

Delårsrapport
1 januari – 31 mars 2018

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2018

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 26 procent. Investeringen i ROT-arbeten i befintliga fastigheter fortsätter parallellt med nyproduktion av 155 ungdomsbostäder i Tullinge.

HELÅRSRESULTAT*

- Hyresintäkterna uppgick till 92,5 (79,8) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 57,7 (47,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36,9 (29,2) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 83,4 (21,4) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1,7 (4,7) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 95,1 (43,3) Mkr, vilket motsvarar 2,30 (1,05) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 135,0 (123,3) kr per aktie.

Förbättrat
förvaltnings-
resultat

Ökade
hyres-
intäkter

NYCKELTAL

	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	92,5	79,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	249,9	231,7
Direktavkastning, %	2,6	2,5
Bokfört värde per kvm, kr	35 347	32 881
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	83,8	34,1
Investeringar, Mkr	174,1	104,0
Soliditet, %	48,4	52,3
Överskottsgrad, %	62,4	59,7
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	2,30	1,05
Utdelning**, kr	1,80	1,60
Börskurs den 31 mars, kr	109,00	111,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	135,01	123,29

*) Avser delårsresultat för perioden 1 januari – 31 mars 2018.

***) Utdelning 2018 avser föreslagen utdelning till årsstämman 2018.

Fortsatt stark utveckling av vårt förvaltningsresultat



” Jag ser med spänning fram emot resten av 2018.

HEBA:s förvaltningsresultat för det första kvartalet 2018 uppgick till 36,9 (29,2) Mkr, vilket är en förbättring med drygt 26 procent mot samma period föregående år. Det är framförallt effekterna av färdigställandet av nyproduktionsprojektet i Flemmingsbergsdalen och förvärvet av äldreboendet Fuxen i Täby som bägge blev klara i slutet av året. Hyresintäkterna ökade med nästan 16 procent.

HEBA kommer under året färdigställa ett nyproduktionsprojekt avseende 155 ungdomsbostäder i Tullinge. Den nya fastigheten börjar generera intäkter under december 2018. När det gäller ombyggnadsprojekt (ROT), fortsätter arbetet med samma intensitet med målet att färdigställa ca 100 lägenheter/år. I år färdigställs en fastighet i Hägersten och en i Årsta. Under våren planerar vi att fatta beslut om ytterligare tre ombyggnadsprojekt i Södermalm, Huddinge och Gubbängen. Utöver det pågår inventering och samrådsmöten med hyresgäster på ytterligare nio fastigheter.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2018 uppgick till 9 027 Mkr vilket kan jämföras med 7 649 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2018 uppgick till cirka 1 procent.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första kvartalet minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 5 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande åtgärder för energibesparing. Vi kommer dessutom under året ta ytterligare en bergvärmeanlägg-

ning i drift och inventerar samt förbereder för ytterligare nya anläggningar.

Stabil ekonomi

Förutom en stark utveckling av vårt förvaltningsresultat har vi en soliditet på 48,4 procent, belåningsgrad på 36,8 procent och räntetäckningsgrad 3,6 gånger. Dessutom har vi jobbat hårt med att få ned våra finansiella kostnader där vi nu har en genomsnittlig låneränta på 1,7 procent. Under året kommer vi att fortsätta jobba med att sänka kostnaderna ytterligare.

Marknaden och HEBA

Trots att det har varit en nedgång på bostadsrättsmarknaden, är efterfrågan på hyresrätter fortfarande mycket hög. Vi arbetar aktivt med att se över möjligheterna att förtäta med hyresbostäder på- och omkring våra befintliga fastigheter. Utbudet av projektfastigheter har ökat markant, men även möjligheten att få förvärva byggrätter verkar ljusna. Vi skannar marknaden intensivt just nu och vill i första hand förvärva markanvisningar så att vi kan utveckla fastigheterna själva och i andra hand förvärva projekt. Vi planerar även för att fortsätta våra satsningar på samhällsfastigheter. Vår ambition att fortsätta växa i Stockholmsområdet ser lovande ut.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2018

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 92,5 (79,8) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 34,8 (32,2) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 36,9 (29,2) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 samt förvärv av ett äldreboende i Täby den 1 december 2017. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederrivat uppgick till 85,1 (26,1) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 122,0 (55,3) Mkr eller 2,95 (1,34) kr/aktie och efter skatt till 95,1 (43,3) Mkr eller 2,30 (1,05) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 68 (66) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 62 fastigheter är bostadsfastigheter, 5 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 249 900 (232 100) m² innehållande 3 320 (3 128) bostäder och 374 (297) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge. Nedlagd kostnad uppgår till 130,6 Mkr för första kvartalet 2018. Totalt har 197,1 Mkr investerats, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. HEBA har tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i december 2018. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

Övriga nyinvesteringar under första kvartalet 2018 uppgick till 0,3 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 42,1 (60,2) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,1 (0,8) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2018 uppgick till 173,0 (103,2) Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 9 027,4 Mkr jämfört med 8 771,0 Mkr vid årsskiftet. 1/3-del av förvaltningsfastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kal-

kylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven på bostadsfastigheter sträcker sig från 1,8 % på Lidingö till 4,2 % i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari-mars uppgick till 1,0 (0,3) %.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	8 771,0	7 524,5	7 524,5
Förvärv och nybyggnation	130,9	43,0	718,9
Investeringar i befintliga fastigheter	42,1	60,2	208,3
Försäljningar			
Värdeförändring	83,4	21,4	319,3
Bokfört värde vid periodens slut	9 027,4	7 649,1	8 771,0

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 12,8 (11,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 388,3 (4 034,6) Mkr motsvarande en soliditet om 48,4 (52,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 83,8 (34,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 324,1 (2 480,6) Mkr, varav 30,1 (44,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr och 784,2 (436,0) Mkr löper med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,7 (2,0) %.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 431,9 (2 564,1) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2018 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2018-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2018	784,2	0,9	24
2019	477,0	1,2	14
2020	497,0	2,2	15
2021	844,0	1,7	25
2022 och framåt	721,9	2,4	22
Summa	3 324,1	1,7	100

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 993,9 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2018-03-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-6,4
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,3
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-9,6
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,1
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,3
Summa		993,9	-54,9

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till -54,9 Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 50 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 mars 2018 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2018-03-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2018	386,1	12
2019	995,0	30
2020	779,0	23
2021	830,0	25
2022	334,0	10
Summa	3 324,1	100

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,2 (2,1) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (2,5) år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer cirka 80 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter och två samhällsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Två samhällsfastigheter använder bergvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,7 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,2 miljarder kronor.

HEBA:s finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 70 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen förutom moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument som enligt IFRS 9 redovisas i den legala enheten från 1 januari 2018.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen träder i kraft den 1 januari 2018:

IFRS 9 Finansiella instrument – Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången får inte någon väsentlig påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. HEBA äger fem samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag. Intäkterna består till helt övervägande del av hyresintäkter och förändringen får inte någon materiell påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för lease-tagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt HEBA:s innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

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

HEBA-aktien

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

Substansvärdet per aktie beräknas till 135 (123) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 58,6 (58,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 15,7 (-27,7) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

Prognos 2018

Förvaltningsresultatet för 2018 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2017.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari–juni 2018 publiceras den 9 augusti 2018.
- Delårsrapport januari–september 2018 publiceras den 8 november 2018.
- Bokslutskommuniké 2018 publiceras i februari 2019.
- Årsredovisning 2018 publiceras i april 2019.

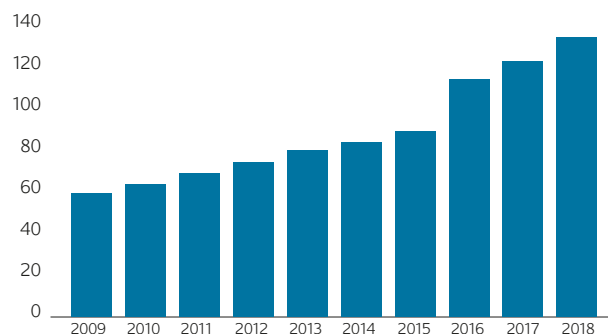
Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

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

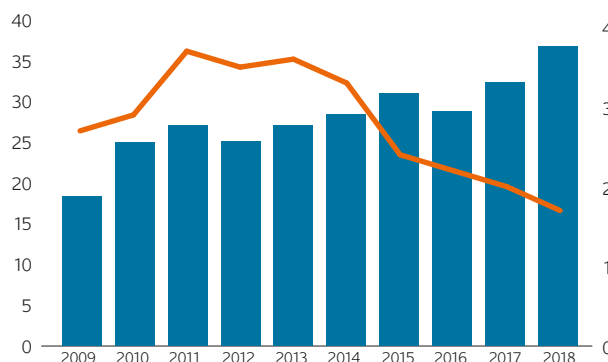
Stockholm den 8 maj 2018
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Substansvärde per aktie (kr)



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Hysesintäkter	92,5	79,8	334,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-31,0	-28,3	-103,4
Underhållskostnader	-0,9	-1,0	-5,3
Fastighetskatt	-1,4	-1,5	-5,3
Tomträttsavgälder	-1,5	-1,4	-6,0
Driftsöverskott	57,7	47,6	214,8
Central administration	-6,6	-6,5	-28,0
Finansiella intäkter	0,1		1,2
Räntekostnader	-14,3	-11,9	-50,5
Förvaltningsresultat	36,9	29,2	137,5
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	83,4	21,4	319,3
Värdoförändring räntederivat	1,7	4,7	14,3
Resultat före skatt	122,0	55,3	471,1
Aktuell skatt			0,4
Uppskjuten skatt	-26,9	-12,0	-103,6
Periodens resultat	95,1	43,3	367,9
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	95,1	43,3	367,9
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,30	1,05	8,91
Utdelning (2017 förslag), kr			1,80
Total utdelning (2017 förslag), Kkr			74 304

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,3	2,3
Förvaltningsfastigheter	9 027,4	7 649,1	8 771,0
Materiella anläggningstillgångar	3,8	4,0	3,8
Omsättningstillgångar	25,3	49,7	20,5
Likvida medel	12,8	11,8	6,1
Summa tillgångar	9 072,0	7 716,9	8 803,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 388,3	4 034,6	4 293,2
Långfristiga räntebärande skulder	2 938,1	1 856,8	2 472,5
Räntederivat	54,9	66,1	56,5
Uppskjuten skatteskuld	1 145,3	1 027,3	1 118,5
Kortfristiga räntebärande skulder	386,0	623,8	755,0
Övriga kortfristiga skulder	159,4	108,3	108,0
Summa skulder	4 683,7	3 682,3	4 510,5
Summa eget kapital och skulder	9 072,0	7 716,9	8 803,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2017-01-01	34,4	6,9	3 950,0	3 991,3
Periodens totalresultat			43,3	43,3
Utgående balans 2017-03-31	34,4	6,9	3 993,3	4 034,6
Periodens totalresultat			324,6	324,6
Utdelning			-66,0	-66,0
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Periodens totalresultat			95,1	95,1
Utgående balans 2018-03-31	34,4	6,9	4 347,0	4 388,3

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	57,7	47,6	214,8
Central administration	-6,6	-6,5	-28,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	1,1	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,1
Erhållna räntor	0,1		0,1
Betalda räntor	-15,0	-11,7	-46,6
Betald skatt	-1,9	-0,3	1,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	34,6	30,2	145,2
Förändring av rörelsekapital	49,2	3,9	27,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83,8	34,1	172,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-173,0	-103,2	-927,2
Övriga investeringar	-1,1	-0,8	-2,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,4	0,1	0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173,7	-103,9	-928,9
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	96,6	79,8	826,7
Utbetald utdelning			-66,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	96,6	79,8	760,7
Periodens kassaflöde	6,7	10,0	4,3
Likvida medel vid periodens början	6,1	1,8	1,8
Likvida medel vid periodens slut	12,8	11,8	6,1

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-mars 2018 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,3	43,6	9,7	14,0	16,9	92,5
Fastighetskostnader	-2,9	-19,1	-3,5	-4,7	-4,6	-34,8
Driftsöverskott	5,4	24,5	6,2	9,3	12,3	57,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 019,9	4 267,4	866,9	1 254,2	1 619,0	9 027,4

Januari-mars 2017 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	7,7	42,1	8,6	7,1	14,3	79,8
Fastighetskostnader	-2,6	-18,6	-3,1	-3,6	-4,3	-32,2
Driftsöverskott	5,1	23,5	5,5	3,5	10,0	47,6
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	975,8	3 955,2	819,6	545,6	1 352,9	7 649,1

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 57,7 (47,6) Mkr och resultat före skatt 122,0 (55,3) Mkr består av central administration -6,6 (-6,5) Mkr, finansnetto -14,2 (-11,9) Mkr och värdeförändring 85,1 (26,1) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av segmentet Botkyrka och Huddinge där 131 Mkr investerats i nyproduktion på fastigheten Capella 2 i Botkyrka.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-mars 2018 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	82,5	10,0	92,5
Fastighetskostnader	-33,1	-1,7	-34,8
Driftsöverskott	49,4	8,3	57,7
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	8 176,4	851,0	9 027,4

Nyckeltal, koncernen

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	250	232	237	218	219	215
Direktavkastning, % ¹⁾	2,6	2,5	2,5	2,5	3,0	3,0
Hysesintäkter per kvm, kr	1 480	1 378	1 413	1 300	1 281	1 218
Fastighetskostnader per kvm, kr	557	555	506	580	551	543
Bokfört värde per kvm, kr	35 347	32 881	34 844	29 331	24 584	22 765
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	83,8	34,1	172,6	31,3	36,8	19,3
Investeringar, Mkr	174,1	104,0	929,5	59,7	67,1	33,7
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	62,4	59,7	64,2	55,4	57,0	55,4
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	3,6	3,4	3,7	3,5	3,4	2,9
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,7	2,0	1,8	2,2	2,4	3,3
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,8	0,6	0,8	0,5	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,8	32,4	36,8	28,8	31,0	28,4
Soliditet, % ^{8) 17)}	48,4	52,3	48,8	54,8	53,1	56,3
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	8,8	4,3	8,9	5,1	14,4	3,6
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	6,1	3,5	6,4	4,2	10,6	3,5
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,30	1,05	8,91	1,15	2,52	0,60
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	2,03	0,82	4,18	0,76	0,89	0,47
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	106,30	97,74	104,00	90,32	71,11	67,36
Substansvärde, kr ^{14) 17)}	135,01	123,29	132,69	114,41	89,39	83,99
Börskurs, kr ¹⁵⁾	109,00	111,75	110,75	111,00	95,00	84,25
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	218,69	185,30	212,48	163,22	132,78	119,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

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

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Hysesintäkter	58,6	58,6	227,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-22,6	-23,2	-80,8
Underhållskostnader	-1,4	-1,7	-7,4
Fastighetsskatt	-1,0	-1,3	-4,3
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,0	-4,1
Driftsöverskott	32,6	31,4	130,6
Avskrivningar på fastigheter	-5,4	-5,1	-21,6
Bruttoresultat	27,2	26,3	109,0
Central administration	-6,3	-6,5	-27,3
Resultat fastighetsförsäljning		-40,9	-40,9
Finansiella intäkter	5,1	4,4	20,3
Räntekostnader	-12,0	-11,0	-47,8
Värdeförändring derivatinstrument	1,7	-	-
Resultat efter finansiella poster	15,7	-27,7	13,3
Bokslutsdispositioner			10,6
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-3,5	6,1	-5,2
Resultat efter skatt	12,2	-21,6	18,7

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,3	2,3
Materiella anläggningstillgångar	2 083,6	1 927,4	2 049,6
Finansiella anläggningstillgångar	1 325,6	1 157,7	1 248,1
Kortfristiga fordringar	11,9	8,9	8,4
Likvida medel			0,1
Summa tillgångar	3 423,8	3 096,3	3 308,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	724,0	781,6	755,9
Obeskattade reserver	0,4	0,6	0,4
Avsättningar	117,9	115,6	126,8
Långfristiga skulder	2 224,4	1 493,7	1 756,7
Finansiella derivatinstrument	54,9	-	-
Kortfristiga skulder	302,2	704,8	668,7
Summa skulder	2 699,8	2 314,7	2 552,6
Summa eget kapital och skulder	3 423,8	3 096,3	3 308,5

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2018 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 8 maj 2018
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

Detta är HEBA

HEBA:s 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 utveckling av våra fastigheter. HEBA Fastighets AB omfattar 68 fastigheter, varav fem samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 320 och antal lokaler är 374. HEBA är sedan år 1994 noterad på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

**HEBA,
tryggt boende
sedan 1952.**

249 861

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 249 861 m².

3 320

Koncernen har 3 320 bostadslägenheter.

214 950

Koncernens bostadslägenheter omfattar 214 950 m².

48,4%

Soliditet

36,8%

Belåningsgrad

9 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt
ägande**

**God aktie-
utveckling**

**Stabil
ekonomi**

Kalendarium

Delårsrapport januari – mars 2018 och bolagsstämma 2018	2018-05-08
Delårsrapport januari – juni 2018	2018-08-09
Delårsrapport januari – september 2018	2018-11-08
Bokslutskommuniké 2018	februari 2019
Årsredovisning 2018	april 2019

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD
08-5225 47 50, patrik.emanuelsson@hebafast.se