

Årsredovisning 2019



HEBA
FASTIGHETS AB

Innehåll

Heba i korthet	1
2019 i korthet	2
Vd har ordet	4
Omvärld	6
Hebas roll på marknaden	8
Vision, affärsidé, kärnvärden	9
Mål och strategier	10
Affärsmodell	14
Våra fastigheter	15
Fastighetsutveckling	24
Hebas hållbarhetsarbete	30
Miljö	32
Vår roll i samhället	35
Våra medarbetare	36
Möjligheter och risker	38
Värdering Hebas fastigheter	39
Heba som investering	41
Aktien och aktieägarna	42
Kapitalstruktur och finansiering	44

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	47
Bolagsstyrningsrapport	51
Ledning, styrelse	54
Finansiell rapportering – koncernen	56
Finansiell rapportering – moderbolaget	61
Tilläggsupplysningar, noter	64
Förslag till vinstdisposition	78
Årsredovisningens undertecknande	79
Revisionsberättelse	80

Fem år i sammandrag	83
Hållbarhetsnoter	84
GRI-index	88
Fastighetsförteckning	90
Förvaltningsfastigheter och projekt	94
Definitioner	95
Årsstämman	96
Finansiell kalender	96

Bild omslag: Sötmandeln 2, Sirapsvägen i Hökarängen, byggnadsår 2019/2020.

Bild höger: Vattenfallet 1, Räcksta Gårdsväg 19, byggnadsår 2011/2012.

1952

Heba Holmberg & Ericsson Byggnads AB grundas.

1960

Lämnar byggmästarrollen för att bli byggherre och förvaltande bolag.

1967

Agerar byggherre för första gången då kv Draken, Timmermansgatan 29–31 byggs.

1980

Köper byggfirman Eskil Sundström AB.

1994

Börsnoteras.

1997

Påbörjar övergång till fjärrvärme i alla fastigheter.

2010

Säljer beståndet i Borlänge och blir ett helt Stockholmsbaserat fastighetsbolag.

2014

Gör sitt första förvärv inom samhällsfastigheter.

2016

Installerar sina första solceller, i Norra Djurgårdsstaden.

2017

Förvärvar ungdomsbostäder.

2019

Etablerar sig i Norrtälje, Österåker och Salem.



En hyresvärd för framtiden

Heba är en långsiktig fastighetsägare som erbjuder människor i Storstockholm attraktiva och trygga boenden för livets alla skeenden. Vi äger och förvaltar hyreslägenheter och samhällsfastigheter i eftertraktade lägen. Heba har varit i branschen sedan 1952 och börsnoterades 1994.

I slutet av 2019 ägde vi 59 hyresbostadsfastigheter och sex samhällsfastigheter med ett marknadsvärde om 10,1 Mdkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 178,9 (168,4) Mkr för året och belåningsgraden var 33,1 (36,6) procent.

Vår strategi bygger på lönsam och hållbar tillväxt. Vi växer genom att bygga nytt, bygga om och till fastigheter i vårt bestånd samt förvärva nya fastigheter med bra avkastning. Tack vare den demografiska utvecklingen och urbaniseringen ser vi stor potential inom samhällsfastigheter – äldreboenden, LSS-boenden, förskolor och boståndsbedömda trygghetsboenden. Vår ambition är därför att växa inom denna kategori.

På Heba förvaltar vi alla fastigheter själva. Det gör att vi blir kostnadseffektiva och kan leva upp till våra kärnvärden: nära, lyhörda, trygga och engagerade.

Heba är kort sagt ett finansiellt och verksamhetsmässigt stabilt företag med tillväxtpotential och nöjda kunder på en marknad med oöverträffad efterfrågan.

Total uthyrningsbar yta, kvm

236 558

Total yta bostadslägenheter, kvm

195 876

Soliditet, %

52,9

Antal bostadslägenheter

3 085

Belåningsgrad, %

33,1

Totalt marknadsvärde fastigheter, Mdkr

10,1

Varje dag lever cirka
7 000 människor sina
liv i våra bostäder.

2019 i korthet



Unga står ofta långt från bostadsmarknaden och har begränsat kapital och kort kötid i bostadsköer. Med ungdomsbostäder får de en möjlighet till ett första eget boende.

Nyckeltal	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hysesintäkter, Mkr	388,4	380,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	244,5	250,0
Direktavkastning, %	2,6	2,6
Bokfört värde per kvm, kr	42 761	37 888
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	172,7	170,1
Investeringar, Mkr	610,5	332,1
Soliditet, %	52,9	50,1
Belåningsgrad, %	33,1	36,6
Överskottsgrad, %	67,2	65,7
Data per aktie*:		
Resultat efter skatt, kr	8,77	7,92
Utdelning (2019 förslag), kr	1,20	1,10
Börskurs den 31 december, kr	86,20	63,75
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr	81,87	73,57

*Omräkning har skett under juni 2019 till följd av genomförd aktiesplit 2:1.

Heba etablerar sig i Norrtälje

Förvärv av äldreboende och hyresbostadsfastighet under uppförande i Norrtälje hamn. Läs mer på sidan 17.

Försäljning av sex fastigheter

stärker kassa och intjäningsförmåga. Läs mer på sidan 17.

Heba etablerar sig i Salem

Förvärv av äldreboende. Läs mer på sidan 17.

Byggstart i Sollentuna

Bygget av Hebas 52 hyreslägenheter i Silverdal började i april. Inflyttning sker 2020. Läs mer på sidan 26.

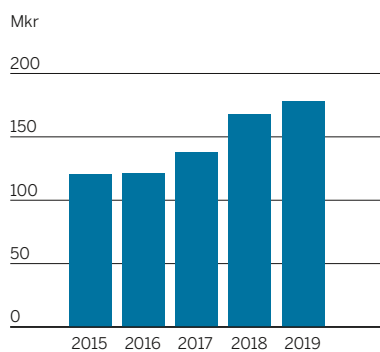
ROT-renovering

1960-talsfastigheten Veken 8 började renoveras. Läs mer på sidan 28.

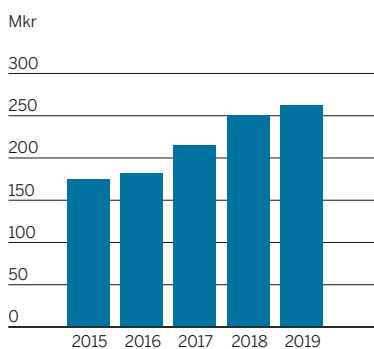
Antalet aktier fördubblades

Vid årsstämman beslutades om en aktiesplit som innebär att varje befintlig aktie har delats upp i två. Läs mer på sidan 42.

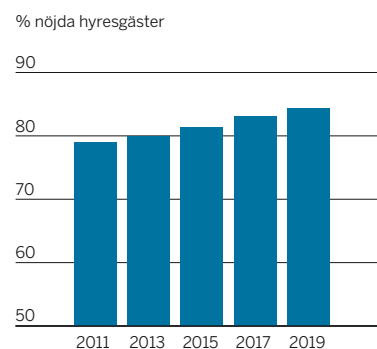
Förvaltningsresultat



Driftsöverskott



Serviceindex



Stabil aktör på het marknad – Heba växer under lönsamhet

Heba har under 2019 fortsatt att flytta fram sina positioner på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Vi levererar ett starkt resultat samtidigt som vi har växt inom samhällsfastigheter, ökat vår projektportfölj, etablerat oss i tre nya kommuner och accelererat våra aktiviteter inom hållbarhet.

Förvaltningsresultatet ökade med 6,2 procent och uppgick till 178,9 Mkr (168,4), trots att vi under året sålde sex ROT-fastigheter för 755 Mkr. Avyttringarna ökar våra möjligheter att satsa på nyproduktion, förbättrar intjäningsförmågan på sikt samt minskar risken i fastighetsbeståndet.

Hållbar och lönsam tillväxt i valda segment

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholmsregionen inom vår kärnverksamhet: hyresbostäder samt äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och biståndsbedömda trygghetsboenden (samhällsfastigheter). Vi växer genom förvärv, markanvisningar och ombyggnationer – med hög ekonomisk verkningsgrad och med ambitionen att successivt förbättra direktavkastningen.

Att söka markanvisningar och långsiktiga partnerskap med etablerade aktörer i utvalda Stockholmskommuner är en viktig del i detta. Aktiviteten inom markanvisningar har varit hög under året och Heba har för närvarande uppemot 20 projekt, där detaljplanearbete pågår eller förväntas påbörjas, med en potential på nästan 2 000 lägenheter. Ett exempel är en detaljplan i Västertorp med 50 bostäder på egen mark.

Det är hög efterfrågan även på transaktionsmarknaden på hyresbostäder och samhällsfastigheter och de senaste åren har konkurrensen från utländska investerare om de attraktiva objekten också ökat. Heba har goda möjligheter att konkurrera, inte bara tack vare en stark finansiell ställning och låga kostnader, utan även för att vi samtidigt är mycket selektiva i urvalet.

Förvärv och nyproduktion ökar direktavkastning

Samtidigt som vi tar hand om och rustar upp vårt bestånd av fina äldre hyresfastigheter satsar vi på nyproduktion för att växa. Nyproduktionen har en bättre direktavkastning, högre hyror och lägre kostnader.

I februari 2020 tecknade vi ett samarbetsavtal med Sundvall Byggnads AB om att bygga 200 bostadsrätter tillsammans.



"Samtidigt som vi tar hand om och rustar upp vårt bestånd av fina äldre hyresfastigheter satsar vi på nyproduktion för att växa" säger vd Patrik Emanuelsson.

Heba har 502 lägenheter i pågående nyproduktion, varav 279 blir klara för inflyttning under 2020. I Sollentuna började vi under året bygga 52 hyreslägenheter med inflyttning 2020.

Vår samlade investeringsvolym för projekt i genomförandestadium är 1,5 Mdkr och dessa kommer att generera ett driftsöverskott om cirka 70 Mkr per år. Dessutom pågår detaljplanearbete i projekt/investeringsprogram i pipeline med uppskattad potentiell investering om totalt cirka 550 Mkr.

Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar också, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre. Intjäningsförmågan är dessutom god inom detta segment. Heba har som mål att öka

VÅRA TILLVÄXTNYCKLAR

1

Markanvisningar
för egen
nyproduktion

2

Förvärv av
nyproduktionsprojekt och
bebyggda fastigheter

3

Fastighetsutveckling
genom förtätning,
förädling och förnygring

4

Samarbeten
med utvalda
partners

andelen samhällsfastigheter i beståndet – från 10 till 20 procent till 2024. Vi har tagit flera viktiga steg i denna riktning under året.

I Norrtälje tillträdde vi ett nybyggnadsprojekt avseende ett äldreboende med 84 lägenheter och 83 vanliga hyreslägenheter och i Österåker tog vi över ett äldreboende och en förskola under produktion. Vi har också etablerat oss i Salem genom förvärv av ett äldreboende.

Ombyggnadsprojekt ökar intjäningsförmågan

Våra ROT-projekt löper enligt plan och vi har under året färdigställt cirka 100 lägenheter. Projekten leder till långsiktiga driftnettoökningar och ökar vår intjäningsförmåga på sikt. Det är en god affär. Vi tar ett helhetsgrepp om fastigheterna, vilket är både bättre ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv och smidigare för våra hyresgäster. Under 2020 kommer ytterligare fyra projekt färdigställas.

Senaste ombyggnadsenkäten visar att 89,5 procent av hyresgästerna är nöjda med lägenheten och 80 procent tycker att de får valuta för hyran efter återflytt. 94 procent av våra hyresgäster kan rekommendera Heba som hyresvärd och förvaltare.

Ökat fokus på hållbarhet

Vi har finjusterat våra insatser inom hållbarhet genom att analysera FN:s globala mål och identifierat vilka vi har störst möjlighet att påverka och vilka som är mest relevanta. Hos oss finns inga stabsfunktioner med hållbarhetsspecialister, utan hållbarhetsengagemanget måste finnas hos varje medarbetare. Därför har också alla medarbetare deltagit i workshops och utbildningar om hållbarhet under året.

Miljö, vår roll i samhället och våra medarbetare är våra fokusområden – med klimatfrågan som högsta prioritet. Heba ska inte lämna ett negativt avtryck på miljön och vi klimatkompenserar därför tills det målet är uppnått.

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Totalt under året har vi minskat den graddagskorrigerade energianvändningen med 7,3 procent. Vår strategi är att byta ut fjärrvärme mot bergvärme där det är lämpligt

och under året har en ny bergvärmeanläggning driftsatts och ytterligare åtta är under planering.

Nöjda kunder och medarbetare

I vår medarbetarundersökning för 2019 uppgav 100 procent av medarbetarna att de kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Det är verkligen mycket glädjande och ger oss synnerligen goda förutsättningar till goda prestationer framgent.

Även kunderna är mycket nöjda med Heba och serviceindex för NKI för 2019 uppgick till imponerande 84,4.

Starkt utgångsläge för Heba

Sammanfattningsvis: Heba har ett väldigt bra utgångsläge. Marknadens efterfrågan är större än någonsin. Konkurrenten är visserligen benhård, men vår starka ekonomi i kombination med en professionell organisation som både förvaltar och utvecklar fastigheter kostnadseffektivt, gör oss minst sagt konkurrenskraftiga. Fyra av sex personer i vår ledningsgrupp har tillträtt de senaste två åren och vi är samtliga dedikerade till Hebas strategi med långsiktighet och ekonomisk stabilitet i fokus.

Under februari drabbades världen av viruset Corona – covid 19. Världen upplever nu en situation som kommer att 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. Med anledning av ovanstående har vi gjort en genomlysning av de risker som finns beskrivna på sid 38 i årsredovisningen. Det gör att min bedömning i nuläget är, att virusangreppet inte i något väsentligt avseende kommer att påverka vår lönsamhet under 2020.

Vi är fast förankrade i vår grundfilosofi att bygga hus som vi själva vill förvalta och fortsätter vara nära, lyhörda, trygga och engagerade.

April 2020

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Bostadsbrist, digitalisering och klimat i fokus

Hebas verksamhet och strategi gynnas av flera omvärldsfaktorer som gör att vi kan nå våra affärsmål samtidigt som vi bidrar till samhällsutvecklingen. Här presenterar vi några av de viktigaste omvärldsfaktorerna och vår respons på dessa.

Urbanisering och bostadsbrist

I Sverige bor cirka 85 procent av befolkningen i städer¹⁾ och antal invånare i storstäder och regionstäder ökar, främst på grund av födelseöverskott och invandring. Detta kräver satsningar på infrastruktur, utbildningsväsende, service, bostäder och arbetsplatser.

Under de senaste tio åren har Stockholm svarat för cirka 40 procent av Sveriges totala tillväxt, enligt Stockholms handelskammare. BNP för Stockholmsregionen väntas nå cirka 2 procent 2019 och 1,9 procent 2020²⁾. Det är väsentligt högre än den tillväxt som ledande prognosinstitut förutspår för riket som helhet.

Bostadsbristen i Stockholmsregionen är akut och läget har snarare förvärrats än förbättrats de senaste åren. I slutet av 2019 stod drygt 6 procent fler personer i Stockholms bostadsförmedlings kö än året före och genomsnittlig kötid var 10,5 år. Den genomsnittliga förmedlingstiden för Hebas lägenheter är ungefär 10 år.

För att möta efterfrågan har Stockholms stad satt upp mål för byggandet i regionen. Fram till 2030 ska 140 000 nya bostäder byggas. Det är ett tufft mål med tanke på bristen på såväl byggbar mark som kvalificerad arbetskraft. Under 2019 färdigställdes drygt 15 000 bostäder i Stockholmsregionen. Det är något färre än 2018 men antalet inflyttningsklara hyresrätter har ökat jämfört med året före – från 4 235 till 5 262³⁾.

Respons

Heba erbjuder hyresbostäder och samhällsfastigheter uteslutande i Stockholmsregionen, vilket innebär mycket hög efterfrågan. Det gäller allt från hyresbostäder till äldreboenden, förskolor, ungdomsbostäder, LSS-boenden och bostadsbedömda trygghetsboenden.

Digitalisering

Digitaliseringen kommer att förändra fastighetsbranschen i grunden. Digitala verktyg för övervakning av energi- och vattenanvändning, kommunikation, delningsekonomi och återbruk av ritningar och kalkyler är några exempel.

Respons

Det saknas beprövade plattformar för samordning av system och flöden i branschen, men utvecklingen går snabbt framåt. Heba följer utvecklingen och satsar på ökad digitalisering och intern it-mognad.

Klimatkris

Forskarkåren är enig. Vi står inför en klimatkris och alla samhällsaktörer i alla länder behöver verka för att stoppa utsläppen av växthusgaser. Det är helt nödvändigt för att vi ska kunna nå det 2-gradersmål som världens länder har lovat att begränsa uppvärmningen till (med siktet inställt på att inte överstiga 1,5 grader). Enligt FN:s klimatpanel IPCC är risken hög för bland annat stigande havsnivåer, extrema väderhändelser, smältande glaciärer och förändrade förutsättningar för jordbruket.

För fastighetsbranschen är energibesparande åtgärder särskilt prioriterade. Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna står sektorn ensam för närmare en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen.

Respons

Heba arbetar för att successivt minska energianvändningen och utför energi-effektiviseringsåtgärder vid större ombyggnader. Vi använder allt mer bergvärme och solceller och våra nybyggda fastigheter ska miljöcertifieras till nivå Silver enligt Miljöbyggnad, eller motsvarande. Läs mer på sidan 34.

¹⁾ Enligt Eurostat. ²⁾ Enligt Oxford Economics i september 2019. ³⁾ Enligt SCB.

Allt äldre befolkning

De senaste två decennierna har medellivslängden i Sverige ökat med drygt tre år, vilket påverkar behovet av samhällsfastigheter i allmänhet och äldreboenden i synnerhet. Redan idag finns därför ett stort behov, som också kommer att växa ytterligare under ett antal år framöver eftersom generationen född på 1940-talet är så stor. Antalet svenskar som är 80 år och äldre kommer att öka och redan 2030 med cirka 50 procent.

Fastighetsmarknaden inom äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas. 85 procent av samhällsfastigheterna är idag i kommunal ägo men vi förväntar oss en omställning de närmaste åren där andelen privatägda fastigheter kommer att öka. Kommunerna kommer i allt högre grad hyra i stället för att äga.

Respons

Heba äger redan äldreboenden och ska växa inom denna fastighetskategori. Vi satsar också på biståndsbedömda trygghetsboenden, en boendeform som erbjuder stöd och hjälp till äldre i hemmiljö. 2019 förvärvades två äldreboenden under uppförande samt ett äldreboende som är i drift.

Marknadsutmaning Hyresregleringen

Hyresregleringen är en stor utmaning som bland annat leder till inlåsnings effekter. Förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om hyresnivåer fortsätter att vara problematiska för hyresmarknadens utveckling. Svårigheterna att komma överens handlar om att sätta hyresnivåer som är rimliga både ur fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv.

Idag är skillnaderna mellan hyresnivåerna i nyproduktion och äldre bestånd mycket stora. Hyror i äldre bostadsbestånd inom tullarna i Stockholm är ofta i nivå med, eller till och med lägre än, motsvarande bostad i närförort. Den så kallade lägesfaktorn, det vill säga där efterfrågan är som störst, återspeglas idag inte i hyresnivån.

Vid nyproduktion är situationen helt annorlunda. Parterna kan avtala om en så kallad presumtionshyra, vilket innebär att produktionskostnaden tas med i beräkningen när hyran fastställs. Presumtionshyran är ofta i nivå med marknadsmässig hyra. Möjligheten att kunna ta ut mer rättvisande hyror vid nyproduktion leder till att allt fler fastighetsägare väljer att investera i nyproduktion av bostäder.

Svårigheten att få avkastning på investeringar i äldre bestånd skapar ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. När kommunala taxor och driftkostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna och inte lägesfaktorn får ett större genomslag på hyressättningen finns risk att hyresrätter i Stockholms innerstad och närförorter ombildas till bostadsrätter. De senaste åren har denna utveckling dock saktat av, bland annat till följd av åtstramningen på bolånemarknaden.

Heba och hyresregleringen

De flesta av Hebas hyresbostäder byggdes på 1940-, 1950 och 1960-talet och har därmed haft en förhållandevis låg hyra till följd av den reglerade hyressättningen. Tidigare uppgraderades lägenheterna till modern standard och därmed högre hyresnivå i samband med byte av hyresgäst. Från och med år 2010 utför vi i stället omfattande ombyggnader av hela fastigheten, där vi inte bara byter stammar utan moderniserar och energieffektiviserar samtidigt som befintliga kvaliteter bevaras. Efter en sådan renovering höjs hyrorna normalt med cirka



Arabesken 1. Skulptörvägen 7, Johanneshov. Byggnadsår 1944.

50 procent. I vår senaste ombyggnadsenkät uppgav 90 procent av hyresgästerna att de är nöjda med sin moderniserade lägenhet och 80 procent tyckte att de fått valuta för hyran efter återflytt.

Hebas tillväxtstrategi innebär att vi ska växa inom samhällsfastigheter och nyproducerade bostäder (genom förvärv eller egna projekt) där hyresnivåerna är högre än i det äldre beståndet.

I takt med att staden växer kommer också delar av Hebas äldre bestånd att betraktas som alltmer centralt belägna, vilket i framtiden skulle kunna skapa förutsättningar för högre hyror till följd av lägesfaktorn.

I slutet av 2019 var 67 procent av Hebas hyresbostäder nyproducerade fastigheter eller fastigheter som genomgått helrenovering (ROT).

Trygga och välskötta hyresbostäder

Heba är en av Storstockholms mest välrenommerade privata fastighetsägare inom hyresbostäder. Bolaget är känt som en långsiktig aktör med nöjda hyresgäster och väl underhållet bestånd och jobbar även med fastighetsförädling, nyproduktion och förvärv. Efterfrågan inom både hyresbostäder och samhällsfastigheter är mycket hög.

Samhällstrender som demografisk utveckling och befolkningstillväxt i Stockholm gynnar företaget liksom det låga ränteläget som väntas kvarstå de kommande åren. Läs mer om detta på sidan 6.

Hyresrätten spelar en viktig roll

Hyresrätten är en trygg och flexibel boendeform som inte kräver kapital eller risktagande och spelar därmed en viktig roll för samhällets och näringslivets utveckling. Att kunna hyra sin bostad är viktigt för bland annat människor som saknar kapital liksom för unga personer och företag som behöver rekrytera personer från andra regioner eller länder. En tredjedel av den vuxna befolkningen i Sverige bor i hyresrätt, enligt Hyresgästföreningen.

Stockholms största hyresvärdar är de kommunala bostadsbolagen som äger nästan 50 procent av hyresrätterna i stan. Andra stora fastighetsägare i regionen är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Einar Mattson, Stena, Akelius och Wallenstam.

Hög grad av geografisk koncentration

Heba har ett väl koncentrerat bestånd – både geografiskt och avseende fastighetstyp. Fastigheterna ligger i attraktiva områden i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Salem, Lidingö, Sollentuna, Täby, Österåker och Norrtälje. Gemensamt för dem alla är närheten till kollektivtrafik, oftast spårbunden.

Vår tillväxt sker förutom via investeringar i hyresrätter även i samhällsfastigheter, som också är en stabil marknad med långa kontrakt som utgör ett bra komplement till hyresbostadsbeståndet.

Den svenska transaktionsmarknaden når nya toppnivåer

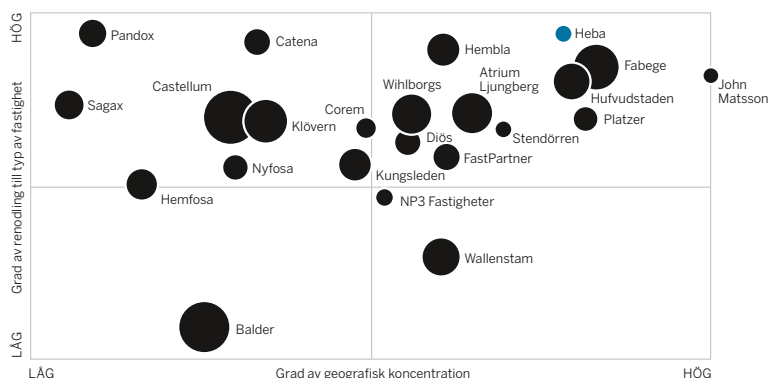
Transaktionsmarknaden i Sverige utvecklades mycket starkt under 2019 och slutade på en rekordhög nivå med en total transaktionsvolym om cirka 235 Mdkr. Volymen för helåret 2019 slog därmed den tidigare rekordnivån från år 2016. Stora miljardaffärer är en drivande faktor bakom den starka utvecklingen.

Rekordstark efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholms län uppgick under 2019 till cirka 33 Mdkr, en ökning på cirka 150 procent jämfört med föregående år och högre än genomsnittet om cirka 11 Mdkr för de tio föregående åren. Den kraftiga ökningen under 2019 beror främst på Vonovias uppköp av Hembla. Andelen bostäder av den totala transaktionsvolymen har ökat och uppgick till 35 procent under 2019 jämfört med genomsnittet för tidigare tre år om cirka 22 procent. De noterade bolagen har varit de främsta köparna under de tre senaste åren medan inhemska institutioner varit mindre aktiva i marknaden.

2019 var även ett rekordstarkt år för samhällsfastigheter i Stockholms län där transaktionsvolymen uppgick till drygt 10 Mdkr, vilket är att jämföra med ett tioårsnitt på cirka 4 Mdkr. SBBs uppköp av Hemfosa är en drivande faktor. Institutioner och noterade fastighetsbolag har varit mest aktiva inom segmentet under de tre senaste åren.

Hebas konkurrenter och deras position



Källa: Nordanö

Heba har ett väl koncentrerat bestånd – både geografiskt och avseende fastighetstyp

En välrenommerad fastighetsägare

VISION

Heba ska vara Sveriges mest välrenommerade företag inom hyresbostäder.

AFFÄRSIDÉ

Heba ska erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med engagerad förvaltning och fastighetsutveckling.

KÄRNVÄRDEN

Nära

Vi är tillgängliga, personliga och har en stark lokal förankring.

Lyhörda

Vi är lyhörda för hyresgästens behov och arbetar kontinuerligt för att förbättra effektiviteten i verksamheten.

Trygga

Vi håller vad vi lovar, är långsiktiga och styrs inte av tillfälliga trender, håller oss till vår kärnverksamhet och har en lång historia av effektiv fastighetsförvaltning.

Engagerade

Vi söker ständigt förbättringar i syfte att skapa en mer attraktiv, trygg och hållbar verksamhet.

URSPRUNG

Heba bildades i november 1952 av de båda byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson med grundvärderingen, som fortfarande präglar bolaget.

"Vi bygger hus som vi själva vill äga och förvalta". Sedan 2010 är Heba helt inriktat på Stockholmsområdet.

Fokus på hållbar och lönsam tillväxt

Hebas övergripande strategiska inriktning är hållbar och lönsam tillväxt i Stockholmsregionen inom vår kärnverksamhet – hyresbostäder samt äldreboenden, förskolor, LSS-boenden och biståndsbedömda trygghetsboenden (sammanslagningar). För att stötta detta har vi definierat sju målområden med tillhörande strategier.

Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka. Fem kommuner är identifierade som särskilt intressanta och under 2019 etablerade vi oss i två nya kommuner – Salem (äldreboende), Norrtälje (hyresbostäder och äldreboende).

1

Tillväxt och finansiell stabilitet

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och angränsande kommuner med inriktning på hyresbostäder samt äldreboenden, förskolor och LSS-boenden (sammanslagningar). Tillväxten ska vara lönsam, hållbar och ske med bibehållen finansiell stabilitet.

Strategi

Tillväxt och förnyring av fastighetsbeståndet ska ske genom förvärv, avyttringar, nyproduktion samt renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT) av befintligt bestånd. Vi ska arbeta med förtätning i eget bestånd, söka samarbeten med utvalda partners, aktivt söka markanvisningar i en handfull utvalda kommuner.

Mål Soliditet

40%

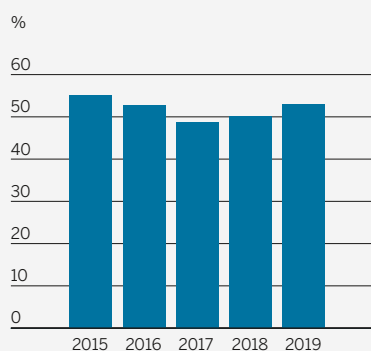
Utfall

52,9%

Soliditeten ska uppgå till lägst 40 procent och **belåningsgraden** ska över tid vara högst 50 procent. I slutet av 2019 var soliditeten 52,9 procent och belåningsgraden 33,1 procent.

Andelen **sammanslagningar** ska öka från 10 procent till 20 procent till 2024. I slutet av 2019 uppgick andelen sammanslagningar till 11 procent.

Soliditet



2

Nöjda hyresgäster

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

Strategi

Som engagerad fastighetsägare med långsiktigt perspektiv på ägande och förvaltning ska Heba erbjuda god service och ett tryggt, hållbart boende. Fastighetsförvaltning ska ske med egen personal och Hebas medarbetare ska vara lyhörda för hyresgästernas önskemål samt ha hög tillgänglighet.

Mål

≥ bransch

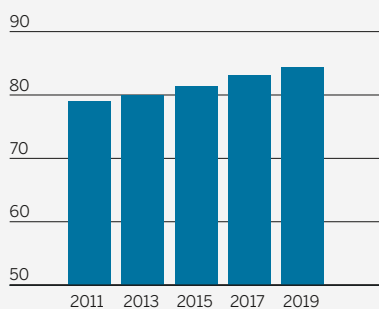
Utfall

84,4%

Serviceindex uppgick till 84,4 procent (83,1) i den mätning som genomfördes hösten 2019. Det är en ökning med 1,3 procentenheter sedan förra mätningen 2017 och innebär att vi nådde målet om ett serviceindex som är högre än eller i nivå med branschen.

Serviceindex

% nöjda hyresgäster



3

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt energi-, miljö- och hållbarhetsarbete.

Strategi

Heba har fokus på hållbarhet i både byggande och förvaltning och all nyproduktion ska miljöcertifieras. Energianvändningen för uppvärmning ska minska med 20 procent mellan år 2018 och 2028. Större ombyggnader görs som helhetskoncept där energi-effektivisering ingår och vi satsar på värmepumpar, med fokus på bergvärme, samt utvärderar möjligheter till egenproducerad energi, i första hand solceller. Heba klimatkompenserar tills vi inte lämnar negativt klimatavtryck. Vi har under 2019 definierat sju av FN:s globala hållbarhetsmål som vi arbetar aktivt med.

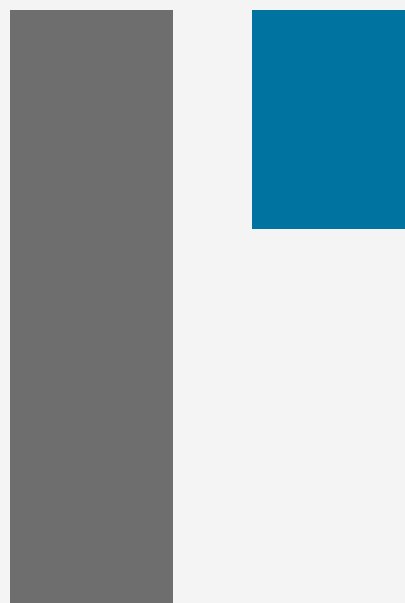
Mål

-20%

Utfall

-7,3%

Energianvändningen – som ska minska med 20 procent till 2028 – minskade med 7,3 procent 2019 jämfört med basåret 2018.



4

Utdelning

Heba ska årligen ge en utdelning till aktieägarna som långsiktigt ger 70 procent av vinsten efter schablonberäknad aktuell skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär.

Strategi

Låg riskprofil och god aktieutveckling upprätthålls genom bland annat lönsam tillväxt, god kontroll avseende budget, tidplan och kvalitet i ROT-projekt och underhåll, effektiva finansieringslösningar och minskad energianvändning. När utdelningen beslutas tas även hänsyn till bland annat investeringsbehov.

Mål

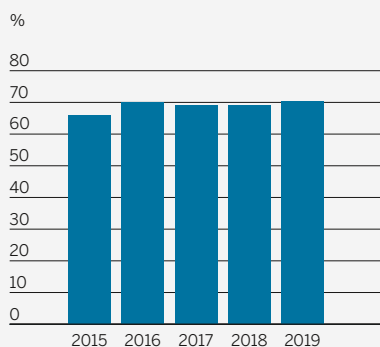
70%

Utfall

70,5%

Förvaltningsresultatet 2019 uppgick till 178 Mkr (168) och de senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 66–72 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat



5

Attraktiv arbetsgivare

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete. Målet är att bibehålla den höga nivå vi har.

Strategi

Heba lägger stor vikt vid att behålla duktiga medarbetare och attrahera nya talanger. Vi uppmuntrar friskvård, erbjuder en jämställd och sund arbetsmiljö samt investerar i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling. Vi genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att ta reda på hur väl vi lyckas med vår målsättning att vara en attraktiv arbetsgivare samt identifiera förbättringsområden.

Skala

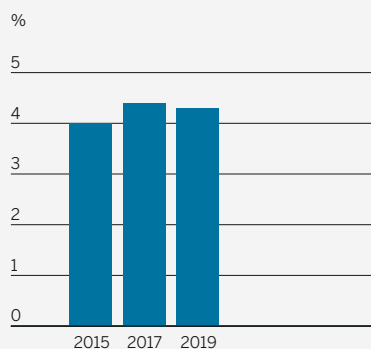
1–5

Utfall

4,3

En medarbetarundersökning genomfördes under 2019 och visade ett **NMI-värde** på 4,3 på en 5-gradig skala. 100 procent av medarbetarna kan rekommendera Heba som arbetsgivare. Heba har låg sjukfrånvaro. Ledningsgruppen på Heba består av tre kvinnor och tre män, i styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.

Nöjd medarbetarindex, NMI



6

Varumärke

Heba ska uppfattas som den mest välrenommerade hyresvärden inom våra nischer och som en attraktiv aktieinvestering.

Strategi

Heba står för affärsmässighet, trygghet och finansiell stabilitet och vårt varumärkeslöfte går hand i hand med våra kärnvärden nära, lyhörda, trygga och engagerade. Varumärkesarbetet utvecklas löpande och ska leda till en större tydlighet i vår kommunikation, både externt och internt.

Kommentar

Vi har under 2019 bland annat genomfört en SEO-analys (sökmotoroptimering) av webbplatsen, uppdaterat vårt grafiska uttryck i bland annat årsredovisning och hyresgästtidning samt fokuserat vår kommunikation till tre målgrupper: hyresgäster, investerare och hållbarhetsintressenter.

7

Digitalisering

För att förbättra servicen till hyresgäster samt effektivisera verksamheten – inom både förvaltning och ny- och ombyggnationer – ska Heba aktivt arbeta för ökad digitalisering och intern it-mognad.

Strategi

Verksamheten ska kännetecknas av ett heltäckande systemtänk och exempelvis få larm vid avvikelser samt ha övervakning avseende bland annat lås, tvättstugor och lampor. Heba ligger väl framme inom de områden vi kan påverka, men marknaden saknar ännu heltäckande system för fastigheternas alla flöden, varför vi följer utvecklingen på detta område noga.

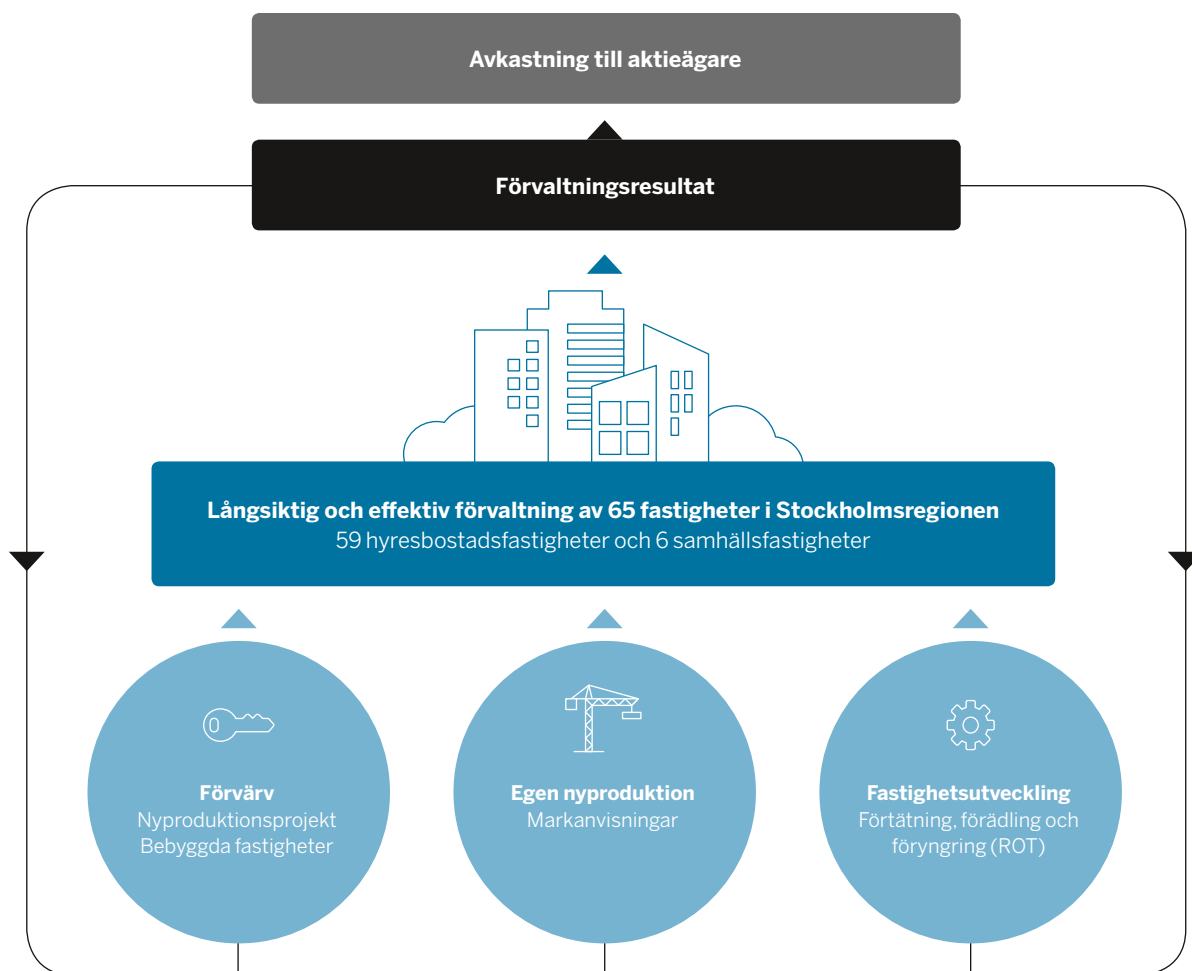
Kommentar

Under 2019 har vi bland annat inlett ett arbete för att implementera digitala verktyg för kundsupport och ärendehantering på webbplatsen hebafast.se. Vi har även skapat förutsättningar för ett mobilt och flexibelt arbetssätt för våra medarbetare.

Borrvägen 14.
Gubbängsvägen 107 A–B
och 109 A–D.
Byggnadsår 2016.



Vår värdeskapande affärsmodell



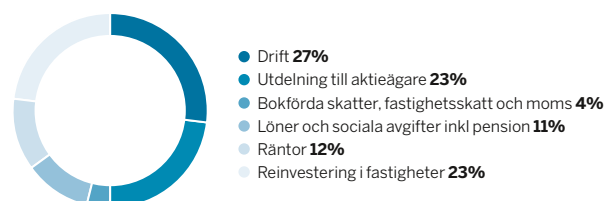
Heba äger och förvaltar attraktiva och trygga bostäder och samhällsfastigheter för livets alla skeden. Med långsiktig och effektiv förvaltning uppnår vi låga driftkostnader och ett välskött bestånd. Vi äger bara fastigheter i eftertraktade lägen i Storstockholm och växer med förbättrad lönsamhet genom förvärv, nyproduktion och fastighetsutveckling med bibehållen

finansiell stabilitet. Tillskott av nyproduktion ökar direktavkastningen successivt och tack vare låg belåningsgrad kan lån upptas till förmånliga villkor. Den övergripande målsättningen är att generera en god och stabil avkastning till aktieägarna.

Hebas styrkor i korthet

- Eftertraktade hyresbostäder och samhällsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen.
- Långsiktigt perspektiv på ägande och förvaltning.
- Hög kompetens samt helhetslösningar inom förvaltning, drift och ROT-projekt.
- God potential för förtätning i eget bestånd.
- Stark finansiell ställning som borgar för låg risk och möjliggör kompletterande förvärv och investeringar i befintligt bestånd.

Distribuerat ekonomiskt värde



Diagrammet visar hur Hebas totala intäkter 2019, om totalt 388,4 Mkr, har distribuerats till olika intressentgrupper. Fördelningen ger en överskådlig bild av Hebas direkta ekonomiska påverkan på omvärlden.

65 fastigheter i Storstockholm

I slutet av 2019 ägde Heba 65 fastigheter värderade till 10 135 Mkr, varav 86 procent var hyresbostadsfastigheter och 11 procent samhällsfastigheter. Projektfastigheter motsvarar 3 procent. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm. Cirka två tredjedelar av de 3 085 bostadslägenheterna har modern standard, varav 24 procent är nyproduktion och 43 procent har byggts om 1997 eller senare.

Total uthyrningsbara area, kvm

236 558

Total uthyrningsbar area bostadslägenheter, kvm

195 876

Bostadslägenheternas andel av total uthyrningsbar area

83%

Antal lokaler som finns i fastighetsbeståndet

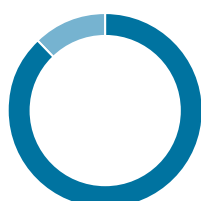
339



Förgyllda Bågaren.
Selmedalsvägen 54–56, 62–64, 70–72.
Byggnadsår 1968/1969.

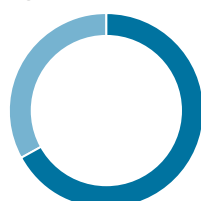
Välskötta och trygga bostäder och samhällsfastigheter med närhet till grönska och kollektivtrafik.

Fördelning årshyra



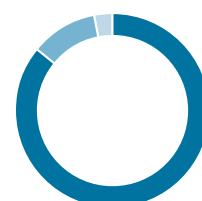
● Hyresbostadsfastigheter **88%**
● Samhällsfastigheter **12%**

Fördelning standard i hyresbostadsfastighetsbeståndet



● Nyproduktion/moderniserat **67%**
● Äldre standard **33%**

Fördelning fastighetsvärde



● Hyresbostadsfastigheter **86%**
● Samhällsfastigheter **11%**
● Projektfastigheter **3%**

Innehavsstrategi i korthet

Vår innehavsstrategi är att äga fastigheter i eftertraktade och trygga områden med närhet till kollektivtrafik, helst spår-bunden. Vi prioriterar nyetablering i områden där vi redan finns eftersom det gör förvaltningen effektiv. Fastigheterna i Stockholms närförorter har dessutom potential till ökade hyresnivåer i takt med att staden växer ihop och förtätas.

Hyresbostäder helrenoveras och bevaras

Hebas hyresbostadsfastigheter är till övervägande del byggda på 1940-, 1950- och 1960-talen. 22 procent är byggda på 2010-talet. Av de äldre hyresbostäderna är 43 procent uppgraderade till modern standard med högre hyresnivå som följd. Sedan tio år tillbaka genomför vi omfattande helrenoveringar som inkluderar både stambyte, modernisering, energieffektivisering och bevarande av befintliga kvaliteter. 1 312 lägenheter i 48 fastigheter har genomgått en sådan renovering sedan 2010.

Moderna samhällsfastigheter

Våra samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Årstadal, Norrtälje, Sollentuna, Täby, Salem och Österåker. De flesta är äldreboenden, ett är LSS-boende och ett är en förskola under uppförande.

Äldreboendena är moderna fastigheter. De flesta är uppförda 2014–2016 och har cirka 50–80 lägenheter. Äldreboendena i Österåker och Norrtälje är under uppförande och förvärvades 2019 med planerad inflyttning 2021 respektive 2022. Förvärvet i Österåker inkluderar även en förskola under uppförande. Av total årshyra utgör samhällsfastigheterna 12 procent. Fastigheterna är uthyrda med 15–20-åriga indexerade hyresavtal med snitthyra om drygt 2 000 kr per kvm.

Ungdomsbostäder

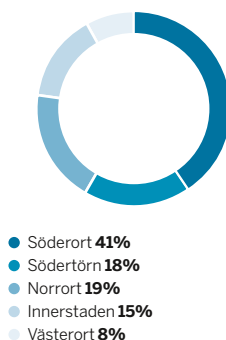
Heba äger 155 ungdomslägenheter avsedda för personer i åldern 18–25 år. De ligger i två nybyggda loftgångshus med gångavstånd till Tullinge pendeltågsstation. Ytterligare 84 ungdomsbostäder är under uppförande och kommer att stå klara under 2020. Dessa ligger i Hökarängen.

Unga står ofta långt från bostadsmarknaden och har begränsat kapital och kort kötid i bostadsköer. Med ungdomsbostäder får de en möjlighet till ett första eget boende.



Vi fokuserar på fastigheter i trygga områden nära kollektivtrafik. Helst i områden där vi redan finns.

Fastighetsbeståndets fördelning per geografiskt segment



Årets köp och försäljningar

Vi etablerade oss med samhällsfastigheter i tre nya kommuner 2019.

Norrtälje, ett äldreboende med 84 lägenheter och en hyresbostadsfastighet med 83 lägenheter.



Näs i Österåker, ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar.



Fastigheter i Norrtälje och Österåker

Två fastigheter under uppförande förvärvades – i Norrtälje respektive Österåker – för totalt cirka 700 Mkr. Förvärven är i linje med Hebas strategi att växa inom samhällsfastigheter och hyresbostäder i eftertraktade lägen i Stockholmsregionen. Båda fastigheterna ligger i attraktiva områden med goda kommunikationer och närhet till vatten och grönska.

Projektet i Norrtälje avser ett äldreboende med 84 lägenheter och en hyresbostadsfastighet med 83 hyreslägenheter

som ska stå klara 2022. Fastigheten ligger centralt vid hamnen och ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 10 000 kvm. Norrtälje ligger cirka 6,5 mil norr om Stockholm och har drygt 60 000 invånare.

I Näs i Österåker förvärvades en fastighet och ett projekt som ska uppföra ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar. Affären ökar Hebas uthyrningsbara yta med cirka 5 000 kvm och inflyttning sker 2021. Området ligger vid Täljöviken strax utanför centralorten

Åkersberga och projektet är en del av ett stort utvecklingsprojekt som syftar till att skapa nya attraktiva stadsdelar i kommunen. Österåker ligger tre mil norr om Stockholm, har cirka 45 000 invånare och spårförbindelse med centrala Stockholm via Roslagsbanan.

Affären inkluderar totalentreprenadavtal och värdet uppgår till drygt 700 Mkr, varav cirka 500 Mkr avser projektet i Norrtälje.



Förvärv av äldreboende i Salem

Heba förvärvade under året ett äldreboende från Salems kommun. Fastigheten Salem Parken 6 omfattar en byggnad från 2015 med 54 lägenheter och en total yta om cirka 3 700 kvm. Heba tillträdde fastigheten under året och kommunen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal med

en årshyra om cirka 8 Mkr och årlig indexjustering. Fastigheten är Hebas första i Salem som ligger cirka 3 mil söder om Stockholm och har 17 000 invånare. Förvärvet är ett led i Hebas strategi att växa inom samhällsfastigheter i Stockholmsområdet.

6

fastigheter sålda för totalt 755 Mkr

Sex fastigheter såldes under året till fem olika köpare för totalt 755 Mkr. Affärerna genomfördes som bolagsaffärer med tillträden under 2019. Försäljningarna gör att Heba kan satsa på att öka nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter samtidigt som bolagets intjäningsförmåga förbättras. De sålda fastigheterna är: Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3, Idö 1 och Svärdsö 1 i Farsta.

Innerstaden – i hjärtat av huvudstaden

Heba äger sex fullt uthyrda hyresfastigheter med totalt 284 lägenheter i Stockholms innerstad – fyra på Södermalm, en i Liljeholmen, en i Norra Djurgårdsstaden samt en samhällsfastighet i Årstadal, se sidan 23. Beståndet på Södermalm är byggt mellan 1934 och 1967 och övriga på 2010-talet.

I Norra Djurgårdsstaden finns Hebas första solcellsanläggning som kan producera 18 500 kWh per år. Här finns även andra lösningar som främjar en hållbar livsstil, så som sopsugar, avfallskvarnar och laddstolpar.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	6
Antal bostadslägenheter	284
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	167
Antal lokaler	33
Antal garage och p-platser	47
Bostadsarea, kvm	21 967
Lokalarea, kvm	4 050
Totalarea, kvm	26 017
Årshyra, Mkr	45 960
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 767
Driftnetto, Mkr	31,8



Bokfört värde, Mkr

1 438,4

Direktavkastning, %

2,2

Uthyrningsbar yta, tkvm

26 017

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

1 767

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **51%**
- Ombyggt **8%**
- Renoveringsbehov **41%**

Söderort – en förlängning av innerstaden

I söderort äger Heba 40 hyresfastigheter. De flesta fastigheter är uppförda mellan 1940 och 1970 och beståndet är fullt uthyrt. Utöver dessa finns även en samhällsfastighet i Farsta, se sidan 23. Inom de 40 fastigheterna ingår projektfastighet Sötmandeln 2.

Fastigheterna ligger nära tunnelbanan i eftertraktade närförorter så som Gubbängen, Enskede, Hökarängen, Hägersten, Midsommar-kransen, Västertorp, Johanneshov och Årsta.

Flera av områdena i Söderort blir alltmer en förlängning av Södermalms stadsnät. Stockholms stad ser stora möjligheter till stadsutveckling då det finns bra kommunikationer, goda förutsättningar för fler arbetsplatser och attraktiva miljöer för rekreation. Gullmarsplan och Telefonplan är viktiga noder i Söderort.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	40
Antal bostadslägenheter	1 466
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	961
Antal lokaler	157
Antal garage och p-platser	544
Bostadsarea, kvm	89 879
Lokalarea, kvm	5 868
Totalarea, kvm	95 747
Årshyra, Mkr	139 871
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 461
Driftnetto, Mkr	89,8



Bisvärmen 4, 5, 6 och 7.
De flesta av Hebas fastigheter i Söderort är uppförda mellan 1940 och 1970.

Bokfört värde, Mkr

3 877,4

Direktavkastning, %

2,3

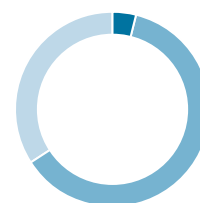
Uthyrningsbar yta, tkvm

95 747

Snitthyra bostäder,
kr/kvm per år

1 461

Fastighetsbeståndets struktur
(lägenheter)



- Nybyggt 4%
- Ombyggt 62%
- Renoveringsbehov 34%

Västerort – stadsutveckling pågår

I Västerort äger Heba tre hyresfastigheter med totalt 254 bostäder. En fastighet ligger i Vällingby, en i Räcksta och en i Annedal. Huset i Vällingby är byggt på 1950-talet, medan fastigheten i Räcksta är byggd 2011. Fastigheten i Annedal är från 2013. Beståndet är fullt uthyrt. Stockholms stad driver ett flertal stadsutvecklingsprojekt i Västerort med syfte att förtäta och binda ihop staden bättre.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	254
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	254
Antal lokaler	30
Antal garage och p-platser	122
Bostadsarea, kvm	17 255
Lokalarea, kvm	705
Totalarea, kvm	17 960
Årshyra, Mkr	32 498
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 809
Driftnetto, Mkr	25,3



Pennvässaren 2. Hebas bostäder i Vällingby är trevåningshus byggda på 1950-talet.

Bokfört värde, Mkr

761,0

Direktavkastning, %

3,3

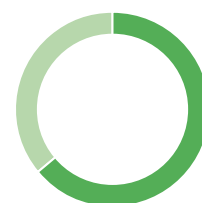
Uthyrningsbar yta, tkvm

17 960

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

1 809

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **64%**
- Ombyggt **36%**
- Renoveringsbehov **0%**

Norrort – nära natur, service och kommunikationer

I Norrort äger Heba bland annat sex fullt uthyrda hyresfastigheter på Lidingö och i Täby samt projektfastighet Alen 3 i Norrtälje som är under uppförande. Utöver hyresfastigheterna finns även tre samhällsfastigheter, se sidan 23.

Fem fastigheter finns i Baggeby på Lidingö. Fyra av dessa är uppförda på 1950- och 1960-talen och en är från 2007. I Täby äger Heba en hyresfastighet byggd 2010 i Hägernäs Strand. I Silverdal i Sollentuna uppförs för närvarande 52 lägenheter med planerad inflyttning 2020. I Norrtälje Hamn uppförs för närvarande 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter med inflyttning 2022.

Alla fastigheter i Norrort ligger i närheten av allmänna kommunikationer och lokala affärscentra. Både i Täby och Sollentuna pågår stadsutveckling i anslutning till Hebas fastigheter.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	7
Antal bostadslägenheter	360
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	303
Antal lokaler	32
Antal garage och p-platser	127
Bostadsarea, kvm	26 054
Lokalarea, kvm	4 479
Totalarea, kvm	30 533
Årshyra, Mkr	42 600
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 451
Driftnetto, Mkr	28,0



Markan 6. Fastigheterna i norrort ligger nära grönområden och uppvuxna villakvarter. Byggnadsår 2010.

Bokfört värde, Mkr

1 308,6

Direktavkastning, %

2,1

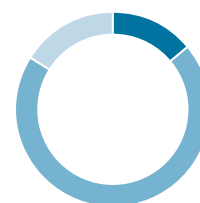
Uthyrningsbar yta, tkvm

30 533

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

1 451

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt 14%
- Ombyggt 70%
- Renoveringsbehov 16%

Södertörn – intill allmänna kommunikationer

Heba äger tre hyresbostadsfastigheter på Södertörn – en i Huddinge med byggnation från 1957 och 1972, en i Flemingsberg byggd 2017 och en i Tullinge, byggd 2018. Utöver detta finns en samhällsfastighet i Salem, se sidan 23. I beståndet finns 721 hyresbostäder, varav 155 ungdomsbostäder. Samtliga är uthyrda och ligger nära allmänna kommunikationer.

I Flemingsberg pågår ett stadsutvecklingsprojekt som bland annat omfattar att ett nytt affärs- och forskningscentrum etableras runt stationen – Stockholm South Business District. Huddinge kommun vill utveckla Flemingsberg till en levande och betydelsefull stadskärna med arbetsplatser, bostäder, handel, restauranger och kultur.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	721
Antalet nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	381
Antal lokaler	81
Antal garage och p-platser	318
Bostadsarea, kvm	40 721
Lokalarea, kvm	3 300
Totalarea, kvm	44 021
Årshyra, Mkr	70 669
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 563
Driftnetto, Mkr	46,9

Capella 2. De första ungdomslägenheterna på Soskensvägen 21–23, Tullinge. Gångbron föreställer ett skuggspel, ett exempel på konst som vi har i vår nyproduktion. Byggnadsår 2018.

Bokfört värde, Mkr

1 625,0

Direktavkastning, %

2,9

Uthyrningsbar yta, tkvm

44 021

Snitthyra bostäder, kr/kvm per år

1 563

Fastighetsbeståndets struktur (lägenheter)



- Nybyggt **47%**
- Ombyggt **6%**
- Renoveringsbehov **47%**

Samhällsfastigheter uthyrda på långa kontrakt

Heba äger sex samhällsfastigheter i Stockholms län. De ligger i Farsta, Årstadal, Salem, Sollentuna och Täby. Samtliga är byggda efter 2010. Utöver detta har Heba två fastigheter under uppförande, en i Norrtälje som delvis innefattar ett vårdboende och en fastighet i Österåker som innefattar både ett vårdboende och en förskola.

Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till välrenommerade privata aktörer så som exempelvis Attendo Care, Vardaga, Frösunda omsorg samt Salems kommun och Sturehills gruppbostad. Hebas inriktning är fastigheter som är lämpliga för äldreboenden, LSS-boenden, biståndsbedömda trygghetsboenden och förskolor.

Nyckeltal 2019

	2019
Antal fastigheter	6
Antal lokaler	6
Antal garage och p-platser	1
Lokalarea, kvm	22 280
Totalarea, kvm	22 280
Årshyra, Mkr	49 017
Snitthyra lokaler, kr/kvm	2 200
Driftnetto, Mkr	39,1



Silverpark. Heba fokuserar på en bredd av samhällsfastigheter: äldreboenden, LSS-boenden, förskolor och biståndsbedömda trygghetsboenden.

Bokfört värde, Mkr

1 124,9

Direktavkastning, %

3,5

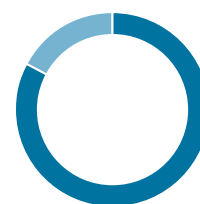
Uthyrningsbar yta, tkvm

22 280

Snitthyra lokaler, kr/kvm per år

2 200

Typ av samhällsfastighet



- Äldreboende **83%**
- LSS-boende **17%**
- Trygghetsboende **0%**
- Förskola **0%**

Projekt och nyproduktion skapar fler bostäder

Hebas strategi omfattar både att förtäta på egen mark, att förvärva mark och projekt samt att söka markanvisningar från de kommuner vi har definierat som särskilt intressanta. I vårt bestånd jobbar vi med fastighetsutveckling där målsättningen är att skapa mer uthyrbar yta. Vi har även initierat ett samarbete med Åke Sundvall Byggnads AB gällande bostadsrätter.

Fastighetsutveckling är en del av kärnverksamheten och vi har under året analyserat befintligt bestånd för att identifiera om- och nybyggnadsmöjligheter. Detta resulterade i ungefär 20 markanvisningsansökningar, både på egna fastigheter och fastigheter i anslutning till vårt eget bestånd. Under året har Heba även förvärvat två nyproduktionsprojekt – Norrtälje hamn och Österåker, vilket också är våra första fastigheter i kommunerna. Vi förvärvade även ett äldreboende i Salem. Målsättningen framgent är att öka Hebas medverkan i markanvisningstävlingar.

Goda tillväxtpotentialer

Heba har en stark balansräkning som möjliggör en ökande intjäningsförmåga framöver. Förvärv av nyproduktionsprojekt möjliggörs av låga finansieringskostnader i kombination med högre direktavkastningskrav vid nyproduktion jämfört med befintligt bestånd. Detta är även i linje med Hebas mål att för- yngna beståndet – nyproducerade fastigheter genererar högre avkastning och lägre driftkostnader.

Heba arbetar fortsatt aktivt och framgångsrikt med förvärv av projekt. Vid utgången av året pågick nyproduktion av

502 nya lägenheter för Heba. Av dessa är 140 lägenheter äldreboende. Under 2020 kommer vi att tillträda 279 hyreslägenheter. Total planerad investering uppgår till cirka 1,5 Mdkr. Ett projektsamarbete har startat tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB om att utveckla bostadsrätter i Bredäng. Detta samarbetsavtal ingicks under februari 2020.

Hög potential i projekt i tidiga skeden

Högst avkastning genereras vid egen nyproduktion och därför prioriteras Hebas portfölj av projekt i tidiga skeden. Portföljen består idag av cirka 20 projekt där detaljplanearbete pågår eller förväntas påbörjas. Potentialen är cirka 1 600 lägenheter i Stockholms stad i blandad upplåtelseform. Under 2019 ansökte Heba om 14 markanvisningar i Stockholms stad. I slutet av året erhöll Heba en markanvisning från Stockholms stad för utveckling av cirka 140 lägenheter i Axelsberg. Under 2019 har Heba även tillsammans med Stockholms stad drivit planarbete för projektet Skridskon i Västertorp där cirka 50 hyresbostäder med hyresvärde omkring 6,2 Mkr skapas.



Heba etablerar sig som fastighetsutvecklare och har erfarna medarbetare som tar kontroll över hela processen.



Heba som fastighetsutvecklare

Heba är en välrenommerad långsiktig fastighetsägare och hyresvärd men är mindre känt i branschen som utvecklare av nya bostäder och samhällsfastigheter. Vi har dock flera styrkor som gör oss väl lämpade att driva framgångsrika projekt, bland andra:

- Lång tradition av att äga och förvalta attraktiva fastigheter som är hållbara över tid.
- Vi bygger hus vi själva vill äga och förvalta men också hem som hyresgäster trivs i.
- Tydliga miljö- och hållbarhetsmål.
- Stor marknadskännedom och goda relationer i branschen.
- Goda möjligheter till effektiv förvaltning efter färdigställande.
- Ett eget fastighetsutvecklings-team, med fastighetstekniker, projektsamordnare och projektledare.
- Gedigen projekterfarenhet, också inom samhällsfastigheter.
- Kontroll över hela projektprocessen, från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

Nyproduktion portfölj

Fastighetsförvärv nyproduktion	Antal lgh	Typ	Status	Hyresvärde Mkr
Bredäng Panorama (via JV)	200	Bostadsrätter	Bygglov skall sökas	
Hökarängen Ungdomsbostäder, Sötmandeln	84	Hyresbostäder	Färdigställd och inflyttad i mars 2020	7,8
Täby Park, Opalen	142	Hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt H2 2020	22,4
Silverdal, Murklan	52	Hyresbostäder	Produktion pågår, inflytt H2 2020	8,0
Norrtälje Hamn, Kv. Alen 3	167	Hyresbostäder och äldreboende	Produktion pågår, inflytt Q1 2022	22,3
Näs, Österåker	60	Äldreboende och förskola	Produktion pågår, inflytt Q3 2021	10,0
DELSUMMA	705			70

Projektportfölj ¹⁾	Antal lgh	Typ	Status	Bedömt hyresvärde
Skridskon Västertorp	48	Hyresbostäder	Detaljplan pågår	6,2
Spöksonaten, Hägersten	140	Hyresbostäder och äldreboende	Markanvisningsavtal	20,0
Kaffebalen m.fl. Hökarängen	100	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Backskidan, Västertorp	45	Bostadsrätter	Markanvisningsansökan	7,0
Bilstallet Gullmarsplan	200	Kontor, kommersiellt, bostadsrätter och hyresbostäder	Markanvisningsansökan	55,0
Majrovägen, Gubbängen	200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	13,0
Sköntorpsvägen Årsta	100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Personnevägen Hägerstensåsen	100	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	13,0
Reversen 2, Hägerstensåsen	85	Hyresbostäder	Markanvisningsansökan	11,0
Räckstavägen, Vällingby	200	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	14,0
Fornkullen, Vällingby	360	Hyresbostäder och bostadsrätter	Markanvisningsansökan	16,0
Draken, Södermalm	50	Hyresbostäder eller äldreboende	Ansökan planändring planeras	8,2
DELSUMMA	1 628			189

SUMMA TOTALT

2 333

¹⁾ Informationen om respektive projekt i tabellen baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer, exempelvis detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut, beslut avseende markanvisningar med mera, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

Pågående nybyggnation

Heba satsar på nyproduktion med god avkastning.

Täby Park

På galoppfältet i centrala Täby byggs en helt ny stadsdel med närhet till Täby Centrum och Roslagsbanan. Ett flertal byggherrar är med och utformar området som ska präglas av hållbarhet, hemtrevliga kvarter, stort utbud av service samt närhet till grönska och kommunikationer.

Heba uppför fyra hyreshus med två lokaler och 142 lägenheter om ett till fyra rum och kök i kvarteret Opalen 2. 61 garageplatser skapas också. Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats och på översta våningen blir det en gemensam takterrass. Husen byggs runt en grönskande innergård och miljöklassas enligt Skanskas koncept "Grön hyresbostad". Planerad inflyttning är hösten 2020.



Näs i Österåker

I Näs, Österåker skapas nya attraktiva stadsdelar med närhet till havet, centrum, kanalen och naturområden. Här kan vi erbjuda ett 60 lägenheter i ett äldreboende som kommer att inredas enligt Vardagas koncept i milda toner och smakfulla inredningsdetaljer. Här blir även en förskola enligt tvåspråkigt koncept med svensk- och engelsktalande pedagoger på de fem avdelningarna och med fokus på natur och utevistelse. Förskolan Växthuset som drivs av Tellusbarn, kommer att flytta in under våren 2021.



Silverdal, Sollentuna

I kvarteret Murklan i Silverdal – en attraktiv trädgårdsstad nära Edsviken i Sollentuna som etablerades i början av 2000-talet – låter Heba bygga fyra tvåvånings lamellhus med totalt 52 hyreslägenheter.

Sollentuna ligger strax norr om Stockholm och har drygt 70 000 invånare. 2019 var kommunen en av Sveriges tio snabbast växande kommuner. Heba äger sedan tidigare ett äldreboende med 54 lägenheter i kommunen.

Det första spadtaget för projekt Murklan togs under andra kvartalet 2019 och inflyttning är planerad till 2020. Liksom Täby Park klassas även denna som "Grön hyresbostad".



Bredäng

Alldeles intill Sätterskogens naturreservat med Panoramautsikt över Mälaren och med Mälärhöjdsbadet inom promenadavstånd, uppför Heba tillsammans med Åke Sundvall Byggnads AB bostadsrätter. Projektet med namnet Panorama är fördelat på tre punkthus med totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA och underlig-

gande gemensamt garage. Planerad byggstart är hösten 2020. Detta är både vårt första samarbetsprojekt och vårt första bostadsrättsprojekt. Nu planerar vi för fortsatta diskussioner, inte bara om samarbeten kring bostadsrätter utan även andra upplåtelseformer.

Hökarängen

I ett enastående läge vid Hökarängens tunnelbanestation och ett stenkast från Hökarängens centrum, byggs ungdomslägenheter i kvarteret Sötmandeln. Fastigheten har 84 lägenheter och tre parkeringsplatser, varav en med bilpool. Alla lägenheter har effektiva planlösningar med goda förvaringsmöjligheter, avskiljbart sovrum, kombivättmaskin, golvvärme i badrum samt bredband. Dessutom finns cykelparkering, förrådsutrymmen, grillplats och sittgradänger för gemensamt umgänge. Inflyttning planeras till första kvartalet 2020.



Norrtälje hamn

I Norrtälje hamn skapas en ny mötesplats med allt från parker och torg till bryggor och stränder, samt bostäder för närmare 5 000 människor. Här låter Heba uppföra en byggnad i kvarteret Alen som innefattar 83 ljusa hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter i miljövänliga materialval. Här kommer det att bli grönskande takterrasser och innergård med gemensamt växthus och solceller. Garage och cykelverkstad samt bra kommunikationer till Stockholm och på samma gång bara ett stenkast från det glittrande blå. Inflyttning beräknas till 2022.

Heltäckande ROT-projekt

Heba har ett strukturerat program för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT). Inriktningen är att modernisera och underhålla fastigheterna med långsiktig hållbarhet i fokus. I och med att projekten leder till energibesparingar och hyreshöjningar bidrar de även till ökad intjäning och minskad miljöbelastning.

Ambitionen är att stambyta och renovera drygt 100 lägenheter eller cirka tre fastigheter per år. Strategin är att möjliggöra att det äldre beståndet genererar avkastning i 50 år till. Fastigheterna ligger generellt i mycket attraktiva lägen i Stockholm, vilket innebär höga värderingar.

Heba arbetar inte med partiella stambyten – det vill säga successiv renovering av fastigheter, lägenhet för lägenhet i samband med att hyresgäster flyttar. Med tanke på vår mycket låga hyresgästomsättning skulle partiella stambyten medföra att det tog alltför lång tid innan en fastighet blev helt stambytt. Det skulle också innebära konstanta störningar för våra hyresgäster. Vår bedömning är också att den metoden inte är långsiktigt hållbar, varken tekniskt eller kostnads-effektivt sett.

Prioritering utifrån behov och ekonomi

Inför varje ROT-projekt inventeras fastigheten för att fastställa skick och behov av åtgärder. Vi gör en total genomgång av det tekniska och allmänna skicket, från trapphus till värmesystem och prioriterar åtgärder utifrån behov och ekonomiska förutsättningar. Vi undersöker också möjligheterna att skapa nya bostäder samt ser över vilka energiåtgärder som behöver genomföras. För hyresgästernas del kan de välja mellan tre nivåer på utförande, beroende på vilken standard de föredrar. Hyresgästerna efterfrågar i allt högre grad de högre standard-nivåerna.

Pågående ROT-projekt 2019

Tre ROT-projekt gick i mål under 2019 – i Huddinge, Västertorp och på Södermalm. Ett ytterligare projekt färdigställs under vintern 2020. Under hösten fattades beslut om ytterligare fem ombyggnadsprojekt: två i Huddinge, ett i Gubbängen, ett i Johanneshov och ett på Lidingö. I Huddingebeståndet kommer under 2020 två hus att renoveras parallellt vilket är en ökning av tidigare tempo. Nyckeln till det ökade tempot har varit ett aktivt arbete med att tomställa hus och lösa evakuering för resterande hyresgäster. Renoveringarna omfattar bland annat stambyte, fasadrenovering vid behov, fönsterbyte vid behov, ny FX-ventilation, nya kök, badrum och ytskikt samt etablering av ytterligare ytor att hyra ut.

Projekten leder av naturliga skäl till en del besvär för hyresgästerna, men enligt våra löpande kundundersökningar är hyresgästerna nöjda med sin nyrenoverade lägenhet och i princip alla hyresgästerna flyttar tillbaka. Så mycket som 85 procent av hyresgästerna tycker att de fått valuta för hyran.

ROT-projekt – pågående 2019 och planerade för 2020

Fastighetsbeteckning och adress	Byggår	Antal lägenheter	Antal tillskapade nya lägenheter/lokaler	Projektstart, datum	Färdigställande, datum
Veken 8, Åsögatan180	1960-tal	17 (och 1 kontorslokal)	1	Kv 2 2019	Kv 1 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, Hus 6	1960-tal	40	2	Kv 3 2019	Kv 4 2019
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 10	1960-tal	40	2	Kv 1 2020	Kv 3 2020
Rådsbacken 12, Huddinge, hus 12	1960-tal	40	0	Kv 4 2020	Kv 3 2021
Borrsvängen 8, Gubbängen	1950-tal	34	4	Kv 2 2019	Kv 2 2020
Galeasen 4, Lidingö	1950-tal	24	0	Kv 2 2020	Kv 4 2020
Ryggsågen 3	1940-tal	24	0	Kv 3 2020	Kv 2 2021
TOTALT		219	9		



Rådsbacken 12, Huddinge.
Byggnadsår 1957–1972.



Heba har mycket nöjda hyresgäster

Heba genomför vartannat år en kundenkät. Resultaten ligger till grund för förbättringsåtgärder. Vår inställning är att de små detaljerna formar helheten för våra hyresgästers välbefinnande.

Resultatet 2019 var mycket positivt. Serviceindex, som omfattar trygghet, städning, service och om Heba tar kunden på allvar blev 84,4 (83,1) procent. 96 procent av våra hyresgäster rekommenderar Heba som hyresvärd och förvaltare.

Ansvarfullt och långsiktigt hållbarhetsarbete

Heba arbetar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Det betyder att vi bedriver vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt med hänsyn till miljö, människor och det samhälle vi lever i. Heba har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten och att bidra till en hållbar utveckling är både en självklarhet och en förutsättning för vår framtida verksamhet. Vårt långsiktiga mål är att inte lämna ett negativt avtryck på miljön.

Vi satsar exempelvis på att minska energiåtgången för uppvärmning och våra nybyggda fastigheter ska kunna miljöcertifieras till nivå silver enligt Miljöbyggnad eller motsvarande. Vi ska dessutom ha fokus på hållbarhet i både byggande och förvaltning och aktivt arbeta för att bidra till de av FN:s globala

mål för hållbar utveckling som är mest relevanta för vår verksamhet. Under 2019 har vi gjort en analys av vår verksamhet kopplat till de globala målen för hållbar utveckling och identifierat vilka som är mest relevanta för Hebas verksamhet. Följande mål har högst relevans för Heba:



3 Hälsa och välbefinnande

Genom aktivt underhåll ser vi till att våra hyresbostäder och äldreboenden hålls giffria och hälsosamma. Vi minimerar risker för arbetsolyckor samt arrangerar aktiviteter som främjar hälsa och välbefinnande. Ingen ska bli sjuk av att bo och jobba i våra hus.



5 Jämställdhet

Vi uppmuntrar friskvård, erbjuder en jämställd och sund arbetsmiljö, investerar i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling och följer upp hur medarbetarna trivs.



7 Hållbar energi för alla

Vi bidrar genom energieffektivisering och energisparprojekt samt genom att använda förnybar energi och etablera egna solcellsanläggningar.



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Kollektivavtal, kompetensutveckling, friskvård, sund arbetsmiljö och förmånsportal för medarbetare. Heba bidrar genom att erbjuda trygga, attraktiva och prisvärda hyresbostäder, ungdomsbostäder, äldreboenden och andra boenden för personer med vårdbehov samt genom att förtäta och bygga med hög kvalitet.



11 Hållbara städer och samhällen

Vi erbjuder trygga boenden för livets alla skeden. Med samhällsfastigheter kan äldre och andra med särskilda behov få ändamålsenliga boenden. Våra ungdomsbostäder hjälper unga människor och med ROT-projekt renoverar vi med ett långsiktigt ägar- och bevarandeperspektiv. Vi minskar även miljöpåverkan bland annat genom att miljöcertifiera fastigheter, byta fastighetsteknikernas bilpark till elfordon och installera laddstolpar som våra hyresgäster kan använda.



12 Hållbar konsumtion och produktion

Heba bidrar genom att uppmuntra hyresgäster till en hållbar livsstil genom bland annat goda källsorteringsmöjligheter och tips om hur man sparar energi. Genom snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken kan vattenförbrukningen minska. Ett miljöprogram för våra projekt är implementerat. Våra projektledare ser till att kraven uppfylls, i vissa fall tillsammans med externa miljökonsulter.



13 Bekämpa klimatförändringarna

Som komplement till våra resursbesparande aktiviteter så som energieffektivisering, snålspolande kranar och toaletter, effektiv avfallshandling med mera klimatkompenserar Heba tills vi inte längre lämnar negativt klimatavtryck.



14 Hav och marina resurser

Heba ger årligen bidrag till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten, vilket bidrar till att upprätthålla livskraftiga populationer av dessa arter.

Vårt mål är att inte lämna negativt avtryck på miljön

Heba ska på sikt inte lämna ett negativt avtryck på miljön. Vi arbetar därför kontinuerligt med bland annat energieffektiviseringar, övergång till förnybar energi, åtgärder för att minska vattenförbrukning och utsläpp av växthusgaser samt miljömärkning av byggnader. För de utsläpp vi ändå ger upphov till klimatkompenserar vi.

Minskad energianvändning

Hebas miljöarbete styrs framför allt av målet om att minska användningen av energi för uppvärmning med 20 procent till 2028, jämfört med 2018. Utfallet för 2019 graddagsjusterat visar på en energibesparing på 7 procent jämfört med föregående år, vilket innebär att vi ligger 4 år före vår målplan. Målet om minskad energianvändning är ett av företagets övergripande mål och har även lett till besparingar om 1,6 Mkr under året.

Även om energibesparingsprojekt ofta är lönsamma så blir kostnadseffektiviteten större om de kan samordnas med andra ombyggnads- och renoveringsåtgärder. Större energibesparingsprojekt genomförs därför ofta i samband med ROT-projekt (omfattande renovering, ombyggnad eller tillbyggnad). Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som alltid utvärderas i samband med ROT-projekt är installation av system för mekanisk till- och frånluft där frånluftens värme tillvaratas av en värmeväxlare. Andra exempel är temperaturgivare i samtliga lägenheter och värmeväxlare på avloppsledningar. Ytterligare åtgärder är tilläggsisolering av vindar och ytterväggar, installation av tallriksventiler för uteluft i källare för att minimera kallras samt montering av nya fönster med bättre energiprestanda. Som ett exempel har ett av våra hus i samband med ROT-projekt bland annat tilläggsisolerats, utrustats med

nya fönster och frånluftsvärmepump som resulterat i specifik energianvändning på 70 kWh/kvm uppvärmd yta, vilket är mer än en halvering mot före ombyggnationen.

Fastigheternas energiprestanda övervakas och styrs med ett webbaserat system med driftundercentraler och temperaturgivare i alla lägenheter och äldreboenden. Det digitala styr- och övervakningssystemet har bland annat lett till minskad klimatpåverkan från transporter tack vare möjligheten att styra och övervaka på distans.

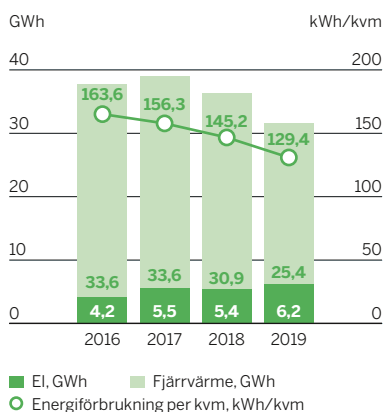
Vi har en omfattande energiinvesteringsplan för 2018–2028 som innebär att användningen av energi för uppvärmning ska minska med 20 procent.

Klimatkompenserar för utsläpp av växthusgaser

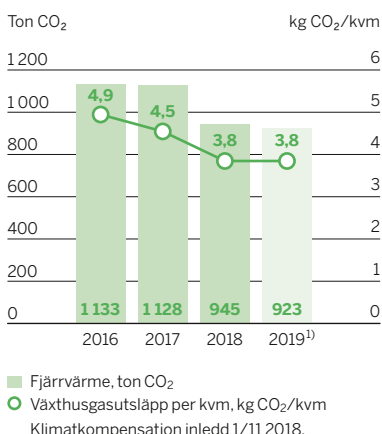
2018 fattade Hebas styrelse beslut om att bolaget inte ska lämna ett negativt avtryck i miljön. Som ett led i detta ska Heba klimatkompensera tills vi uppnår detta. 2019 har vi klimatkompenserat för 950 ton koldioxid genom att vi stödjer projekt som omfattas av FN-systemens regelverk eller ingår i den så kallade frivilligmarknaden som också stöds av den globala miljörörelsen.

Genom att vi kontinuerligt ersätter fossila energikällor med förnybara lösningar och arbetar med energieffektiviseringar minskas utsläppen av växthusgaser.

Energianvändning (verklig användning)

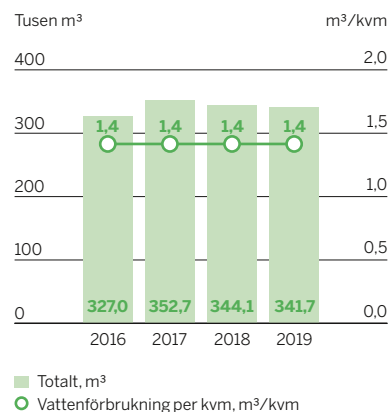


Växthusgasutsläpp (Hebas fastigheter)



Under 2015–2018 har Heba inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.

Vattenförbrukning



Hållbara energikällor

Idag värms de flesta av Hebas fastigheter med fjärrvärme, vilket betraktas som ett bra alternativ ur miljösynpunkt då den primärt framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar.

I det fortsatta arbetet med förnybar energi kommer Heba att installera bergvärme i kombination med solceller där så är ekonomiskt försvarbart. Kombinationen av bergvärme och solceller ger en mycket låg miljöpåverkan. Våra äldreboenden i Täby värms redan med bergvärme, liksom tre fastigheter i Axelsberg och en i Vällingby. Under 2019 har vi projekterat för ytterligare sex anläggningar.

Vi köper endast ursprungsmärkt förnybar el, så kallad grön el till våra fastigheter och utvärderar möjligheterna att installera solceller på både befintliga och nyproducerade

byggnader. Solcellsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden var Hebas första. Den togs i drift 2016, består av 70 paneler om cirka 1,6 kvm styck och är dimensionerad för att producera 18 500 kWh per år.

Under 2020 planeras installation av solcellspaneler i Vällingby.

Minskad vattenförbrukning

Heba arbetar kontinuerligt för att minska hyresgästernas vattenförbrukning. Bland annat byts tvättmaskiner löpande ut till mer effektiva modeller och snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken installeras. I samband med nyproduktion installerar vi individuella vattenmätare och debiterar hyresgästerna för verklig förbrukning av varmvatten.



Solcellsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden är dimensionerad för att producera 18 500 kWh per år.

Hebas första solcellsanläggning installerades i Norra Djurgårdsstaden.



Samtliga våra fastighetsteknikers bilar ska vara utbytta till elbilar senast 2020, i slutet av 2019 var 67 procent utbytta.

Miljöcertifierade byggnader

Hebas mål är att alla nyproducerade bostadshus ska certifieras och verifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Miljöbyggnad är Sveriges ledande miljöcertifiering för byggnader och omfattar 16 indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material. Rätt använd ger en miljöcertifiering ett kvalitetsstyrt och kvalitetssäkrat byggande och mer hållbara byggnader med omsorg om miljö, resurser och boendes inomhusmiljö.

I slutet av 2019 var följande fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad Silver:

- Sonfjället 1 i Norra Djurgårdsstaden är certifierad och verifierad
- Svänghjulet 4 i Täby är certifierad och verifierad Miljöbyggnad Brons
- Borrsvängen 14 i Gubbängen är certifierad.

Hållbara avfallslösningar

En av de viktigaste frågorna för att hjälpa våra hyresgäster att leva klimatsmart är att erbjuda bra lösningar för hantering av avfall. I samband med ROT-projekt skapar vi möjligheter för hyresgästerna att sortera glas, papper, lampor och batterier. Vid nyproduktionsprojekt skapar vi goda möjligheter till källsortering från start.

Våra fastigheter i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och Flemingsbergsdalen har därför sopsugar installerade direkt

från fastigheterna. I Norra Djurgårdsstaden finns även avfallskvarnar i samtliga lägenheter. Genom avfallskvarnarna kommer matavfall till nytta för framställning av biogas, som bland annat kan användas i många av Stockholms bussar. Matavfallsåtervinning har införts i vissa fastigheter i Hökarängen, Gubbängen, Johanneshov, Södermalm, Täby och Lidingö.

Gällande återvinning från vår interna kontorsverksamhet samarbetar vi med aktörer som bedriver ett aktivt miljöarbete med smart återvinning genom miljömässigt omhändertagande av allt avfall samt aktiv planering av alla transporter. Målet är att vara 100 procent fossilfria 2020, vilket innebär att samtliga servicefordon är drivna av el eller biogas. Allt återvinningsmaterial transporteras till huvudanläggningen i Spånga, som till 100 procent drivs av förnyelsebar energi från sol, vind och vatten. För varje återvunnet papperskärl, skänks 10 kr till Vi-skogen och all pant skänks till Stockholms Stadsmission.

Övergång till eldrivna fordon

I vår fastighet i Norra Djurgårdsstaden finns laddstolpar för hyresgästernas elbilar. Ytterligare laddstolpar finns placerade på Södermalm, i Tullinge, Annedal, Vällingby, Täby och Lidingö.

Samtliga våra fastighetsteknikers bilar ska vara utbytta till elbilar senast 2020, i slutet av 2019 var 67 procent utbytta.

Heba bidrar till ett hållbart samhälle

Heba har en viktig roll i samhället då vi erbjuder hållbara, attraktiva och trygga boenden för livets alla skeden. Vår affärsidé är att erbjuda både traditionella hyresbostäder, ungdomsbostäder och samhällsfastigheter.

Våra satsningar på samhällsfastigheter bidrar till att äldre människor och andra som har behov av extra vård eller service kan få tillgång till trygga och ändamålsenliga boenden. Våra ungdomsbostäder ger ungdomar i åldern 18–25 år, som ofta står längst från bostadsmarknaden, en möjlighet att få ett-första eget boende. Genom våra ROT-projekt moderniserar och renoverar vi våra äldre fastigheter med ett långsiktigt ägarperspektiv. Det är ett bra exempel på hur vi vårdar våra resurser och skapar långsiktigt hållbara miljöer.

Trygghet värderas högt

Våra hyresgäster värderar trygghet högt, det visar våra kundenkäter. Vi har därför ett dagligt systematiskt arbete inom förvaltningen där rondering, städning, gräsklippning, belysning, klottersanering och felavhjälpande åtgärder är viktiga insatser för att åstadkomma ett helt, rent, snyggt och tryggt bostadsområde.

Att våra egna fastighetstekniker är stationerade i lokala fastighetsexpeditioner, nära hyresgästerna bidrar också till trygghet och underlättar dialog och möjligheten att ta itu med eventuella problem. Hyresgästerna känner sig trygga när de känner igen Hebas medarbetare.

Heba prioriterar också trygga utomhusmiljöer och begränsar möjligheterna för obehöriga att ta sig in i våra fastigheter. Exempel på åtgärder är förbättrad utomhusbelysning, rensning av buskage samt bättre belysning i källare och garage. Tillsammans med hyresgäster och Polisen genomför vi så kallade trygghetsvandringar. Under 2019 har vi haft trygghetsvandringar i Hökarängen och i Huddinge. Dessa genomförs en gång per år.

Affärsetik

Hebas uppförandekod vägleder medarbetarna kring hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Uppförandekoden stipulerar att vi alltid ska följa lagar och regler, ha hög moral och efterleva god affärssed.

I vår verksamhet finns risker inom bland annat korrupktion, mänskliga rättigheter, säkerhet och miljö. På en bostadsmarknad som präglas av stor bostadsbrist ökar riskerna för att människor tar till otillåtna medel för att få tillgång till en bostad. För fastighetsbolag finns risken att personal erbjuds ekonomisk ersättning för att förmedla bostäder. Det finns också risk att leverantörer erbjuder otillåtna förmåner och gåvor för att öka möjligheterna att just deras företag får leverera produkter eller tjänster. Vi har sedan tidigare analyserat vilka positioner i företaget som är mest utsatta. Heba hade under 2019 inga rapporterade fall av korrupktion.

Vår uppförandekod baseras på internationellt erkända konventioner för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. För att säkerställa ett gemensamt uppträdande från alla anställda arbetar vi efter etiska förhållningsregler som berör mutor, bestickning och korrupktion. Alla anställda uppmanas kontinuerligt att ta del av innehållet för att säkerställa att Hebas affärer och relationer präglas av god affärssed och hög etik.

Bidrag till välgörenhetsorganisationer och utplantering av lax och havsöring

Som en ansvarstagande samhällsaktör vill vi också bidra till organisationer som arbetar för att förbättra närmiljön vid våra fastigheter eller som verkar för att göra samhället bättre för utsatta grupper. Under 2019 har Heba därför gett ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens nattjour, Nattvandrarerna och Situation Stockholm.

Genom att vara en av två huvudsponsorer för utsättning av fisk i Stockholms ström bidrar Heba till ett livskraftigt bestånd av lax och havsöring i Stockholms vatten. Två vatten möts i Strömmen, Mälaren och Saltsjön, vilket gör att förhållandevis många arter kan leva där. Det betyder också att förutsättningarna för fiskyngel är hårda, med många naturliga fiender. Fisk har, i maj månad, planterats ut i Stockholms ström ända sedan 1973. Varje år i april arrangerar dessutom Heba fisktävlingen Heba-laxen vid Stockholms ström i samarbete med Stockholm Stad och fiskeklubben Strömstarna.



Vi månar om våra medarbetare

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete. Det är viktigt för oss att behålla våra duktiga medarbetare och attrahera nya talanger. Därför är "Attraktiv arbetsgivare" ett av våra strategiska målområden (se sidan 12).

Vi uppmuntrar friskvård, erbjuder en jämställd och sund arbetsmiljö, investerar i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling och följer upp hur medarbetarna trivs genom medarbetarundersökningar. Arbetet utgår ifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling 5 (Jämställdhet) och 3 (Hälsa och välbefinnande).

Kundnära organisation

Hebas organisation kännetecknas av stark kundorientering och korta beslutsvägar. Företaget är helt Stockholmsbaserat och fastigheterna är fördelade på fyra förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare

arbetar i ett förvaltningsteam bestående av en förvaltningsassistent och tre fastighetstekniker. Dessutom finns i förvaltningen två drifttekniker som bistår alla team.

Vi har även ett fastighetsutvecklingsteam, med fastighetstekniker, projektsamordnare och projektledare som arbetar under ledning av en fastighetsutvecklingschef. På så vis har vi kontroll över hela processen från tidig hyresgästkontakt till överlämning. Våra projektledare driver byggprojekten från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med egen personal, vilket gör att våra hyresgäster i regel alltid



Hebas fastighetsförvaltning sker med egen personal, vilket innebär en trygghet för våra hyresgäster.

möter en Hebamedarbetare i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas främst för städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll.

Engagerade medarbetare

Vi genomför en medarbetarundersökning vartannat år för att ta reda på hur väl medarbetarna trivs och vilka förbättringsområden som finns. Målet är att bibehålla vårt höga Nöjdmedarbetar-index (NMI). I den senaste medarbetarundersökningen som genomfördes hösten 2019 uppgick NMI-index till 4,3. Där uppgav medarbetarna att de har förtroende för sin närmsta chef och att de har rätt förutsättningar för ansvarstagande i arbetet. 100 procent kan rekommendera Heba som arbetsgivare.

Jämställdhet och mångfald

Heba vill verka mot diskriminering i alla former och har en plan för jämställdhet och mångfald som utvärderas årligen och uppdateras vid behov. Under 2019 rekryterades sex personer, en man och fem kvinnor. Ledningsgruppen består av tre kvinnor och tre män. I styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.

Fokus på arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och både fysiska, psykiska och sociala aspekter. Heba arbetar aktivt med att minimera riskerna för arbetsskador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Vi har kollektivavtal och alla medarbetare erbjuds friskvård och företagshälsövård.

Fastighetstekniker är den grupp som löper störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor. Alla fastighetstekniker får därför utbildning i heta arbeten, vilket bland annat innebär säker hantering av asfalt, svets- och lödarbeten. Vi strävar dessutom efter att alla fastighetstekniker ska ha grundläggande elutbildning.

Alla våra medarbetare genomgår en grundläggande arbetsmiljöutbildning samt lär sig hantera situationer där det föreligger risk för hot och våld. Utbildning i hjärt- och lungräddning och hantering av hjärtstartare erbjuds också.

Kompetensutveckling och medarbetarsamtal

Varje år genomförs minst ett utvecklingssamtal för alla medarbetare. Samtalet fokuserar på medarbetarens arbetssituation samt behov och önskemål rörande personlig utveckling.



Heba ska uppfattas som en långsiktig arbetsgivare. Därför uppmuntras medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Utbildning sker dels i form av företagsgemensamma utbildningar inom prioriterade områden, dels via individuella utbildningar utifrån behov som identifierats i utvecklingssamtal. Heba uppmuntrar till vidareutbildning och alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling. Budgeten gör det möjligt att gå flera kurser varje år och kan vid behov utökas så att Heba hela tiden säkerställer att bolaget har tillgång till rätt kompetens. Detta är samtidigt viktigt för trivseln och är för många en viktig parameter i att se Heba som en långsiktig arbetsgivare.

Praktikplatser

Vi har goda erfarenheter av att erbjuda studenter praktikplats. I förlängningen bidrar det till att fler får tillgång till gedigen kunskap som också gynnar branschen. Vi har ett praktikantprogram där vi erbjuder praktikplatser till studerande inom fastighetsbranschen. Heba har kollektivavtal för en trygg och säker arbetsmiljö och lägger stort fokus på medarbetarens karriärs- och kompetensutveckling, som bidrar till anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8).

Heba arbetar mot diskriminering i alla former och för mångfald och jämställdhet. Vi har exempelvis en jämn könsfördelning i både ledningsgrupp och styrelse som bidrar till ökad Jämställdhet (mål 5).

100 procent av medarbetarna rekommenderar Heba som arbetsgivare enligt den senaste medarbetarundersökningen.

Möjligheter och risker

Heba är ett stabilt företag med låg riskprofil. Det beror bland annat på att vi har ett långsiktigt ägarperspektiv, bostads- och samhällsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, effektiv egen fastighetsförvaltning och hög soliditet. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka vår verksamhet.

Risk		Hantering
Hyresintäkter	Cirka 79 procent av Hebas hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas Hebas intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.	Heba arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flerparten av Hebas fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att Heba på sikt kan förbättra hyresnivån. Genom planmässig ombyggnation av bostadsfastigheterna uppgraderas cirka 100 lägenheter per år till modern standard och högre hyresnivå.
Vakanser	Heba äger vid årsskiftet sex samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka Hebas resultat negativt.	Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till Stockholm stad och värenommerade äldrevårdsföretag.
Värme-kostnader	Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärm nätet. Under året har bergvärmepumpar installerats i en bostadsfastighet och totalt sex fastigheter använder nu bergvärme som värmekälla. Värmekostnaderna utgör ungefär 20 procent av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.	Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser. Vi följer också utvecklingen av alternativa energikällor till exempel med installation av solcellsanläggningar i kombination med bergvärme.
Värdering av fastigheter	Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.	För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.
Finansierings-kostnader	Nyförvärv och större ombyggnader finansieras genom bankupplåning och företagscertifikat. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 33,1 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 3,3 år.	Tack vare Hebas höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsakören. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning, finanskommitté och styrelse.

Känslighetsanalys

Parameter	Förändring	Påverkan, Mkr	Förändring fastighetsvärde				
			-20%	-10%	0	10%	20%
Hyresintäkter bostäder	100 kr per kvm	+/- 20,9	-2 027	-1 013	-	1 013	2 027
Värmekostnader	5 procent	+/- 1,2	41,4	36,8	33,1	30,1	27,6
Räntenivå	1 procentenhet	+/- 9,2					

Värdering av fastighetsbeståndet

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med verksamhet i mer än 60 länder runt om i världen. Värderingsenheten inom Savills Sweden AB är som konsult oberoende och erbjuder kvalificerade värderingstjänster inom samtliga kommersiella fastighetssegment. Värderingen av Hebas fastighetsbestånd per 2019-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB.

Transaktionsmarknaden

Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till den centrala delen av Storstockholmsområdet. Det är därför av intresse att studera utvecklingen på ett mer avgränsat område som omfattar Stockholm och tio närliggande kommuner vilka utgörs av Huddinge, Tyresö, Nacka, Lidingö, Danderyd, Täby, Solna, Sundbyberg, Sollenluna och Järfälla.

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholm med närkommuner uppgick under 2019 till cirka 10,1 miljarder. Detta är högre än snittet för de senaste tio åren vilket ligger på cirka 8,5 miljarder. Tioårsnittet påverkas dock relativt mycket av en hög volym 2010 om cirka 19 miljarder. Under de senaste fyra åren har volymen varierat mellan 4,9–7,1 miljarder vilket motsvarar 13–15 procent av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. De senaste två åren visar på ett svagt trendbrott med en ökad andel bostadsfastigheter. Intresset för segmentet är stort och utbudet har svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Inom Stockholm med närkommuner svarade bostadsrättsföreningar under 2019 för cirka 1,7 miljarder av segmentets totala

volym om 10,1 miljarder vilket motsvarar cirka 16 procent. Det är historiskt sett en låg andel. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 16–78 procent med ett snitt om cirka 54 procent. Andelen kan förväntas öka de närmaste åren då den nya grönbåa majoriteten i Stockholms Stad avser att erbjuda hyresgäster hos de kommunalt ägda bostadsbolagen i elva stadsdelar att ombilda till bostadsrätt.

Höga priser på bostadsrättsmarknaden och boendes önskemål om att själva kunna påverka sin boendekonomi- och miljö ger incitament för boende i hyresfastigheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva de fastigheter där de bor. Bostadsrättsföreningars förvärvsbeslut skiljer sig från andra investerare då de istället för att se till en marknadsmässig direktavkastning istället primärt tittar på boendekostnad och kvadratmeterpris. I de fall intresse för förvärv från bostadsrättsföreningar finns är det, med dagens låga ränteläge och höga bostadsrättspriser, svårt för investerare på Stockholmsmarknaden att prismässigt konkurrera med bostadsrättsföreningar. För bostadsfastigheter i centrala Stockholm har konkurrensen hårdnat och i vissa fall har privata investerare lyckats erbjuda bättre pris än intresserade bostadsrättsföreningar. Förutsättningarna för ombildning har försämrats något med de nya reglerna avseende belåningsgrad och amorteringskrav men det är ändå vår bedömning att ombildningsalternativet är fortsatt attraktivt.

Positionering av Hebas fastigheter

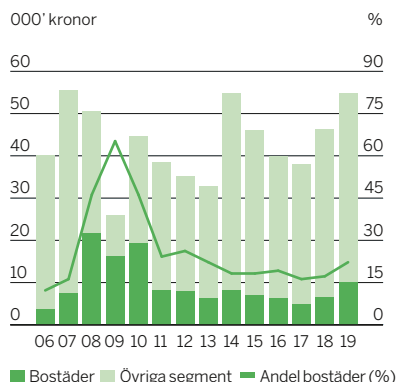
I nedanstående diagram redovisas värderarnas uppfattning om hur bolagets fastig-

heter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av Hebas fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde per kvm. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening. Aktuella marknadsparametrar för några av Hebas delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.

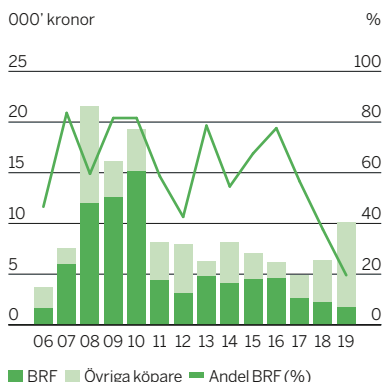
Försäljningsstatistik

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,5–2,5
Försäljning till Brf 2018–2019 (kr/kvm)	52 600
Försäljning till övriga 2018–2019 (kr/kvm)	64 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	87 800
Söderort	
Direktavkastning (%)	1,5–3,0
Försäljning till Brf 2018–2019 (kr/kvm)	45 100
Försäljning till övriga 2018–2019 (kr/kvm)	35 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	57 200
Västerort	
Direktavkastning (%)	1,5–3,5
Försäljning till Brf 2018–2019 (kr/kvm)	39 800
Försäljning till övriga 2018–2019 (kr/kvm)	33 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	50 100
Lidingö	
Direktavkastning (%)	1,5–2,75
Försäljning till Brf 2018–2019 (kr/kvm)	36 900
Försäljning till övriga 2018–2019 (kr/kvm)	32 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	54 400

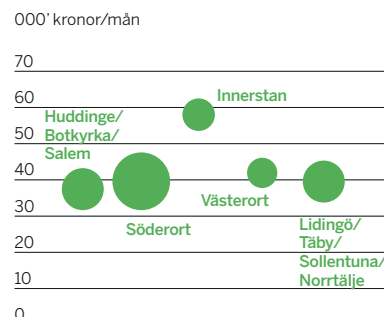
Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner



Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner Bostadsfastigheter – per typ av köpare



Värdefördelning, kr/mån



Marknadsvärdering

Savills Sweden AB har på uppdrag av Heba värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2019.

Marknadsvärde definieras enligt följande: Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. I de fall en bostadsrättsförening bedöms vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyers).

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som Heba lämnat avseende intäkter och kostnader. För lokaler utgörs intäktsuppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår uppgifter om utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Även information om vakanta ytor har lämnats. Underlaget avseende kostnader utgörs av historiska förbruknings- och underhållskostnader på fastighetsnivå samt större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från det officiella fastighetsregistret. Slutligen har Savills nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har så kallade kassaflödeskalkyler används. I varje värdering har

ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett restvärde som ska avspegla bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Vid värderingen av Hebas fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

Jämförelser och analyser har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. För samtliga genomförda värderingar svarar av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2020 bedömts till 1,95 procent i Stockholm, 2,1 procent på Lidingö och 1,95 procent i Täby och Huddinge för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyror har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.

- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,9 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,6 till 6,1 procent med ett snitt på 5,1 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 4,0 procent med ett snitt på 3,0 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av Heba-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten 2019-12-31 till 10 135 300 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

Marknadsvärde

10,1 Mdkr

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring av indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	492 791	4,9%
Inflation	%-enheter	-1	-473 276	-4,7%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-230 168	-2,3%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	236 733	2,3%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 383 975	-13,7%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	2 070 249	20,4%
Drift- och underhållskostnad	%	10	-342 979	-3,4%
Drift- och underhållskostnad	%	-10	343 013	3,4%

God potential i Heba-aktien

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 i 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 projekt i genomförandeskede är 1,5 Mdkr och dessa kommer att generera ett driftöverskott om cirka 70 Mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen ska öka, tre nya kommuner tillkom under 2019. Efterfrågan på samhälls-

fastigheter 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 ger utrymme för förvärv

Hebas finansiella ställning är stark med en soliditet om 52,9 procent och en belåningsgrad om 33,1 procent. Under året har den genomsnittliga räntan för fastighetslånen sjunkit ytterligare från 1,4 procent till 1,34 procent. Det underliggande stabila kassaflödet i kombination med outnyttjad kreditram inom befintligt certifikatprogram om totalt 2 Mdkr ger Heba ett förvärvsutrymme om flera miljarder kronor utan att äventyra nyckeltalen.

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen, sett över tid, ska uppgå till cirka 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär. De senaste 5 åren har utdelningstillväxten varit 85 procent.



Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2019 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 7 990 320 A-aktier och 74 569 680 B-aktier. Heba-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ Stockholm Nordic Mid Cap.

Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll

I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, som innebär att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i Heba uppgick vid årsskiftet till 2 503 stycken. De tio största aktieägarna representerade 65 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 73 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 10,04 procent av kapitalet och 5,38 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 2,05 procent av kapitalet och 1,09 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

Hebas mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad

skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

För verksamhetsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 1,20 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,4 procent baserat på börskursen den 31 december 2019. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 12 maj, med avstämningsdag 7 maj 2020.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 81,87 (73,57) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling

Heba-aktiens utveckling från 2008, visas i diagrammet på sidan 43.

Belopp i kr/aktie

Belopp i kr/aktie	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat före skatt	9,45	8,77	5,71	5,33	14,02
Resultat efter skatt	8,77	7,92	4,46	4,51	10,94
Kassaflöde	2,09	2,06	2,09	1,83	1,40
Eget kapital	66,69	59,02	52,00	48,35	44,59
Fastigheternas bokförda värde	122,76	116,95	106,24	91,14	80,28
Utdelning (2019 förslag)	1,20	1,10	0,90	0,80	0,75
Börskurs den 31 december	86,20	63,75	55,38	56,88	49,88
P/E tal I	9,1	7,3	9,7	10,7	3,6
P/E tal II	9,8	8,1	12,4	12,6	4,6
Totalavkastning, %	36,9	16,7	-1,2	15,5	3,9

Aktiekapitalets utveckling

	Antal nya aktier	Summa aktier	Ökning Aktiekapital, kr	Summa Aktiekapital, kr
1993		1 620 000		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	17 200 000	34 400 000
2008 Split 3:1	27 520 000	41 280 000		34 400 000
2019 Split 2:1	41 280 000	82 560 000		34 400 000

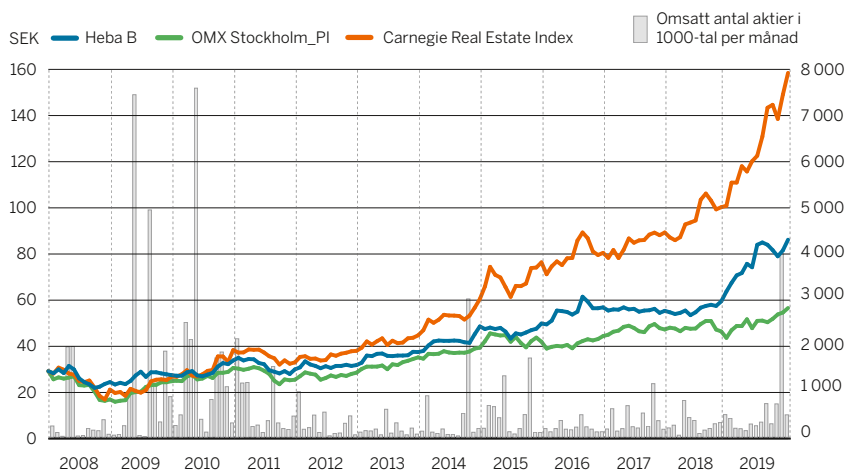
De största aktieägarna per 31 december 2019

	antal A-aktier	antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Carlbergsjön AB		17 614 280	17 614 280	21,34	11,40
Härnblad Birgitta	2 230 320	8 029 968	10 260 288	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	974 160	4 314 372	5 288 532	6,41	9,10
Holmbergh Christina	924 160	3 909 804	4 833 964	5,86	8,51
Eriksson Anders	914 160	3 729 002	4 643 162	5,62	8,33
Ulf Ericsson		3 200 000	3 200 000	3,88	2,07
Sundström Margareta	953 520	1 945 980	2 899 500	3,51	7,43
Vogel Johan	298 800	1 517 040	1 815 840	2,20	2,92
Vogel Anna	298 800	1 481 040	1 779 840	2,16	2,89
Andersson Rolf H		1 651 812	1 651 812	2,00	1,07
Danielsson Steve	309 680	966 720	1 276 400	1,55	2,63
ICA-handlarnas Förbund Finans AB		1 250 000	1 250 000	1,51	0,81
Didner and Gerge Småbolag		1 210 000	1 210 000	1,47	0,78
Livförsäkringsbolaget Skandia		1 147 026	1 147 026	1,39	0,74
Clens Småbolag		934 131	934 131	1,13	0,60
SEB AB, Luxembourg branch, W81MY		820 775	820 775	0,99	0,53
Sundström Maria		786 000	786 000	0,95	0,51
Georgsson Charlotta		780 000	780 000	0,94	0,50
Georgsson Henric		780 000	780 000	0,94	0,50
Spiltan Aktiefond stabil		752 895	752 895	0,91	0,49
Totalt största aktieägare	6 903 600	56 820 845	63 724 445	77,19	81,45
Summa övriga	1 086 720	17 748 835	18 835 555	22,80	18,52
Totalt	7 990 320	74 569 680	82 560 000	100,0	100,0

Aktiernas fördelning per 31 december 2019

	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1–500	1 305	52,1	136 915	0,17
501–1 000	235	9,4	178 820	0,22
1 001–2 000	254	10,2	391 562	0,47
2 001–5 000	299	12,0	959 904	1,16
5 001–10 000	152	6,1	1 096 213	1,33
10 001–20 000	86	3,4	1 260 274	1,53
20 001–50 000	73	2,9	2 497 335	3,02
50 001–100 000	42	1,7	3 078 782	3,73
100 001–500 000	35	1,4	7 990 692	9,68
500 001–1 000 000	8	0,3	6 099 159	7,39
1 000 001–5 000 000	11	0,4	25 707 544	31,14
5 000 001–10 000 000	1	0,0	5 288 532	6,41
10 000 001 –	2	0,1	2 230 320	33,76
Totalt	2 503	100	82 560 000	100

Heba B 1 januari 2008 till 31 december 2019



Källa: WebFinanceGroup

Kapitalstruktur och finansiering

Finansiell ställning

Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning, finanskommitté och styrelse.

Kapitalstruktur

Per 31 december 2019 uppgick Hebas tillgångar till 10 398,9 (9 724,0) Mkr och finansieras dels genom eget kapital på 5 505,8 (4 872,5) Mkr, dels skulder på 4 893,1 (4 851,5) Mkr, varav 3 359,0 (3 538,4) Mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

Kreditrating

Heba har av Bisnode sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda kreditvillkor vid upplåningen.

Lånestruktur

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat och företagscertifikat.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 359,0 (3 538,4) Mkr motsvarande 33,1 (36,6) procent av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 1,34 (1,36) procent. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar Heba pantbrev med betryggande inomlågen. Per årsskiftet har Heba utestående företagscertifikat om 675 Mkr. Heba har utnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående företagscertifikat. Heba har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för Hebas fastighetslån per 31 december 2019 framgår av tabeller på sidan 45:

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 52,9 (50,1) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att soliditeten inte ska understiga 40 procent.

Belåningsgrad

Belåningsgraden var vid årsskiftet 33,1 (36,6) procent. Hebas styrelse har fastställt att riktmärket ska vara att belåningsgraden, sett över tiden, inte ska överstiga 50 procent.



Markan 6. Flygvilleslingan 5, 12, 18-20, Täby. Byggår 2010.

Kapitalstruktur

Mkr	2019	2018
Ej räntebärande skulder	280,5	112,1
Räntebärande skulder	3 359,0	3 538,4
Räntederivat	33,9	11,8
Uppskjuten skatteskuld	1 219,7	1 189,2
Eget kapital	5 505,8	4 872,5
Summa skulder och eget kapital	10 398,9	9 724,0

Räntebindningsstruktur 2019-12-31

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
1 år	918,0	1,96	27
2 år	821,0	1,34	25
3 år	200,0	1,50	6
4 år	270,0	1,06	8
5 år	300,0	0,26	9
7 år	300,0	1,04	9
8-10 år	550,0	1,13	16
Summa	3 359,0	1,34	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.

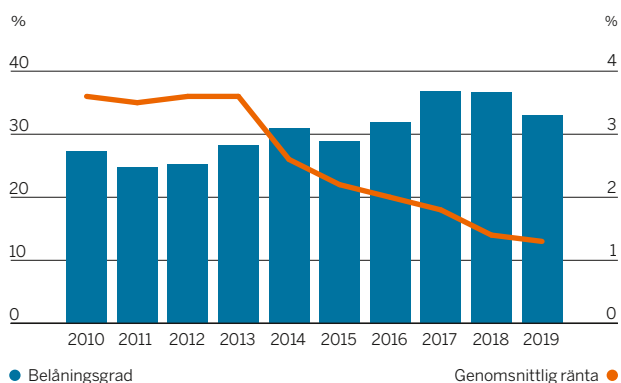
Genomsnittlig räntebindningstid är 3,3 (2,8) år.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31

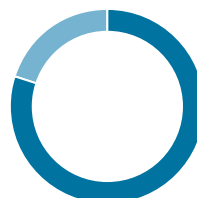
Löptid	Kreditavtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2000,0	675,0
< 1 år	937,0	937,0
1-2 år	1001,0	921,0
2-3 år	934,0	334,0
3-4 år	292,0	292,0
4-5 år	200,0	0,0
6-7 år	400,0	200,0
Summa	5 764,0	3 359,0

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 2,5 (1,8) år.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån



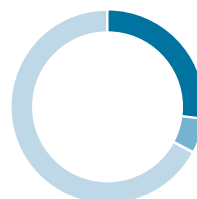
Finansiering



- Banklån **80%**
- Certifikat **20%**

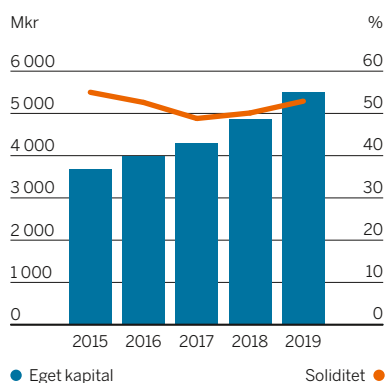
Räntebärande skulder 3 359 (3 538) Mkr.
Belåningsgrad 33,1 (36,6) %.

Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden



- Säkerställd andel **27%**
- Icke säkerställd andel **6%**
- Obelånad andel **67%**

Soliditet och eget kapital



Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	47
Bolagsstyrningsrapport	51
Ledning, styrelse och revisor	54
Rapport över totalresultat, koncernen	56
Rapport över finansiell ställning, koncernen	58
Förändring av eget kapital, koncernen	60
Rapport över kassaflöden, koncernen	60
Resultaträkning, moderbolaget	61
Rapport över totalresultat, moderbolaget	61
Balansräkning, moderbolaget	62
Förändring av eget kapital, moderbolaget	63
Kassaflödesanalys, moderbolaget	63
Not 1 Allmän information	64
Not 2 Redovisningsprinciper	64
Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	66
Not 4 Rapportering per segment	68
Not 5 Hyresintäkter	69
Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgroup	69
Not 7 Driftkostnader	69
Not 8 Anställda och personalkostnader	69
Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal	70
Not 10 Central administration	70
Not 11 Resultat fastighetsförsäljning	70
Not 12 Finansiella intäkter	70
Not 13 Räntekostnader	70
Not 14 Värdeförändringar	71
Not 15 Bokslutsdispositioner	71
Not 16 Skatt	71
Not 17 Balanserade utgifter dataprogram	72
Not 18 Förvaltningsfastigheter	72
Not 19 Inventarier	73
Not 20 Finansiella anläggningstillgångar	73

Not 21 Aktier i dotterföretag	74
Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernföretag	74
Not 23 Hyresfordringar	75
Not 24 Övriga fordringar	75
Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75
Not 26 Likvida medel	75
Not 27 Eget kapital	75
Not 28 Obeskattade reserver	75
Not 29 Skulder	76
Not 30 Räntebärande skulder	76
Not 31 Uppskjuten skatteskuld	76
Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77
Not 33 Ställda säkerheter för räntebärande skulder	77
Not 34 Finansiella instrument	77
Not 35 Förslag till vinstdisposition	78
Not 36 Händelser efter balansdagen	78
Förslag till vinstdisposition	78
Årsredovisningens undertecknande	79

Revisionsberättelse	80
Fem år i sammandrag	83
Hållbarhetsnoter	84
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	84
Komplettering för GRI-aspekter och indikatorer	85
GRI-index	88
Fastighetsförteckning	90
Definitioner	95
Årsstämma	96
Finansiell kalender	96

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge, Lidingö och Täby. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter i Stockholm, Salem, Täby och Sollentuna. Två projektfastigheter är under uppförande, ett ungdomsboende i Hökarängen och en fastighet i Norrtälje innehållandes både bostäder och ett vårdboende.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 65 (68) fastigheter, varav 59 fastigheter är bostadsfastigheter och 6 fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Av de 65 fastigheterna motsvarar två fastigheter projektfastigheter enligt ovan. Uthyrningsbar area är 236 558 (254 837) kvm innehållande 3 085 (3 481) bostäder och 339 (367) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 515 (1 401) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Huvudkontoret ligger i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och skötseln sker från fyra kundnära expeditioner.

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 8.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 388,4 (380,5) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 127,3 (130,3) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 178,8 (168,4) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bland annat med färdigställd nyproduktion av 155 ungdomslägenheter i Tullinge med inflyttning under november och december 2018. Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 3,2 (0) Mkr. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 598,5 (556,0) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 780,5 (724,4) Mkr eller 9,45 (8,78) kr/aktie och efter skatt till 724,1 (653,6) Mkr eller 8,77 (7,92) kr/aktie.

I resultat efter skatt 2018 ingår en positiv engångspåverkan på skattekostnaden med 71,2 Mkr på grund av lägre skattesats (20,6 procent). Skatten sänks i två steg och Heba har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under åren 2019 och 2020.

Investeringar och försäljningar

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 Näs, 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 Näs i Österåker. Byggnaden i Norrtälje hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Näs omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 för Norrtälje hamn

och våren 2021 för Näs i Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 Mkr.

Per den 21 augusti har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 111,7 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 484 Mkr.

Heba har den 5 april 2019 av Salems kommun förvärvat samhällsfastigheten Parken 6 i Salem. Byggnaden färdigställdes 2015 och omfattar ett äldreboende i tre plan med 54 lägenheter och med en total area om 3 650 kvm LOA. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgår till 162,3 Mkr. Hyresgäst är Salems kommun som tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

Heba har i januari 2019 genom en bolagsaffär förvärvat fastigheten Sötmandeln 2 i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 84 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 072 kvm bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden planeras ske under våren 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 113,1 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 Mkr.

Heba har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 kvm bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske under hösten 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 179 Mkr, varav 173 Mkr avser avtalet med Skanska.

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, vilket bedöms ske i december 2020. Heba ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Övriga nyinvesteringar under 2019 uppgick till 5,9 (0,0) Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 212,6 (153,3) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2019 uppgick till 605,6 (327,3) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 4,9 (4,8) Mkr.

Heba har i början av juni 2019 i bolagsform sålt fyra fastigheter till tre olika köpare för 465 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3 i Farsta. Alla upplåtna med tomträtt. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med cirka 10 procent. Reserverad skatteskuld återförs och innebär en skatteintäkt om 70 Mkr.

I juni 2019 har Heba tecknat avtal om avyttring av två fastigheter i Farsta för 290 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Idö 1 och Svärdsö 1 som är upplåtna med tomträtt. Affären genomfördes som en bolagsaffär med frånträde under oktober 2019. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med cirka 5 procent. Reserverad skatteskuld återförs och innebär en skatteintäkt om 37 Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 24,9 (6,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 5 505,8 (4 872,5) Mkr motsvarande en soliditet om 52,9 (50,1) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 172,7 (170,1) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 3 359,0 (3 538,4) Mkr, varav 0,0 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (80,0) Mkr och 870,0 (742,4) Mkr löper med rörlig ränta.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 675 Mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid räkenskapsårets utgång till 1,34 (1,36) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 1 080 Mkr, varav 80 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 011,7 (3 388,7) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventualitypliktelser, se även not 33.

Miljö

Heba ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att förbättra energieffektiviteten i bolagets fastigheter. Dessutom ska frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme/bergvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen.

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidorna 30–37 samt sidorna 84–89. Redovisningen är inte en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då Heba inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Hebas redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under februari har Heba tecknat ett avtal med Åke Sundvalls Byggnads AB om att tillsammans uppföra bostadsrätter i Bredäng. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet.

Under mars har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet Näs i Österåker från Magnolia Bostad.

I mars var det inflyttning i ett fullt uthyrt ungdomsboende, Sötmandeln 2 i Hökarängen.

Under februari drabbades världen av viruset Corona – 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. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet inte i något väsentligt avseende kommer att påverka Hebas lönsamhet under 2020.

Framtiden

Hebas avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet bland annat genom ett omfattande ROT-program. Heba planerar även att genom markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 232,6 (242,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 611,7 (66,4) Mkr. I resultatet ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med –47,1 Mkr samt en anteciperad utdelning från dotterbolag med 617,4 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett marknadsvärde om 10 135,3 Mkr jämfört med 9 655,5 Mkr vid föregående årsskifte. Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB per årsbokslutet. 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.

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Sett till att samtliga fastigheter externvärderas per årsbokslutet innebär detta att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår, se även not 2.6.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,0 procent i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari–december uppgick till 6,4 (6,4) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer drygt 79 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. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 3,0 Mkr.

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt sex fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar cirka 0,2 Mkr.

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar cirka 101 Mkr.

Heba är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2019 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämman beslut.

Ersättningar till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom till exempel resultat, utbetalas som kontaktlön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen (nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 8).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med vd avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 8).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolaget eller annat bolag i koncernen.

Styrelsen äger rätt att frångå dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Till årsstämman 2020 har styrelsen tagit fram ett förslag till riktlinjer som beaktar de ändringar som trätt i kraft i aktiebolagslagen men i grunden bygger på samma principer som gäller idag.

Heba-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 7 990 320 A-aktier och 74 569 680 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Samtliga aktier är till fullo betalda. Något återköp av egna aktier har inte skett.

Hebas mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 21,4 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 1,20 kr per aktie.

Hebas kapitalförvaltning

Heba står finansiellt starkt med fastigheter värderade till väsentligt högre belopp än upptagna lån.

Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med länestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit, räntebärande lån och företagscertifikat. Eget kapital uppgick till 5 505,8 (4 872,5) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit, räntebärande lån samt företagscertifikat uppgick till 3 359,0 (3 538,4) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 52,9 (50,1) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.



Ungdomslägenheter Capella 2,
Solskensvägen 21–23, Tullinge.
Byggnadsår 2018.

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 2,20 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 375 000 kr till styrelsens ordförande och 180 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förlag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2020 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Leif Edlund;
- att ändra i bolagsordningen med anledning av föreslagen aktiesplit 2:1;
- att genomföra en uppdelning av bolagets aktier (aktiesplit 2:1).

Valberedning

Årsstämman 2019 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Leif Edlund. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2020. I kallelsen till årsstämman 2020 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Sören Härnblad. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen förutom Lennart Karlsson som är beroende av bolaget (tidigare vd för bolaget). Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft tre protokollförda möten varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit.

Styrelse

Styrelsen i Heba består av sex (6) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Kodens presenteras på sid 55 och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande och tidigare vd Lennart Karlsson, är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av

bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för Hebas organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2019 har styrelsen haft 13 möten varav fyra telefonmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten.

Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören eller annan från företagsledningen.

Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter inklusive verkställande direktören har vid samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bland annat styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2019 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten och säkra "backup"-funktionen har bolaget avtal med extern part avseende IT-drift.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2019 publicerades den 13 februari 2020 och delårsrapporter har under 2019 publicerats 8 maj, 8 augusti och 7 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsfrågor rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet samt försäljning av fastigheter. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar samt frågor kring bolagets hållbarhetsarbete.

Ersättningskommitté

Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild ersättningskommitté utan de uppgifter som normalt faller på ersättningskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, till exempel incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen.

Finanskommitté

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Lena Hedlund och Christina Holmbergh. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har haft tre enskilda sammanträden under 2019 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och bolagets CFO samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 54 och på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 sidan 69.

Revisionskommitté

Styrelsen i Heba har inte utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år och styrelsen träffar då också revisorn utan närvaro av någon från bolagsledningen.

Styrelsen har, i sin roll att utföra de uppgifter som faller på revisionskommittén, beslutat att valberedningen ska lämna förslag till revisor till årsstämman samt rekommenderat att Ernst & Young AB utses till revisor.

Revisor

Vid årsstämman i maj 2019 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2020. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sidan 70.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Heba styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören

och övriga av styrelsen utsedda organ syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policy och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attestträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Företagsledningen redovisar minst en gång per år till styrelsen tilllämpliga rutiner för den interna kontrollen i samband med den finansiella rapporteringen och hur dessa fungerar.

Heba har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Oberoende externa konsulter värderar 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsboks slut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. Hebas organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, till exempel ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Hebas storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

Ledning



Från vänster: Ulrika Thorildsson, Frank Sadleir, Nina Agerberg, Patrik Emanuelsson, Hanna Franzén, Henrik Fernström.

Patrik Emanuelsson

Vd
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar: Vice VD Svenska Bostäder, VD Locum, VD Micasa AB.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Södersjukhuset AB, Danderyds sjukhus AB, Södertälje sjukhus AB.
Utbildning: Studier vid Militärhögskolan och IHM.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 9 000 B-aktier

Nina Agerberg

Vd-assistent
Född 1959
Anställd sedan 2016
Tidigare anställningar: Swedbank, Ektornet AB, Hufvudstaden AB (publ).
Utbildning: Fil kand Medie- och kommunikationsvetenskap.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0.

Henrik Fernström

Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar: CA Fastigheter AB, Locum AB.
Tidigare ledande befattningar: Projektchef Nya Södertälje Sjukhus, Locum.
Utbildning: Byggnadsingenjör vid Uppsala universitet.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0.

Hanna Franzén

Ekonomichef
Född 1977
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar: Magnolia Bostad, Kungsleden, GE Real Estate.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0.

Frank Sadleir

CFO
Född 1956
Anställd sedan 1999
Tidigare anställningar: Försäkringskassan, Skatteverket och Deloitte.
Tidigare ledande befattningar: Auktoriserad revisor.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 2 400 B-aktier.

Ulrika Thorildsson

Fastighetschef
Född 1968
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar: Micasa, Svenska Bostäder, Ericsson.
Tidigare ledande befattningar: Fastighetschef, Driftschef, Affärsområdeschef.
Utbildning: Driftingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0.

Revisor

Ernst & Young AB, vald 2011
Huvudansvarig revisor: Fredric Hävrén, Född 1971
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Styrelse



Lennart Karlsson

Ordförande, styrelseledamot sedan 2017
Stockholm, född 1954

Tidigare befattning: Vd Heba Fastighets AB, Vd Akademiska Hus Stockholm AB och Vd Förvaltnings AB Galären.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Galären Luleå AB.

Utbildning: Civ Ing KTH, MBA Handelshögskolan i Stockholm.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:

50 000 B-aktier.

Ordföranden är beroende i förhållande till bolaget.



Rolf H Andersson

Styrelseledamot sedan 2003
Stockholm, född 1950

Nuvarande befattning: Egen företagare i fastighetsbranschen.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i bl a Bro Byggnads AB och Fastighets AB Prästgården.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:

1 702 812 B-aktier.

Aktieinnehav inklusive närstående:

2 104 812 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



Tobias Emanuelsson

Styrelseledamot sedan 2016
Stockholm, född 1978

Nuvarande befattning: Grundare av Randviken Fastigheter AB samt Vault Investment Partners AB.

Tidigare grundat Scandinavian Property Group A/S (SPG), Oslo samt VD för den svenska verksamheten. Grundare av BAS-Brunswick Alternative Strategies.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i flera av SPG:s hel- och delägda projektbolag. Styrelseordförande Randviken Fastigheter samt Vault Investment Partners AB.

Utbildning: Idrottsgymnasium

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



Lena Hedlund

Styrelseledamot sedan 2008
Danderyd, född 1961

Nuvarande befattning: Informationschef, Länsförsäkringar AB.

Tidigare befattning: Chef kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef Företagsmarknad SBAB Bank.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB.

Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:

20 200 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



Christina Holmbergh

Styrelseledamot sedan 2005
Lidingö, född 1967

Nuvarande befattning: Delägare och VD i Lansen Förvaltnings AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, ledamot i Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB.

Utbildning: Jur kand.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:

924 160 A-aktier, 3 909 804 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



Johan Vogel

Ledamot sedan 2018
Täby, född 1974

Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.

Utbildning: Fastighetsmäklare.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:

298 800 A-aktier, 1 517 040 B-aktier.

Beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	4, 5, 6	388 368	380 533
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-116 505	-112 652
Underhållskostnader		-5 043	-6 121
Fastighetsskatt		-5 739	-5 459
Tomträttsavgälder	9	-	-6 117
Driftsöverskott		261 081	250 184
Central administration	8, 10	-29 246	-29 582
Finansiella intäkter	12	1 385	1 470
Räntekostnader	13	-48 995	-53 715
Tomträttsavgälder	9	-5 532	-
Förvaltningsresultat		178 693	168 357
Resultat fastighetsförsäljning		3 243	-
Realiserad värdeförändring räntederivat		-	-45 976
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	620 720	557 242
Värdeförändring räntederivat	3, 14	-22 176	44 757
Resultat före skatt		780 480	724 380
Skatt på årets resultat	16	-56 368	-70 745
Resultat efter skatt		724 112	653 635
Summa totalresultat		724 112	653 635
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		8,77	7,92
Utdelning per aktie (2019 förslag), kr		1,20	1,10
Total utdelning (2019 förslag), Kkr		99 072	90 816
Antal aktier vid periodens slut, tusental		82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental		82 560	82 560

KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter kommer enbart från fastigheter i Stockholmsregionen och hyresvärdet fördelar sig enligt följande:

	2019 Kr/kvm	2018 Kr/kvm		
Bostäder	309 713	303 507		
Retroaktiv bostadshyresintäkt		5 123		
Lokaler	70 842	60 670		
Garage och p-platser	10 098	13 508		
Outhyr, interna kontrakt m m	-2 284	-2 275		
Summa hyresintäkter	388 368	380 533	1 588	1 522

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 2 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till helårseffekt av nya ungdomsbostäder i Tullinge, återflyttning i nyrenoverade hyresfastigheter samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet. Under året har sex fastigheter avyttrats vilket har påverkat intäkterna för bostäder, lokaler, garage och p-platser.

Av hyresintäkterna kommer drygt 79 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 17 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv 2019 av ett äldreboende i Salem samt samarbete med Aimo Park (fd Q-park) avseende tre garage inom beståndet. Utöver avyttrade fastigheter förklarar upplägget med Aimo Park minskade intäkterna för garage och p-platser. Outhyr mot svarar 0,3 procent av hyresvärdet.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 116 505 (112 652) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2019 Kr/kvm	2018 Kr/kvm		
Värmekostnader	23 106	94	27 641	111
Fastighetsadministration	25 938	106	23 592	94
Övriga driftkostnader ¹⁾	67 461	276	61 419	246
Summa driftkostnader	116 505	476	112 652	451

¹⁾ I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 413 (278) Kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2019 uppgick till 5 739 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2019 till 5 532 Kkr. Av bolagets 65 fastigheter innehas 41 med äganderätt och 24 med tomträtt och med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area kvm	Kkr
-5	18 880	1 760
6-10	43 688	2 971
Sålda fastigheter		801
Summa	62 568	5 532

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 29 246 (29 582) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -47 610 (-52 245) Kkr, en minskning med 4 635 Kkr. Minskningen beror på minskade räntebärande skulder till följd av fastighetsförsäljningar och lägre genomsnittlig ränta.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 1 438 (1 788) Kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är 6,1 procent bättre än föregående år och uppgick till 178 693 (168 357) Kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 6,4 procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget 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 hyresfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,0 procent i Huddinge. Se även marknadsvärderingen av Savills Sweden AB på sid 39 samt not 17.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -22 176 (44 757) Kkr. Skulden har ökat jämfört med årsskiftet 2018/2019 till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 780 480 (724 380) Kkr. Förändringen förklaras i första hand av den kraftiga värdeförändringen på förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -56 368 (-70 745) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 1 376 (0) Kkr.

Skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Heba har valt att beräkna den uppskjutna skattekulden på den lägre skattesatsen då skattekulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under år 2020.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 Dec 2019	31 Dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter dataprogram	17	2 287	2 637
		2 287	2 637
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	10 135 300	9 655 454
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	157 733	-
Inventarier	19	6 862	5 343
Finansiella anläggningstillgångar	20	34 442	29 528
		10 334 337	9 690 325
Summa anläggningstillgångar		10 336 624	9 692 962
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	23	652	1 712
Övriga fordringar	24	25 783	8 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10 926	14 925
		37 361	24 872
Likvida medel	26	24 913	6 154
		24 913	6 154
Summa omsättningstillgångar		62 274	31 026
SUMMA TILLGÅNGAR		10 398 898	9 723 988

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2019	2018
Bokfört värde vid årets början	9 655 454	8 771 000
Förvärv och nybyggnation	393 068	174 022
Investeringar i befintliga fastigheter	212 558	153 190
Försäljningar	-746 500	-
Värdeförändring	620 720	557 242
Bokfört värde vid årets slut	10 135 300	9 655 454

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 605 624 (327 212) Kkr varav 393 068 (174 022) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 212 558 (153 190) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2019-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 470 300	56 600
Söderort	4 156 400	39 600
Västerort	761 000	42 500
Norrort	1 942 600	39 600
Södertörn	1 805 000	38 400
Summa	10 135 300	41 400

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighets projekt har externvärderats av Savills Sweden AB. Se även sidorna 39–40.

Belopp i Kkr	Not	31 Dec 2019	31 Dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 464 556	4 831 258
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 505 836	4 872 538
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	29		
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 747 000	2 101 000
Leasingskuld	9	157 733	–
Derivatinstrument	3	33 949	11 773
Uppskjuten skatteskuld	31	1 219 722	1 189 231
Summa långfristiga skulder		3 158 404	3 302 004
<i>Kortfristiga skulder</i>	29		
Leverantörsskulder		39 566	51 976
Skatteskulder		–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	30	1 612 000	1 437 410
Övriga skulder		5 980	5 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	77 112	54 623
Summa kortfristiga skulder		1 734 658	1 549 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 398 898	9 723 988

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 5 505 836 (4 872 538) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 724 112 (653 635) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 90 816 (74 304) Kkr eller 1,10 (0,90) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 52,9 (50,1) procent och belåningsgraden till 33,1 (36,6) procent.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder minskade till 3 359 000 (3 538 410) Kkr, varav 0 (0) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80 000 (80 000) Kkr. Totalt löper 870 000 (742 410) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,5 (1,8) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 48 (41) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och kapitalmarknadsfinansiering i form av företagscertifikat. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 219 722 (1 189 231) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	27				
Eget kapital 2017-12-31		34 400	6 880	4 251 927	4 293 207
Årets totalresultat				653 635	653 635
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-74 304	-74 304
Eget kapital 2018-12-31		34 400	6 880	4 831 258	4 872 538
Årets totalresultat				724 112	724 112
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-90 816	-90 816
Eget kapital 2019-12-31		34 400	6 880	5 464 554	5 505 834

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		261 081	250 184
Central administration		-29 246	-29 582
Avskrivningar		2 850	2 366
Övriga poster		-5 658	-345
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 358	1 358
Erhållna räntor		27	112
Betalda räntor		-59 480	-56 353
Betald skatt		-643	-4 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		170 289	163 175
Förändring kortfristiga fordringar		-11 758	-1 515
Förändring kortfristiga skulder		14 123	8 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		172 654	170 078
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	-605 624	-327 212
Övriga investeringar		-4 910	-4 865
Försäljning av förvaltningsfastigheter		730 500	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		1 279	939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		121 245	-331 138
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 340 858	310 897
Amortering av lån		-1 520 268	-
Realisation av räntederivat		-	-45 976
Förändring av långfristiga fordringar		-4 914	-29 528
Utbetald utdelning		-90 816	-74 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-275 140	161 089
Årets kassaflöde		18 759	29
Likvida medel vid årets början		6 154	6 125
Likvida medel vid årets slut		24 913	6 154

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	6	232 642	242 172
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-85 278	-84 006
Underhållskostnader		-5 742	-7 568
Fastighetsskatt		-4 084	-3 948
Tomträttsavgälder	9	-3 543	-4 128
Driftnetto		133 995	142 522
Avskrivningar på fastigheter		-22 485	-22 168
Bruttoresultat		111 510	120 354
Central administration	8, 10	-28 086	-28 500
Resultat fastighetsförsäljning	11	-47 059	-
Rörelseresultat		36 365	91 854
Realiserad värdeförändring räntederivat		-	-45 976
Finansiella intäkter	12	640 451	20 621
Räntekostnader	13	-42 948	-44 825
Värdeförändring derivatinstrument	14	-22 176	44 757
		575 327	-25 423
Resultat efter finansiella poster		611 692	66 431
Bokslutsdispositioner	15	35 910	31 321
Skatt på årets resultat	16	-7 288	-7 437
ÅRETS RESULTAT		640 314	90 315

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2019	2018
Årets resultat	640 314	90 315
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	640 314	90 315

Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter dataprogram	17	2 287	2 637
		2 287	2 637
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	2 146 246	2 163 421
Inventarier	19	6 799	5 218
		2 153 045	2 168 639
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	21	8 340	500
Fordringar hos koncernföretag	22	1 727 929	1 426 107
		1 736 269	1 426 607
Summa anläggningstillgångar		3 891 601	3 597 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	23	559	1 552
Övriga fordringar	24	22 621	4 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	6 122	10 244
		29 302	16 067
Likvida medel	26	23 282	5 534
		23 282	5 534
Summa omsättningstillgångar		52 584	21 601
SUMMA TILLGÅNGAR		3 944 185	3 619 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		595 681	596 182
Årets vinst		640 314	90 315
		1 235 995	686 497
Summa eget kapital		1 277 275	727 777
Obeskattade reserver	28	1 403	898
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	127 960	121 808
Summa avsättningar		127 960	121 808
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Finansiella derivatinstrument	3	33 949	11 773
Långfristiga räntebärande skulder	30	859 375	1 257 125
Skulder till koncernföretag		291 609	173 917
Summa långfristiga skulder		1 184 933	1 442 815
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	29	20 866	33 058
Skatteskulder		-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	30	1 298 500	1 255 160
Övriga skulder		5 295	5 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	27 953	32 948
Summa kortfristiga skulder		1 352 614	1 326 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 944 185	3 619 484

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	27				
Eget kapital 2017-12-31		34 400	6 880	670 486	711 766
Årets vinst				90 315	90 315
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-74 304	-74 304
Eget kapital 2018-12-31		34 400	6 880	686 497	727 777
Årets vinst				640 314	640 314
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-90 816	-90 816
Eget kapital 2019-12-31		34 400	6 880	1 235 995	1 277 275

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		133 995	142 522
Central administration		-28 086	-28 500
Avskrivningar		2 787	2 303
Övriga poster		-387	-342
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 358	1 358
Erhållna räntor		19 258	19 116
Betalda räntor		-42 793	-47 936
Betald skatt		-102	-2 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		86 030	86 271
Förändring kortfristiga fordringar		-13 354	-3 811
Förändring kortfristiga skulder		-13 814	234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 862	82 694
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-152 000	-139 536
Övriga investeringar		-4 910	-5 015
Försäljning av förvaltningsfastigheter		99 347	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		1 279	939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 284	-143 612
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 153 798	733 900
Amortering av lån		-1 395 018	-400 800
Realisation av räntederivat		-	-45 976
Förändring av långfristiga fordringar		310 792	-178 233
Erhållet koncernbidrag		36 414	31 782
Utbetald utdelning		-90 816	-74 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 170	66 369
Årets kassaflöde		17 748	5 451
Likvida medel vid årets början		5 534	83
Likvida medel vid årets slut		23 282	5 534

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Heba Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Hebas aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är Carlbergssjön AB, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

Hebas verksamhet är att äga och förvalta hyres- och samhällsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2019 har den 2 april 2020 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 5 maj 2020.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2019. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC som trätt ikraft 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

Nya standarder som träder ikraft 2019 är bland annat följande:

- IFRS 16 Leasing – Standarden innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader ska redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. 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 åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden. Per 1 januari 2020 uppgår leasingskulden för tomträttsavgälder till 157,7 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder beräknas år 2020 uppgå till 4,8 Mkr. Förändringen har inte resulterat i några väsentliga effekter på den finansiella rapporteringen.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

Not 2 Redovisningsprinciper

2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter.

Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 18.

2.2 Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Heba Förvaltnings AB, Heba Stockholm AB, Heba Hyresrätten AB, Heba Bostads AB, Heba Hyreshus AB, Heba Hyresfastigheter AB, Heba Bostadsfastigheter AB och Heba Hyreslägenheter AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Förvärv av bolag där den huvudsakliga tillgången är en eller flera fastigheter utan någon större fastighetsförvaltning eller fastighetsadministration klassificeras vanligtvis som tillgångsförvärv. Gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

2.3 Intäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.4 Leasing

Leasing klassificeras 2018 antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal.

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Heba har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden per 1 januari 2019. Heba har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Heba analyserar löpande väreringen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

2.5 Aktiverade utgifter dataprogram

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram, som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 10 procent per år.

2.6 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 18.

Forts. Not 2

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod 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 fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Savills Sweden AB anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter 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. Någon omklassificering har inte skett under året.

2.7 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 procent per år.

2.8 Nedskrivningar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.9.1 Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

2.9.2 Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som finansiella tillgångar vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

2.9.3 Derivatinstrument

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.9.4 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

2.9.5 Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.10 Segmentsredovisning

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Hebas interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

2.11 Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att

Forts. Not 2

redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgick per 2019-12-31 till 148 (142) procent.

2.12 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

2.13 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Enligt IFRS 9 redovisas moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument i den legala enheten från och med 1 januari 2018. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.14.1 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande: byggnader 1 procent, aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3 procent. Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.14.2 Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

2.14.3 Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

2.14.4 Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

2.14.5 Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. Moderbolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3, och leasetagare avseende tomträttsavgälder, se not 9. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där moderbolaget är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Heba är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Heba för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för 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 821,0 Mkr bundits på 2 år och 1 620,0 Mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 1,34 (1,36) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (2,8) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 9,2 Mkr för år 2020.

Av räntebärande skulder på 3 359,0 (3 538,4) Mkr löper 870,0 (742,4) Mkr samt checkräkningskredit på 0 (0) Mkr med rörlig ränta. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per årsskiftet hade Heba utestående certifikat om 675 (400) Mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 1 080,0 (529,6) Mkr, varav 80,0 (129,6) Mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntan per 31 december 2019 framgår av nedanstående tabell.

Forts. Not 3

Räntebindningsstruktur 2019-12-31

Löptid	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
1 år	918,0	1,96	27
2 år	821,0	1,34	25
3 år	200,0	1,50	6
4 år	270,0	1,06	8
5 år	300,0	0,26	9
7 år	300,0	1,04	9
10 år	550,0	1,13	16
Summa	3 359,0	1,34	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.

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 250 (850) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat enligt följande:

Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2023-10-26	100,0	-1,3
2024-09-27	200,0	3,7
2024-10-28	100,0	-2,1
2025-10-27	100,0	-3,0
2026-10-26	100,0	-4,0
2026-11-23	100,0	-3,6
2027-10-26	100,0	-4,9
2027-11-23	100,0	-4,5
2028-10-26	150,0	-8,8
2029-03-15	200,0	-5,4
	1 250,0	-33,9

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats 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. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Heba minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet på minst 40 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 till 3 359,0 (3 538,4) Mkr, varav 0 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (80,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2019 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 000,0	675,0
1 år	937,0	937,0
2 år	1 001,0	921,0
3 år	934,0	334,0
4 år	292,0	292,0
5 år	200,0	0,0
7 år	400,0	200,0
Summa	5 764,0	3 359,0

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 20,1 (36,2) Mkr.

Likvidflöden beräknade per 2019-12-31 (belopp i Mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2020	1 612,0	27,3	10,7	1 650,0
2021	921,0	18,2	10,7	949,9
2022	334,0	10,3	10,7	355,0
2023	292,0	4,1	10,6	306,7
2024		2,7	9,9	12,6
2025		2,3	9,2	11,5
2026	200,0	2,0	8,0	210,0
2027			5,9	5,9
2028			3,5	3,5
2029			0,4	0,4
Summa	3 359,0	66,9	79,6	3 505,5

Vid beräkningen av ränta på krediter har antagits oförändrad Stibor-ränta under kredittiden. Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus en rörlig betald/erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar**Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 23):**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kundfordringar	2 279	3 485	1 838	2 830
Förväntade kreditförluster	-1 627	-1 773	-1 279	-1 278
Summa kundfordringar	652	1 712	559	1 552

Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2019	Innerstaden	Söderort	Västerort	Södertörn	Norrort	Totalt koncern
Hysesintäkter	45 374	163 596	35 573	74 724	69 101	388 368
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-11 584	-57 800	-9 202	-21 351	-16 568	-116 505
Underhållskostnader	-959	-2 486	-361	-425	-812	-5 043
Fastighetsskatt	-1 131	-2 470	-333	-1 100	-705	-5 739
Driftsöverskott	31 700	100 840	25 677	51 848	51 016	261 081
Värdeförändring						
Resultat fastighetsförsäljning		2 427	816			3 243
Fastighet, orealiserad	46 830	222 874	46 517	178 982	125 517	620 720
Resultat	78 530	326 141	73 010	230 830	176 533	885 044
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 141 400	4 485 300	761 000	1 805 000	1 942 600	10 135 300
Nyttjanderättstillgång tomträtt	43 867	74 336	39 530			157 733
Finansiella anläggningstillgångar				4 914	29 528	34 442
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	971	3 921	669	1 756	1 832	9 149
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	3 964	16 011	2 734	7 169	7 483	37 361
Ofördelade tillgångar						24 913
Summa tillgångar	1 190 202	4 579 568	803 933	1 818 839	1 981 443	10 398 898
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	13 015	52 565	8 974	23 538	24 566	122 658
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	13 015	52 565	8 974	23 538	24 566	122 658
Investeringar	46 336	200 445	16 201	215 063	132 489	610 534

Koncernen 2018	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka & Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	33 318	182 214	39 185	58 060	67 756	380 533
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	-8 637	-60 586	-10 796	-16 655	-15 978	-112 652
Underhållskostnader	-329	-4 223	-653	-363	-553	-6 121
Fastighetsskatt	-881	-2 596	-396	-989	-597	-5 459
Tomträttsavgälder	-769	-3 836	-1 512			-6 117
Driftsöverskott	22 702	110 973	25 828	40 053	50 628	250 184
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	47 386	291 383	16 880	114 006	87 587	557 242
Resultat	70 088	402 356	42 708	154 059	138 215	807 426
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 056 777	4 624 662	876 651	1 411 830	1 685 534	9 655 454
Finansiella anläggningstillgångar					29 528	29 528
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	605	4 018	761	1 357	1 239	7 980
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	1 801	11 954	2 264	4 038	3 686	23 743
Ofördelade tillgångar						7 283
Summa tillgångar	1 059 183	4 640 634	879 676	1 417 225	1 719 987	9 723 988
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	8 500	56 409	10 684	19 052	17 391	112 036
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	8 500	56 409	10 684	19 052	17 391	112 036
Investeringar	5 260	131 329	10 235	181 651	3 602	332 077

¹⁾ Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 261 081 (250 184) Kkr och resultatet före skatt 780 480 (724 380) Kkr består av central administration -29 246

(-29 582) Kkr, finansnetto -53 142 (-52 245) Kkr, realiserad värdeförändring fastigheter och räntederivat om 3 243 (-45 976) Kkr och orealiserad värdeförändring 598 544 (601 999) Kkr.

Not 5 Hyresintäkter

2019-12-31 Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2020	203	3 637	1%
År 2021	21	2 968	1%
År 2022	20	3 792	
År 2023	20	2 749	1%
Övriga ¹⁾	18	58 252	15%
Summa lokaler	282	71 398	18%
Vakanta lokaler	41	370	
Interna kontrakt	13	2 460	1%
Ombyggnadsprojekt	3		
Bostäder	3 085	269 679	78%
Garage och p-platser	1 159	9 708	3%
Summa	4 583	380 615	100%

¹⁾ Övervägande del avser kontraktsvärde för 15–20-åriga hyresavtal för fem äldre-boenden som löper ut år 2029–2031 samt 2039.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för, utgör drygt 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgroup

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	309 713	303 507	197 316	202 227
Retroaktiv bostadshyresintäkt		5 123		5 123
Lokaler, övriga	23 931	20 818	17 118	14 939
Lokaler, samhällsfastigheter	46 910	39 852		
Garage och p-platser	10 953	13 508	7 047	9 707
Koncerninterna tjänster			14 361	12 523
Outhyrt, interna kontrakt med mera	-2 284	-2 275	-3 200	-2 347
Summa	388 368	380 533	232 642	242 172

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Värmekostnader	23 106	27 641	14 982	19 424
Fastighetsskötsel	59 076	53 994	41 319	37 837
Fastighetsadministration	25 938	23 592	23 196	21 421
Övriga driftkostnader	8 385	7 425	5 781	5 324
Summa	116 505	112 652	85 278	84 006

Not 8 Anställda och personalkostnader

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medeltal anställda	41	40	41	40
Varav kvinnor	14	12	14	12

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Löner och ersättningar	26 992	26 379	26 992	26 379
Sociala kostnader	14 661	19 413	14 661	19 413
(varav pensionskostnader)	(5 840)	(10 783)	(5 840)	(10 783)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 1 686 (1 306) Kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 924 (882) Kkr vd samt 1 294 (1 172) Kkr övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen i Heba består av 6 (6) ledamöter och 0 (0) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 6 (5), varav en person varit anställd från och med september.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelseordförande	375	325	375	325
Styrelseledamöter	900	810	900	810
Vd	3 322	3 148	3 322	3 148
Övriga ledande befattningshavare	4 747	4 048	4 747	4 048
Övriga anställda	17 648	18 048	17 648	18 048
Summa	26 992	26 379	26 992	26 379

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 275 (1 135) Kkr varav 375 (325) Kkr till styrelsens ordförande Lennart Karlsson och med 180 (162) Kkr vardera till styrelseledamöterna Rolf H Andersson, Tobias Emanuelsson, Lena Hedlund, Christina Holmbergh och Johan Vogel. Under 2019 har det ej funnits någon suppleant i styrelsen.

Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till vd Patrik Emanuelsson har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 3 322 Kkr. Till tidigare vd Lennart Karlsson har utgått direktpension med 2 028 Kkr. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått totalt med totalt 136 (140) Kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 29 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2019 uppgick totalt för vd till 924 (882) Kkr. Tidigare vd erhåller direktpension från bolaget från och med januari 2018 till och med december 2019. Pensionen utgår med 65 procent av den fasta lönen.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsen fattar beslut om vd:s lön och övriga villkor.

Forts. Not 8

Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, fem personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 205 (100) Kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2019 uppgick till 1 294 (1 172) Kkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2019	2018
Andel kvinnor		
Styrelse	33%	33%
Ledande befattningshavare	50%	40%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2019	2018
Total sjukfrånvaro	5%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	13%	2%
– sjukfrånvaro för män	2%	2%
– anställda –29 år	8%	3%
– anställda 30–49 år	6%	2%
– anställda 50 år–	5%	2%

Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulda

	Koncernen
	2019
Ingående värde 1 januari 2019	206 441
Årets aktiveringar	15
Avgår sålda fastigheter	–48 723
Summa	157 733

Enligt IFRS 16 ska fr o m 1 januari 2019 alla leasingavtal som är längre än 12 månader redovisas i rapport över finansiell ställning i koncernen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Heba:s tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Tomträttsavtalen uppptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3%. Standarden tillämpas inte retroaktivt. Se även not 1, redovisnings- och värderingsprinciper.

Årets tomträttsavgälder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt 1 år		645		645
Förfallotidpunkt 2–5 år	1 760	2 086	1 232	1 558
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 971	3 386	1 510	1 925
Sålda fastigheter	801		801	
Summa	5 532	6 117	3 543	4 128

Not 10 Central administration

I kostnaderna för central administration ingår bland annat kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdraget	751	658	751	658
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning				
Övriga tjänster				
Summa	751	658	751	658

Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Moderbolaget	
	2019	2018
Förlust vid avyttring av fastigheter	–47 059	–
Summa	–47 059	–

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Utdelning på aktier i dotterföretag			617 380	
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	1 358	1 358	1 358	1 358
Ränteutgifter	27	112	10	
Ränteutgifter, dotterbolag:			21 703	19 263
Summa	1 385	1 470	640 451	20 621

Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, kreditinstitut	50 323	55 451	37 094	42 637
Aktiverade räntekostnader	–1 438	–1 788	–1 438	–523
Räntekostnader, dotterbolag			7 189	2 687
Övriga räntekostnader	110	52	103	24
Summa	48 995	53 715	42 948	44 825

Not 14 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 620 720 (557 242) Kkr, motsvarande 6,4 (6,4) procent. Årets värdeökning på 6,4 procent beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget 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 för hyresfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,0 procent i Huddinge.

Räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till –22 176 (44 757) Kkr. Skulden har ökat jämfört med årsskiftet 2018/2019 till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2019	2018
Överavskrivning på inventarier	–504	–461
Koncernbidrag	36 414	31 782
Summa	35 910	31 321

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	–1 376		–1 136	
Skatt hänförlig till tidigare år				
Uppskjuten skatt				
Omräkning IB uppskjuten skatt (20,6%) ¹⁾		71 176		7 278
Öbeskattade reserver i koncernföretag	–570	499		
Finansiella instrument	4 569	–9 220	4 569	–9 220
Underskottsavdrag	887	7 197	–3 692	6 805
Justering uppskjuten skatt vid försäljning	–24 501			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	–35 377	–140 397	–7 029	–12 300
Summa	–56 368	–70 745	–7 288	–7 437
Redovisat resultat före skatt	780 480	724 380	647 602	97 752
Skatt enligt gällande skattesats, (21,4/22%) ¹⁾	–167 023	–159 364	–138 587	–21 505
Skatt hänförlig till tidigare år				
Omräkning uppskjuten skatt (20,6%) ¹⁾	6 236	81 318	5 180	8 646
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	–3 261		–1 136	
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag			127 180	
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	107 060			
Underskottsavdrag tidigare år	568	7 344		5 454
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	266	266	266	266
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–214	–309	–191	–298
Summa	–56 368	–70 745	–7 288	–7 437
Effektiv skattesats	7,2%	9,8%	1,1%	7,6%

¹⁾ Skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Heba har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under år 2020.

Not 17 Balanserade utgifter dataprogram

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5 794	4 917	5 794	4 917
Investeringar	255	877	255	877
Utgående anskaffningsvärde	6 049	5 794	6 049	5 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 157	-2 577	-3 157	-2 577
Årets avskrivningar	-605	-580	-605	-580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 762	-3 157	-3 762	-3 157
Utgående planenligt restvärde	2 287	2 637	2 287	2 637

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2019	2018
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	9 655 454	8 771 000
Investeringar	605 624	327 212
Försäljningar	-746 500	
Värdeförändring	620 722	557 242
Utgående balans	10 135 300	9 655 454
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 877 478	2 596 678
Mark	1 946 997	1 402 229
Varav mark tomträtter	-537 086	-467 702
Summa	4 287 389	3 531 205

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet, samt sex vårdfastigheter och ett LSS-boende. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är drygt 67 procent av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 1 438 (1 788) Kkr.

Väsentliga åtaganden

Heba har tecknat avtal med Magnolia Bostad om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola i Näs, Österåker. Heba har tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn i augusti 2019. Tillträde av bolaget innehållandes projektet i Näs har skett efter räkenskapsårets utgång. Färdigställandet av totalentreprenaderna planeras ske i början av 2022 i Norrtälje Hamn och våren 2021 för Näs. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 Mkr.

Heba har tecknat avtal om förvärv av ungdomsbostäder under uppförande i Hökarängen. Bolaget tillträdde i januari 2019 och färdigställandet av totalentreprenaden sker under våren 2020. Åtagandet inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till cirka 140 Mkr.

Heba har tecknat avtal om förvärv av 52 hyreslägenheter under uppförande i Silverdal, Sollentuna med ett underliggande fastighetsvärde om 179 Mkr och med beräknat tillträde under kvartal 4 2020.

Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder efter färdigställandet.

Heba har även under 2018 tecknat avtal om förvärv av fyra stycken hyreshus under uppförande i Täby Park med ett underliggande fastighetsvärde om 449 Mkr och med beräknat tillträde under december 2020. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och Heba tillträder efter färdigställandet.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har antagits till 2,0 procent från och med år 2019.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2020 bedömts till 1,95 procent i Stockholm, 2,1 procent på Lidingö och 1,95 procent i Täby och Huddinge för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt där ny förhandlingsöverenskommelse träffats. För dessa har antagits en hyresutveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorerna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 0,9 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,6 till 6,1 procent med ett snitt på 5,1 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 4,0 procent.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Se även not 2.10 Segmentsredovisning.

Avkastningskrav, värdeökning och bokfört värde exklusive pågående projekt fördelar sig enligt följande:

Område	Direkt- avkastning (%)	Värde- ökning (%)	Area (kvm)	Bokfört värde (kr/kvm)
Innerstaden	1,6–3,9	3,4	25 979	56 600
Söderort	2,0–3,9	5,2	104 925	39 600
Västerort	2,8–3,7	5,3	17 914	42 500
Huddinge, Botkyrka & Salem	2,8–4,0	12,7	46 984	38 400
Lidingö, Täby, Sollentuna & Norrtälje	1,8–4,0	7,4	49 038	39 600
Summa	1,6–4,0	6,4	244 840	41 400

Forts. Not 18

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar beroende på konjunktur, ränteläge med mera, se nedanstående känslighetsanalys:

Parameter	Förändring	Värdetförändring (Mkr)
Inflation	± 1 %-enhet	+ 493/- 473
Kalkylränta	± 0,5 %-enhet	- 230/+ 236
Direktavkastningskrav	± 0,5 %-enhet	- 1 384/+ 2 070
Hysesvärde bostäder	± 2 %	+ 267/- 267
Drifts- och underhållskostnader	± 10 kr	+ 343/- 343

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 3,59 procent till 6,12 procent och ett direktavkastningskrav mellan 1,56 procent och 4,04 procent enligt ovanstående tabell.

Avkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans samt drift och underhåll fördelar sig enligt följande på våra kategorier:

Kategori	Direktavkastning (%)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakans (%)	Drift och underhåll (kr/kvm)
Bostadsfastigheter	1,6–4,0	3,6–6,1	0,1–1,3	329–515
Samhällsfastigheter	3,8–4,0	5,9–6,1	1,5–5,0	87–265

	Moderbolaget	
	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 287 390	2 147 854
Investeringar	152 153	139 536
Försäljningar	-172 961	
Utgående anskaffningsvärde	2 266 582	2 287 390
Ingående ackumulerade avskrivningar	-192 215	-170 047
Försäljningar	26 119	
Årets avskrivningar	-22 485	-22 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 581	-192 215
Summa byggnad	2 078 000	2 095 175
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	68 246	68 246
Försäljningar		
Utgående anskaffningsvärde	68 246	68 246
Utgående planenligt värde	2 146 246	2 163 421
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 810 046	1 742 545
Mark	1 415 744	1 053 520
Varav mark tomträtter	-308 033	-334 593
Summa	2 917 757	2 461 472

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 595 (523) Kkr.

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	9 961	11 096	9 648	10 783
Investeringar	4 655	3 987	4 655	3 987
Försäljningar och uttrangeringar	-2 576	-5 122	-2 576	-5 122
Utgående anskaffningsvärde	12 040	9 961	11 727	9 648
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 618	-7 360	-4 430	-7 235
Försäljningar och uttrangeringar	1 683	4 529	1 683	4 529
Årets avskrivningar	-2 243	-1 787	-2 181	-1 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 178	-4 618	-4 928	-4 430
Utgående planenligt restvärde	6 862	5 343	6 799	5 218

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Driftkostnader	1 811	1 444	1 749	1 381
Central administration	432	343	432	343
Summa	2 243	1 787	2 181	1 724

Not 20 Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt 1–5 år	33 623	29 528	0	0
Förfallotidpunkt > 5 år	819	0	0	0
Summa	34 442	29 528	0	0

Avser långfristiga fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. 29,5 Mkr av ovan avser fordran Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 5 AB avseende bostadsprojektet Täby Park.

Not 21 Aktier i dotterföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Förvaltnings AB	556601-0657, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	220	109
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	3 700	102
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm (holdingbolag)	500	100	2 450	73
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	91 607
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	124 608
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm (holdingbolag)	500	100	1 770	1 253
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	284 928
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	116 155
Summa				8 340	

Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	7 221	11 754
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	26 313
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	50	9 313
Heba Hökarängen AB	556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	65 136
Heba Räcksta AB	556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	7 041
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	129 097	11 127
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	9 736
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	64 232	7 556
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	58 660	14 490
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	18 999	4 957
Heba Årstaberget	556829-1016, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	3 798	1 189
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	104 556	8 547
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm (fastighetsförvaltande)	4 000	100	96 009	4 426
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	1 602	329
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm (holdingbolag)	50 000	100	1 150	375
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	46 820	181
Summa				698 497	

Not 22 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Fordringar vid årets början	1 426 107	1 247 727
Amortering	-90 851	-22 684
Ny utlåning	392 673	201 064
Summa	1 727 929	1 426 107

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Heba Bostads AB	22 692	21 731		
Heba Bostadsfastigheter AB	0	100		
Heba Enhagen AB	4 800	0		
Heba Flemingsberg	352 835	353 714		
Heba Förvaltnings AB	8 981	8 973		
Heba Huddinge AB	174 016	140 068		
Heba Hyresfastigheter AB	95 208	0		
Heba Hyreshus AB	137 614	136 220		
Heba Hyreslägenheter AB	970	100		
Heba Hyresrätten AB	175 864	175 749		
Heba Hägernäs Strand AB	1 230	0		
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	110 231	0		
Heba Norr 1			46 764	0
Heba Norrtälje AB			33 940	0
Heba Räcksta AB			57 522	0
Heba Stockholm AB			274 520	274 196
Heba Tibble AB			4 300	93 598
Heba Tullinge AB			213 976	209 354
Heba Viby AB			12 103	11 367
Heba Årstaberget AB			363	937
			1 727 929	1 426 107

Fordringar och skulder hos koncernföretag löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 23 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresfordringar	2 279	3 485	1 838	2 830
Reserv vid årets början	1 773	2 173	1 278	1 694
Årets reserveringar	255	220	169	131
Återförda reserveringar	-71	-390	120	-399
Konstaterade förluster	-329	-229	-288	-148
Reserv vid årets slut	1 627	1 773	1 279	1 278
Summa	652	1 712	559	1 552
Förfallostruktur hyresfordringar				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förfallet belopp	1 837	2 159	1 538	1 611
Varav förfallna 0–90 dgr	130	291	99	228
Varav förfallna 90–180 dgr	145	205	147	159
Varav förfallna 180 dgr	1 562	1 663	1 292	1 224
Reserv för förväntade kreditförluster	1 627	1 773	1 279	1 278
Summa	210	386	259	333

Kundfordringar redovisas till upplupen anskaffningsvärde efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedöms individuellt.

Not 24 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skattefordringar	4 323	5 570	797	2 035
Övriga fordringar	527	2 665	891	2 236
Fordran på säljaren vid förvärv	20 933		20 933	
Summa	25 783	8 235	22 621	4 271

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	3 543	8 674	320	5 042
Förutbetalda räntekostnader	3 681	481	3 224	335
Förutbetalda leasingavgifter	1 183	1 534	686	1 036
Förutbetalda övriga kostnader	2 519	4 236	1 892	3 831
Summa	10 926	14 925	6 122	10 244

Not 26 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 24 913 (6 154) Kkr i koncernen och 23 282 (5 534) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 27 Eget kapital

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster à	Summa röster
				tusental
Serie A	7 990	3 329	10	79 900
Serie B	74 570	31 071	1	74 570
Summa	82 560	34 400		154 470

Resultat per aktie uppgick till 8,77 (7,92) kr för koncernen och 7,76 (1,09) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 1 235 994 602 kr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 1,20 kr per aktie, totalt 99 072 000 kr. I ny räkning överföres 1 136 966 602 kr.

Not 28 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2019	2018
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	1 403	898
Summa	1 403	898

Not 29 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	1 612 000	1 437 410	1 298 500	1 255 160
(varav checkräkningskredit)	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	122 658	112 036	54 114	71 026
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1–5 år	1 547 000	2 101 000	789 625	1 257 125
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	200 000		69 750	
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat	3 481 658	3 650 446	2 211 989	2 583 311

Beträffande räntebärande skulder se även not 1 finansiell riskhantering, leasingavtal och finansiella derivatinstrument.

Not 30 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående värde	3 538 410	3 227 513	2 512 285	2 201 388
Förändring långfristiga fastighetslån	-354 000	-371 494	-397 750	-347 244
Förändring kortfristiga fastighetslån	174 590	747 580	43 340	723 330
Förändring checkräkningskredit	0	-65 189	0	-65 189
Utgående värde	3 359 000	3 538 410	2 157 875	2 512 285

Limit checkräkningskredit uppgår till 80 000 (80 000) Kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Not 31 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	185	730		
Förändring rapport över totalresultat	570	-545		
Utgående balans	755	185		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-2 425	-12 437	-2 425	-12 437
Förändring rapport över totalresultat	-4 569	10 012	-4 569	10 012
Utgående balans	-6 994	-2 425	-6 994	-2 425
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-36 779	-31 592	-27 723	-22 340
Förändring rapport över totalresultat	-887	-5 187	3 692	-5 383
Utgående balans	-37 666	-36 779	-24 031	-27 723
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 332 961	1 269 715	151 956	149 147
Förändring rapport över totalresultat	35 377	66 465	7 029	2 809
Förändring skattesats tillgångsförvärv (20,6%)		-6 868		
Förvärv via bolag	28 951	3 649		
Utgående balans	1 397 289	1 332 961	158 985	151 956
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-104 711	-107 930		
Omräkning skattesats (20,6%)		6 868		
Årets förvärv	-28 951	-3 649		
Utgående balans	-133 662	-104 711		
Summa utgående balans	1 219 722	1 189 231	127 960	121 808

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument redovisas i den legala enheten från och med 1 januari 2018.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 826	3 368	4 826	3 368
Upplupna räntor	3 105	2 837	2 298	2 714
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943		
Förutbetalda hyresintäkter	27 233	25 954	16 297	16 941
Nyproduktion och ROT	24 272	27		27
Övriga interimsskulder	5 733	10 494	4 532	9 898
Summa	77 112	54 623	27 953	32 948

Not 33 Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	3 011 746	3 388 661	1 801 421	2 362 536
Summa	3 011 746	3 388 661	1 801 421	2 362 536
(varav inteckningar i tomträtt)	(1 068 325)	(1 162 175)	(439 425)	(1 000 675)

Not 34 Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Långfristiga fordringar						
Kundfordringar	652	1 712				
Övriga fordringar	21 151	154				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 926	14 925				
Likvida medel	24 913	6 154				
Långfristiga skulder					-1 631 715	-2 137 153
Derivatinstrument			-33 949	-11 773		
Leverantörsskulder					-39 566	-51 976
Övriga skulder					-1 747 840	-1 438 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-77 112	-54 623
Summa	57 642	22 945	-33 949	-11 773	-3 496 233	-3 681 777

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt nivå 2 utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. För kort- och långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärde till 20,1 Mkr (0,4 Mkr + 19,7 Mkr).

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande nedan.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	595 680 763
Årets vinst	Kronor	640 313 839
	Kronor	1 235 994 602

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 1,20 kr per aktie	Kronor	99 072 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 136 922 602
	Kronor	1 235 994 602

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	595 680 763
Årets vinst	Kronor	640 313 839
	Kronor	1 235 994 602

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 1,20 kr per aktie	Kronor	99 072 000
I ny räkning överföres	Kronor	1 136 922 602
	Kronor	1 235 994 602

Not 36 Händelser efter balansdagen

Under februari har Heba tecknat ett avtal med Åke Sundvalls Byggnads AB om att tillsammans uppföra bostadsrätter i Bredäng. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Under mars har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet Näs i Österåker från Magnolia Bostad.

I mars var det inflytt i ett fullt uthyrt ungdomsboende, Sötmandeln 2 i Hökarängen.

Under februari drabbades världen av viruset Corona – 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. Bedömning, i nuläget, är att virusangreppet inte i något väsentligt avseende kommer påverka Hebas lönsamhet under 2020.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 99,1 Mkr och utgör 70,5 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 52,5 procent och moderbolagets soliditet till 30,6 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild

av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 2 april 2020

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 april 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Fastighets AB, org.nr 556057-3981

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heba Fastighets AB för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–53. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över total resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2019 till 10 135,3 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om viktiga uppskattningar och antagande för redovisningsändamål i not 2.1 samt not 18 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 51–53. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Fastighets AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuse-

rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns mandatperiod

Ernst & Young AB utsågs till Heba Fastighets ABs revisorer på bolagsstämman den 8 maj 2019 och har varit bolagets revisorer sedan den 5 maj 2011.

Stockholm den 3 april 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	388	380	335	295	282
Drifts- och underhållskostnader	-122	-119	-109	-104	-98
Fastighetsskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder		-6	-6	-4	-4
Driftsöverskott	261	250	215	182	175
Centrala adm.kostnader	-29	-30	-28	-20	-17
Finansiella intäkter	1	2	1	2	1
Finansiella kostnader	-49	-54	-50	-43	-39
Tomträttsavgälder	-6				
Förvaltningsresultat	178	168	138	121	120
Resultat fastighetsförsäljning	3			1	
Realiserad värdeförändring räntederivat		-46			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	621	557	319	322	1 032
Värdeförändring räntederivat	-22	45	14	-4	5
Resultat före skatt	780	724	471	440	1 157
Skatt	-56	-70	-103	-67	-254
Årets resultat	724	654	368	373	903
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10 135	9 655	8 771	7 525	6 628
Nyttjanderättstillgång tomträtt	158				
Övriga anläggningstillgångar	43	38	6	6	40
Omsättningstillgångar	38	25	21	49	19
Likvida medel	25	6	6	2	
Summa tillgångar	10 399	9 724	8 804	7 582	6 687
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	5 506	4 873	4 293	3 991	3 681
Leasingskuld	158				
Räntederivat	34	12	56	71	67
Uppskjuten skatteskuld	1 219	1 189	1 119	1 015	948
Räntebärande skulder	3 359	3 538	3 228	2 401	1 913
Icke räntebärande skulder	123	112	108	104	78
Summa eget kapital och skulder	10 399	9 724	8 804	7 582	6 687
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	245	250	237	221	219
Direktavkastning, %	2,6	2,6	2,5	2,4	2,8
Hysesintäkter per kvm, kr	1 588	1 522	1 413	1 338	1 292
Drift och underhåll per kvm, kr	521	475	459	472	451
Bokfört värde per kvm, kr	42 761	37 888	34 844	32 497	28 911
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	172,7	170,1	172,6	150,9	115,1
Investeringar, Mkr	610,5	332,1	929,5	720,7	313,8
Överskottsgrad, % ¹⁾	67,2	65,7	64,2	61,5	61,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,6	4,1	3,7	3,8	4,1
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ¹⁾	1,3	1,4	1,8	2,0	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	0,6	0,7	0,8	0,6	0,5
Belåningsgrad, %	33,1	36,6	36,8	31,9	28,9
Soliditet, % ¹⁾	52,9	50,1	48,8	52,6	55,0
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	14,0	14,3	8,9	9,7	27,7
Avkastning totalt kapital, % ¹⁾	8,2	8,4	6,4	6,8	19,9
Data per aktie²⁾					
Resultat efter skatt, kr	8,77	7,92	4,46	4,51	10,94
Kassaflöde, kr ¹⁾	2,09	2,06	2,09	1,83	1,40
Eget kapital, kr ¹⁾	66,69	59,02	52,00	48,35	44,59
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), kr ¹⁾	81,87	73,57	66,23	61,50	56,88
Börskurs, kr	86,20	63,75	55,38	56,88	49,88
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁾	122,76	116,95	106,24	91,14	80,28
Antal aktier vid årets slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

¹⁾ Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

²⁾ Omräkning har skett till följd av genomförd aktiesplit 2:1 i juni 2019. Antal aktier tidigare perioder har justerats

Hållbarhetsnoter

Bakgrundsinformation, metoder, antaganden och kompletterande fakta för hållbarhetsinformation presenterad i Hebas årsredovisning.

Hebas hållbarhetsredovisning 2019 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. Hållbarhetsrapporten är inte enligt årsredovisningslagen då Heba inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Samtliga upplysningar utgår från GRI Standards 2016 om inte annat anges. Den senaste redovisningen publicerades i april 2019 och ambitionen är att publicera en hållbarhetsredovisning årligen. Hebas GRI-redovisning avseende 2019 har inte granskats av extern oberoende part,

och inget beslut finns om att ändra denna policy inför kommande årsredovisning. I detta dokument ges kompletterande information om hur vi har gått till väga för att identifiera företagets fokusområden, väsentliga GRI-aspekter och -indikatorer, samt hur vi tillmötesgår önskemål från våra intressenter. Vi redogör också för antaganden och källor för de omvandlingsfaktorer som används inom ramen för hållbarhetsredovisningen samt anger kompletterande data för indikatorer som inte redovisas fullständigt i årsredovisningen.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Heba har genomfört en väsentlighetsanalys. Där identifierades väsentliga intressenter och deras primära frågor samt fokusområden och hållbarhetsfrågor med tillhörande GRI-indikatorer. Vid framtagandet av våra fokusområden och hållbarhetsfrågor är våra intressenters åsikter av stor betydelse. Heba för en löpande och öppen

dialog med bolagets intressenter i den dagliga verksamheten, exempelvis genom kund- och leverantörskontakter, kundnöjdhetsundersökningar och medarbetarsamtal. I tabellen nedan anges våra primära intressenter samt Hebas bild av vilka frågor som respektive intressentgrupp ser som viktigast.

Intressentgrupp	Viktigaste frågor
Ägare/investerare	Resultat, tillväxt, tillgång till aktier, synlighet, investeringar
Analytiker/media	Hög aktivitet, miljö
Hyresgäster	Hyra, inomhusklimat, balkong, allmänna kommunikationer, säkerhet (lägenhet & område), allmän service, källsortering, tillgänglig hyresvärd
Leverantörer/konsulter/bostadsförmedlingen	Stabilitet, betalning, tydlighet, professionalism, samarbete, långsiktighet
Politiker och kommunala tjänstemän	Långsiktighet, god ekonomi, trovärdighet
Medarbetare	Lön, förmåner, arbetsmiljö, kultur, internt samarbete, informationsspridning
Hyresgästföreningen	Hyror, tvister, ROT
Branschkollegor	Hyror, priser, standard, lobbying, informationsutbyte

Tabellen visar de viktigaste frågorna för olika intressentgrupper. Frågorna hanteras löpande i vår årsredovisning.

Vid framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor är utgångspunkten intressenternas åsikter, vår strategi samt bolagets påverkansmöjligheter. Vi har sorterat in GRI Standards hållbarhetsfrågor i Hebas fokusområden. I tabellen nedan anges våra fokusområden och de hållbarhetsfrågor som vi bedömt som

väsentliga för vår externa rapportering. Vissa av våra hållbarhetsfrågor har en påverkan utanför Hebas juridiska ramar, exempelvis hos våra kunder och leverantörer. Vi anger löpande i årsredovisningen vilken påverkan de olika hållbarhetsfrågorna har internt och externt.

Hebas fokusområden för hållbarhetsarbetet	GRI-aspekter som bedömts som väsentliga
Miljö	Energianvändning, utsläpp, märkning av produkter och tjänster, vattenanvändning
Vår roll i samhället	Anti-korruption, ekonomiskt resultat
Medarbetare	Anställning, anställdas hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet, icke-diskriminering, kompetensutveckling

Komplettering för GRI-aspekter och -indikatorer

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Hebas GRI-indikatorer. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen.

Energianvändning

Vi mäter och följer upp den energi som köps in och produceras av Heba. Däremot har vi i nuläget ingen heltäckande bild av hyresgästernas egen energianvändning och denna redovisas därför inte. Vi redovisar all energianvändning i kWh, för att räkna om energianvändningen från kWh till Megajoule, använd omräkningsfaktorn 3,6 MJ/kWh.

Energianvändning (kWh)	2019	2018	2017
El	6 230 313	5 381 008	5 477 355
Varav egenproducerad solenergi	17 663	18 407	17 921
Fjärrvärme	25 421 547	30 862 148	33 568 845
Drivmedel tjänstebilar	89 840	109 893	135 932
Totalt	31 741 700	36 353 049	39 182 132
Varav förnybar energi	94%	91%	92%

Utsläpp

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Tjänstesor med företagsbilar och förmånsbilar.	Beräkningarna utgår ifrån utbetald milersättning.	Växthusgasutsläpp avser körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för genomsnittlig dieselbil. Omvandlingsfaktorer från Nätverket för transporter och miljö (NTM).
Scope 2	El som köps in av Heba för användning i fastigheternas gemensamma utrymmen (fastighetsel).	Interna system och manuell avläsning.	Statistik från Hebas elleverantörer. All inköpt el 2014–2017 var förnybar.
Scope 2	Fjärrvärme som köps in av Heba för användning i både gemensamma utrymmen och hyresgästernas bostäder och lokaler.	Interna system och manuell avläsning.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme; Fortum, Norrenergi, Södertörns energi och EON.
Scope 3	Heba redovisar för närvarande inga utsläpp i Scope 3.		

Heba beräknar företagets växthusgasutsläpp enligt det globala ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). I tabellen nedan finns information om beräkningarna av energianvändning och växthusgasutsläpp. Där redogörs för vilka aktiviteter som Heba redovisar inom respektive Scope samt datakällor och antaganden som ligger till grund för redovisningen av våra växthusgasutsläpp. Omvandlingsfaktorerna uppdateras årligen i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen.

Växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 (Ton CO ₂)	2019	2018	2017
El (scope 2)	0	0	0
Fjärrvärme (scope 2)	923	1 177	1 128
Tjänstebilar (scope 1)	23	29	35
Totalt	946	1 206	1 163
Klimatkompensation	950	233	0

Miljöcertifierade fastigheter

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (kvm)	2019	2018	2017
Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver	9 658	9 658	9 658
Andel av total uthyrningsbar yta	5%	5%	5%

Försiktighetsprincipen och initiativ

Heba strävar efter en sund riskbedömning i hela verksamheten och arbetar för att följa försiktighetsprincipen. Bolaget eftersträvar att utveckla verksamheten i en riktning som minskar negativ påverkan och maximerar positiv påverkan på samhället och miljön. Heba har som målsättning att miljöcertifiera nyproduktion med miljöfokus, men har inte aktivt anslutit sig till några frivilliga externt utvecklade principer rörande hållbarhet. Heba är medlemmar i Fastighetsägarna som är en branschförening för fastighetsägare, samt i Byggmästareföreningen i Stockholm som är en branschförening för byggherrar.

Ekonomiskt resultat

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr	2019	2018	2017
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	388,4	380,5	334,8
Direkt distribuerat ekonomiskt värde			
Drift	-106,1	-95,6	-91,8
Utdelning till aktieägare	-90,8	-74,3	-66,0
Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms	-14,2	-20,0	-18,6
Löner och Sociala avgifter inkl. pension	-41,7	-45,8	-38,6
Räntor	-47,6	-52,2	-49,4
Reinvestering i fastigheter	87,9	92,6	70,4

Anställning

Personalrörelse	2019		2018		2017	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Nyanställningar						
Under 30 år	1	100%	1	100%	0	0%
30–50 år	4	75%	0	0%	5	40%
Över 50 år	2	100%	1	0%	4	25%
Totalt	7	86%	2	50%	9	33%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	<i>17%</i>		<i>5%</i>		<i>23%</i>	
Personer som slutat						
Under 30 år	0	0%	0	0%	1	100%
30–50 år	4	50%	2	50%	2	100%
Över 50 år	0	0%	1	0%	3	0%
Totalt	4	50%	3	33%	6	50%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	<i>10%</i>		<i>8%</i>		<i>15%</i>	

Tabellen visar antal personer som börjat och slutat på Heba, samt andelen kvinnor.

Mångfald & jämställdhet

Antal anställda fördelat per typ av anställning	2019		2018		2017	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Totalt antal anställda	42	38%	39	31%	40	30%
Tillsvidareanställda	41	37%	39	31%	40	30%
Varav heltid	39	36%	38	31%	40	30%
Varav deltid	2	50%	1	0%	0	0
Visstidsanställda	1	100%	0	0	0	0

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

Sammansättning av företaget	2019		2018		2017	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Styrelse	6	33%	6	33%	8	25%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	2	0%	2	0%
Över 50 år	4	50%	4	50%	6	33%
Ledning	6	50%	5	40%	5	40%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	50%	2	50%	2	50%
Över 50 år	4	50%	3	33%	3	33%
Övriga anställda	36	36%	34	29%	35	29%
Under 30 år	3	67%	2	50%	1	0%
30–50 år	15	40%	17	35%	21	33%
Över 50 år	18	28%	15	20%	13	23%

Tabellen visar sammansättning av företaget vid årsskiftet uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget.

Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro	2019	2018	2017
Genomsnitt samtliga medarbetare	5,38%	1,94%	3,1%
Kvinnor	13,49%	1,95%	3,7%
Män	1,55%	1,94%	2,9%

Under året rapporterades inga fall av arbetsrelaterade sjukdomar, skador eller dödsfall.

Vi har haft tre långtidssjukskrivna, varav en är tillbaka och en är på väg tillbaka på 100 procent.



GRI-index

GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	47
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	8–9, 10–13
102-3	Huvudkontorets lokalisering	47
102-4	Länder där organisationen är verksam	47
102-5	Ägarstruktur och juridisk form	42–43
102-6	Marknadsnärvaro	2, 47
102-7	Organisationens storlek	2, 14–16, 85–86
102-8	Information om anställda och andra arbetare	86
102-9	Leverantörskedjan	33
102-10	Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	48
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	85
102-12	Externa stadgor, principer och initiativ	31, 84–85
102-13	Medlemskap i organisationer	34
Strategi och analys		
102-14	Kommentar från senior beslutsfattare	4–5
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	8–9, 35
Bolagsstyrning		
102-18	Struktur för bolagsstyrning	51–53
Intressentdialog		
102-40	Intressentgrupper	84
102-41	Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	37
102-42	Identifiering och urval av intressenter	84
102-43	Metod för samarbeten med intressenter	84
102-44	Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	84
Redovisningsprofil		
102-45	Enheter inkluderade i den konsoliderade finansiella redovisningen	64
102-46	Process för att fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	84
102-47	Lista på väsentliga frågor	84
102-48	Förändringar i tidigare rapporterad information	Inga väsentliga förändringar
102-49	Heba anser det inte vara relevant att genomföra utbildningar i Uppförandekoden, på grund av att våra medarbetare löpande informeras om dess innehåll. Antalet utbildade personer samt utbildningstimmar redovisas därför ej.	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	84
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	84
102-52	Redovisningscykel	84
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	84
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	84
102-55	GRI-index	88–89
102-56	Extern bestyrkande	84

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Hänvisning/kommentar
GRI 200: Ekonomi		
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14, 35
201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	14, 85
GRI 205: Anti-korruption 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	
205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	35
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	87
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	35
GRI 300: Miljö		
GRI 302: Energi 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32–34, 85
302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	32
CRE1	Energiintensitet	32, 85
GRI 305: Utsläpp 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32–34, 85
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	32, 85
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	32, 85
CRE3	Intensitet av växthusgaser från byggnader	
Vatten		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32–34
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	32
Märkning av produkter och tjänster		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32–34, 85
CRE8	Miljöcertifierade byggnader	85
GRI 400: Socialt		
GRI 401: Anställning 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	36–37
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	86
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	36–37
403-9	Arbetsrelaterade skador	86
GRI 404: Träning och utbildning 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	36–37
404-3	Andel av anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	87
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	36–37
405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	86

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Bostäder				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
Innerstaden							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	8 138	1 297
Höken 30 Asögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 303	1 234
Veken 8 Asögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 538	0	0
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	2 069	1 544
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55–57, Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	72	72	4 885	11 469	2 348
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 681	1 926
SUMMA INNERSTADEN			284	167	21 967	35 660	1 623
Söderort							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	5 782	2 214
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	5 551	2 272
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	5 633	2 252
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	5 078	2 127
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	3 118	1 164
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	2 089	1 307
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 257	1 841
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	1998	39	39	2 282	3 644	1 597
Femlingen 1²⁾ Ymsenvägen 13, Årsta	1947/2018	1998	34	34	2 208	3 599	1 630
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 525	1 254
Borrsvängen 14 Gubbängsvägen 107A–B, 109A–D, Gubbängen	2016	2016	57	57	4 078	8 026	1 968
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	233	115
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	954	1 171
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	928	1 140
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 809	1 172
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	10 409	1 472
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 378	1 479
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 392	1 487
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 567	1 447
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 564	1 448
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 436	1 450
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 154	1 425
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 070	1 438
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 070	1 438
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 070	1 438
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 664	1 144
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 644	1 141
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 615	1 135
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 927	1 131
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949/2018	1976	53	53	2 969	4 971	1 674
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 767	1 444
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 43–57, Västertorp	1950/2017	1996	58	58	3 366	5 358	1 592
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 94–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 928	1 121
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 492	1 133
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västertorp	1944/ 2015/2016	1981	42	42	1 818	3 418	1 880
Reversen 2 Tomträttsvägen 26–32, Västertorp	1946	1981	27	9	1 548	1 892	1 222
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25		1 659	2 309	1 392
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58		3 614	5 115	1 415
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15		692	1 098	1 587
SUMMA SÖDERORT			1 466	961	89 879	130 534	1 452

Lokaler				Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omregleras år
6	2099	4870	2320			8373	13008	1554	226400	131200		
2	610	1254	2056			2476	3557	1437	74038	49000		
3	370	0	0	10	0	1908	0	0	59761	38651		
4	149	696	4671			1489	2765	1857	55312	32213		
16	817	2548	3119	37	926	5702	14943	2621	256600	106600	769	2025
2	5	6	1200			6069	11687	1926	232116	91079	470	2027
33	4050	9374	2315	47	926	26017	45960	1767	904227	448743	1239	
2	43	65	1512	19	257	2654	6104	2300	49008	34430		
4	140	176	1257	14	208	2583	5935	2298	75112	31116		
4	129	170	1318	24	377	2630	6180	2350	103965	30106		
3	236	457	1936	13	168	2623	5703	2174	103965	30106		
4	168	204	1214	8	48	2847	3418	1201	63227	34308		
2	2	99	49500			1600	2188	1368	39850	20200		
				5	48	1769	3305	1868	54400	22400		
1	33	50	1515			2315	3694	1596	70318	29090		
						2208	3599	1630	57000	28000		
3	283	222	784			2297	2747	1196	38163	17196		
				43	318	4078	8344	2046	106627	27462	245	2024
1	11	6	545	8		2045	239	117	32127	14036	113	2026
3	84	67	798			899	1021	1136	13057	5556	46	2026
1	2	1	500			816	929	1138	12404	5400	46	2026
4	209	131	627	2	8	1753	1948	1111	25254	10919	93	2027
26	540	387	717	25	92	7610	10888	1431	139848	48810	408	2026
5	72	41	569	4	14	1680	2433	1448	32231	10800	93	2027
4	61	36	590			997	1428	1432	18793	6200	55	2027
5	137	26	190	42	160	1220	1753	1437	19934	7200	62	2027
3	87	70	805	8	29	1167	1663	1425	19949	7200	62	2027
7	77	53	688			1757	2489	1417	32439	11402	97	2027
11	128	74	578			1640	2228	1359	29015	10200	86	2027
4	45	29	644	3	11	789	1110	1407	13508	5000	46	2027
4	67	37	552			811	1107	1365	13654	5083	42	2027
4	64	78	1219			808	1148	1421	13862	5079	42	2027
3	694	312	450	30	165	5643	6141	1088	98418	46556		
1	20	8	400	52	318	4967	5970	1202	97769	46478		
1	1	56	56000	65	416	4947	6087	1230	103122	52562		
8	800	464	580	28	226	5156	5617	1089	87211	20918		
				23	166	2969	5137	1730	48762	26590		
2	146	124	849	12	101	1370	1992	1454	33475	13270		
2	152	156	1026	16	115	3518	5629	1600	95224	35364		
5	227	170	749	24	211	2840	3309	1165	55713	29628		
4	53	57	1075	14	70	2253	2619	1162	35350	15928		
11	258	205	795	8	36	2076	3689	1763	58550	19162	141	2024
2	32	14	438	16	120	1580	2026	1282	30848	14416	104	2025
4	269	278	1033	3	18	1928	2605	1351	41903	19310		
7	264	407	1542	20	204	3878	5726	1477	89570	40488		
2	334	498	1491	15	157	1026	1753	1709	21427	8480		
157	5868	5228	891	544	4109	95747	139871	1461	2047266	868292	1779	

Fastighetsförteckning, forts

Fastighetsbeteckning	Bostäder						
	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
Västerort							
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954/2016/2017	1954	92	92	5 670	9 000	1 587
Agnes Cecilia 1 Emils gata 1–7, Tappvägen 17–19, Bagare Bengtssons gata 4–6, Tummelisas gata 6–22, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 367	1 847
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 882	1 820
SUMMA VÄSTERORT			254	254	17 255	30 249	1 753
Norrort							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Lidingö	1955	1972	24	11	1 917	2 197	1 146
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Lidingö	1954	1996	52	8	2 658	2 992	1 126
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	1972	73	73	5 409	8 056	1 489
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Lidingö	1960/2015	1972	72	72	7 549	10 390	1 376
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–83, Lidingö	2007	1972	87	87	5 673	9 573	1 688
Markan 6 Flygvilleslingen 5, 12, 18–20, Täby	2010	2009	52	52	2 848	5 418	1 902
SUMMA NORRORT			360	303	26 054	28 626	1 483
Södertörn							
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	2002	382	42	23 942	25 955	1 084
Generatorn 7 Björnkullavägen 6–12, Ebba Bååts Torg 11–15, Huddinge	2017	2017	184	184	11 503	22 441	1 951
Capella 2 Solskensvägen 21–23, Tullinge	2018	2018	155	155	5 276	13 214	2 505
SUMMA SÖDERTÖRN			721	381	40 721	61 610	1 513
Samhällsfastigheter							
Tärnö 1¹⁾ Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016	2016					
Årstadalsskolan 5¹⁾ Sturehillsvägen 28–30, Årstadal	2010	2017					
Vinfatet 6¹⁾ Vassvägen 9, Sollentuna	2016	2016					
Fuxen 2¹⁾ Kemistvägen 7–9, Täby	2015	2017					
Parken 6¹⁾ Söderby Torg Allé 20, Salem	2015	2019					
Svänghjulet 4¹⁾ Enhagsslingen 7, Täby	2014	2014					
SUMMA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER			0	0	0	0	0
SUMMA STORSTOCKHOLM			3 085	2 066	195 876	2 96 679	1 515

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.

I ovan förteckning är inte de två projektfastigheterna Alen 3 och Sötmandeln 2 med.

¹⁾ Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

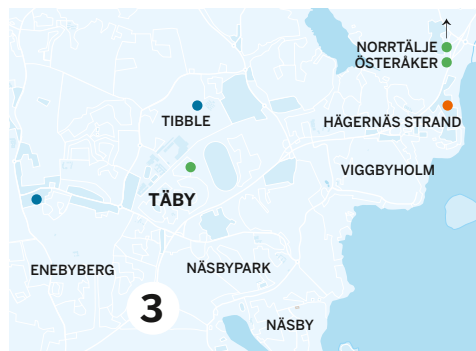
²⁾ Årshyran för bostäder efter färdigställd renovering.

Lokaler				Garage/P-platser		Totalt			Taxeringsvärde		Tomträtter	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omregleras år
25	508	392	772	17	151	6 178	9 543	1 545	115 443	34 980	339	2025
5	197	624	3 168	55	731	6 351	12 722	2 003	202 512	69 512	846	2022
				50	351	5 431	10 233	1 884	131 000	33 000		
30	705	1 016	1 441	122	1 233	17 960	32 498	1 809	448 955	137 492	1 185	
7	206	195	947	7	66	2 123	2 458	1 158	36 227	16 751		
2	117	67	573	9	78	2 775	3 137	1 130	48 338	22 866		
9	69	58	841			5 478	8 114	1 481	115 323	45 047		
9	178	129	725	40	245	7 727	10 764	1 393	158 004	64 406		
5	2 730	2 823	1 034	17	86	8 403	12 482	1 485	163 800	53 200		
				54	227	2 848	5 645	1 982	84 000	27 000		
32	3 300	3 272	992	127	702	29 354	42 600	1 451	605 692	229 570		
25	2 732	1 516	555	180	1 005	26 674	28 476	1 068	342 600	142 000		
56	1 747	4 855	2 779	86	1 231	13 250	28 527	2 153	312 600	81 600		
				52	452	5 276	13 666	2 590	140 600	18 600		
81	4 479	6 371	1 422	318	2 688	45 200	70 669	1 563	795 800	242 200		
1	5 800	12 881	2 221			5 800	12 881	2 221	0	0	451	2024
1	575	1 431	2 489			575	1 431	2 481	0	0	77	2021
1	4 010	8 840	2 204			4 010	8 840	2 204	0	0		
1	4 247	8 783	2 068	1	50	4 247	8 833	2 080	0	0		
1	3 650	8 012	2 195			3 650	8 012	2 195	0	0		
1	3 998	9 020	2 256			3 998	9 020	2 256	0	0		
6	22 281	48 967	2 198	1	50	22 280	49 017	2 200	0	0	528	
339	40 682	74 228	1 825	1 159	9 708	236 558	380 615	1 609	4 801 940	1 925 997	4 731	

Förvaltningsfastigheter och projekt

1. Söderort
2. Södertörn
3. Norrort
4. Innerstaden
5. Västerort

- Hebas hyresfastigheter
- Hebas samhällsfastigheter
- Projekt



Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde

Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

Överskottsgrad¹⁾

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad¹⁾

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån¹⁾

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet¹⁾

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital¹⁾

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital¹⁾

Resultat före skatt exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

DATA PER AKTIE

Resultat efter skatt

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde¹⁾

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital¹⁾

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)¹⁾

Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Fastigheternas bokförda värde¹⁾

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 42–43

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

Kursutveckling och utbetald utdelning under året dividerad med börskursen vid årets början.

¹⁾ Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se.

Årsstämma

Årsstämma 2020 i Heba Fastighets AB (publ)

Tid 5 maj kl 16.30
Plats Konferens Spårvagnshallarna, Spårvagnen,
Birger Jarlsgatan 57 A
Stockholm

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska, dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast den 28 april 2020, dels anmäla sig hos bolaget senast den 28 april 2020 till:

Adress Heba Fastighets AB (publ), Box 17006,
104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40
E-post bolagsstamma@hebafast.se

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste omregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i stämman. Registreringen måste vara genomförd den 28 april 2020.

Information kan beställas per

Telefon 08-442 44 40
Fax 08-442 44 42
E-post info@hebafast.se

Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–mars 2020 publiceras den 4 maj 2020.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,20 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 7 maj 2020.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 12 maj 2020.

Halvårsrapport januari–juni 2020 publiceras den 6 augusti 2020.

Delårsrapport januari–september 2020 publiceras den 5 november 2020.

Bokslutskommuniké 2020 publiceras i februari 2021.

Årsredovisning 2020 publiceras i april 2021.





Stubinen 3. Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen.

HEBA

FASTIGHETS AB

Timmermansgatan 31
Box 17006
104 62 Stockholm
Tel 08-442 44 40
info@hebafast.se
www.hebafast.se

Hebas affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. Heba-koncernen omfattar 65 fastigheter, varav sex samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 085 och antal lokaler är 339. Heba är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.
www.hebafast.se

