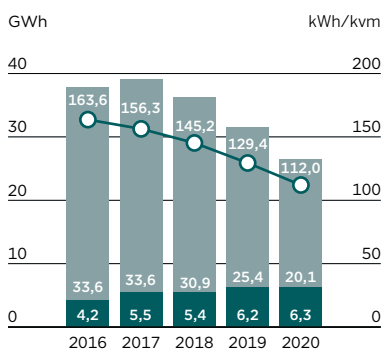
### Vår miljö

Heba tar ansvar för den miljö som verksamheten påverkar. Bolaget arbetar systematiskt med att ställa om för att på sikt inte lämna något negativt avtryck på miljön. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att vara en klimatneutral verksamhet senast år 2045 och bidra till det svenska klimatmålet om netto-noll växthusgasutsläpp.

Under första halvåret 2021 emitterades Hebas första gröna obligationer. Emissionslikviden är öronmärkt för gröna investeringar så som finansiering av åtgärder för att minska energianvändningen, klimatanpassning av fastigheter eller miljömärkta nyproducerade fastigheter.

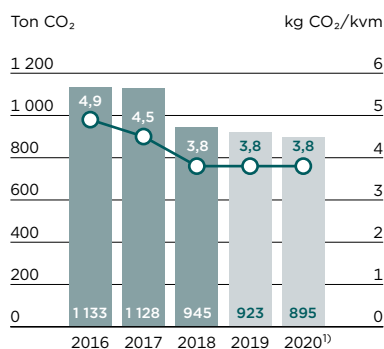
Under perioden erhöll Heba ISO-certifikat för bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem.

### Energianvändning (verklig användning)



■ El, GWh   ■ Fjärrvärme, GWh  
○ Energianvändning per kvm, kWh/kvm

### Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)

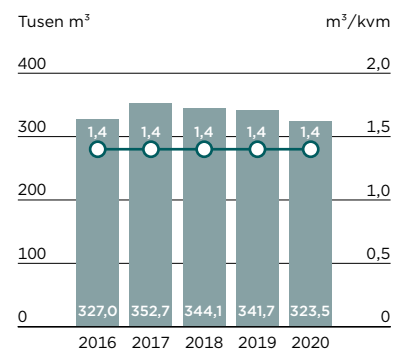


■ Fjärrvärme, ton CO<sub>2</sub>  
○ Växthusgasutsläpp per kvm, kg CO<sub>2</sub>/kvm  
Klimatkompensation inledd 1/11 2018.

<sup>1)</sup> 2020 klimatkompenserade Heba för 912 ton CO<sub>2</sub>.

Från och med 2015 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

### Vattenförbrukning



■ Totalt, m<sup>3</sup>  
○ Vattenförbrukning per kvm, m<sup>3</sup>/kvm

## Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 114,7 (111,5) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 68,2 (4,2) mkr.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

## Prognos 2021

Förvaltningsresultatet för 2021 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2020.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per e-post; [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

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

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 15 juli 2021

Heba Fastighets AB (publ)

**Lennart Karlsson**  
Styrelseordförande

**Rolf H Andersson**  
Styrelseledamot

**Tobias Emanuelsson**  
Styrelseledamot

**Lena Hedlund**  
Styrelseordförande

**Christina Holmbergh**  
Styrelseledamot

**Johan Vogel**  
Styrelseledamot

**Patrik Emanuelsson**  
Verkställande direktör



Hebas fastighet Alen i Norrtälje Hamn är under produktion, med 83 hyreslägenheter och ett äldreboende. Förmedlingen av hyreslägenheterna planeras starta hösten 2021.



## Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>110,1</b>	<b>98,1</b>	<b>216,7</b>	<b>193,5</b>	<b>393,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-28,0	-25,7	-62,1	-54,8	-109,8
Underhållskostnader	-0,9	-0,8	-1,7	-2,7	-5,0
Fastighetsskatt	-1,5	-1,3	-2,9	-2,7	-5,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>79,7</b>	<b>70,3</b>	<b>150,0</b>	<b>133,3</b>	<b>273,5</b>
Central administration	-9,5	-9,8	-17,5	-17,7	-33,8
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,2	-	-0,4	-	-
Finansiella intäkter	4,7	2,0	7,4	2,0	4,3
Räntekostnader	-15,2	-13,3	-30,1	-24,9	-51,8
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,2	-2,5	-2,4	-4,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>58,3</b>	<b>48,0</b>	<b>106,9</b>	<b>90,3</b>	<b>187,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	274,3	-4,1	328,9	36,2	743,8
Värdeförändring räntederivat	1,0	-10,3	30,2	-30,3	-20,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>333,6</b>	<b>33,6</b>	<b>466,0</b>	<b>96,2</b>	<b>910,2</b>
Aktuell skatt	-0,2	0,2	-0,2	0,2	0,1
Uppskjuten skatt	-69,0	-9,1	-95,0	-23,6	-192,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>264,4</b>	<b>24,7</b>	<b>370,8</b>	<b>72,8</b>	<b>718,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>264,4</b>	<b>24,7</b>	<b>370,8</b>	<b>72,8</b>	<b>718,2</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	3,20	0,30	4,49	0,88	8,70

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

## Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,0	1,8
Förvaltningsfastigheter	12 882,5	10 490,7	12 046,2
Nyttjanderättstillgång	166,9	166,9	166,9
Materiella anläggningstillgångar	5,9	5,8	6,8
Andelar i gemensamt styrda företag	0,3	-	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	420,5	134,0	334,4
Omsättningstillgångar	130,0	131,4	122,3
Likvida medel	155,0	1,5	97,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 763,4</b>	<b>10 932,3</b>	<b>12 775,8</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6 388,4</b>	<b>5 479,5</b>	<b>6 124,9</b>
Långfristiga räntebärande skulder	3 810,0	2 349,0	2 294,0
Räntederivat	24,5	64,3	54,8
Uppskjuten skatteskuld	1 506,9	1 243,3	1 411,9
Leasingskuld	166,9	166,9	166,9
Kortfristiga räntebärande skulder	1 720,0	1 498,4	2 621,0
Övriga kortfristiga skulder	146,7	130,9	102,3
<b>Summa skulder</b>	<b>7 374,9</b>	<b>5 452,8</b>	<b>6 650,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>13 763,4</b>	<b>10 932,3</b>	<b>12 775,8</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 2020-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>5 464,5</b>	<b>5 505,8</b>
Periodens totalresultat			72,8	72,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-99,1	-99,1
<b>Utgående balans 2020-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>5 438,2</b>	<b>5 479,5</b>
<b>Ingående balans 2020-07-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>5 438,2</b>	<b>5 479,5</b>
Periodens totalresultat			645,4	645,4
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 083,6</b>	<b>6 124,9</b>
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 083,6</b>	<b>6 124,9</b>
Periodens totalresultat			370,8	370,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
<b>Utgående balans 2021-06-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>6 347,1</b>	<b>6 388,4</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Driftsöverskott	79,7	70,3	150,0	133,3	273,5
Central administration	-9,5	-9,9	-17,5	-17,7	-33,9
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	0,6	0,6	1,6	2,7
Erhållen utdelning Brandkontoret	-	1,5	-	1,5	1,5
Erhållna räntor	4,7	0,5	7,4	0,5	2,8
Betalda finansiella kostnader	-15,0	-14,5	-33,7	-28,8	-59,9
Betald skatt	1,1	-1,1	-0,8	-1,9	0,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>61,2</b>	<b>47,4</b>	<b>106,1</b>	<b>88,5</b>	<b>187,1</b>
Förändring av rörelsekapital	42,3	-2,4	38,8	17,8	0,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>103,5</b>	<b>45,0</b>	<b>144,9</b>	<b>106,3</b>	<b>187,7</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-387,1	-228,1	-507,5	-419,3	-1 270,2
Övriga investeringar	-0,1	-0,6	-1,1	-0,6	-2,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	0,5	-	0,5	0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-387,2</b>	<b>-228,2</b>	<b>-508,6</b>	<b>-419,4</b>	<b>-1 272,5</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Upptagna lån	800,0	339,6	2 100,0	627,4	2 294,6
Amortering av lån	-436,0	-52,0	-1 485,0	-139,0	-738,6
Förändring av långfristiga fordringar	-12,6	-5,7	-86,1	-99,6	-299,9
Utbetald utdelning	-107,3	-99,1	-107,3	-99,1	-99,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>244,1</b>	<b>182,8</b>	<b>421,6</b>	<b>289,7</b>	<b>1 157,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-39,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>57,9</b>	<b>-23,4</b>	<b>72,2</b>
Likvida medel vid periodens början	194,6	1,9	97,1	24,9	24,9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>155,0</b>	<b>1,5</b>	<b>155,0</b>	<b>1,5</b>	<b>97,1</b>

## Segmentsrapportering, koncernen

Januari-juni 2021 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Koncernen
Hysesintäkter	24,3	80,4	17,1	39,9	55,0	216,7
Fastighetskostnader	-7,8	-28,1	-4,3	-11,2	-15,3	-66,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>16,5</b>	<b>52,3</b>	<b>12,8</b>	<b>28,7</b>	<b>39,7</b>	<b>150,0</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 633,5	4 661,5	792,5	2 102,2	3 692,8	12 882,5

Januari-juni 2020 mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Salem, Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna, Norrälja och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	24,4	78,8	16,7	38,8	34,8	193,5
Fastighetskostnader	-6,7	-27,9	-4,3	-11,7	-9,6	-60,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>17,7</b>	<b>50,9</b>	<b>12,4</b>	<b>27,1</b>	<b>25,2</b>	<b>133,3</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 482,1	4 225,6	764,3	1 868,8	2 149,9	10 490,7

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 150,0 (133,3) mkr och resultat före skatt 466,0 (96,2) mkr består av central administration -17,5 (-17,7) mkr, räntekostnad leasing -2,5 (-2,4) mkr, finansnetto -22,7 (-22,9) mkr, resultat från andelar intresseföretag -0,4 (0,0) och värdeförändring 359,1 (5,9) 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.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-juni 2021 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	188,2	28,5	216,7
Fastighetskostnader	-62	-4,7	-66,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>126,2</b>	<b>23,8</b>	<b>150,0</b>
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	11 163,7	1 718,8	12 882,5

## Nyckeltal, koncernen

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2017 jan-jun
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	260	239	241	254	250	232
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,4	2,6	2,3	2,7	2,7	2,5
Hysesintäkter per kvm, kr	1 670	1 617	1 636	1 565	1 490	1 384
Fastighetskostnader per kvm, kr	514	503	499	537	532	531
Bokfört värde per kvm, kr	48 558	43 263	46 560	39 611	35 516	33 578
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, mkr <sup>2)</sup>	144,9	106,3	187,7	118,6	63,3	59,8
Investeringar, mkr	508,6	319,9	1 272,9	349,3	224,6	179,6
Överskottsgrad, % <sup>3)</sup> 17)	69,2	68,9	69,5	65,7	64,3	61,7
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4)</sup> 17)	4,6	4,6	4,6	4,6	3,8	3,7
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>5)</sup> 17)	1,0	1,4	1,1	1,4	1,6	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>6)</sup> 17)	0,9	0,7	0,8	0,7	0,8	0,6
Belåningsgrad, % <sup>7)</sup> 17)	42,9	36,7	40,8	35,5	38,2	33,1
Soliditet, % <sup>8)</sup> 17)	46,4	50,1	47,9	50,3	48,5	51,7
Avkastning eget kapital, % <sup>9)</sup> 17)	11,9	2,6	12,3	8,4	9,1	7,7
Avkastning totalt kapital, % <sup>10)</sup> 17)	7,5	2,3	8,3	4,0	4,0	5,8
<b>Data per aktie</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	4,49	0,88	8,70	2,50	2,40	1,89
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup> 17)	1,76	1,29	2,27	1,44	0,77	0,72
Eget kapital, kr <sup>13)</sup> 17)	77,38	66,37	74,19	60,41	53,51	49,43
Substansvärde (NAV), kr <sup>14)</sup> 17)	95,93	82,21	91,95	74,88	67,18	63,00
Börskurs, kr <sup>15)</sup>	132,00	86,00	114,50	84,00	54,75	56,25
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>16)</sup> 17)	156,04	127,07	145,91	117,09	109,81	94,82
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

### Definitioner

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

## Moderbolagets resultaträkning

mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	114,7	111,5	222,7
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-42,8	-38,1	-76,2
Underhållskostnader	-1,4	-2,3	-4,2
Fastighetsskatt	-1,9	-1,9	-3,8
Tomträttsavgälder	-1,4	-1,4	-2,7
<b>Driftsöverskott</b>	67,2	67,8	135,8
Avskrivningar på fastigheter	-11,7	-11,2	-22,8
<b>Bruttoresultat</b>	55,5	56,6	113,0
Central administration	-16,7	-17,0	-32,7
Finansiella intäkter	21,6	14,6	31,4
Räntekostnader	-22,4	-19,7	-39,7
Värdetförändring derivatinstrument	30,2	-30,3	-20,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	68,2	4,2	51,2
Bokslutsdispositioner			-0,2
Aktuell skatt	-	0,2	0,2
Uppskjuten skatt	-15,1	-7,0	-10,9
<b>Resultat efter skatt</b>	53,1	-2,6	40,3

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2021 30 jun	2020 30 jun	2020 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2,3	2,0	1,8
Materiella anläggningstillgångar	2 326,6	2 187,6	2 280,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 132,4	1 774,6	2 604,8
Kortfristiga fordringar	15,0	11,4	12,0
Likvida medel	152,6	0,6	89,5
<b>Summa tillgångar</b>	5 628,9	3 976,2	4 988,7
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	1 164,3	1 175,6	1 218,5
Obeskattade reserver	1,6	1,4	1,6
Avsättningar	154,0	134,9	138,9
Långfristiga skulder	2 822,8	1 252,1	1 327,3
Finansiella derivatinstrument	24,5	64,3	54,8
Kortfristiga skulder	1 461,8	1 347,9	2 247,6
<b>Summa skulder</b>	4 464,7	2 800,6	3 770,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	5 628,9	3 976,2	4 988,7

# Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2021	28 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	10 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	27 april 2022
Årsstämma	28 april 2022
Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022

## Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

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

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala 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 69 fastigheter, varav åtta samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 372 och antal lokaler 366. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

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

