

Kv3

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2022

Delåret i korthet

Finans

Heba levererar ett starkt förvaltningsresultat för tredje kvartalet (+8,7 procent). Trots negativ värdeförändring är delårets resultat positivt med 53,8 mkr.

Perioden präglas av åtgärder för att möta den förändrade situationen i omvärlden. Bland annat senarelägger vi planerade projekt. Vi har sänkt vår andel rörlig ränta. Vi har även sett över hur vi kan öka överskottsgraden ytterligare genom att säkra intäkter innan kostnader infaller.

Fastighetsportfölj

Under kvartal tre tillträdde Heba 104 hyresbostäder i Nyköping, nyproducerade med investeringsstöd och fullt uthyrda. Vidare tecknades avtal avseende ytterligare förvärv av en nyproducerad hyresfastighet i Nyköping med tillträde under oktober 2022.

900 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 230 färdigställs under 2022. Därutöver är 1100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Under årets tre kvartal pågick nio renoveringsprojekt och sju projekt kommer färdigställas under året.

Fastighetsvärdet

Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 15 428,2 mkr att jämföras med 13 500,2 mkr samma period föregående år.

Hållbarhet

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

Vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatpåverkan enligt Parisavtalet är hos Science Based Target Initiative för granskning.

Ett renoveringsprojekt för att minimera klimatpåverkan är startat som pilot. Bland annat ingår kök som minskar utsläppen med 60 procent i jämförelse med tidigare val.

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

Delårets resultat

- Delårets resultat uppgick till 53,8 (859,5) mkr, vilket motsvarar 0,33 (5,21) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 185,2 (170,3) mkr, vilket är 8,7 procent bättre än föregående år.
- Hysesintäkterna uppgick till 372,5 (328,5) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 265,3 (232,0) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -337,6 (813,0) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 54,00 (51,27) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 5,3 procent.

Nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	372,5	328,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	281,9	259,1
Direktavkastning, %	2,3	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	52 114	50 922
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	157,1	165,5
Investeringar, mkr	1 098,6	896,2
Genomsnittsränta, %	1,85	0,94
Förvaltningsmarginal, %	49,7	51,8
Belåningsgrad, %	47,2	45,4
Nettobelåningsgrad, %	46,0	41,9
Överskottsgrad, %	71,2	70,6
Data per aktie¹⁾		
Resultat efter skatt, kr	0,33	5,21
Utdelning, kr	0,80	0,65
Börskurs den 30 september, kr	31,50	63,80
Substansvärde (NAV), kr	54,00	51,27

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

Kontaktperson

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

Stabilt resultat i en tid präglad av nya förutsättningar



2022 är ett annorlunda år i en föränderlig värld. I början av året såg vi en ljusning efter pandemin. Optimismen har förbytt till inbromsning i ekonomin med skenande elpriser, stigande räntor och hög inflation. I tider som dessa utgör Hebas stabila finansiella ställning en trygg plattform.

För årets tre första kvartal uppgår Hebas förvaltningsresultat till 185,2 mkr, en förbättring med 9 procent jämfört med samma period i fjol. Uppgången i förvaltningsresultatet är kopplat till helårseffekten av de fem nya fastigheterna vi tillträdde i fjol, i Vallentuna, Österåker, Enköping och Norrtälje.

Omvärlden

Utvecklingen i omvärlden är en följd av att regeringar och centralbanker under många år gett ut omfattande stöd och räntesänkningar för att upprätthålla tillväxten. Centralbankerna har nu gjort en tvärvändning i penningpolitiken som gått från att stimulera marknaden med låga räntor till att bromsa marknaden med stigande räntenivåer. Även ökad inflation och kriget i Ukraina med skenande energipriser i släptåg påverkar den ekonomiska utvecklingen i samhället.

Omställning till nya förutsättningar

Heba har under kvartal tre påverkats i mindre omfattning av ökade räntor, inflation och elpriser som följer av läget i omvärlden. De nya förutsättningarna med högre räntor kommer dock att påverka bolagets förvaltningsresultat i högre omfattning under 2023.

Att kunna hantera verksamheten i tider av nedgång är naturligt för oss som en långsiktig aktör. Med utgångspunkt i våra genomförda stresstester har vi vidtagit ett antal åtgärder för att möta denna förändrade omvärld:

- Vi fullföljer pågående nybyggnads- och renoveringsprojekt samtidigt som planerade projekt skjuts på framtiden. Vilket innebär att vårt behov av nyupplåning minskar och därmed våra räntekostnader de närmaste tre åren.
- Vi har under kvartalet arbetat med att sänka vår andel rörlig ränta från 50 till 39 procent och kommer fortsätta göra detta under kommande kvartal.
- Vi har sett över hur vi kan öka vår överskottsgrad ytterligare genom att säkra våra intäkter innan kostnader infaller.
- Vi säkerställer el-avtal för de kommande åren vilket ger oss betydligt lägre elkostnader jämfört med nuvarande prisnivåer.
- Vi har refinansierat lån i förtid och förlängt våra lånelöften.
- Vi får en ny intäktskälla i form av intäkter från försäljning av pågående bostadsrättsprojekt i samverkan med Åke Sundvall Byggnads AB.

Åtgärderna ovan tillsammans med vår låga belåningsgrad och våra långa räntesäkringar gör att vi kan möta en del av de högre marknadsräntorna.

Trygg finansiering och stabil ekonomi

Räntenivån på marknaden styr vi inte över. Våra kreditmarginaler och vår kapitalbindning däremot, kan vi bättre hantera. Våra tillgångar i bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i attraktiva lägen uppfattas som stabil säkerhet av våra långgivare. Heba är en liten aktör på lånemarknaden och vi har varit förutseende att ha en lång kapitalbindning på 4,2 år för våra lån. Beredskapen är god för att kunna hantera kommande refinansieringar tack vare våra goda bankrelationer, en bra likviditet och outnyttjade kreditlöften. Vi känner oss fortsatt trygga i våra kommande finansieringar.

Vi har planerat och genomfört vår tillväxt genom att alltid ha god kontroll på vår belåningsgrad. Att växa med bibehållen stark finansiell ställning är ett viktigt kännetecken för Heba och en förutsättning för bolagets långsiktiga och hållbara profil. Genomsnittsräntan för vår upplåning är idag 1,85 procent. Vår tillgängliga likviditet uppgår till 2 370 mkr, i form av outnyttjade lånelöften på 1 900 mkr, banklikviditet på 330 mkr samt en outnyttjad checkkredit på 140 mkr. Det täcker våra kommande refinansieringsbehov med mera under lång tid.

Säkra tillväxten

Vi har ökat vår renoveringstakt och färdigställer sju renoveringsprojekt under 2022 vilket ger oss ökade hyresintäkter. Vi har utökat vårt innehav av samhällsfastigheter som ger oss bättre hyresökningar jämfört med hyresbostäder. Drygt 20 procent av våra intäkter är indexreglerade och merparten av dessa kommer från samhällsfastigheter.

Vi har en låg vakansgrad om 0,52 procent för bostäder och lokaler. Det har vi tack vare attraktiva fastigheter i attraktiva lägen, en effektiv förvaltning samt duktiga medarbetare. Vår belåningsgrad på 47 procent i kombination med en räntebindning på 3,2 år gör att vi är bättre förberedda än många andra bostadsbolag.

Utmaningen för Heba ligger nu i att ökade räntekostnader och energikostnader inte snabbt kan kompenseras genom hyreshöjningar i bostadsbeståndet. Utmaningen till trots rör min oro framför allt hur privatpersoner och industrin ska klara av de ökade kostnaderna och den stundande lågkonjunkturen. Det ligger ett stort ansvar på Riksbanken och regeringen att hantera.

Marknadsvärde och avkastning

Det oroliga läget på transaktionsmarknaden gör att det är svårt att ringa in avkastningskraven. Transaktionsvolymen i landet har gått ner under året. Det råder försiktighet och objekt förblir osålda. Hebas inriktning mot bostäder och samhällsfastigheter med mycket låg risk för vakanser är trygga segment i ett långsiktigt perspektiv. Vårt bestånd av attraktiva fastigheter i attraktiva lägen är det som gett höga värden på våra fastigheter och med det en låg direktavkastning.

Trots det har marknadsvärdet på våra fastigheter gått ned under det tredje kvartalet. Den tidigare positiva värdeförändringen har under kvartal tre ersatts med en negativ värdeutveckling på 3,3 procent. För årets tre kvartal är värdeförändringen negativ om 2,3 procent. Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 30 september 2022 uppgick till 15 428 mkr, vilket kan jämföras med 13 500 mkr vid samma tidpunkt föregående år. Historien visar att efter något enstaka år med nedgångar kommer marknaden att komma i gång igen. De senaste decennierna har den genomsnittliga värdeökningen på hyresfastigheter varit drygt 6 procent per år.

Nyproduktion och renoveringsprojekt

Under september avtalade Heba om ytterligare ett förvärv i Nyköping med 83 nyproducerade hyreslägenheter med investeringsstöd. Fastigheten kommer vara fullt uthyrd när den tillträds i slutet av oktober 2022. I december 2022 tillträder vi en hyresfastighet i Uppsala med 145 lägenheter.

Under årets första tre kvartal färdigställdes totalt sju renoveringsprojekt. Vi har kommit så långt med vårt renoveringsprogram att vi efter 2023 är nästan färdiga. Återstående är några enstaka projekt som färdigställs efter 2025.

Hållbarhetsarbetet

Under kvartalet har vi skickat in underlaget för våra hållbarhetsmål till granskning av Science Based Target Initiative, ett viktigt steg för att kunna visa tyngden i vårt arbete med att minska vår klimatpåverkan i enlighet med Parisavtalet. Att vi på Heba ska arbeta utifrån de vetenskapliga riktlinjerna för att uppnå Parisavtalet är självklart.

Heba ska fram till år 2028 (med 2021 som basår) komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på 80 kWh/kvm uppvärmd yta (Atemp), en minskning omkring 18 procent. Energianvändningen för tredje kvartalet 2022 var 87 kWh/kvm.

Under perioden har vi startat ett renoveringsprojekt där vi kommer ha fullt fokus på att minimera projektets klimatpåverkan. Som ett exempel har vi fattat beslut om ett nytt kök som minskar utsläppen med cirka 60 procent i jämförelse med tidigare variant. Pilotprojektet är en viktig del av att fortsätta lära oss om klimatoptimering och förändra gamla arbetsätt.

Heba en stabil 70-åring på marknaden

Förutsättningarna för fastighetsmarknaden har under perioden ändrats dramatiskt och även Heba kommer påverkas av de nya förutsättningarna. Heba följer förändringarna på marknaden noggrant. Just nu värderas alla fastighetsbolag lika trots olika förutsättningar men det kommer förändras snabbt. Heba är snabbfotat och dessutom handlingskraftigt när så behövs och om möjligheter uppstår.

Heba är en stabil 70-åring som kommer klara de närmaste åren på ett starkt sätt. Med låg risk och långsiktighet är Heba det finansiellt starka bolaget som framgångsrikt fortsätter vara en aktör att räkna med även de kommande 70 åren.

Heba är det långsiktiga valet.

Patrik Emanuelsson

Verkställande direktör

Finansiella mål och riktlinjer

Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

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

Våra målsättningar är att:

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

Heba Fastighets AB

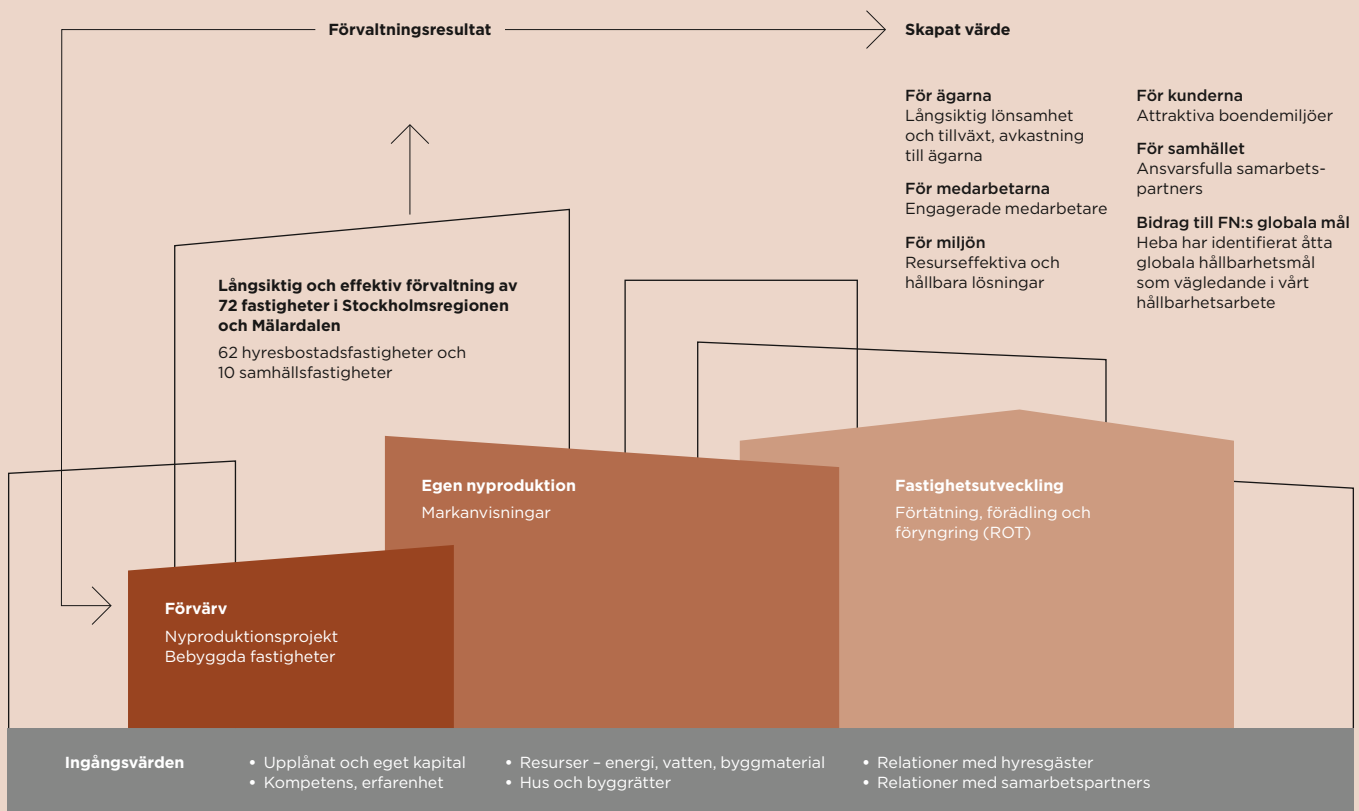
VÅR VISION

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

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

Vår värdeskapande affärsmodell



Heba Fastighets AB

Mål

Tillväxt

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

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten år 2045.

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

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

Utdelning till aktieägarna

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

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

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

Styrkor

Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

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

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

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,3 mdkr. Projekten som färdigställs från 2022 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 108 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 2025.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin långsiktiga tillväxt utan att målet om en belåningsgrad som understiger 50 procent över tid begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå

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

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2022

Omsättning och resultat

Tredje kvartalet

Hysesintäkterna ökade till 129,2 (111,7) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 33,1 (29,7) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 63,6 (63,4) mkr. Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till -0,0 (-1,3). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till -483,8 (484,1) och för räntederivat till 38,2 (12,2) mkr.

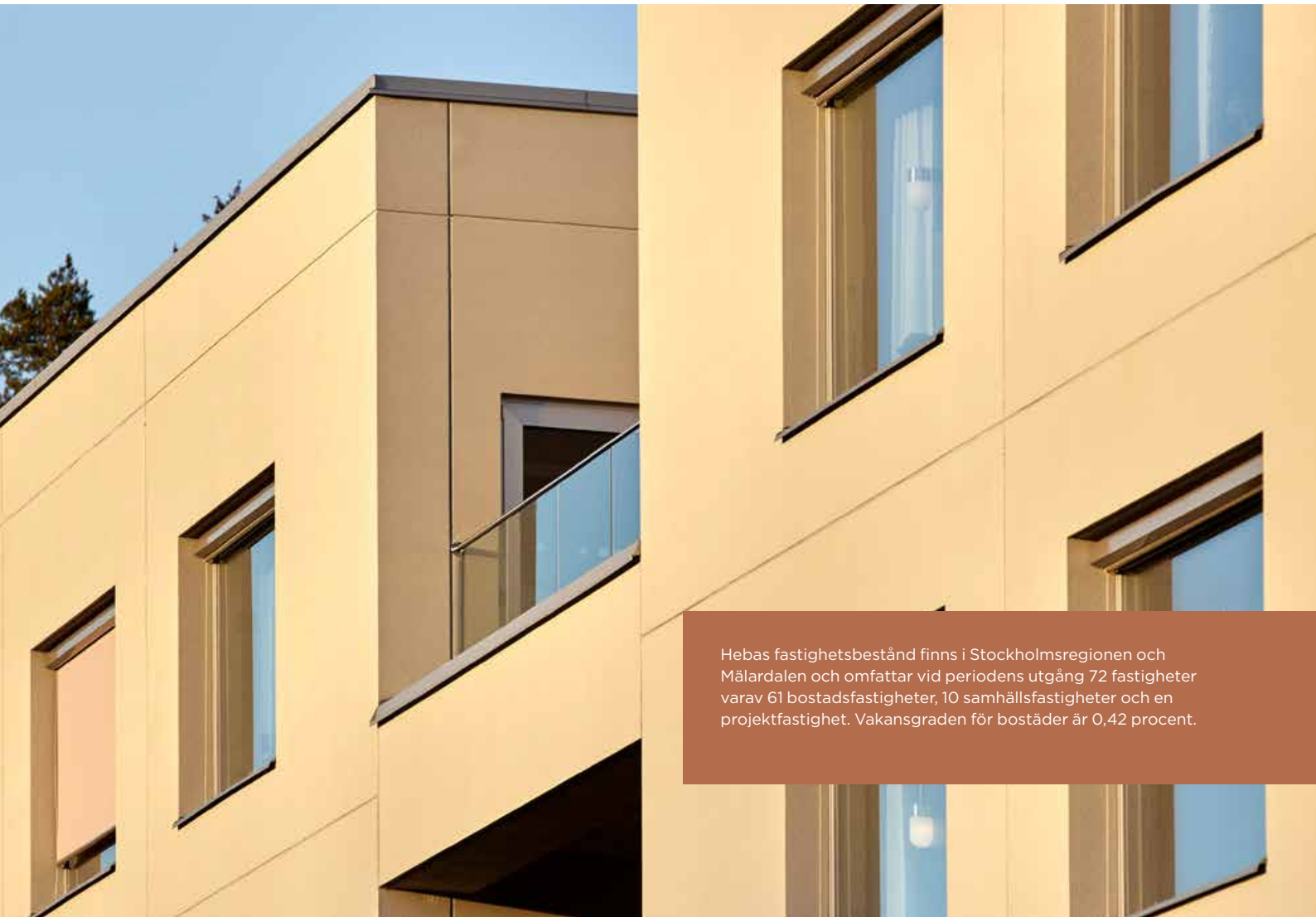
Första nio månaderna

Hysesintäkterna ökade till 372,5 (328,5) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 107,2 (96,4) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 185,2 (170,3) mkr, en ökning med 8,7 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2021 i Enköping, Norrtälje, Vallentuna samt Österåker. Resultat för fastighetsförsäljningar uppgick till -0,1 (-1,3). Orealiserad värdeförändring

förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till -101,9 (855,4) mkr. Resultat före skatt uppgick till 83,2 (1 024,4) mkr eller 0,50 (6,20) kr/aktie och efter skatt till 53,8 (859,5) mkr eller 0,33 (5,21) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 72 (68) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 61 (59) fastigheter är bostadsfastigheter, 10 (8) fastigheter är samhällsfastigheter och 1 (1) projektfastighet. Uthyrningsbar area är 291 700 (261 300) kvm innehållande 3 714 (3 437) bostäder och 361 (359) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,42 procent för bostäder och 0,57 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.



Hebas fastighetsbestånd finns i Stockholmsregionen och Mälardalen och omfattar vid periodens utgång 72 fastigheter varav 61 bostadsfastigheter, 10 samhällsfastigheter och en projektfastighet. Vakansgraden för bostäder är 0,42 procent.

Investeringar och försäljningar

Nyköping

Heba har under september 2022 tecknat avtal med Bolite Utveckling AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 83 hyreslägenheter. Planerat tillträde sker under oktober 2022 då Heba förvärvar aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 125 mkr.

Heba har under juni 2022 tecknat avtal med Dalhälls Holding AB avseende förvärv av en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Nyköping. Bostadsfastigheten består av 104 hyreslägenheter. Under september har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolaget. Nedlagda kostnader uppgår till 248,0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 250 mkr.

Uppsala Gränby

Heba har under mars 2022 tecknat avtal med Senectus Förvaltning AB och Tunkhem AB avseende förvärv av dels ett äldreboende, dels en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Gränby. Äldreboendet består av 70 lägenheter och bostadsfastigheten av 47 hyreslägenheter. Under april 2022 har tillträde skett i samband med att Heba förvärvat aktierna i bolagen. Nedlagda kostnader uppgår till 420,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 420 mkr.

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. Planerat tillträde sker under november 2022 och produktionsstart under kvartal två 2023. Färdigställande är planerat till kvartal fyra 2024. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 306 mkr.

Enköping

Heba har under juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en hyresbostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som

en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäckes Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Tillträde ägde rum den 22 november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Färdigställande är planerat till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 225,3 mkr varav 168,4 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

Norrtälje Hamn och Österåker

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

Under augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 437,3 mkr, varav 19,6 mkr under 2022. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 11,2 (8,8) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 224,8 (154,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 1 092,6 (891,2) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 6,0 (5,0) mkr.

Försäljningar

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

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

Uppsala

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

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 600 mkr.

Framtidens Stora Sköndal

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

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

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september 2022 ett marknadsvärde om 15 428,2 mkr jämfört med 14 673,1 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Dessa 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 kassafloresanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,8 procent i Innerstaden till 3,7 procent i Stockholm närförort. Värdeförändringen uppgick till totalt -2,3 (6,7) procent under januari-september. Värdeförändringen beror främst på låg transaktionsnivå och högre avkastningskrav. Tidigare år har värdeförändringen varit positiv, drivet av en hög efterfrågan och låga avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 673,1	12 046,2	12 046,2
Förvärv och nybyggnation	867,8	697,0	1 204,6
Investeringar i befintliga fastigheter	224,8	194,2	285,8
Försäljningar	-	-250,2	-354,2
Värdeförändring	-337,5	813,0	1 490,6
Bokfört värde vid periodens slut	15 428,2	13 500,2	14 673,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 330,1 (632,1) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 414,5 (6 877,1) mkr motsvarande en soliditet om 44,4 (46,2) procent. Belåningsgraden uppgår till 47,2 (45,4) procent och nettobelåningsgraden till 46,0 (41,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 157,1 (165,5) mkr. Räntebärande skulder ökade till 7 275,3 (6 125,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 442,3 (2 825,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 080 (1 575) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,85 (0,94) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (1 840,0) mkr, varav 140,0 (140,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 065,2 (2 705,9) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen samt 525 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

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

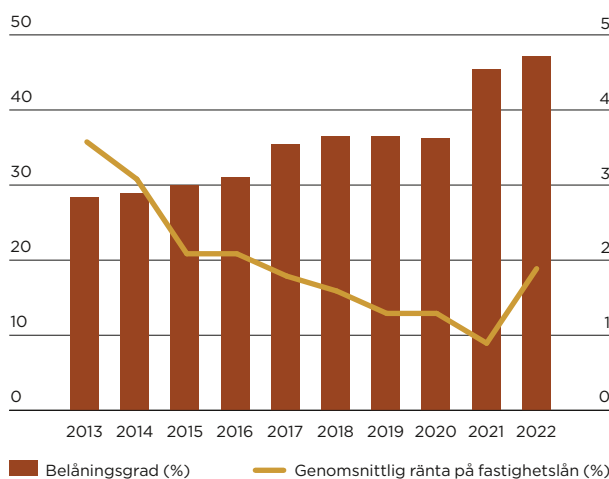
Räntebindningsstruktur 2022-09-30

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
< 1 år	2 812,3	2,69	38,7
1-2 år	380,0	0,44	5,2
2-3 år	270,0	0,76	3,7
3-4 år	1 300,0	1,53	17,9
4-5 år	500,0	1,66	6,9
5-6 år	400,0	0,76	5,5
6-7 år	350,0	0,96	4,8
7-8 år	280,0	1,40	3,8
8-9 år	630,0	1,21	8,7
9-10 år	353,0	2,59	4,8
Summa	7 275,3	1,85	100

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

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Heba har tecknat ränteswappar om totalt 2 950,0 (1 850,0) mkr vid delårs-

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



periodens utgång. Under kvartalet har räntederivaten med startdatum 2023 och 2024 genomgått en omstrukturering tillsammans med ett av Hebas andra derivat. Omstrukturen genererade en kortare löptid och en större derivatvolym.

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till 236,6 (-12,3) 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 23,4 mkr.

Räntederivat 2022-09-30

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	2,4
2024-09-27	200,0	12,5
2024-10-28	100,0	4,8
2025-09-30	1 000,0	45,4
2025-10-27	100,0	6,7
2026-10-26	100,0	8,2
2026-11-23	100,0	8,6
2027-04-22	300,0	15,1
2027-10-26	100,0	9,4
2027-11-23	100,0	10,0
2028-04-10	200,0	29,1
2028-10-26	150,0	15,5
2029-05-14	200,0	29,9
2030-10-28	200,0	39,0
Summa	2 950,0	236,6

Kapitalbindningsstruktur

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

Kapitalbindningsstruktur 2022-09-30

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 080,0
< 1 år	1 042,0	1 042,0
1-2 år	1 770,0	930,0
2-3 år	880,0	680,0
3-4 år	1 750,0	750,0
4-5 år	400,0	200,0
5-6 år	440,0	440,0
6-7 år	332,3	332,3
7-8 år	1 038,0	1 038,0
8-9 år	430,0	430,0
9-10 år	353,0	353,0
Summa	12 435,3	7 275,3

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

Rating

Under kvartalet fick 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 framöver har möjlighet att fortsätta ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

Leasingskuld

Hebas tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Per 30 september 2022 uppgår leasingskulden för tomträtter till 157,5 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hysesintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 77 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

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

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 3,4 mdkr. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,3 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 61 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. Heba arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Kriget i Ukraina

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

Redovisningsprinciper

Heba följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge analytiker och andra intressenter värdefull information. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Hebaaktien

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

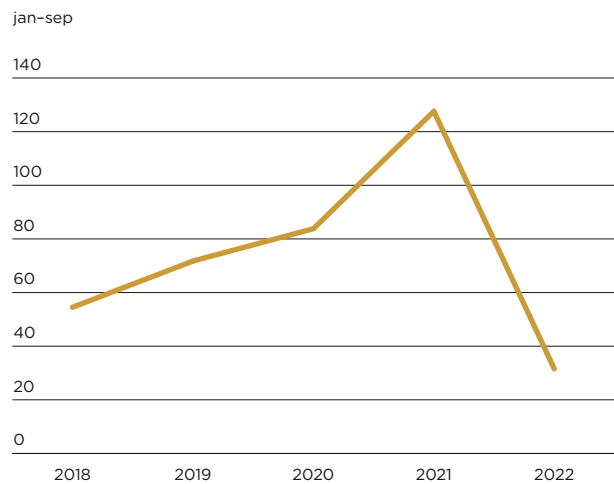
Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP		32 919 150	19,9	10,7
Ericsson, Charlotte	1 968 320	8 628 744	6,4	9,2
Vogel, Johan	1 797 600	7 994 080	5,9	8,4
Vogel, Anna	1 797 600	7 962 080	5,9	8,4
Holmbergh, Christina	1 848 320	7 819 608	5,9	8,5
Eriksson, Anders	1 828 320	6 741 846	5,2	8,1
Härnblad, Birgitta Maria	2 060 640	6 059 936	4,9	8,6
Ericsson, Ulf		6 300 000	3,8	2,0
Spiltan Aktiefond Stabil		4 636 216	2,8	1,5
SEB		4 630 567	2,8	1,5
Totalt, största aktieägarna	11 300 800	93 692 227	63,6	66,9
Andra aktieägare	4 679 840	55 447 133	36,4	33,1
Totalt	15 980 640	149 139 360	100,0	100,0

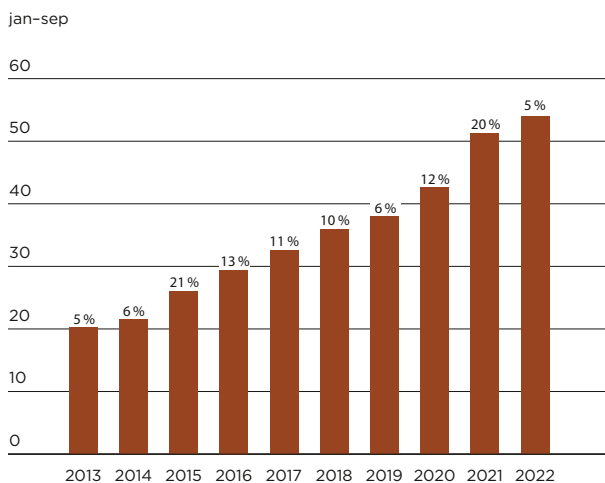
Utdelning

För verksamhetsåret 2021 har under maj månad 2022 en utdelning skett om 0,80 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,0 procent baserat på börskursen den 31 december 2021.

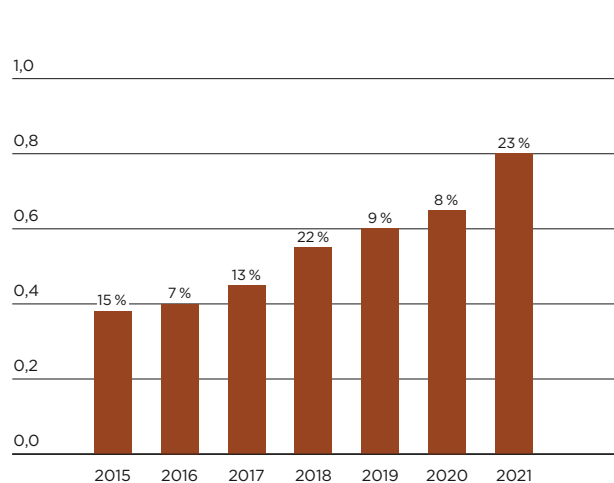
Värdeutveckling aktiekurs 2017-2022 (kr)



Substansvärde (NAV) per aktie (kr)



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

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

Vår organisation

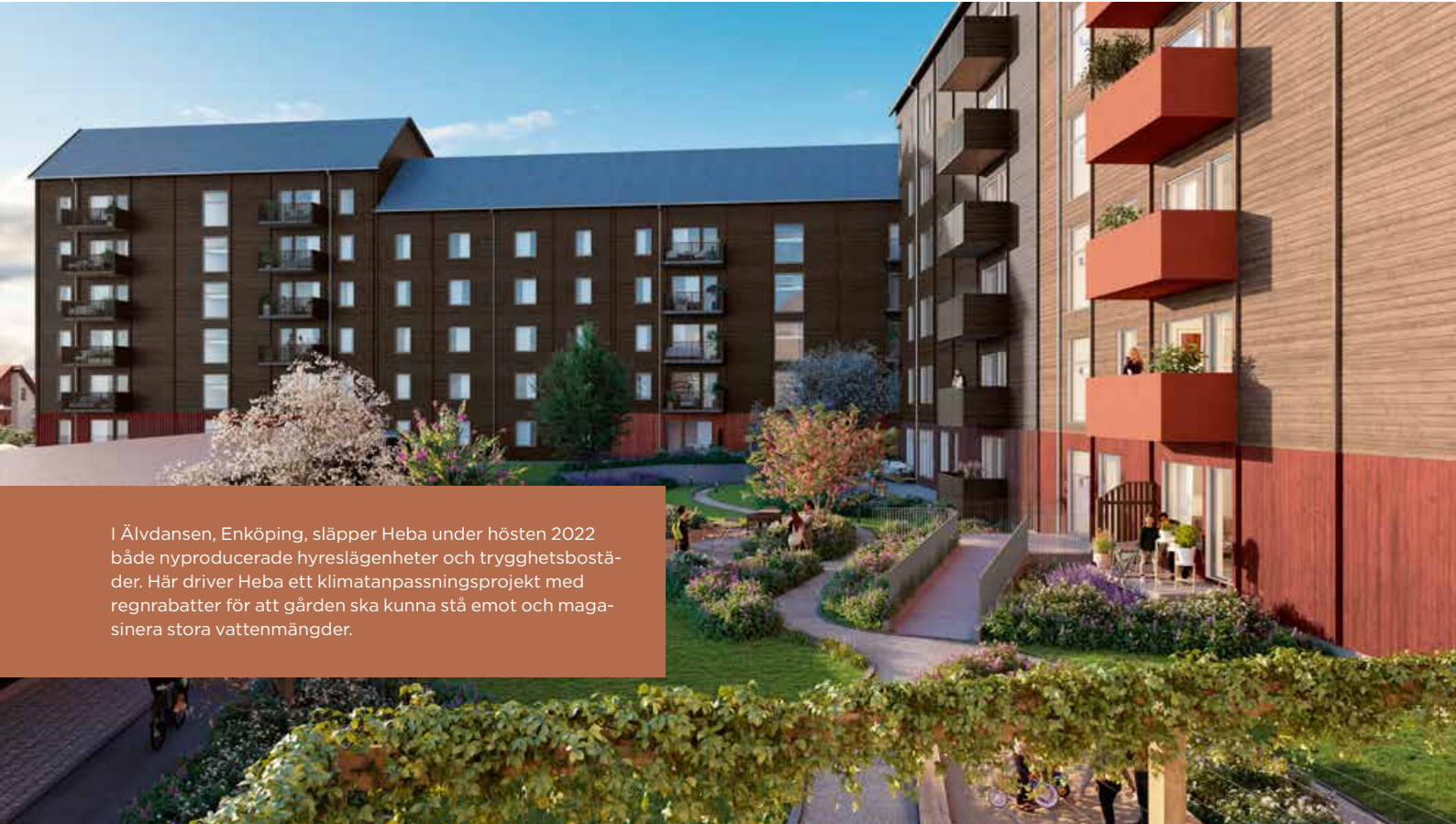
Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt och socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och att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

Vår roll i samhället

Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba är en långsiktig fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar attraktiva bostäder och samhällsfastigheter. Vi erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till välgörenhetsorganisationer, som ligger i linje med vår verksamhet.

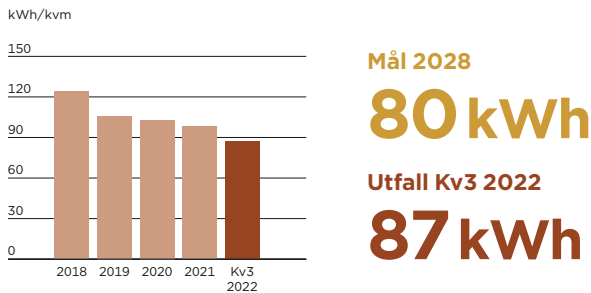
Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål och under tredje kvartalet har vi skickat in underlag med koppling till våra hållbarhetsmål för granskning av Science Based Target Initiative. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2021 fokuserat på att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av



I Älvdansen, Enköping, släpper Heba under hösten 2022 både nyproducerade hyreslägenheter och trygghetsbostäder. Här driver Heba ett klimatanpassningsprojekt med regnrabatter för att gården ska kunna stå emot och magasinera stora vattenmängder.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad



klimatpåverkan som 100-årsregn och ökad ändring av temperatur.

Minskning av energianvändning

Hebas energimål är att vi fram till år 2028 (med 2021 som basår) ska komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på 80 kWh/kvm Atemp, en minskning med omkring 18 procent. Utöver det övergripande målet ska Heba arbeta för att samtliga enskilda fastigheter ska ligga under 99 kWh/kvm Atemp och att all nyproduktion ska uppföras med en 20 procent bättre energiprestanda än rådande BBR-krav.

Tredje kvartalet

När vi pratar om klimatpåverkan delar vi upp det i tre huvudområden; det vi löpande använder så som energi, det avfall vi ger upphov till både från våra hyresgäster och i projekt, och det vi sätter in, så som material- och produktval främst i nyproduktion och vid renovering. För att på sikt få en helt klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera, förbättra och påverka. Vi kan inte uppnå klimatneutralitet på egen hand utan behöver tillsammans

med leverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och andra intressenter ha ett nära samarbete – varför påverkan är en av våra viktigaste prioriteringar.

Vår roll är, förutom det vi själva har rådighet över, att även bidra till en hållbar utveckling i flera delar av kedjan och bjuda in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

Under årets tredje kvartal har arbetet med Plast på rätt plats fortsatt. Vi vill öka medvetenheten för att minimera plast i restavfall som går till förbränning, där är textilier en viktig del. Hos de två pilotfastigheterna som tidigare i år fick uppdaterade miljörum anpassat till dagens avfall, har vi tillsammans med våra hyresgäster samlat in 102 kilo textilier!

Under kvartalet har projekteringen för vårt klimatanpassningsprojekt i Älvdansen i Enköping påbörjats. Projektet är en viktig del för att fastigheten ska kunna stå emot och magasinera stora vattenmängder på gården med hjälp av regnrabatter. Vår ambition är att kunna implementera regnrabatter i både liten och stor skala på flera ställen i vårt bestånd där vi ser utmaningar kring dagvattenhantering.

Som en del i att säkerställa organisationens utveckling och ständig förbättring påbörjades i maj Hebas interna utbildningsprogram. Vi tar vara på den kompetens som finns inom Heba och sprider kunskap inom hela organisationen. Kvartalets utbildningstillfällen handlade om systematiskt arbetsmiljöarbete.

För de fastigheter som fått ett lägre trygghetsindex i senaste NKI:n har en kartläggning påbörjats om vilka åtgärder vi kan göra för att förbättra den upplevda tryggheten. Arbetet kommer fortsätta tills alla fastigheter uppnår vårt trygghetsmål, att ingen fastighet ska understiga 80 procent i trygghetsindex.

Heba har tillsammans med entreprenören Husab ett gemensamt pilotprojekt där vi ska renovera fastigheten Pennteckningen i Johanneshov, med minskad klimatpåverkan i fokus. Genom att beräkna och medvetandegöra olika produkters klimatpåverkan kan vi klimatoptimera genom andra produktval samt sprida engagemang.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 168,4 (171,7) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 294,0 (93,0) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Prognos 2022

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

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

Stockholm den 27 oktober 2022

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Hebas energimål är att fram till år 2028 (med 2121 som basår) komma ner till en graddagskorrigerad energianvändning på 80 kWh/kvm Atemp, en minskning med omkring 18 procent. Utfallet per 30 september 2022 var 87 kWh/kvm Atemp.

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	129,2	111,7	372,5	328,5	449,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-30,0	-26,9	-99,7	-89,1	-125,8
Underhållskostnader	-0,9	-1,4	-2,6	-3,1	-5,1
Fastighetsskatt	-2,2	-1,4	-5,0	-4,3	-5,8
Driftsöverskott	96,1	82,0	265,3	232,0	312,9
Central administration	-9,8	-8,9	-28,0	-26,4	-37,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,3	-0,2	-0,7	-0,6	-0,8
Finansiella intäkter	6,1	6,2	17,2	13,6	18,7
Räntekostnader	-27,4	-14,5	-65,1	-44,6	-59,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,3	-3,6	-3,8	-5,0
Förvaltningsresultat	63,6	63,4	185,2	170,3	228,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-1,3	-0,1	-1,3	-1,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-483,8	484,1	-337,6	813,0	1 490,6
Värdeförändring räntederivat	38,2	12,2	235,7	42,4	55,8
Resultat före skatt	-382,0	558,4	83,2	1 024,4	1 773,7
Aktuell skatt	-	-0,2	-	-0,4	-0,3
Uppskjuten skatt	72,6	-69,4	-29,4	-164,5	-298,2
Periodens resultat	-309,4	488,7	53,8	859,5	1 475,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-309,4	488,7	53,8	859,5	1 475,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	-1,87	2,96	0,33	5,21	8,93

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,1	5,7	6,8
Förvaltningsfastigheter	15 428,2	13 500,2	14 673,1
Nyttjanderättstillgång	157,5	163,4	157,5
Materiella anläggningstillgångar	8,2	6,0	5,3
Andelar i gemensamt styrda företag	0,3	0,5	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	455,4	425,1	433,4
Finansiella tillgångar	25,2	-	25,0
Räntederivat	236,6	-	0,9
Omsättningstillgångar	67,3	148,6	54,6
Likvida medel	330,1	632,1	158,8
Summa tillgångar	16 714,9	14 881,5	15 515,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 414,5	6 877,1	7 492,8
Långfristiga räntebärande skulder	5 153,3	4 490,0	4 290,0
Räntederivat	-	12,3	-
Uppskjuten skatteskuld	1 739,4	1 576,4	1 710,0
Leasingskuld	157,5	163,4	157,5
Kortfristiga räntebärande skulder	2 122,0	1 635,0	1 735,0
Övriga kortfristiga skulder	128,2	127,3	130,4
Summa skulder	9 300,4	8 004,4	8 022,9
Summa eget kapital och skulder	16 714,9	14 881,5	15 515,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2021-01-01	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Periodens totalresultat			859,5	859,5
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
Utgående balans 2021-09-30	34,4	6,9	6 835,8	6 877,1
Ingående balans 2021-10-01	34,4	6,9	6 835,8	6 877,1
Periodens totalresultat			615,7	615,7
Utgående balans 2021-12-31	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Ingående balans 2022-01-01	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Periodens totalresultat			-17,5	53,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-132,1	-132,1
Utgående balans 2022-09-30	34,4	6,9	7 301,9	7 414,5

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Driftsöverskott	96,1	82,0	265,3	232,0	312,9
Central administration	-9,8	-8,9	-28,0	-26,4	-37,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,8	-5,2	1,5	-4,6	3,2
Erhållen utdelning Brandkontoret	0,3	1,1	1,2	1,1	1,1
Erhållna räntor	0,0	5,1	0,1	12,5	0,1
Betalda finansiella kostnader	-27,4	-14,8	-69,6	-48,5	-67,3
Betald skatt	0,1	-0,7	0,3	-0,5	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	60,1	58,6	170,8	165,7	211,7
Förändring av rörelsekapital	-32,7	-38,0	-13,7	-0,2	21,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,4	20,6	157,1	165,5	232,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-469,0	-383,7	-1 092,6	-891,2	-1 397,4
Investering i finansiella tillgångar	-0,3	-	-0,8	-	-25,0
Övriga investeringar	-0,4	-3,9	-6,0	-5,0	-7,2
Försäljning förvaltningsfastigheter	0,0	250,3	-0,1	250,3	354,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,5	0,2	1,8	0,2	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469,2	-137,2	-1 097,7	-645,7	-1 074,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	890,0	1 080,0	2 995,3	3 180,0	3 180,0
Amortering av lån	-280,0	-485,0	-1 745,0	-1 970,0	-2 070,0
Förändring av långfristiga fordringar	-0,7	-1,4	-6,3	-87,4	-99,0
Utbetald utdelning	0,0	-	-132,1	-107,3	-107,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	609,3	593,6	1 111,9	1 015,2	903,6
Periodens kassaflöde	167,5	477,1	171,3	535,0	61,7
Likvida medel vid periodens början	162,6	155,0	158,8	97,1	97,1
Likvida medel vid periodens slut	330,1	632,1	330,1	632,1	158,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-september 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	40,9	140,5	7,6	120,8	62,3	0,3	372,5
Fastighetskostnader	-10,6	-46,0	-2,5	-29,2	-18,7	-0,1	-107,2
Driftsöverskott	30,3	94,5	5,1	91,7	43,6	0,2	265,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 874,3	5 437,2	718,2	4 847,0	2 303,5	248,0	15 428,2

Januari-september 2021 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Koncernen
Hysesintäkter	38,2	144,8	-	85,4	60,1	-	328,5
Fastighetskostnader	-11,0	-47,1	-	-20,7	-17,7	-	-96,4
Driftsöverskott	27,2	97,8	-	64,7	42,4	-	232,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 837,3	5 343,5	88,0	4 036,5	2 194,9	0,0	13 500,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 265,3 (232,0) mkr och resultat före skatt -6,1 (1 024,4) mkr består av central administration -28,0 (-26,4) mkr, räntekostnad leasing -3,6 (-3,8) mkr, finansnetto -47,4 (-31,0) mkr samt resultat från andelar intresseföretag -0,7 (-0,6) och värdeförändring -191,6 (855,4) mkr.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

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

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-september 2022 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	308,3	64,2	372,5
Fastighetskostnader	-95,8	-11,4	-107,2
Driftsöverskott	212,5	52,8	265,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	12 897,6	2 530,6	15 428,2

Nyckeltal, koncernen

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	282	259	260	239	242	250
Direktavkastning, % ¹⁾	2,3	2,3	2,2	2,6	2,8	2,8
Hysesintäkter per kvm, kr	1 762	1 690	1 726	1 620	1 575	1 516
Fastighetskostnader per kvm, kr	507	496	525	476	504	496
Bokfört värde per kvm, kr	52 114	50 922	53 767	44 248	40 026	36 845
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	157,1	165,5	232,7	131,5	152,5	111,6
Investeringar, mkr	1 098,6	896,2	1 404,6	517,3	538,2	257,3
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁹⁾	71,2	70,6	69,6	70,6	68,1	67,3
Förvaltningsmarginal, % ⁴⁾ ¹⁹⁾	49,7	51,8	50,9	48,5	47,2	46,2
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵⁾ ¹⁹⁾	3,8	4,8	4,8	4,7	4,7	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁶⁾ ¹⁹⁾	1,9	0,9	0,9	1,3	1,3	1,6
Skuldsättningsgrad, ggr ⁷⁾ ¹⁹⁾	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7
Belåningsgrad, % ⁸⁾ ¹⁹⁾	47,2	45,4	41,1	36,3	36,2	36,5
Nettobelåningsgrad, % ⁹⁾ ¹⁹⁾ ²⁰⁾	46,0	41,9	41,1	37,9	37,6	-
Soliditet, % ¹⁰⁾ ¹⁹⁾	44,4	46,2	48,3	50,6	49,8	50,0
Avkastning eget kapital, % ¹¹⁾ ¹⁹⁾	1,0	17,6	21,7	6,5	7,0	15,1
Avkastning totalt kapital, % ¹²⁾ ¹⁹⁾	1,2	10,3	13,0	4,7	3,7	8,6
Data per aktie ²¹⁾						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾ ²¹⁾	0,50	5,21	8,93	1,65	3,14	3,10
Kassaflöde, kr ¹⁴⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	0,95	1,01	1,41	0,80	0,93	0,68
Eget kapital, kr ¹⁵⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	44,90	41,65	45,38	68,79	61,06	57,30
Substansvärde (NAV), kr ¹⁶⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	54,00	51,27	55,73	42,62	37,96	35,93
Börskurs, kr ¹⁷⁾ ²¹⁾	31,50	63,80	78,80	56,00	40,85	29,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁸⁾ ¹⁹⁾ ²¹⁾	93,44	81,76	88,86	65,33	59,89	57,13
Antal aktier vid periodens slut, tusental ²¹⁾	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²¹⁾	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120	165 120

Definitioner

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

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	168,4	171,7	226,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-61,3	-61,3	-85,4
Underhållskostnader	-2,8	-2,7	-4,0
Fastighetskatt	-2,9	-2,9	-3,5
Tomträttsavgälder	-1,9	-2,0	-2,7
Driftsöverskott	99,6	102,8	131,3
Avskrivningar på fastigheter	-18,8	-17,6	-23,8
Bruttoresultat	80,7	85,3	107,5
Central administration	-27,7	-25,1	-35,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	-10,9	-15,0
Finansiella intäkter	53,2	34,6	356,5
Räntekostnader	-47,9	-33,3	-44,9
Värdeförändring derivatinstrument	235,7	42,4	55,7
Resultat efter finansiella poster	294,0	93,0	424,3
Bokslutsdispositioner	-	-	3,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-70,9	-21,7	-21,5
Resultat efter skatt	223,2	71,3	405,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2022 30 sep	2021 30 sep	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,1	5,7	6,8
Materiella anläggningstillgångar	2 510,1	2 330,0	2 378,5
Finansiella anläggningstillgångar	4 035,3	3 415,8	3 844,6
Finansiella derivatinstrument	236,6	-	0,9
Kortfristiga fordringar	18,6	30,8	37,9
Likvida medel	328,3	631,6	158,2
Summa tillgångar	7 135,0	6 413,9	6 426,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 608,0	1 182,4	1 516,9
Obeskattade reserver	1,3	1,6	1,3
Avsättningar	231,3	154,0	160,4
Långfristiga skulder	3 547,6	3 365,3	3 164,0
Finansiella derivatinstrument	-	12,3	-
Kortfristiga skulder	1 746,9	1 698,2	1 584,3
Summa skulder	5 527,0	5 231,4	4 909,2
Summa eget kapital och skulder	7 135,0	6 413,9	6 426,9

Granskningsrapport

Heba Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Heba Fastighets AB (publ) per 30 september 2022 och den nio-månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning

och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

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

Kontaktpersoner

Patrik Emanuelsson, Vd
08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se
Hanna Franzén, CFO
08-442 44 59, hanna.franzen@hebafast.se

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

Heba-koncernen omfattar 72 fastigheter, varav 10 samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 714 och antal lokaler 361. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

