

# Årsredovisning 2016

INFLYTTNING PÅGÅR



# Årsredovisning 2016

## INNEHÅLL

- 1 Året som gått
- 2 HEBA i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Affärsidé, strategi och mål
- 8 Marknad
- 12 HEBA:s fastigheter – översikt
- 14 HEBA:s fastigheter – per område
- 19 Våra projekt
- 24 Byggnadsanknuten konst
- 26 Värdering av fastighetsbeståndet
- 27 Marknadsvärdering
- 28 Möjligheter och risker
- 29 HEBA:s hållbarhetsarbete
- 38 HEBA-aktien och ägarna
- 40 Finansiering

## FINANSIELL RAPPORTERING

- 42 Förvaltningsberättelse
- 48 Ledning, styrelse och revisor
- 50 Rapport över totalresultat, koncernen
- 52 Rapport över finansiell ställning, koncernen
- 54 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
- 54 Rapport över kassaflöden, koncernen
- 55 Resultaträkning, moderbolaget
- 56 Balansräkning, moderbolaget
- 57 Förändring av eget kapital, moderbolaget
- 57 Kassaflödesanalys, moderbolaget
- 58 Tilläggsupplysningar
- 69 Förslag till vinstdisposition
- 70 Årsredovisningens undertecknande
- 72 Revisionsberättelse
- 75 Fem år i sammandrag
- 76 Fastighetsförteckning
- 80 Definitioner
- 80 Välkommen till årsstämman



# 2016

## VIKTIGA HÄNDELSER

- Driftsöverskottet uppgick till 181,6 (174,7) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 120,6 (120,3) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 321,9 (1 031,5) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -3,7 (5,3) Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 372,5 (902,6) Mkr, vilket motsvarar 9,02 (21,87) kr per aktie.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,60 (1,50) kr per aktie.
- Färdigställt nyproduktion av 57 lägenheter i Gubbängen, 72 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden och första etappen i Flemingsbergsdalen.
- Påbörjat ROT av bostäder i Vällingby (92 lgh) och i Västertorp (50 lgh) samt färdigställt ROT av bostäder i Västberga (42 lgh).
- Tillträtt två nyproducerade samhällsfastigheter med äldreboende i Farsta (76 lgh) och äldreboende i Viby, Sollentuna (54 lgh).
- Avtal har tecknats om förvärv av ett LSS-boende i Liljeholmen (6 lgh), samt om uppförande av ungdomsbostäder i Tullinge (155 lgh).
- Försäljning av en fastighet i Vällingby.

## NYCKELTAL

	2016	2015
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal:</b>		
Hyresintäkter, Mkr	295,4	282,3
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	220,8	218,6
Direktavkastning, %	2,4	2,8
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	32 497	28 911
<b>Finansiella nyckeltal:</b>		
Kassaflöde, Mkr	150,9	115,1
Investeringar, Mkr	720,7	313,1
Soliditet, %	52,6	55,0
Överskottsgrad, %	61,5	61,9
<b>Data per aktie:</b>		
Resultat efter skatt, kr	9,02	21,87
Utdelning (2016 förslag), kr	1,60	1,50
Börskurs den 31 december, kr	113,75	99,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	122,01	112,90

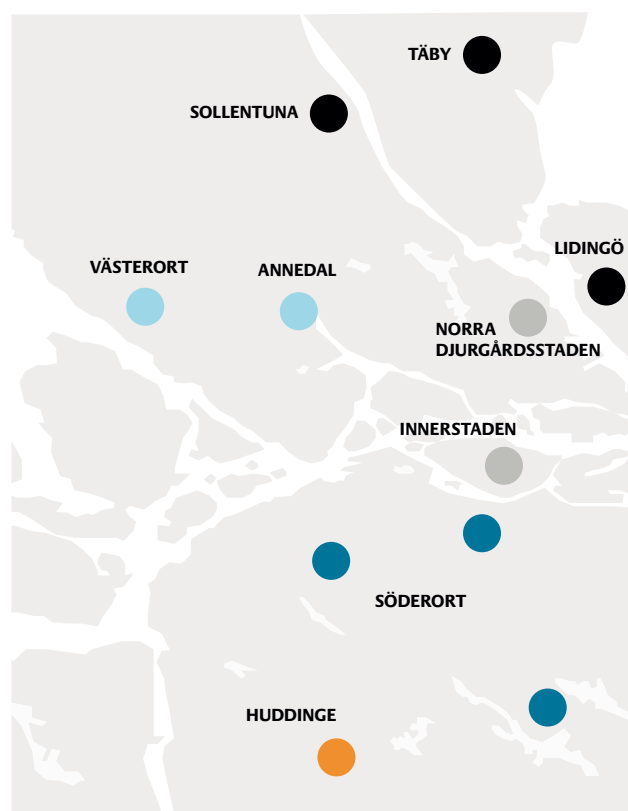
## HYRESINTÄKTER



- Innerstaden 10%
- Söderort 52%
- Västerort 12%
- Huddinge 9%
- Lidingö, Täby & Sollentuna 17%

Hyresintäkternas fördelning på delområden per 31 december 2016

## HÄR FINNS HEBA



HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter och en bra service. Numera omfattar det även samhällsfastigheter. Ända sedan starten har vi arbetat för att erbjuda ett tryggt, trivsamt och personligt boende för våra hyresgäster. Det ska vi fortsätta med. Det är nämligen det som gjort oss till ett av de fastighetsbolag som har de mest lojala hyresgästerna.

### Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet. Det är ett område vi har lång erfarenhet av och som vi har en stark koppling till. För oss på HEBA är det viktigt att finnas nära våra hyresgäster. Därför tar vi själva ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. En HEBA-hyresgäst ska alltid veta vem man ska vända sig till i frågor om sin bostad.





## Våra hyresgästers bästa vän

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för bostadshyresgäster. För att lyckas med det har vi valt att fokusera på områden som vi känner till väl och där vi vet att vi kan erbjuda något extra. På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster.

## Långsiktig ägare med trogna hyresgäster

HEBA Fastighets AB bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt, Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. HEBA startades av två byggmästare, Karl Holmberg och Folke Ericsson. Det är ett ursprung som vi är stolta över och som fortfarande är en del av vår identitet. Inom HEBA finns en gedigen kunskap om fastigheter.

## Vi växer på en fast grund

Vi hade inte varit det företag vi är i dag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhåvt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare. Med en sund inställning till ekonomi har vi i dag en stark balansräkning och en soliditet på 52,6 procent.



# HEBA flyttar in

Det har varit ett flyttlassens år på HEBA. Nya hyresgäster har flyttat in i våra nyproducerade bostäder i Norra Djurgårdsstaden, Gubbängen och Flemingsberg samt i nya äldreboenden i Farsta och i Sollentuna. HEBA:s ROT-program fortskrider och under året har vi renoverat cirka 100 lägenheter i Västertorp och Vällingby. Det nya och uppdaterade fastighetsbeståndet ger oss ett ännu starkare erbjudande, bidrar till ökade hyresintäkter och ger oss möjligheter för nya satsningar i framtiden. Merparten av projekten färdigställdes under andra halvan av 2016, varför hyresökningen får fullt genomslag först under 2017. Det ger oss ett bra utgångsläge inför 2017.

**H**yresintäkterna 2016 ökade till 295,4 Mkr (282,3 Mkr) men samtidigt ökade bolagets drifts- och räntekostnader vilket resulterade i ett förvaltningsresultat om 120,6 Mkr (120,3 Mkr). Substansvärdet på HEBA:s aktie steg från 113 kr i december 2015 till 122 kr i december 2016 vilket är en ökning med 8 procent.

Värdet på bolagets fastigheter den 31 december 2016 uppgick till 7 524,5 Mkr. Det är en värdeökning med 896,8 Mkr under året. Bortsett från årets investeringar i fastigheter om 717,8 Mkr och en försäljning om 145,5 Mkr så uppgår värdestegringen till 321,9 Mkr eller 4,9 procent år 2016. Det kan jämföras med 19,5 procent under föregående år. Prisbildningen på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet har stabiliserats på en hög nivå.

## Bostadsbristen slår alla rekord

Under 2016 har antalet flyktingar som kommit till Sverige minskat. Men samtidigt har Migrationsverket stängt flera flyktingförläggningar och fördelat ut flyktingar till kommunerna runt om i landet. Många kommuner, däribland kommunerna i Stockholmsområdet, har sedan tidigare en bostadsbrist med en lång kö av bostadssökande. Kommunerna ställs nu inför en väldigt svår uppgift för att få fram bostäder till de flyktingar som man har tilldelats. HEBA arbetar aktivt för att få fram fler hyresbostäder i Stockholmsområdet.

I Bostadsförmedlingen Stockholms bostadskö fanns det i december 2016

totalt 556 000 sökande. Dessa siffror inkluderar inte de flyktingar som nu har anlänt och som ännu inte är registrerade i bostadsköen. De lägenheter som blir lediga i vårt bestånd lämnas till Bostadsförmedlingen. Till våra två bostadsprojekt som färdigställdes under 2016 i Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen hade vi sammantaget drygt 5 000 sökande. HEBA har genom Bostadsförmedlingen förmedlat totalt 429 lägenheter under 2016, varav 220 avser nyproduktion.

## Fortsatta investeringar i nyproduktion

HEBA har för närvarande 184 lägenheter i nyproduktion i Flemingsberg. Projektet i Flemingsberg omfattar även 1 600 m<sup>2</sup> lokaler där Lidl har hyrt merparten av lokalarean. Projektet färdigställs i sin helhet i september 2017 då HEBA tillträder fastigheten.

Det är inte bara flyktingar som drabbats hårt av bostadsbristen – även ungdomar har väldigt svårt att få tag i en



**HEBA kommer att fortsätta med investeringar i samhällsfastigheter. Våra erfarenheter är så här långt mycket positiva med en bra avkastning på våra investeringar och nöjda kunder.**

egen bostad. I december 2016 tecknade HEBA avtal med Wästbygg om uppförande av 155 ungdomsbostäder i Tullinge. Byggnadsarbetena påbörjas till våren 2017 och färdigställs under hösten 2018. HEBA genomför även ett omfattande ROT-program som under 2016 uppgick till cirka 100 lägenheter i Vällingby och i Västertorp. Vi planerar att fortsätta renovera 100–120 lägenheter per år de kommande åren.

## Positiv satsning på samhällsfastigheter

2014 tog vi ett första steg mot att etablera oss inom området samhällsfastigheter, då vi köpte ett äldreboende i Täby. Under 2015 förvärvade HEBA ytterligare två äldreboenden under produktion dels i Farsta, dels i Sollentuna. Båda färdigställdes under 2016. Samtliga äldreboenden är uthyrda på 15-åriga hyresavtal till välrenommerade äldrevårdsföretag.

I december 2016 förvärvade HEBA en fastighet som inrymmer ett gruppboende om 575 m<sup>2</sup> i Liljeholmen, Stockholm stad är hyresgäst. HEBA tillträdde fastigheten den 1 mars 2017.

HEBA kommer att fortsätta med investeringar i samhällsfastigheter. Våra erfarenheter är så här långt mycket positiva med en bra avkastning på våra investeringar och nöjda kunder.

## Hållbarhet i fokus

Vi har under 2016 arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor inom flera områden.

HEBA:s mål är att all nyproduktion ska vara certifieringsbar inom ramen för Miljöbyggnad. I december 2016

erhöll vi certifieringen Miljöbyggnad Silver för vårt nyproducerade äldreboende i Täby.

HEBA medverkar i energiprojektet "Aktiva huset" i Norra Djurgårdsstaden. Projektet syftar till att effektivisera elanvändningen i bostäder för att minska miljöpåverkan. Dessutom prövar HEBA flera andra miljövänliga lösningar i Norra Djurgårdsstaden. Det ger oss erfarenheter som vi tar med oss till vår fortsatta nyproduktion.

Vi har under året tagit fram en uppförandekod som beskriver hur HEBA:s medarbetare ska agera för att leva upp till HEBA:s krav på ett hållbart samhälle. HEBA uppmärksammades under året av Albrightstiftelsen som varande ett föredöme vad det gäller jämlik könsfördelning i ledningsgrupp och styrelse. Albrightstiftelsen följer varje år upp samtliga börsnoterade bolag i Sverige vad gäller jämställdhet.

#### Med sikte på fortsatt expansion

Bostadsmarknaden i Stockholm är överhettad, beroende på brist på bostäder och en kraftig befolkningsökning. Behovet av nya bostäder kommer att bestå under överskådlig tid. På samma sätt ökar behovet av samhällsfastigheter med en ökande befolkning.

HEBA:s mål är skapa aktieägarvärde genom att växa i Stockholmsområdet med god lönsamhet. Vi bedömer att investeringar i bostäder och samhällsfastigheter kommer att ge en fortsatt trygg och långsiktig avkastning.

HEBA ska anskaffa byggbar mark dels genom markanvisningar, dels genom förvärv av mark eller bostadsprojekt. Konkurrenten om byggbar mark i Stockholmsområdet har ökat kraftigt de senaste åren. Arbetet med att identifiera lämpliga investeringsobjekt och samarbetsformer med andra aktörer på bygg- och fastighetsmarknaden

kommer därför att öka. Det kan även bli aktuellt för HEBA att utöka den geografiska marknaden till att även omfatta fler kommuner i Stockholms län.

HEBA har bland annat till följd av en låg belåningsgrad tillgång till finansiering för fortsatt expansion. Vi kan även komma att sälja fastigheter om så skulle erfordras inför större investeringar i nyproduktion. Vi ska bibehålla och stärka vår kundservice. Grunden för HEBA:s verksamhet är vår fastighetsförvaltning och de hyresintäkter som den genererar. En väl fungerande organisation med kundfokus är en förutsättning för att HEBA ska kunna växa.

Jag och mina medarbetare tackar våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för det år som varit. Vi ser fram mot ett fortsatt händelserikt 2017.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör





Stockholms läns befolkning ökade med 37 621 personer under 2016. Fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen kommer efterfrågan på bostäder vara hög många år framåt i Stockholm. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster.

## Strategi

---

- HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.
- HEBA:s verksamhet ska omfatta bostads- och samhällsfastigheter i Stockholmsområdet.
- HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.
- HEBA:s verksamhet ska kännetecknas av ett aktivt hållbarhetsarbete.
- HEBA:s tillväxt ska ske både genom förvärv och nyproduktion.
- HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.
- HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.

## Affärsidé

---

HEBA ska erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom:

- **Ett långsiktigt ägande**
- **Engagerad förvaltning**
- **En aktiv fastighetsutveckling**



# En långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster

## Mål

## Utfall

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Växa i Stockholmsområdet<sup>1)</sup></b> HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.	221	219	215	208	205
<b>NKI</b> HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBA:s resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska vara bättre än genomsnittet för privata bostadsbolag i storstad.		81		80	
<b>Energi<sup>2)</sup></b> HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBA:s fastigheter ska minska med minst 20 procent fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.	-13,6	-15,6	-14,3	-12,9	-7,5
<b>Utdelning 70 procent av förvaltningsresultat<sup>3)</sup></b> HEBA:s tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBA:s mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.	70 <sup>4)</sup>	66	67	67	72

1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m<sup>2</sup>

2) Procentuell förändring jämfört med år 2008

3) Förvaltningsresultat efter beräknad skatt (för 2016 är skatten 22 procent)


4) Föreslagen utdelning i procent av förvaltningsresultatet



MARKNAD

# Trenderna på bostads- marknaden förstärks

Bostadsfrågan fortsätter att vara på allas läppar och det råder stor bostadsbrist på många ställen, inte minst i Stockholmsområdet. Flera orosmoln från i fjol har dessutom vuxit sig ännu starkare på marknaden. Priserna är högre, arbetskraftsbristen är större och efterfrågan på bostäder ökar. I år ställs också kommunerna inför en stor utmaning i samband med att tusentals flyktingar är redo att flytta in.



**B**ostäderna i Stockholmsområdet räcker inte till och i år står 556 000 personer i Stockholms bostadskö. Samtidigt behöver tusentals nyanlända flyktingar som fram till i år bott på flyktingförläggningar en bostad. Det ställer höga krav på såväl kommuner som fastighetsägare – att hantera den enorma efterfrågan är ingen enkel uppgift.

## Bostadsmarknaden i Stockholm

Det har tuffat till sig på bostadsmarknaden i Stockholm inom flera områden. Många av de trender på marknaden som noterades i fjol har vuxit sig ännu starkare under året. Till dessa hör en allt större efterfrågan på bostäder, prisökningen på bostadsrätter och den stora utmaning som uppstår i samband med att fler svenskar upplever en förbättrad ekonomi. Högre inkomster och fortsatt låga räntenivåer gör att fler personer, jämfört med tidigare, anser att de har ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa en bostad i Stockholmsområdet.

### Nyproduktionen räcker inte till

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen har ökat under året och det byggs betydligt fler bostäder än i fjol. Trots det minskar inte bostadsbristen, bostadskön i Stockholm fortsätter att växa. Det ökade behovet av bostäder beror dels på att befolkningen i Stockholmsområdet fortsätter att öka, dels på att många har fått en bättre ekonomi och anser sig ha råd med en egen bostad. Nyproduktion av bostäder kommer inte att räcka för att minska bostadsbristen. En ökad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet skulle ge en större effekt men tyvärr har den, sedan tidigare, låga rörligheten på bostadsmarknaden fortsatt att minska.

### Brist på arbetskraft inom byggbranschen

Stockholms stads politiska ledning har som mål att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030, med del-

målet 40 000 bostäder till år 2020. Under året har nya områden öppnats upp för byggande, men nyproduktionen hämmas fortfarande av bristen på kvalificerad arbetskraft. Byggföretagen efterfrågar bland annat platschefer och arbetsledare men tillgången på personer med rätt kompetens är begränsad. Få ungdomar väljer byggutbildningar och få byggnadsarbetare vill gå vidare till ledande roller vilket är en stor utmaning för byggbranschen. Trots att färdiga detaljplaner finns på plats innebär bristen på kvalificerad arbetskraft att det tar tid att komma igång med byggandet. Vidare medför underskottet på utbildad personal att priserna på byggandet stiger, vilket gör byggherrar osäkra på om de kan räkna hem sina investeringar. Det leder i förlängningen till dyrare bostäder och hämmar utbyggnadstakten.

### Stockholm fortsätter att växa

I takt med att bostadspriserna i innerstaden stiger förändras efterfrågan på marknaden. I Stockholmsområdet märks ett ökat intresse för närförorter. I likhet med föregående år byggs det mest i kranskommunerna, där merparten av den byggbara marken finns. Satsningar på utbyggd infrastruktur i form av tunnelbana till Nacka och Barkarby samt den nya vägsträckningen "Förbifart Stockholm" skapar nya förutsättningar för kommuner. Bostadsmarknaden i Stockholm påverkas också av det stora antalet singelhushåll som finns i länet. Andelen ensamboende i Stockholms län uppgår till cirka 40 procent, och Stockholm har länge kallats en av Europas singeltätaste huvudstäder. Det bidrar till att byggandet av mindre lägenheter generellt sett ökar. En annan utveckling under året är att andelen bostäder som är prefabricerade, har vuxit i Stockholmsområdet.

### Det ekonomiska läget

Fastighetsmarknaden för bostäder präglas alltjämt av en stark värdeutveckling till följd av ett lågt ränteläge och bristen på bostäder. För de aktörer med strategi att





köpa och sälja fastigheter har det ekonomiska läget varit gynnsamt. Antalet fastighetsutvecklare som vill bygga såväl bostadsrätter som hyresbostäder ökar i Stockholm. Det beror på att värdet på fastigheterna stiger, vilket ger tillfälle att sälja bostadsrättslägenheter och hyresfastigheter med god avkastning efter färdigställandet.

#### Bostäder och politik

Politiken spelar en avgörande roll för att finna lösningar på bostadskrisen. Investeringsbidraget till byggherrar har hittills haft en begränsad effekt för att öka bostadsbyggandet. Men det är inte i första hand ökad nyproduktion som löser bostadsbristen utan betydligt viktigare är ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ökad rörlighet medför att man nyttjar det befintliga bostadsbeståndet på ett effektivare sätt. Hyresregleringen från 1940-talet består och några förslag till förändringar har inte synt till från politikernas håll. En förändring av hyresregleringen skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden och minska bostadsbristen. Politiska beslut som flyttskatt och amorteringskrav påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden i negativ riktning. I samhällsdebatten har bostadsbidrag till hushåll med svag ekonomi och införandet av en låg moms på hyra av bostäder nämnts som exempel på reformer med potential att ge positiva effekter för hyresmarknaden.

### Hyresmarknaden i Stockholm

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholmsområdet fortsätter att öka. Vid årsskiftet stod 555 925 personer i Stockholms bostadskö. Det är en ökning under 2016 med drygt 39 260 personer eller åtta procent. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholms län är nio år med stora variationer. För att få en bostad i innerstaden är kötiden i genomsnitt 14 år medan den i exempelvis i Haninge är sex år. Särskilt långa är kötiderna på Södermalm och Norrmalm (16 respektive 18 år i genomsnittlig kötid under 2016).

#### Utvecklingen under året

Hyresregleringen på Stockholms bostadsmarknad är alltjämt ett omdiskuterat ämne. Hyresgästföreningen har under året starkt ifrågasatt de hyror som fastighetsägare begär i samband med renoveringar av bostäder. Hyrorna fastställs efter en förhandling mellan fastighetsägare och hyresgästförening-

en. Trots höjda hyror för investeringen får fastighetsägarna ofta svårt att få lönsamhet på renoveringen, som medför risk för nedskrivningsbehov. Det skapar ett dilemma speciellt för långsiktiga fastighetsägare som vill genomföra långsiktiga investeringar.

Debatten har även handlat om förslaget att hyresgästerna själva ska få utökade möjligheter att kunna påverka utformningen av renoveringar. Idag kan hyresgästen många gånger påverka utformningen genom olika från- eller tillval. Många fastighetsägare är emot det nya förslaget eftersom risken för kortsiktiga eller uteblivna investeringar ökar till följd av att hushållen vill hålla nere sina hyreskostnader.

#### Hyresnivåer

Förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om justerade hyresnivåer i Stockholm fortsätter att vara segslitna. Under året har diskussionerna intensifierats och parterna står långt ifrån varandra. Svårigheterna att komma överens ger missnöjda hyresgäster och hämmar branschens utveckling.

Hyresnivåerna på Stockholms bostadsmarknad uppfattas av många som märkliga. 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 inte i hyresnivån. Vid nyproduktion ser situationen något annorlunda ut genom att parterna kan avtala om en så kallad presumtionshyra. Det innebär att man tar fasta på produktionskostnaden för bostaden när man fastställer hyran. Presumtionshyran är ofta i nivå med vad hyresmarknaden klarar, det vill säga en 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.

#### Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter riskerar att öka

Behovet av en överenskommelse om en fungerande modell för hyresnivåerna i Stockholm är större än någonsin tidigare. Svårigheten att få avkastning på investeringar i kombination med den svaga hyrestillväxten skapar ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Kommunala taxor och driftskostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna. Om inte lägesfaktorn

## Trender

- Ökat behov av boende för flyktingar
- Större intresse för närförorter
- Fler prefabricerade bostäder
- Ökat behov av samhällsfastigheter
- Brist på kvalificerad arbetskraft

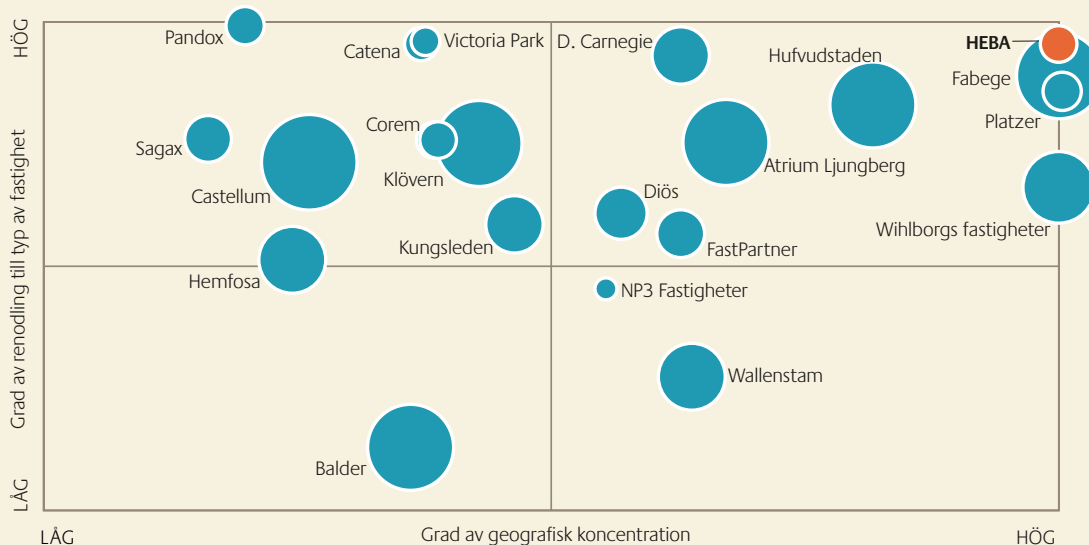


En förändring av hyresregleringen skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden och minska bostadsbristen.

# 555 925

Antal personer i Stockholms stads bostadskö





HEBA har en hög grad av koncentration både i avseende på geografisk marknad och typ av fastighet.

får ett större genomslag på hyressättningen riskerar en stor del av hyresrätterna i Stockholms innerstad och närförorter att ombildas till bostadsrätter. I dagsläget finns det ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i Stockholmsområdet. Av de under året pågående bostadsprojekten i Stockholms län är 39 procent hyresrätter och resten är bostadsrätter.

#### Samhällsfastigheter

Marknaden för samhällsfastigheter fortsätter att växa. I samhällsfastigheter bedrivs någon form av samhällsservice som finansieras av allmänna medel, till exempel äldreboenden och skolor. Eftersom stadens befolkning både växer och blir allt äldre ökar behovet av dessa fastigheter. Fastighetsmarknaden inom äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas.

#### HEBA:s roll på marknaden

HEBA:s fastigheter återfinns framför allt i eftertraktade områden i Stockholms stad, Huddinge, Lidingö, Sollentuna och Täby. HEBA väljer att etablera sig i områden nära spårbunden trafik eftersom goda allmänna kommunikationer är viktigt vid valet av bostad. Mot bakgrund av satsningar på ökad infrastruktur ser framtiden positiv ut

då flera nya områden öppnas upp för byggande. Andelen lokaler i HEBA:s bestånd ökar. Detta är till stor del en effekt av att man vill skapa "levande miljöer" genom att integrera kommersiella lokaler i nybyggnadsområden. Även antalet garage och ytparkeringar ökar i HEBA:s bestånd.

#### Inflyttningar och projekt

Inflyttning har skett i två bostadsprojekt i Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen samt i två äldreboenden i Farsta och Sollentuna.

HEBA tillträder under september 2017 en fastighet i Flemingsbergsdalen där det för närvarande produceras bostäder och lokaler. Totalt omfattar projektet 184 lägenheter och 1 600 m<sup>2</sup> lokaler samt 84 garageplatser. Inflyttning i den första etappen ägde rum i november 2016 och projektet färdigställs i sin helhet i september 2017.

I Axelsberg planerar HEBA att bygga en förskola som Stockholm stad har för avsikt att hyra. Byggstart planeras till början av 2018.

Vid slutet av året tecknade HEBA ett avtal avseende förvärv av planerade ungdomsbostäder i Tullinge. Affären omfattar byggnation av två byggnader med totalt 155 lägenheter och 52 parkeringsplatser. Färdigställandet av totalentreprenaden planeras till hösten 2018. Förvärvet innebär att HEBA utökar sin verksamhet i närområdet kring

universitets- och sjukhusområdet i Flemingsberg.

HEBA förvärvade i december även en mindre fastighet i Liljeholmen som omfattar ett gruppboende om 6 lägenheter och gemensamma utrymmen om sammantaget 575 m<sup>2</sup>. HEBA tillträder fastigheten i mars 2017.

#### ROT

Under året har investeringar i ROT-arbeten fortgått i HEBA:s fastighetsbestånd. Renoveringar av 42 lägenheter är färdigställda i Västberga. Under året har också ROT-arbeten av 92 lägenheter i Vällingby och 50 lägenheter i Västertorp påbörjats. Dessa beräknas vara klara under sommaren respektive hösten 2017. HEBA renoverar drygt 100 lägenheter per år. ROT-programmet innebär ett förbättrat driftsnetto genom högre hyror och minskade drifts- och underhållskostnader.

#### Konkurrenter

De största fastighetsägarna i Stockholm är de allmännyttiga bostadsbolagen Svenska bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. De äger nära 50 procent av hyresrätterna i Stockholms stad. Andra stora fastighetsägare är Stockholms kooperativa Bostadsförning (SKB) och de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter, Ikano och Byggnadsfirman Olov Lindgren.

# Våra fastigheter

## 231 551

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 231 551 m<sup>2</sup>.

## 88%

Bostadslägenheterna motsvarande cirka 88% av den uthyrningsbara arean.

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2016 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 64 fastigheter. Samtliga är belägna i Stockholm, Huddinge, Lidingö, Täby och Sollentuna. Fastighetsbeståndet utgörs till dominerande del av bostäder.

Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som genomförts håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 754 av lägenheterna eller 56 procent ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

# 64

HEBA fastighetsbestånd: 64 fastigheter

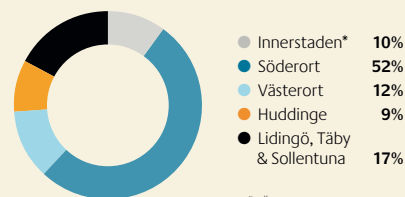
## 3 128

Koncernen har 3 128 bostadslägenheter.

## 293

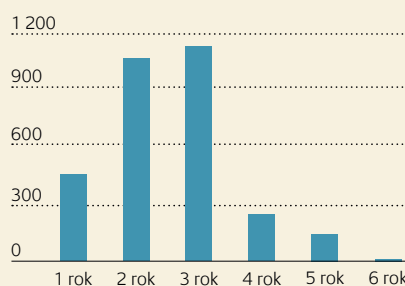
Antalet lokaler är 293, varav 3 st är äldreboenden.

### Hyresintäkternas fördelning på delområden



Per 31 december 2016

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



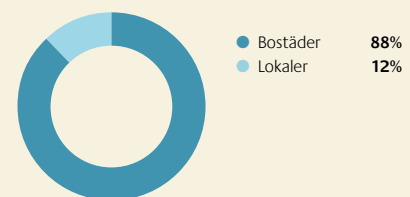
## 203 151

Koncernens bostadslägenheter omfattar 203 151 m<sup>2</sup>.

## 28 400

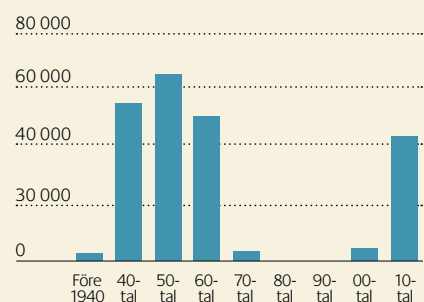
Lokaler har en area om 28 400 m<sup>2</sup>, varav 13 800 m<sup>2</sup> äldreboende.

### Fördelning av uthyrningsbara areor på bostäder och lokaler



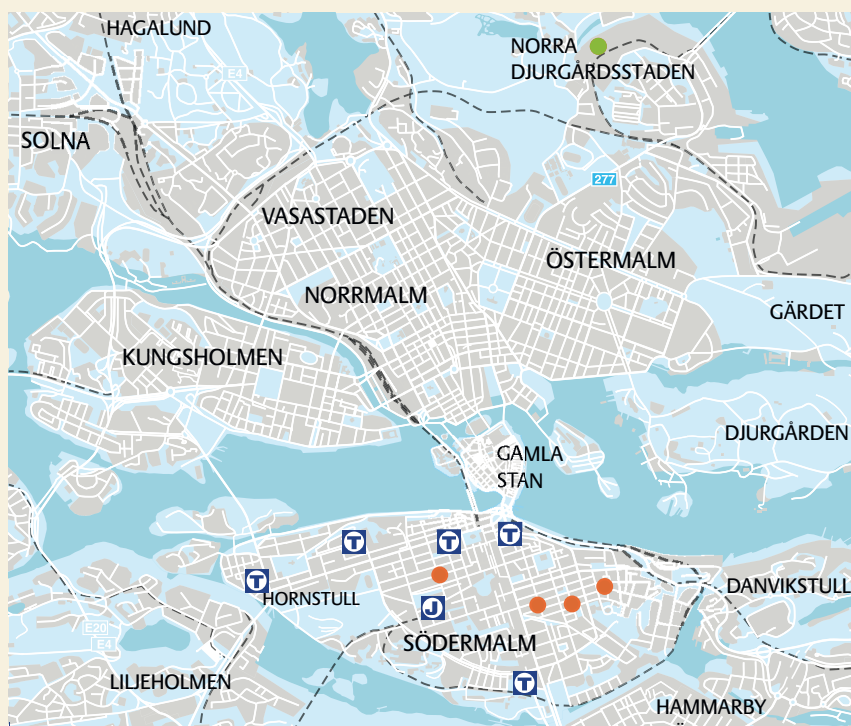
Per 31 december 2016

### Fastighetsbeståndets ålderstruktur (m<sup>2</sup> uthyrningsbar area)





# Innerstaden



## Nyckeltal

<b>5</b> Antal fastigheter	<b>3403</b> Lokalarea, m <sup>2</sup>
<b>212</b> Antal bostads- lägenheter	<b>19341</b> Totalarea, m <sup>2</sup>
<b>95</b> Antal nybyggda eller ombyggda bostads- lägenheter	<b>34,2</b> Årshyra, Mkr
<b>28</b> Antal lokaler	<b>1587</b> Snitthyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>
<b>110</b> Antal garage och p-platser	<b>11,9</b> Driftnetto, Mkr
<b>15938</b> Bostadsarea, m <sup>2</sup>	<b>955,9</b> Bokförda värden, Mkr
	<b>1,2</b> Direktavkastning, %

HEBA äger fyra fastigheter på Södermalm och en i Norra Djurgårdsstaden, där inflyttning ägde rum i november och december 2016. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren på Södermalm varierar mellan 1934 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 19 341 m<sup>2</sup> och sammanlagt finns 212 lägenheter.

Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder, Stockholms Kooperativa Bostadsförmedling (SKB) och HSB samt de privata Einar Mattsson, Olov Lindgren, Wallfast och Folksam.

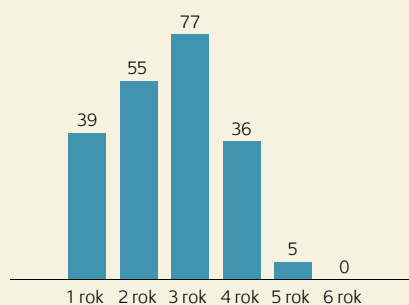
### Antal bostadslägenheter

# 212

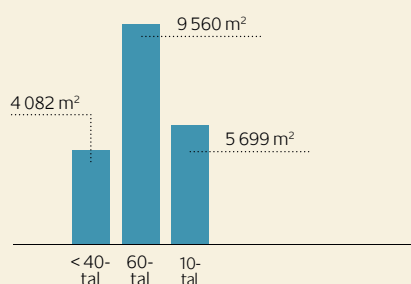
### Snitthyra bostäder kr/m<sup>2</sup>

# 1587

### Antal lägenheter fördelade på storlekar

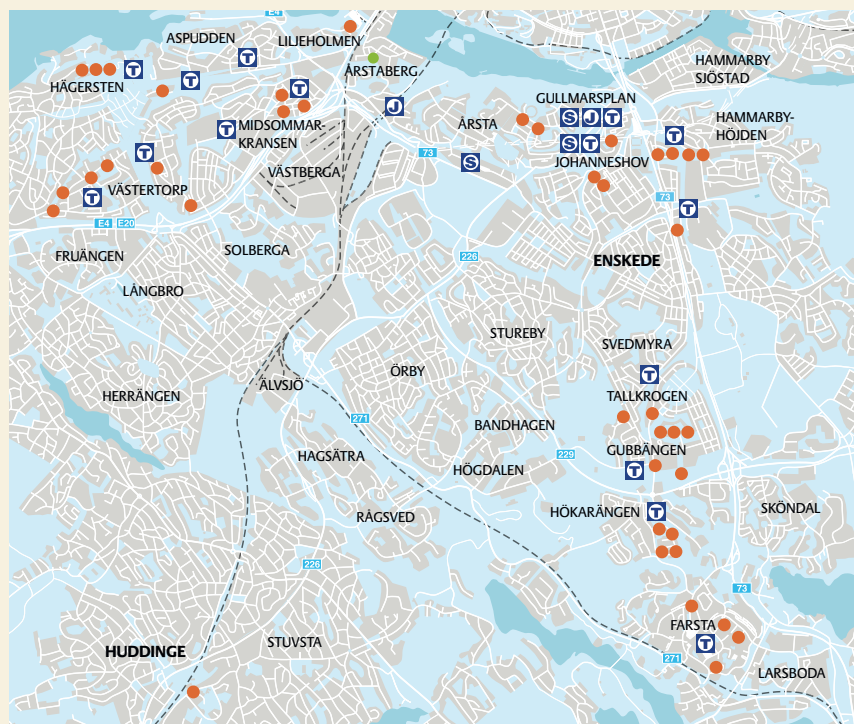


### Fastighetsbeståndets åldersstruktur m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta





# Söderort



I söderort äger HEBA 46 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. HEBA:s bestånd utökades med ytterligare en fastighet i Gubbängen, inflyttning ägde rum sommaren 2016 och ett äldre boende i Farsta, som färdigställdes i juni 2016.

Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, kooperativa HSB och Stockholms Kooperativa bostadsförening (SKB) samt de privata Stena Fastigheter, Ikano, Einar Mattsson och Olov Lindgren.

## Nyckeltal

**46**  
Antal fastigheter

**1820**  
Antal bostadslägenheter

**1118**  
Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter

**182**  
Antal lokaler

**711**  
Antal garage och p-platser

**114540**  
Bostadsarea, m<sup>2</sup>

**13039**  
Lokalarea, m<sup>2</sup>

**127579**  
Totalarea, m<sup>2</sup>

**172,1**  
Årshyra, Mkr

**1318**  
Snitthyra bostäder, kr/m<sup>2</sup>

**96,1**  
Driftnetto, Mkr

**3903,7**  
Bokförda värden, Mkr

**2,5**  
Direktavkastning, %

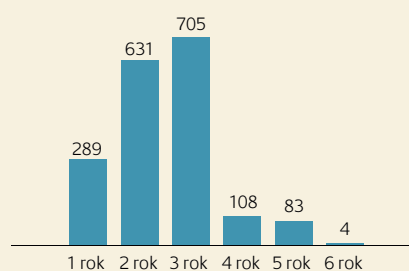
### Antal bostadslägenheter

**1820**

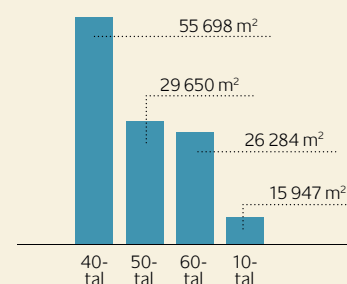
### Snitthyra bostäder kr/m<sup>2</sup>

**1318**

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets ålderstruktur m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta



# Västerort



HEBA äger två fastigheter i stadsdelen Vällingby och en nybyggd fastighet i Räcksta och en i Annedal. Fastigheterna i Vällingby är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 529 m<sup>2</sup> och sammanlagt finns 356 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) samt de privata Wallenstam, Wallfast och Primula.

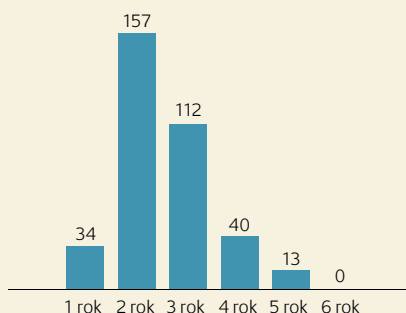
Antal bostadslägenheter

# 356

Snitthyra bostäder kr/m<sup>2</sup>

# 1 559

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Nyckeltal

## 4

Antal fastigheter

## 1746

Lokalarea, m<sup>2</sup>

## 356

Antal bostadslägenheter

## 24 529

Totalarea, m<sup>2</sup>

## 236

Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter

## 38,2

Årshyra, Mkr

## 1559

Snitthyra bostäder, kr/m<sup>2</sup>

## 28

Antal lokaler

## 23,6

Driftnetto, Mkr

## 134

Antal garage och p-platser

## 802,0

Bokförda värden, Mkr

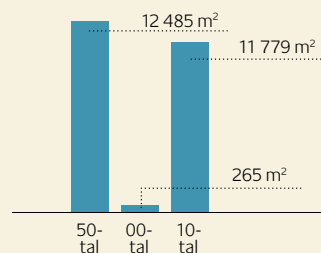
## 22783

Bostadsarea, m<sup>2</sup>

## 2,9

Direktavkastning, %

Fastighetsbeståndets åldersstruktur  
m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta



# Huddinge



HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen. Husen ligger nära allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 803 m<sup>2</sup> och sammanlagt finns 380 lägenheter. Inga lägenheter är

för närvarande hyreslediga. Skanska uppför fyra hyreshus med 184 lägenheter i Flemingsbergsdalen som HEBA tillträder i september 2017. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i Huddinge är det kommunalägda Huga Fastigheter samt de privata D.Carnegie & Co AB, Erik Selin Fastigheter och Akelius.

## Nyckeltal

<b>1</b> Antal fastigheter	<b>967</b> Lokalarea, m <sup>2</sup>
<b>380</b> Antal bostadslägenheter	<b>24 803</b> Totalarea, m <sup>2</sup>
<b>2</b> Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	<b>28,1</b> Årshyra, Mkr
<b>23</b> Antal lokaler	<b>1 093</b> Snitthyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>
<b>338</b> Antal garage och p-platser	<b>14,5</b> Driftnetto, Mkr
<b>23 836</b> Bostadsarea, m <sup>2</sup>	<b>519,0</b> Bokförda värden, Mkr
	<b>2,8</b> Direktavkastning, %

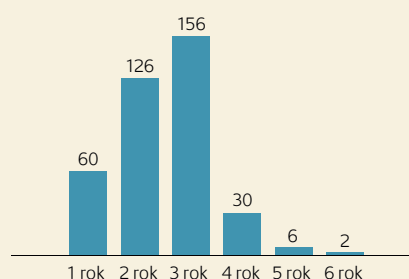
### Antal bostadslägenheter

**380**

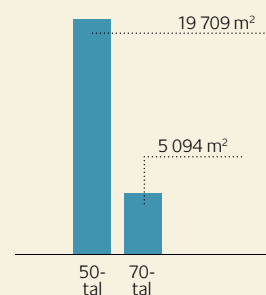
### Snitthyra bostäder kr/m<sup>2</sup>

**1 093**

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets åldersstruktur m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta



# Lidingö Täby Sollentuna



HEBA äger sammantaget åtta fastigheter i Lidingö, Täby och Sollentuna. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950-, 60-talet och 2007. I Täby äger HEBA en bostadsfastighet (Hågernäs Strand) och ett äldreboende (Enebyberg). HEBA förvärvade den 17 november 2016 fastigheten Vinfatet 6 i (Viby) Sollentuna. Fastigheten omfattar ett äldreboende och inflyttning påbörjades samma månad. Fastigheterna ligger i nära

anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara arean är 35 299 m<sup>2</sup> och sammanlagt finns 360 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattson Fastighets AB, Tagehus, Brogripen och Lars Edman.



## Nyckeltal

<b>8</b>	Antal fastigheter	<b>9 245</b>	Lokalarea, m <sup>2</sup>
<b>360</b>	Antal bostads-lägenheter	<b>35 299</b>	Totalarea, m <sup>2</sup>
<b>303</b>	Antal nybyggda eller ombyggda bostads-lägenheter	<b>57,8</b>	Årshyra, Mkr
<b>32</b>	Antal lokaler	<b>1 422</b>	Snitthyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>
<b>280</b>	Antal garage och p-platser	<b>35,5</b>	Driftnetto, Mkr
<b>26 054</b>	Bostadsarea, m <sup>2</sup>	<b>1 343,9</b>	Bokförda värden, Mkr
		<b>2,6</b>	Direktavkastning, %

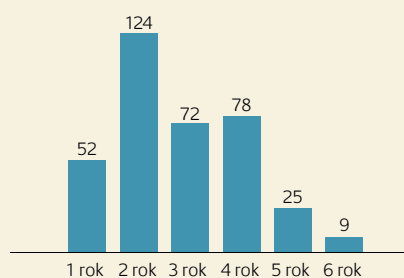
### Antal bostadslägenheter

**360**

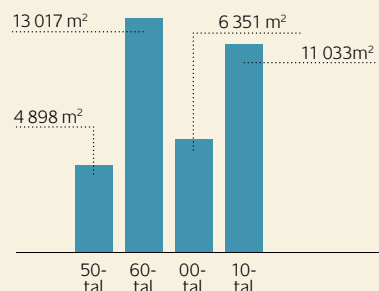
### Snitthyra bostäder kr/m<sup>2</sup>

**1 422**

### Antal lägenheter fördelade på storlekar



### Fastighetsbeståndets åldersstruktur m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta





# Våra projekt

HEBA tecknade i december 2016 avtal för uppförande av 155 ungdomsbostäder i Tullinge, som färdigställs under hösten 2018. I december 2016 förvärvades en fastighet som inrymmer ett gruppboende om 575 m<sup>2</sup> i Liljeholmen, med tillträde i mars 2017.



# PB

PROJEKT:  
BOSTÄDER

## Norra Djurgårdsstaden

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr, över Värtahamnen, till Loudden i söder. Med 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser är det ett av norra Europas mest expansiva stadsdelsprojekt. Stadsdelen ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer och ingår som ett av 18 stadsbyggnadsprojekt

i Clinton Climate Initiative. Läget med närhet till vatten, natur och stad, gör Norra Djurgårdsstaden till en mycket attraktiv del av Stockholm. Här har HEBA uppfört 72 klimatanpassade hyreslägenheter och cirka 800 m<sup>2</sup> lokalarea. Byggstart för HEBA:s projekt ägde rum i januari 2015 och inflyttning skedde under december 2016. I projektet

samarbetar HEBA med Stockholms stad och övriga byggherrar i Norra Djurgårdsstaden, vilket gett oss tillgång till de senaste forskningsresultaten och det allra senaste erfarenheterna inom miljöteknik, hållbart byggande och förvaltning. Denna kunskap och erfarenhet står som modell för HEBA:s framtida bostadsproduktion.



# 72

I Norra Djurgårdsstaden har HEBA uppfört 72 nya klimatanpassade hyreslägenheter och cirka 800 m<sup>2</sup> lokalarea.

## Gubbängen

Under våren 2016 färdigställdes byggprojektet med 57 nya lägenheter i Gubbängen centrum. Fastigheten har ett bra läge nära kommunikationer såsom Gubbängens T-banestation. I Gubbängen äger HEBA sedan tidigare sex fastigheter, varav fastigheten Borrsvängen 8 som ligger intill det färdigställda byggprojektet.

# 57

57 nya lägenheter producerades i Gubbängen centrum och inflyttning skedde under våren 2016.



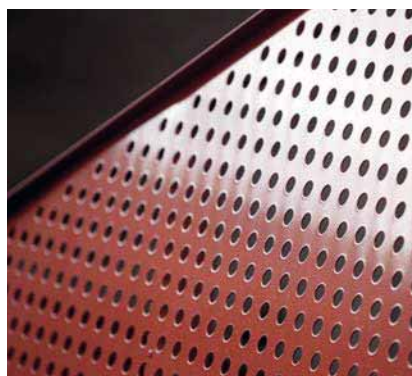
## Flemingsbergsdalen

HEBA har förvärvat ett bostadsprojekt av Skanska Hyresbostäder i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Fastigheten ligger alldeles invid pendeltågsstationen i Flemingsberg. Affären inkluderar uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 86 garageplatser och

1 600 m<sup>2</sup> butikslokaler. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper, där två etapper av inflyttning är klar och resterande etapper kommer att färdigställas under vår och sommar 2017. HEBA tillträder fastigheten i september 2017.

# 184

I Flemingsbergsdalen uppförs fyra hyreshus med 184 lägenheter och 86 garageplatser samt 1 600 m<sup>2</sup> lokaler.





# PS

PROJEKT:  
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

## Sollentuna

HEBA förvärvade fastigheten Vinfatet i Viby, Sollentuna i november 2016. Fastigheten består av 54 lägenheter och totalt ca 4 000 m<sup>2</sup>. Byggnaden, som ligger i ett villaområde, planeras att bli klassad som miljöbyggnad.

Hyresgäst är Frösunda Omsorg AB, vars idé är att alltid utgå från kunden, det vill säga de boende. Här finns en så kallad sinnenas trädgård, med glaspaviljong och en vinterträdgård.

# 54

54 lägenheter på äldreboendet i Viby, Sollentuna.





## Farsta strand

I augusti 2016 invigdes ett omtyckt koncept av äldreboende i Villa Tärnö, Farsta Strand. Vardaga AB driver verksamheten och hyr fastigheten av HEBA. Byggnaden, som har 6 våningar och omfattar 76 lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen, färdigställdes i juni 2016 då också tillträdet ägde rum. Byggnadens totalyta är på 5 800 m<sup>2</sup>. Villa Tärnö ligger i direkt anslutning till pendeltågsstationen i Farsta Strand. Vardagas äldreboende bygger på ett funktionsbevarande förhållningssätt. Därför är det positivt att det finns såväl ute- som innegym, och en så kallad sinnenas trädgård med bärbuskar och färgglada fågelholkar.



# 76

Äldreboendet i Villa Tärnö, Farsta Strand inrymmer 76 lägenheter i sex våningsplan.



# Konsten i våra byggnader





HEBA vill skapa en trivsamt atmosfär för sina hyresgäster, en miljö som inbjuder till gemensamt ansvarstagande. På så vis ska våra fina byggnader fortsätta att vara attraktiva. Det är av den anledningen som vi förser våra nyproducerade fastigheter med byggnadsanknuten konst.

**V**i uppskattar vårt samarbete med duktiga konstnärer, som tillsammans med arkitekter, dekorerar såväl i trapphus som på fasader. År 2014 uppförde konstnären *Ann Ahlbom Sundqvist* sitt glasmosaikverk "Skogen" på en av fasaderna i kvarteret Agnes Cecilia i Annedal. I våra senaste nyproduktioner i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden har havet, skogen och fåglarna fått utgöra teman,

i konst skapad av *Ann Frössén*. Hon har lång erfarenhet av måleri, foto och skulptering i olika material, samt gjuteri i bland annat koppar. På senare tid har hon experimenterat med fotocollage, i en alldeles unik stil. Exempel på det är konstverken, som är placerade i Gubbängen, där hon fångat tema havet, skildrat både med värme och stark symbolik.

I Norra Djurgårdsstaden använder hon sig av samma collageteknik som i Gubbängen och gestaltar, med hjälp av

över hundra bilder, ett levande uttryck av sommargröna träd. Inspirationen har hon fått från sin barndoms lekar i skogens rum, där träden och fåglarna var hennes vänner. I anslutning till fotocollagen, på lite oväntade ställen i trapphuset finns små fåglar, gjutna i brons och sedan målade. Här finns blåmes, duva och rödhake – fåglar som hon mött i skogarna runt Norra Djurgårdsstaden då hon fotograferade.



**Konstverk som pryder HEBA:s byggnader. Ann Ahlbom Sundqvist i Annedal och Ann Frössén i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden.**

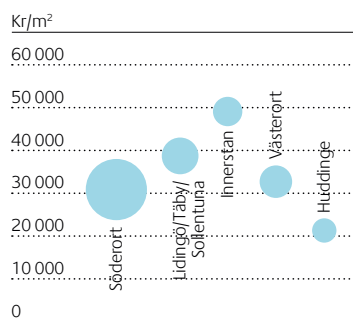
# Värdering av fastighetsbeståndet

Texten på denna sida kommer från Forum Fastighets-ekonomi AB på uppdrag av HEBA

**Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettio-tal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare.**

## Värdefördelning

2016-12-31



## Positionering av HEBA:s fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under ett antal år marknadsvärderat HEBA:s fastighetsinnehav. I figuren med cirklar redovisas värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av HEBA:s fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde. Aktuellt värdeintervall för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna.

## Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. Värdet påverkas också av möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga till och därmed öka hyresintäkterna. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar 11 %

av invånarna, ca 105 000 personer, inom Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd Kund-Indexmätningar har HEBA placerat sig bland de bäst uppskattade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i samband med renoveringar/förbättringar blir då lättare att genomföra. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed differentierad hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBA:s fastigheter blir missvisande om hänsyn inte tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter, liksom nyproduktion. I Forums positioneringsmodell är hänsyn tagen till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

## Hyreslag

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som påverkar hyresförhandlingarna. Allmännyttans hyresnormerande roll försvann och de privata fastighetsägarna blev en fullvärdig förhandlingspart. De kommunala bostadsbolagen skall enligt de nya reglerna också drivas på affärsmässiga grunder. Lagen kom till efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggjorde också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den s k Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBA:s fastigheter.

## Hyreshöjning

De allmännyttiga bolagen i Stockholms kommun tecknade i december 2015 tvåårsavtal med Hyresgästföreningen Stockholm om 0,65–0,73 % höjning från 1 januari 2016 och lika mycket 2017.

Fastighetsägarna Service och Hyresgästföreningen Region Stockholm kom överens om en hyreshöjning om 0,9 % från 2016-03-01 för en

majoritet av de fastigheter där Fastighetsägarna Service är ombud i Stockholms län.

Hyresgästföreningen Region Stockholm frånträdde 2016-10-06 ramavtalsförhandlingen om 2017 års hyreshöjning. Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, rekommenderar sina medlemmar att fortsätta de fastighetsvisa förhandlingarna i enlighet med de krav som Fastighetsägarna Stockholm framfört i ramavtalsförhandlingen, dvs 1,9 % från 2017-01-01.

För de förhandlingskunder som Fastighetsägarna Service företräder pågår förhandlingarna, där yrkandet för närvarande har justerats ned till 1,5 % från 2017-01-01. Var ökningen för 2017 till slut hamnar är i dagsläget oklart.

## Försäljningsstatistik

Kr/m² om inte annat anges

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,5–1,95
Försäljning till Brf 2016	53 500
Försäljning till övriga 2016 <sup>1)</sup>	54 200
Marknadsvärde bostadsrätter	85 700

Lidingö/Täby <sup>1)</sup>	
Direktavkastning (%)	1,8–3,9
Försäljning till Brf 2012-16	28 500
Försäljning till övriga 2012-16 <sup>2)</sup>	24 300
Marknadsvärde bostadsrätter	53 500

Söderort	
Direktavkastning (%)	1,0–3,3
Försäljning till Brf under 2016	41 900
Försäljning till övriga under 2016	33 000
Marknadsvärde bostadsrätter	54 000

Västerort (Vällingby)	
Direktavkastning (%)	2,4–2,9
Försäljning till Brf 2015-16 <sup>3)</sup>	32 400
Försäljning till övriga 2015-16 <sup>2)</sup>	23 600
Marknadsvärde bostadsrätter	40 000

Huddinge	
Direktavkastning (%)	2,3–3,75
Försäljning till Brf 2014-16	24 200
Försäljning till övriga 2014-16	-
Marknadsvärde bostadsrätter	39 000

1) Inget köp 2016.

2) Endast ett köp.

3) Endast två köp.



# Marknadsvärdering

## Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat concernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2016.

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 bedömts vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Definitionerna av nyckeltal m m följer rekommendationerna från Sveriges Finansanalytikers Förening och Samhällsbyggarna.

### Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som HEBA lämnat avseende samtliga intäkter och kostnader. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtals-tid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår fakta rörande utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på

fastighetsnivå, större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från HEBA. Slutligen har Forum 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 skassaflödeskalkyler använts. 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 nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av HEBA:s 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. Bedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. 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 1,5 procent år 2017 och till 2,0 procent per år därefter.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 0,75 procent fr o m 2017-01-01, för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyror har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,88 till 6,64 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,89 till 4,70 procent.

### Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 7 524 500 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

### Stockholm 2017-02-03

Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist, Sofia Moberg  
Jonas Petersson

### Värdeförändringar vid ändring av indata

Parametrar	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	631 808	8,4%
Inflation	%-enheter	-1	-592 390	-7,9%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-209 201	-2,8%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	218 675	2,9%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-949 704	-12,6%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 410 564	18,7%
Drift och underhållskostnad	kr/m <sup>2</sup>	20	-388 682	-5,2%
Drift och underhållskostnad	kr/m <sup>2</sup>	-20	388 780	5,2%

# Möjligheter och risker

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

BESKRIVNING	PÅVERKAN	HANTERING
<p><b>Hyresintäkter</b></p> <p>Cirka 87 procent av HEBA:s hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas HEBA:s intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.</p>	<p>En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3 procent för HEBA:s fastigheter förbättrar resultatet med 7,8 Mkr eller 0,19 kronor per aktie.</p>	<p>HEBA arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBA:s fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.</p>
<p><b>Vakanser</b></p> <p>HEBA äger vid årsskiftet tre samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBA:s resultat negativt.</p>	<p>Vakansgraden inom HEBA:s fastigheter är i dag väldigt låg och varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.</p>	<p>Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15-åriga avtal till värenummerade äldreboendeföretag.</p>
<p><b>Värme-kostnader</b></p> <p>Alla HEBA:s bostadsfastigheter och en samhällsfastighet värms upp genom fjärrvärme. Två samhällsfastigheter värms upp genom bergvärme. Värme-kostnaderna utgör ungefär 30 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 monopol-situation.</p>	<p>En ändring av värme-kostnaden med 5 procent ändrar resultatet med 1,5 Mkr eller 0,04 kronor per aktie.</p>	<p>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 och bergvärme som redan används vid två av våra äldreboenden. Från och med nästa år kommer bergvärme att installeras i tre bostadsfastigheter.</p>
<p><b>Värdering av fastigheter</b></p> <p>Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan.</p>	<p>En förändring av marknadsvärdet med 1 procent motsvarar cirka 75,2 Mkr eller 1,82 kronor per aktie.</p>	<p>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.</p>
<p><b>Finansierings-kostnader</b></p> <p>Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom länefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 32 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 2,8 år.</p>	<p>En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med +3,7/-5,7 Mkr eller +0,09/-0,14 kronor per aktie.</p>	<p>På grund av HEBA:s höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntnivåerna än genomsnittsakturen. HEBA:s 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.</p>

# Hållbarhet

HEBA:s hållbarhetsarbete utgår ifrån tre fokusområden. Vi ska sträva efter minimal miljöpåverkan samt vara en attraktiv arbetsgivare och en positiv kraft i samhällsutvecklingen.







*HEBA:s hållbarhetsarbete utgår ifrån tre fokusområden.*

## Miljö

Miljöarbetet styrs framför allt av HEBA:s mål om att minska användningen av värmeenergi med 20 procent till 2020, jämfört med 2008. Målet om minskad energianvändning är ett av företagets övergripande mål. HEBA arbetar också med att öka andelen förnybar energi, minska utsläpp och vattenförbrukning samt miljöcertifiera fastigheter. HEBA ska också göra det enklare för hyresgäster att källsortera sitt avfall på ett hållbart sätt.

## Medarbetare

HEBA strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetare som trivs med sitt jobb gör det lilla extra för att skapa nöjda hyresgäster som trivs med HEBA som hyresvärd. Vi rekryterar medarbetare med alla människor som rekryteringsbas och begränsar oss inte utifrån vilket kön, bakgrund eller etnisk tillhörighet människor har.

## Vår roll i samhället

HEBA bygger allt fler nya bostäder i Stockholmsregionen. Det ger ett tillskott av hyresrätter och är därmed ett bidrag till att minska den nuvarande bostadsbristen. Inom ramen för HEBA:s samhällspåverkan finns också risker. Att hyra ut bostäder på en marknad med stark bostadsbrist medför risker för att tilldelning av bostäder sker på ett otillbörligt sätt. HEBA arbetar därför strukturerat för att hantera dessa risker. HEBA:s inträde på marknaden för samhällsfastigheter innebär att vi erbjuder äldre människor ett tryggt boende i lugn och harmonisk miljö.

Detta är inte en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då HEBA inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. HEBA:s redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad enligt ramverket the Global Reporting Initiative (GRI), världens mest spridda ramverk för hållbarhetsrapportering. Redogörelsen är framtagen enligt GRI G4, rapporteringsnivå Core.

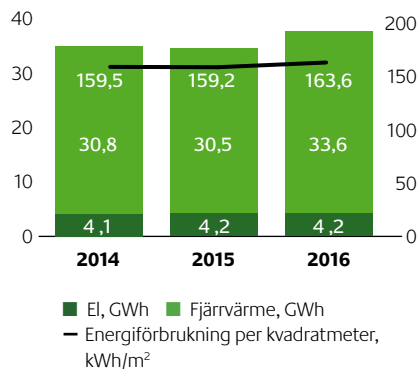
Se [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se) för mer information om innehållet i hållbarhetsarbetet samt antaganden, avgränsningar och GRI-index.



# Miljö

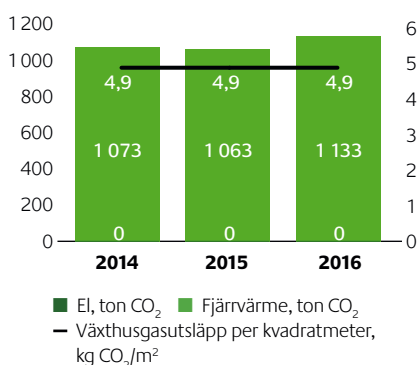
Fokus för HEBA:s miljöarbete är att minska energianvändningen i fastigheterna och därmed också klimatpåverkan. Energi-effektiviseringar genomförs kontinuerligt samtidigt som andelen förnybar energi i verksamheten ökar. Vi har även som mål att vår nyproduktion ska kunna certifieras enligt Miljöbyggnad. Under 2016 fick vi våra två första fastigheter certifierade.

## Energiförbrukning



## Växthusgasutsläpp

Under 2014–2016 har HEBA inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.



## Minskad energianvändning

HEBA arbetar löpande med att minska energianvändningen i fastigheterna. Fastigheternas energiprestanda övervakas och styrs med hjälp av ett webbaserat system med driftundercentraler och temperaturgivare i alla lägenheter och i våra äldreboenden. Besparingspotentialen i samtliga fastigheter kan samtidigt analyseras och åtgärder prioriteras där potentialen är störst.

Även om energibesparingsprojekt ofta är lönsamma så blir incitamenten större om de kan samordnas med andra ombyggnads- och renoveringsåtgärder. Större energibesparingsprojekt genomförs därför ofta i samband med mer omfattande renoveringar, ombyggnader eller tillbyggnader, så kallade ROT-projekt. Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som alltid utvärderas i samband med HEBA:s ROT-projekt är installation av FTX-system för mekanisk till- och frånluft där frånluftens värme tillvaratas av en värmeväxlare. Andra exempel är temperaturgivare i samtliga lägenheter och värmeväxlare på avloppsledning. Ytterligare åtgärder är tilläggsisolering av vindar och ytterväggar samt montering av nya fönster med bättre energiprestanda.

## Hållbar energiförsörjning

Den energi som används i fastigheterna är kopplad till fastigheternas klimatpåverkan. Genom att kontinuerligt ersätta fossila energikällor med förnybara lösningar och arbeta med energieffektiviseringar minskas utsläppen av växthusgaser.

Idag värms de flesta av HEBA:s fastigheter med fjärrvärme. Fjärrvärme anses som ett bra alternativ ur miljösynpunkt då fjärrvärmens primärt

framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar. HEBA:s äldreboende i Täby värms sedan tidigare med bergvärme. Under 2016 har bergvärme även installerats i ett nytt äldreboende i Sollentuna, och det har projekterats för bergvärme vid tre fastigheter i Axelsberg. Även bergvärme ger en jämförelsevis mycket låg miljöpåverkan.

HEBA har sedan tidigare valt att enbart köpa ursprungsmärkt förnybar el till sina fastigheter och utvärderar dessutom möjligheterna att installera solceller på både befintliga och nyproducerade byggnader. Solcellsanläggningen i Norra Djurgårdsstaden är HEBA:s första. Anläggningen, som består av 70 paneler om cirka 1,6 kvm styck är dimensionerad för att producera 16 000 kWh per år. I Norra Djurgårdsstaden har HEBA dessutom installerat flertalet lösningar som underlättar för hyresgästerna att minska sin miljöpåverkan. Bland annat har fyra laddstolpar för hyresgästernas elbilar installerats. HEBA förbereder ytterligare laddstolpar i Flemingsbergsdalen, i Tullinge ungdomsbostäder samt i kvarteret Borrsvängen i Gubbängen.

## 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 och ROT-renoveringar installerar HEBA individuella vattenmätare och debiterar hyresgästerna för verklig förbrukning av varmvatten. Det har visat sig bidra positivt till en minskad vattenförbrukning.

# Klimatsmart boende i Norra Djurgårdsstaden

**I** Norra Djurgårdsstaden har HEBA byggt klimatanpassade hyreslägenheter där hyresgästerna ska kunna leva mer klimatsmart och hållbart i energismarta hem. Norra Djurgårdsstaden ingår som ett av 17 stadsbyggnadsprojekt i Clinton Positive Development Program, ett program som stödjer stadsutvecklingsprojekt som visar att städer kan växa klimatsmart.

HEBA har uppfört totalt 72 lägenheter och 800 kvm butiksyta i området. Byggstart skedde i januari 2015 och inflyttning i lägenheterna under november och december 2016.

Stockholms stad har ställt höga miljökrav på byggherrarna i Norra Djurgårdsstaden. HEBA:s fastighet är uppförd enligt stadens miljöprogram som innebär låg energianvändning, hög andel egenproducerad energi och anpassning till framtida klimatförändringar genom gröna tak och magasinering av regnvatten. Värme från spillvatten återvinns och det finns en bergvärmeanläggning som kan användas för att ge värme på vintern och kyla luften i lägenheterna på sommaren. De material som byggts in i fastigheten har granskats

så att de inte innehåller farliga kemikalier. Krav har också ställts på fuktsäkerhet, dagsljus, ljud och luftkvalitet för att säkerställa ett bra inomhusklimat.

## Projekt "Aktiva huset"

Tillsammans med två andra byggherrar deltar HEBA i utvecklingsprojektet "Aktiva huset" som drivs av Fortum, ABB, Electrolux och Ericsson i samarbete med forskare på KTH. Målet med projektet är att effektivisera elanvändningen i lägenheterna genom att synliggöra förbrukningen i realtid för hyresgästerna. I varje lägenhet finns smarta eluttag som kan stänga av maskiner i stand-by-läge och släcka lampor när de inte används. Syftet är att hyresgästerna ska kunna styra sin belysning och kunna tvätta, torktumla eller ladda sin elbil när belastningen på elnätet är låg och elpriset som lägst.

I ett projekt som startar i januari 2017

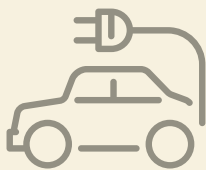
kommer varje hushåll att få en läsplatta som visar hur mycket el de använder, hur mycket den kostar och hur mycket koldioxid den genererar – i realtid och under det senaste året. Hyresgästen ges också möjlighet att jämföra sin energianvändning med genomsnittet för samtliga lägenheter i fastigheten. I läsplattan kan familjerna göra de inställningar de önskar för just sin elanvändning. Allt kommer sedan att mätas och följas upp för att vi som deltar i projektet ska kunna lära oss så mycket som möjligt om vad vi ska ändra på för att det ska bli ännu enklare att leva energismart.

Projektet i Norra Djurgårdsstaden är ett gyllene tillfälle för HEBA att ta del av det senaste inom forskning och utveckling samt utveckla vår kompetens inom miljöteknik, hållbart byggande och förvaltning. Kunskapen och erfarenheten kommer sedan att stå som modell för HEBA:s framtida bostadsproduktion.

# 100%

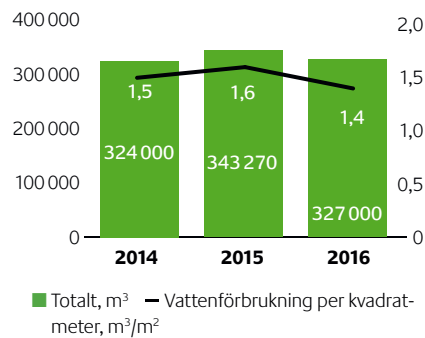
av hushållen får en läsplatta för att styra sin energiförbrukning.





I varje lägenhet finns smarta eluttag som kan stänga av maskiner i stand-by-läge och släcka lampor när de inte används.

### Vattenförbrukning



### Miljöcertifierade byggnader

HEBA:s ambition är att alla nyproducerade bostadshus ska vara certifierbara enligt Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och är just nu det mest spridda certifieringssystemet för byggnader i Sverige. Certifieringen ger ett kvitto på att viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material uppfylls i byggnaden. En byggnad kan uppnå betyget Brons, Silver eller Guld. Under 2016 fick vi vår första fastighet, ett äldreboende i Täby, certifierat på nivå Silver. I slutet av året certifierades även en fastighet i Gubbängen enligt Miljöbyggnad nivå Brons. I Norra Djurgårdsstaden ansöker vi om miljöcertifiering guld för inomhusmiljön och silver för utomhusmiljön.

### Hållbara avfallslösningar

Allt fler hyresgäster tycker att vi erbjuder bra möjligheter för dem att agera miljömedvetet. En av de viktigaste frågorna är smidiga och hållbara lösningar för hantering av avfall.

Vid nyproduktionsprojekt skapas goda källsorteringsmöjligheter från start. I HEBA:s nyproduktionsprojekt i Annedal, Norra Djurgårdsstaden och i Flemingsbergsdalen har sopsugar installerats direkt från fastigheterna. I vår fastighet i Norra Djurgårdsstaden finns avfallskvarnar i samtliga lägenheter. Genom avfallskvarnarna kommer matavfall till nytta för framställning av biogas, som bland annat kan användas i många av Stockholms bussar.

I samband med ROT-projekt skapar HEBA möjligheter för hyresgästerna i de befintliga fastigheterna att sortera glas, papper, lampor och batterier.

Gällande vår egen kontorsutrustning samarbetar vi med ett företag som tar hand om vår begagnade IT-utrustning så att den kommer till användning i bland annat skolor.



Under 2016 fick vi vår första fastighet, ett äldreboende i Täby, certifierat enligt Miljöbyggnad på nivå Silver.



# Medarbetare

I takt med ökande nyproduktion blir vi på HEBA allt fler. Vi arbetar för att vara ett jämställt företag med en mångfald bland våra medarbetare. År 2016 hamnade HEBA på en hedrande tredjeplats i Allbrightstiftelsens årliga ranking av Sveriges börsnoterade bolag avseende jämn könsfördelning i ledningsgrupp och styrelse.

## Organisation

HEBA-koncernen är helt Stockholms-baserad med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby, Sollentuna och Lidingö. 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 fastighets-skötare, dessutom finns i förvaltningen drifttekniker som bistår alla team.

Organisationen kännetecknas av en stark kundorientering och korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med egen personal, vilket gör att våra hyresgäster i regel alltid möter en HEBA-anställd i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas när det gäller städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll.

## Nöjda medarbetare

Under 2015 genomförde HEBA en medarbetarundersökning för att ta reda på hur väl medarbetarna trivs på jobbet och vilka förbättringsområden som finns. Samtliga anställda besvarade enkäten och en stor andel av medarbetarna var mycket nöjda med ledarskapet i organisationen. Över 90 procent uppgav att de har förtroende för sin närmaste chef och tycker att chefen ger förutsättningar för ansvarstagande i arbetet. Ett förbättringsområde som identifierades var internkommunikation. Under 2017 kommer vi därför att implementera en webbaserad personalhandbok som ska stärka kommunikationen mellan ledning och övriga medarbetare.

Nästa medarbetarundersökning kommer att genomföras under 2017.

## Jämställdhet och mångfald

HEBA arbetar mot diskriminering i alla former och har en plan för jämställdhet och mångfald som utvärderas årligen och uppdateras vid behov. Under 2016 rekryterades 13 personer och antalet anställda växte med nästan 20 procent. Av de nyrekryterade var fem kvinnor och åtta män. Ledningsgruppen på HEBA består sedan 2015 av tre kvinnor och två män, i styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.



Under 2015 och 2016 har HEBA:s organisation växt med nästan 20 procent per år.

År 2016 kvalade HEBA in på All-Bright's så kallade Vita lista. Där placeras börsnoterade bolag som hamnar inom spannet för jämn könsfördelning i bland annat ledningsgrupper och styrelser. HEBA klättrade över 100 placeringar och hamnade som nummer tre på Vita listan.

#### 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. HEBA har kollektivavtal och alla anställda erbjuds friskvård och företagshälsovård.

I augusti 2016 genomfördes en workshop med tema arbetsmiljö där samtliga medarbetare deltog. Workshopen resulterade i viktiga nyckelord som följs upp, bland annat i samband med utvecklingssamtal, för att uppnå en ännu bättre arbetsmiljö.

Fastighetsskötare är den grupp som löper störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor. Alla fastighetsskötare får därför utbildning i heta arbeten, vilket bland annat innebär säker hantering av asfalt, svets- och lödarbeten, och vi strävar dessutom efter att alla fastighetsskötare ska ha grundläggande elutbildning. Utöver den specifika utbildningen för fastighetsskötare genomgår alla anställda en grundläggande arbetsmiljöutbildning. Under året har också utbildning genomförts i hantering av situationer där det föreligger risk för hot och våld.

#### Kompetensutveckling

Varje år genomförs minst ett utvecklingssamtal för alla medarbetare. Samtalet fokuserar på den anställdes arbetsituation samt behov och önskemål rörande personlig utveckling. Utbildning sker dels i form av företagsgemensamma utbildningar inom prioriterade områden och dels individuella utbildningar baserade på utvecklingssamtal. HEBA oppmuntrar till vidareutbildning och alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling.

Budgeten gör det möjligt att gå flera kurser per år och kan vid behov utökas så att HEBA hela tiden säkerställer att bolaget har tillgång till rätt kompetens. Detta är samtidigt viktigt för trivselen och är för många en viktig parameter i att se HEBA som en långsiktig arbetsgivare.

#### LEDNINGEN

##### KÖNSFÖRDELNING



##### ÅLDSFÖRDELNING



#### ÖVRIGA MEDARBETARE

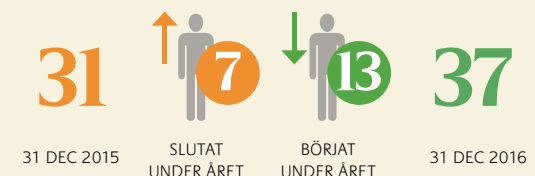
##### KÖNSFÖRDELNING



##### ÅLDSFÖRDELNING



#### ANTAL MEDARBETARE



#### SJUKFRÅNVARO

# 2,5%

GENOMSnitt SAMTLIGA MEDARBETARE (2,2%)

2015 års siffror inom parentes

# Vår roll i samhället

Det viktigaste HEBA gör för samhällsutvecklingen är att erbjuda människor ett tryggt och stabilt boende. Genom vår nyproduktion får dessutom ännu fler människor tillgång till en egen bostad. Vår satsning på samhällsfastigheter i form av nya äldreboenden ger äldre människor ett tryggt boende i lugn och harmonisk miljö. HEBA arbetar också strukturerat för att hantera de risker som finns med att hyra ut bostäder på en marknad med stor bostadsbrist.

## Trygghet värderas högt

I den kundenkät som genomfördes 2015 fick HEBA mycket höga betyg på trygghet i boendemiljön, något som vi vet att våra hyresgäster värderar högt. En del av förklaringen är sannolikt att våra egna fastighetsskötare är stationerade i lokala fastighetsexpeditioner, nära hyresgästerna, vilket gör det enklare för dem att fånga upp eventuella frågor eller problem.

HEBA arbetar också löpande med att skapa en trygg utomhusmiljö och begränsa möjligheterna för obehöriga att ta sig in i våra fastigheter. Detta görs bland annat genom så kallade trygghetsvandringar i bostadsområden tillsammans med hyresgäster och polis. Exempel på åtgärder som skapat tryggare promenadvägar kvällstid är



förbättrad utomhusbelysning, rensning av buskage samt bättre belysning i källare och garage.

## Bidrag till organisationer

HEBA bidrar ekonomiskt till organisationer som arbetar för att förbättra närmiljön vid våra fastigheter eller som på annat sätt arbetar med utvecklingsfrågor i samhället. Under 2016 har HEBA gett ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens nattjour, Situation Stockholm och Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström.

## Risk för korruption

Korruption är skadligt både för samhället och inblandade företag. 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, och under 2016 har vi färdigställt och kommunicerat en uppförandekod som omfattar alla våra medarbetare och leverantörer.

## Distribuerat ekonomiskt värde



■ Drift, 28%
■ Utdelning till aktieägare, 21%
■ Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms, 7%
■ Löner och sociala avgifter inkl pension, 11%
■ Räntor, 14%
■ Reinvestering i fastigheter, 19%

Diagrammet visar hur HEBA:s totala intäkter 2016, om totalt 295 Mkr, har distribuerats till olika intressentgrupper. Fördelningen ger en översiktlig bild av HEBA:s direkta ekonomiska påverkan på omvärlden.

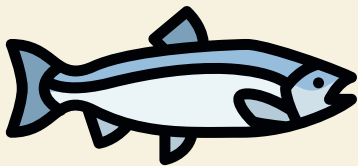


**Det viktigaste HEBA gör för samhällsutvecklingen är att erbjuda människor ett tryggt och stabilt boende.**



## HEBA bidrar till fisket i Stockholms ström

• Sportfisket i Stockholms ström har anor från 1600-talet. 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. Populära arter för sportfiske som lax och havsöring har därför svårt att upprätthålla livskraftiga populationer. Det är bakgrunden till att fisk har planterats ut i Stockholms ström ända sedan 1973. HEBA har tillsammans med Fortum varit huvudsponsorer för utsättningen de senaste åren. Sponsorer som HEBA är helt avgörande för att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att fiska lax och havsöring i Stockholms vatten. Varje år i april arrangerar dessutom HEBA fisketävlingen HEBA Laxen vid Stockholms ström. Tävlingen sker i samarbete med Stockholm Stad och fiskeklubben Strömstarna.



**PAULINE:  
EN AV MÅNGA  
NÖJDA HYRES-  
GÄSTER**

**P**auline är en av HEBA:s många nöjda hyresgäster. I maj flyttade hon och hennes familj in i en trerummare i HEBA:s nybyggda fastighet i Gubbängen. Lägenheten fick Pauline kännedom om via HEBA:s hemsida, där hon registrerat sitt intresse och ställt sig i kö för nyproduktion.

– Lägenheten ligger i ett lugnt och tyst område med närhet till grönområden, säger Pauline. En bonus är att sonens dagis ligger bara runt knuten och när det blir dags att

börja skolan ligger den också nära, liksom centrum och bra kommunikationer.

Pauline har startat en Facebookgrupp för de boende på Gubbängsvägen 107 och 109.

– Syftet är att lära känna grannar och underlätta kontakten med varandra. Det är viktigt både i stort och smått. Det ökar tryggheten eftersom grannarna får lite bättre kontroll på vilka som rör sig i fastigheten och närområdet. Med det kan också handla om att man bara vill låna lite socker, tillägger Pauline.



## Trivsamt utemiljö

• För tredje året i rad har HEBA, i samarbete med den lokala hyresgästföreningen, planterat vårlökar i Hökarängen. I år målade också några av barnen i området fågelholkar i samband med planteringen. Redan nu ser man fram emot rabatter med vårblommor i olika färger och att fågelfamiljer förhoppningsvis ska sätta bo i de nymålade holkarna. Under året har HEBA även satt upp färgglada fågelholkar vid äldreboendet i Farsta Strand.

I Norra Djurgårdsstaden har tulpanlökar planterats i odlingslådor på taket. Planteringslådorna kommer också göra det möjligt för hyresgästerna att odla sina egna grönsaker på taket.

HEBA satsar även på byggnadsanknuten konst i samband med nyproduktion. I Norra Djurgårdsstaden och Gubbängen har konstnären Ann Frössén bidragit med konstverk i laminerat glas.

# HEBA:s aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2016 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 3 995 160 A-aktier och 37 284 840 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ Stockholm Nordic Mid Cap.

## Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll

I HEBA:s 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 sk omvandlingsförbehåll, innebärande 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 1 878 stycken. De tio största aktieägarna representerade 65 procent av kapitalet, dvs

ägarandelen, och 73 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 11 procent av kapitalet och 5,9 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 2,3 procent av kapitalet och 1,2 procent av rösterna.

## Utdelningspolitik

HEBA:s mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2016 är skatten 22 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 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,60 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,4 procent baserat på börskursen den 31 december 2016. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 10 maj, med avstämningsdag 5 maj, 2017.

## Substansvärde

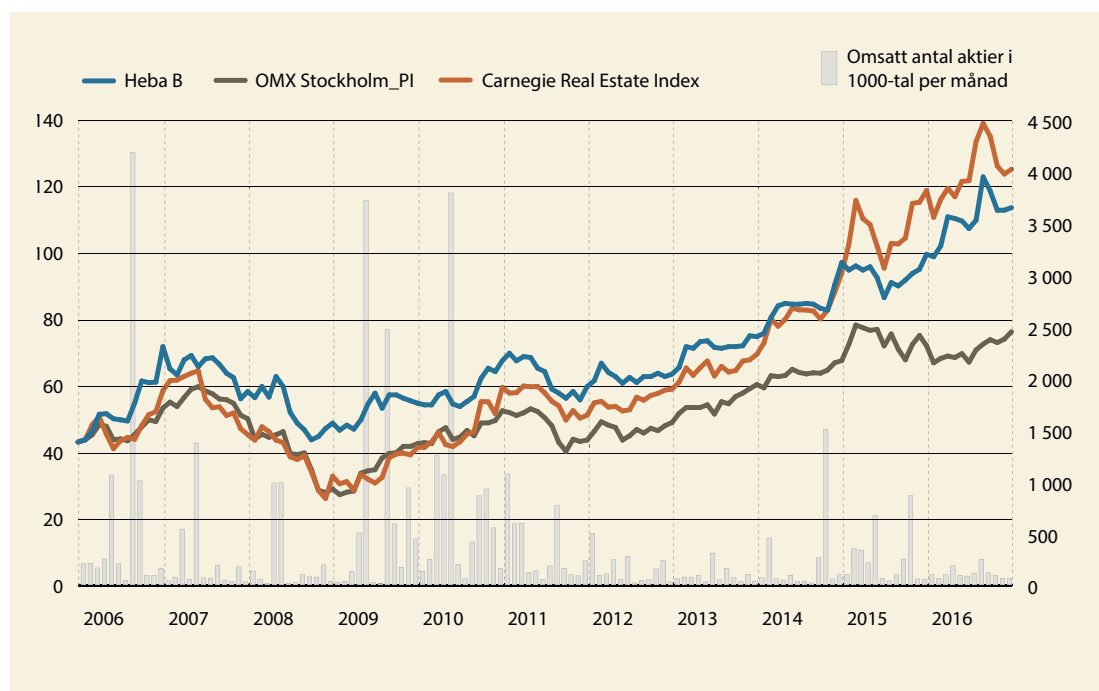
Substansvärde per aktie beräknas till 122 (113) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

## Aktiens utveckling

HEBA-aktiens utveckling från 2006, visas i nedanstående diagram.

# 1878

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 878 stycken



Belopp  
i kr/aktie

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat före skatt	10,66	28,03	3,90	5,70	6,07
Resultat efter skatt	9,02	21,87	3,05	4,45	7,92
Kassaflöde	3,66	2,79	2,59	1,52	2,43
Eget kapital	96,69	89,17	68,60	66,75	63,40
Fastigheternas bokförda värde	182,28	160,55	128,28	117,97	108,80
Utdelning (2016 förslag)	1,60	1,50	1,30	1,20	1,10
Börskurs den 31 december	113,75	99,75	97,25	75,00	63,75
P/E tal I	10,7	3,6	24,9	13,2	10,5
P/E tal II	12,6	4,6	31,9	16,8	8,1
Totalavkastning, %	15,5	3,9	31,3	19,5	8,1

De största  
aktieägarna  
per 31 decem-  
ber 2016

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Carlbergssjön AB		8 636 442	8 636 442	20,92	11,18
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	457 080	2 157 186	2 614 266	6,33	8,71
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,45
Eriksson Anders	457 080	1 914 501	2 371 581	5,75	8,40
Ericsson Ulf		1 594 464	1 594 464	3,86	2,06
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,43
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 069 085	1 069 085	2,59	1,38
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,92
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,89
<b>Totalt 10 största aktieägarna</b>	<b>3 261 960</b>	<b>23 813 594</b>	<b>27 075 554</b>	<b>65,59</b>	<b>73,07</b>
Summa övriga aktieägare	733 200	13 471 246	14 204 446	34,41	26,93
<b>Totalt</b>	<b>3 995 160</b>	<b>37 284 840</b>	<b>41 280 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aktiernas  
fördelning per  
31 december  
2016

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001-	2	0,1	13 766 586	33,35
1 000 001-5 000 000	6	0,3	11 511 128	27,89
500 001-1 000 000	6	0,3	4 567 225	11,06
100 001-500 000	24	1,3	4 981 294	12,07
50 001-100 000	23	1,2	1 691 175	4,10
20 001-50 000	67	3,6	2 216 108	5,37
10 001-20 000	48	2,6	689 551	1,67
5 001-10 000	86	4,6	632 838	1,53
2 001-5000	188	10,0	601 279	1,46
1 001-2000	241	12,8	333 688	0,81
501-1 000	221	11,8	171 372	0,42
1-500	966	51,4	117 756	0,29
<b>Totalt</b>	<b>1 878</b>	<b>100</b>	<b>41 280 000</b>	<b>100</b>

Aktie-  
kapitalets  
utveckling

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



# 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.

## Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning:

Mkr	2016	2015
Ej räntebärande skulder	104,6	77,9
Räntebärande skulder	2 400,8	1 913,5
Räntederivat	70,8	67,1
Uppskjuten skatteskuld	1 014,9	948,1
Eget kapital	3 991,3	3 680,7
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>7 582,4</b>	<b>6 687,3</b>

## Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 3 991,3 (3 680,7) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 680,7
Utdelning	-61,9
Årets resultat	372,5
Belopp vid årets utgång	3 991,3

## Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 52,6 (55,0) procent. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 procent.

## Kreditrating

HEBA har av Soliditet sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda lånevillkor vid upplåningen.

## Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 2 337,2 (1 872,7) Mkr motsvarande 31 (28) procent av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,0 (2,2) procent. Lånen är fördelade mellan två av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp.

Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med bemyktande inomlän. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 23 (25) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2016 framgår av nedanstående tabeller:

## Räntebindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2017	422,3	0,8	18
2018	60,0	3,0	3
2019	477,00	1,2	20
2020 och framåt	1 377,9	2,6	59
<b>Summa</b>	<b>2 337,2</b>	<b>2,0</b>	<b>100</b>

## Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2017	426,4	18
2018	689,8	30
2019	837,0	36
2020 och framåt	384,0	16
<b>Summa</b>	<b>2 337,2</b>	<b>100</b>

## Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA tecknat avtal om ränteswappar enligt nedan.

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-9,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-8,1
2011-10-12	2021-07-12	97,9	-13,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,9
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-7,1
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-6,8
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-12,3
<b>Summa</b>		<b>993,9</b>	<b>-70,8</b>

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Vid räntederivatets förfalldatum är marknadsvärdet noll och redovisad orealiserad värdeförändring under löptiden har alltså, sett över tiden, ingen påverkan på eget kapital.

# Finansiell rapportering 2016

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	42	Not 15, Skatt	64
Bolagsstyrningsrapport	45	Not 16, Immateriella anläggningstillgångar	64
Ledning, styrelse och revisor	48	Not 17, Förvaltningsfastigheter	64
Rapport över totalresultat, koncernen	50	Not 18, Byggnader och mark	65
Rapport över finansiell ställning, koncernen	52	Not 19, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	65
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	54	Not 20, Aktier i dotterföretag	66
Rapport över kassaflöden, koncernen	54	Not 21, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	66
Resultaträkning, moderbolaget	55	Not 22, Kundfordringar	66
Rapport över totalresultat, moderbolaget	55	Not 23, Övriga fordringar	67
Balansräkning, moderbolaget	56	Not 24, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Förändring av eget kapital, moderbolaget	57	Not 25, Likvida medel	67
Kassaflödesanalys, moderbolaget	57	Not 26, Eget kapital	67
Not 1, Allmän information	58	Not 27, Obeskattade reserver	67
Not 2, Redovisningsprinciper	58	Not 28, Skulder	67
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	60	Not 29, Räntebärande skulder	67
Not 4, Rapportering per segment	61	Not 30, Uppskjuten skatteskuld	67
Not 5, Hyresintäkter	62	Not 31, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68
Not 6, Hyresintäkter per kontraktsgroup	62	Not 32, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	68
Not 7, Driftkostnader	62	Not 33, Finansiella instrument	68
Not 8, Anställda och personalkostnader	62	Not 34, Händelser efter balansdagen	68
Not 9, Tomträttsavgälder	63	Förslag till vinstdisposition	69
Not 10, Central administration	63	Årsredovisningens undertecknande	70
Not 11, Finansiella intäkter	63	Revisionsberättelse	72
Not 12, Räntekostnader	63	Fem år i sammandrag	75
Not 13, Värdeförändringar	63	Fastighetsförteckning	76
Not 14, Bokslutsdispositioner	64	Definitioner	80
		Välkommen till årsstämma	80

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda koncernföretagens bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Stockholm, Täby och Sollentuna. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 64 (63) fastigheter, varav 61 fastigheter är bostadsfastigheter och 3 fastigheter är samhällsfastigheter i form av äldreboende. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 231 551 (218 060) m<sup>2</sup> innehållande 3 128 (3 084) bostäder och 293 (265) lokaler.

Den genomsnittliga bostadshyran per m<sup>2</sup> var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 353 (1 285) kr/m<sup>2</sup>.

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 295,4 (282,3) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 113,8 (107,6) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 120,6 (120,3) Mkr. Förändringen beror bland annat på förändringar i fastighetsbeståndet med inflyttning under året i fyra nyproducerade fastigheter, en bostadsfastighet i Gubbängen och en bostadsfastighet i Norra Djurgårdsstaden, en samhällsfastighet i Farsta och en samhällsfastighet i Sollentuna samt försäljning av en bostadsfastighet i Nälsta.

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till 1,1 (0,0) Mkr. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 318,2 (1 036,8) Mkr. Fastighetsvärdena har ökat främst beroende på sänkta direktavkastningskrav och räntederivatens värde är negativt till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultatet före skatt uppgick till 439,9 (1 157,1) Mkr eller 10,66 (28,03) kr/aktie och efter skatt till 372,5 (902,6) Mkr eller 9,02 (21,87) kr/aktie. I resultatet efter skatt ingår en upplösning av uppskjuten skatteskuld med 29,2 Mkr beroende på fastighetsförsäljningen av Bönemannen 2 i bolagsform.

## Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i fastigheten Borrsvängen 14 i Gubbängen uppgick till 31,0 Mkr under 2016, totalt har 169,3 Mkr investerats. Byggsprojektet omfattar två flerbostadshus med totalt 57 hyreslägenheter och inflyttning har skett under april och maj 2016.

Nyinvesteringen i fastigheten Sonfjället 1 i Norra Djurgårdsstaden uppgick till 134,6 Mkr under 2016, totalt har 233,6 Mkr investerats. Nybyggnationen avser 72 stycken klimatanpassade hyreslägenheter och 800 m<sup>2</sup> lokaler och inflyttning har skett under november och december 2016.

HEBA har den 1 juni av Danator Group AB förvärvat tomträtten med den nybyggda samhällsfastigheten Tärnö 1 i Farsta. Byggnaden omfattar sex våningsplan med 76 lägenheter och med en total area om 5 800 m<sup>2</sup>. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 254,4 Mkr. Hyresgäst är Vardaga som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

HEBA har den 17 november av JM förvärvat den nybyggda samhällsfastigheten Vinfatet 6 i Viby, Sollentuna. Byggnaden omfattar ett äldreboende i två våningsplan med 54 lägenheter och med en total area om 4 000 m<sup>2</sup>. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 176,8 Mkr. Hyresgäst är Frösunda Omsorg som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Övriga nyinvesteringar under 2016 uppgick till 4,0 (1,9) Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 117,1 (115,5) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,9 (2,8) Mkr.

HEBA har den 13 november 2014 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 184 lägenheter, 1 600 m<sup>2</sup> lokalarea och 86 garageplatser omfattande totalt 20 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde i september 2017. Byggstart ägde rum i januari 2015 och inflyttning sker i etapper under hösten 2016 och sommaren 2017. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan innan tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till 430 Mkr varav 421 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 12 december 2016 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 155 ungdomsbostäder och 52 parkeringsplatser omfattande totalt 5 275 m<sup>2</sup> bostadsarea. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg om uppförande av bostäderna. Tillträde beräknas ske i mars 2017 och färdigställande av totalentreprenaden planeras ske under hösten 2018. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 216 Mkr.

HEBA har den 22 december 2016 tecknat avtal med Risuden Holding AB om förvärv av en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m<sup>2</sup> i Årstaberget. Affären genomförs som en bolagsaffär med tillträde den 1 mars 2017. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 23,5 Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2016 uppgick till 717,8 (310,3) Mkr.

HEBA har sålt tomträtten Bönemannen 2 i Nälsta i bolagsform till ett bolag inom koncernen Cityfast Sverige Holding AB med frånträdesdag den 4 maj 2016. Byggnaden omfattar 85 lägenheter och 6 lokaler om totalt ca 6 147 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 145,5 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen vid årsskiftet 15/16 med 9 procent.



### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,8 (0,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 991,3 (3 680,6) Mkr motsvarande en soliditet om 52,6 (55,0) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 150,9 (115,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 2 400,8 (1 913,5) Mkr, varav 63,6 (40,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (60,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken uppgick vid årets utgång till 2,0 (2,2) procent. Utav totala lånebeloppet på 2 337,2 (1 872,7) Mkr löper 337,4 (459,9) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 2 504,1 (2 131,9) Mkr och eventalförpliktelser finns ej, se även not 32.

### 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 HEBA:s hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen som är tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se). Redovisningen är inte en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då HEBA inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. HEBA:s redogörelse för hållbarhetsarbetet är upprättad enligt ramverket the Global Reporting Initiative, GRI G4 på nivå Core.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

HEBA:s vd Lennart Karlsson har sagt upp sin anställning till upphörande till den 31 december 2017. Rekrytering av efterträdare till Lennart Karlsson pågår.

### Framtiden

HEBA:s 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 och samhällsfastigheter.

### Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 228,8 (218,7) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 201,3 (72,8) Mkr. I årets resultat ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 133,5 Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 7 524,5 (6 627,7) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter 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 marknads-situation.

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, se även not 2.6.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala intäkter kommer cirka 87 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBA:s fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 2,6 Mkr.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga bostadsfastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar ca 0,3 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 ca 75 Mkr.

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

### Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2016 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode ska inte utgå för kommittéarbete.

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 t ex resultat, utbetalas som kontant lön 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 2017 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

#### **HEBA-aktien**

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 3 995 160 A-aktier och 37 284 840 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I HEBA:s 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 sk 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.

HEBA:s mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 22 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 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 1,60 kr per aktie.

#### **HEBA:s kapitalförvaltning**

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

Substansvärde per aktie beräknas till 122 (113) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

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

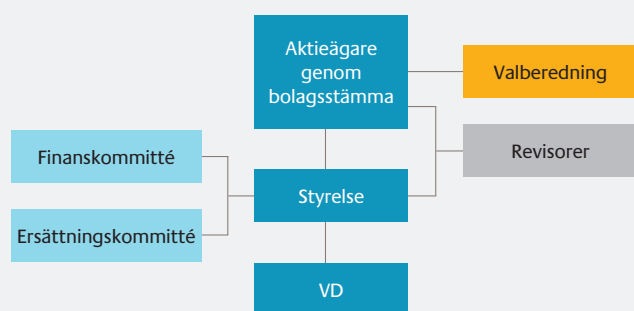
Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 3 991,3 (3 680,6) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 2 400,8 (1 913,5) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 52,6 (55,0) procent.

HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 procent.

# Bolagsstyrningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på NASDAQ Stockholm AB, Midcap. HEBA tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är HEBA:s bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRL:s regelsystem avseende verksamhetsåret 2016. Vid årsstämman 2016 omvaldes Johan Vogel i strid med Kodens regler till suppleant i styrelsen. Avvikelsen förklaras av önskemålet att undvika dubbling av ordinarie ledamöter från samma familj (Härnblad/Vogel) samtidigt som valet kan ses som ett led för ett generationsskifte. Det finns inte några övriga avvikelser från Kodens regler att rapportera.

## Bolagsstyrningsstruktur



HEBA:s beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och verkställande direktören.

## Aktieägare

HEBA:s B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. HEBA:s aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 37 284 840 B-aktier med en röst vardera och 3 995 160 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2016/2017 hade HEBA 1 878 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2016/2017 framgår av sid 39 i årsredovisningen. Institutioner svarade för 11,0 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,9 procent av aktieägandet avseende rösterna.

De enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad och Carlbergssjön AB. Birgittas aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,18 procent.

## Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emittenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av HEBA:s bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBA:s aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10

röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier överläts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolagsordningen) hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie skall omvandlas till aktie av serie B (sk omvandlingsförbehåll). Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBA:s webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Bolagsordningen ändrades vid årsstämman 2015 på så sätt att revisors mandatperiod numera är ett år istället för fyra år som tidigare gällde.

HEBA:s aktuella bolagsordning i sin helhet finns på webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

## Årsstämma

Den 11 maj 2016 hölls HEBA:s årsstämma i Stockholm. 58 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 78,07 procent av röstetalet och 69,18 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Sören Härnblad, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets webbplats; [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,50 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Christina Holmbergh, Lars Åberg, Rolf H Andersson och Lena Hedlund och nyvälja Tobias Emanuelsson samt att till suppleant omvälja Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 190 000 kr, varav 310 000 kr till styrelsens ordförande och 155 000 kr till en var av övriga ledamöter samt 105 000 kr till suppleanten;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2017 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist, Birgitta Härnblad och Leif Edlund.

## Valberedning

Årsstämman 2016 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad, 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 2017. I kallelsen



till årsstämman 2017 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Anders Ericsson. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Sören Härnblad är styrelseordförande i 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 under 2016.

### Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sex (6) ledamöter och en (1) suppleant valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets 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 fastighetskunskande, förvaltningskunskande 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 Koden presenteras på sid 48–49 och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBA:s 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 2016 har styrelsen haft tio möten varav två telefonmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. En ledamot har varit frånvarande vid ett möte och en suppleant har varit frånvarande vid ett möte.

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 suppleanten och VD har skriftligen besvarat ett stort antal frågor och lämnat synpunkter på bl.a. styrelsens arbetsformer,

sammansättning, kompetens, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten, rollfördelning mellan ordförande och VD. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet och resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2016 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 tecknat avtal med extern part avseende IT-drift.

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

Bokslutskommuniké för 2015 publicerades 18 februari 2016 och delårsrapporter har under 2016 publicerats 11 maj, 4 augusti och 8 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsfrågor rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

### Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Lena Hedlund och Lars Åberg. Ersättningskommittén svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, t ex incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2016 haft ett protokollfört möte varvid samtliga ledamöter deltagit.

### Finanskommitté

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Lena Hedlund och Lars Åberg. 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 fyra enskilda sammanträden under 2016 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med VD och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

### Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sid 48 och på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget även styrelseledamot i Galären Luleå AB. Ersättning till Verkställande direktören framgår av not 8 sid 62–63.

**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 2016 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2017. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Magnus Fredmer. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 10, sid 63.

**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 policyn 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, attesträtt, 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 tillämpliga 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 fastighetsbe-

ståndet 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. HEBA:s 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, tex 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 HEBA:s storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

## Ledning



### LENNART KARLSSON

VD  
Född 1954  
Anställd sedan 2008

#### Tidigare anställningar:

VD Akademiska Hus Stockholm AB och VD Förvaltnings AB Galären

**Utbildning:** Civ Ing KTH, MBA

Handelshögskolan i Stockholm

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Galären Luleå AB

**Aktieinnehav i HEBA:** 24 146 B-aktier



### MARIJA NIKOLIC

Förvaltningschef  
Född 1971  
Anställd sedan 2015

#### Tidigare anställningar:

Savills Förvaltning AB, Svenska Bostäder och Einar Mattsson

**Utbildning:** Dipl. Fastighetsförvaltning

**Tidigare ledande befattningar:**

Förvaltningschef

**Aktieinnehav i HEBA:** 0



### FRANK SADLEIR

Ekonomichef  
Född 1956  
Anställd sedan 1999

#### Tidigare anställningar:

Försäkringskassan, Skatteverket och Deloitte

**Utbildning:** Civilekonom

**Tidigare ledande befattningar:**

Auktoriserad revisor

**Aktieinnehav i HEBA:** 1 200 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

**Tidigare ledande befattningar:**

VD-assistent

**Aktieinnehav i HEBA:** 0



### HELENA ELFSTADIUS

Chef Fastighetsutveckling  
Född 1970  
Anställd sedan 2015

#### Tidigare anställningar:

Strabag Projektutveckling AB, Citycon, Fabege

**Utbildning:** Civ Ing KTH

**Tidigare ledande befattningar:**

Property Development Director, Chef

Projektutveckling

**Aktieinnehav i HEBA:** 0

## Styrelse



### SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande  
Danderyd, född 1945  
Styrelseledamot sedan 1984

**Utbildning:** Jur kand

**Nuvarande befattning:** Advokat vid Bird&Bird Advokat KBA

**Övriga styrelseuppdrag:** Ordförande i Förvaltnings AB

Vretensborg och

Energivården Holding AB samt ledamot i

Mirmor Holding AB och dess helägda dotterbolag och Sjönära

Fastighetsmäklare Johan Vogel AB

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:**

34 320 A-aktier

177 456 B-aktier

**Aktieinnehav via bolag:** 64 600 B-aktier

**Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag:** 1 149 480

A-aktier, 4 257 040 B-aktier

Styrelsens ordförande är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.





**ROLF H ANDERSSON**

Ledamot  
Stockholm, född 1950  
Styrelseledamot sedan 2003

**Utbildning:**

Byggnadsingenjör

**Nuvarande befattning:** Egen företagare i fastighetsbranschen

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

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 823 406 B-aktier

**Aktieinnehav inklusive närstående:** 1 023 900 B-aktier

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**TOBIAS EMANUELSSON**

Ledamot  
Stockholm, född 1978  
Styrelseledamot sedan 2016

**Utbildning:**

Idrottsgymnasium

**Nuvarande befattning:** Partner och delägare i 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 SPGs hel- och delägda projektbolag

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB via bolag:** 0

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**LENA HEDLUND**

Ledamot  
Danderyd, född 1961  
Styrelseledamot sedan 2008

**Utbildning:**

Civilekonom,  
Byggnadsingenjör

**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

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 8 600 B-aktier

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**CHRISTINA HOLMBERGH**

Ledamot  
Lidingö, född 1967  
Styrelseledamot sedan 2005

**Utbildning:** Jur kand

**Nuvarande befattning:** Delägare och VD i Lansen Förvaltnings AB  
**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, ledamot i Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 457 080 A-aktier  
1 954 902 B-aktier

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



**JOHAN VOGEL**

Suppleant  
Täby, född 1974  
Suppleant sedan 2014

**Utbildning:**

Fastighetsmäklare

**Nuvarande befattning:** Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära 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

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 149 400 A-aktier,  
758 520 B-aktier

Suppleanten är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget.



**LARS ÅBERG**

Ledamot  
Stockholm, född 1948  
Styrelseledamot sedan 1985

**Utbildning:**

Mellanstadie lärare

**Tidigare ledande befattningar:** VD Kontorskolan AB, ledamot i Inpipe AB

**Övriga styrelseuppdrag:** Ledamot i Analysgruppen AB och JG Vent AB

**Eget aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:** 144 840 A-aktier,  
50 000 B-aktier

Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Aktieinnehav avser per den 31 december 2016

**Revisor**

Ernst & Young AB  
Vald 2011

**Huvudansvarig revisor**

Magnus Fredmer  
Född 1964  
i Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	4, 5, 6	295 408	282 337
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	7, 8	-97 499	-88 882
Underhållskostnader		-6 694	-9 765
Fastighetskatt		-5 008	-4 743
Tomträttsavgälder	9	-4 595	-4 263
<b>Driftsöverskott</b>		<b>181 612</b>	<b>174 684</b>
Central administration	8, 10	-19 761	-17 285
Finansiella intäkter	11	1 669	1 379
Räntekostnader	12	-42 883	-38 497
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>120 637</b>	<b>120 281</b>
Resultat fastighetsförsäljning		1 067	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	321 983	1 031 510
Värdeförändring räntederivat	3, 13	-3 753	5 341
<b>Resultat före skatt</b>		<b>439 934</b>	<b>1 157 132</b>
Skatt på årets resultat	15	-67 439	-254 491
<b>Resultat efter skatt</b>		<b>372 495</b>	<b>902 641</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>372 495</b>	<b>902 641</b>
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie, kr		9,02	21,87
Utdelning per aktie (2016 förslag), kr		1,60	1,50
Total utdelning (2016 förslag), Kkr		66 048	61 920
Antal aktier vid periodens slut, tusental		41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental		41 280	41 280

## KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

### Hyresintäkter

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

	2016	Kr/m <sup>2</sup>	2015	Kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	259 476		255 174	
Lokaler	29 939		22 218	
Garage och p-platser	9 275		8 638	
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 282		-3 693	
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>295 408</b>	<b>1 338</b>	<b>282 337</b>	<b>1 292</b>

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 2 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till inflyttning i nyproducerad bostadsfastighet i Gubbängen och Norra Djurgårdsstaden samt i det befintliga fastighetsbeståndet. 87 procent av hyresintäkterna kommer från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 35 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv av nyproducerad vårdfastighet i Farsta och Viby, Sollentuna. Outhyrt understiger 1,1 procent av hyresvärdet.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 97 499 (88 882) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2016	Kr/m <sup>2</sup>	2015	Kr/m <sup>2</sup>
Värmekostnader	29 122	132	27 287	125
Fastighetsadministration	16 474	75	14 773	68
Övriga driftskostnader <sup>1)</sup>	51 903	235	46 822	214
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>97 499</b>	<b>442</b>	<b>88 882</b>	<b>407</b>

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 449 (583) Kkr.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2016 uppgick till 5 008 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 268 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 fastighets-skatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

### Tomträttsavgälder

Av bolagets 64 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 28 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2016 till 5 497 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m <sup>2</sup>	Kkr
- 5	34 633	1 472
6 - 10	54 115	4 025
<b>Summa</b>	<b>88 748</b>	<b>5 497</b>
Varav pågående nyproduktion/såld fastighet		-902
<b>Summa tomträttsavgälder</b>		<b>4 595</b>

### Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 19 761 (17 285) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -41 214 (-37 118) Kkr, en minskning med 4 096 Kkr. Minskningen beror på ökade räntebärande skulder. Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 2 271 (2 418) Kkr. Uppgifter om HEBA:s lån och räntekostnader lämnas i not 3 och 12.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år och uppgick till 120 637 (120 281) Kkr.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 4,9 procent. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk 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 sträcker sig från 1,9 procent på Lidingö till 4,7 procent i Täby. Se även Forum Fastighetsekonomi ABs marknadsvärdering på sidan 27 samt not 17.

### Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -3 753 (5 341) Kkr. Skulden har ökat något jämfört med årsskiftet 2015/2016 till följd av förlängning av kvarstående löptid samt sjunkande långa marknadsräntor. Uppgift om HEBA:s derivatinstrument lämnas i not 3.

### Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 439 934 (1 157 132) Kkr. Förändringen förklaras i första hand av den kraftiga värdeförändring på förvaltningsfastigheter föregående år. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

### Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -67 439 (-254 491) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 646 (0) Kkr.



# Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 270	2 469
		<b>2 270</b>	<b>2 469</b>
Förvaltningsfastigheter	17	7 524 500	6 627 700
Materiella anläggningstillgångar	19	4 091	3 265
Finansiella anläggningstillgångar			35 000
		<b>7 528 591</b>	<b>6 665 965</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>7 530 861</b>	<b>6 668 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	22	1 804	536
Övriga fordringar	23	41 419	12 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 522	5 319
		<b>49 745</b>	<b>18 781</b>
<b>Likvida medel</b>			
	25	1 829	64
		<b>1 829</b>	<b>64</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		<b>51 574</b>	<b>18 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>7 582 435</b>	<b>6 687 279</b>

## KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2016	2015
Bokfört värde vid årets början	6 627 700	5 295 400
Förvärv och nybyggnation	600 756	194 845
Investeringar i befintliga fastigheter	117 061	115 445
Försäljningar	-143 000	-9 500
Värdeförändring	321 983	1 031 510
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>7 524 500</b>	<b>6 627 700</b>

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 717 817 (310 290) Kkr varav 600 756 (194 845) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 117 061 (115 445) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

### Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2016-12-31	Bokfört värde kr/m <sup>2</sup>
Innerstaden	955 900	49 400
Söderort	3 903 700	30 600
Västerort	802 000	32 700
Huddinge	519 000	20 900
Lidingö & Täby	1 343 900	38 100
<b>Summa</b>	<b>7 524 500</b>	<b>32 500</b>

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Se även sidorna 26–27.

# Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	26		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 950 032	3 639 457
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>3 991 312</b>	<b>3 680 737</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	28		
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 910 830	1 134 850
Derivatinstrument	3	70 814	54 172
Uppskjuten skatteskuld	30	1 014 921	948 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 996 565</b>	<b>2 137 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28		
Leverantörsskulder		42 632	37 462
Skatteskulder		1 157	
Kortfristiga räntebärande skulder	29	490 002	778 624
Derivatinstrument	3		12 889
Övriga skulder		9 412	3 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	51 355	36 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>594 558</b>	<b>869 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 582 435</b>	<b>6 687 279</b>

## Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 991 312 (3 680 737) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 372 495 (902 641) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 61 920 (53 664) Kkr eller 1,50 (1,30) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 52,6 (55,0) procent och belåningsgraden till 32 (29) procent.

## Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 2 400 832 (1 913 474) Kkr, varav 63 570 (40 774) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80 000 (60 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 2 337 230 (1 872 700) Kkr löper 337 380 (459 850) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,1 (1,8) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 18 (39) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och någon kapitalmarknadsfinansiering i form av obligation eller dylikt har inte gjorts. Närmare specifikation av HEBA:s lån redovisas i not 3.

## Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 014 921 (948 128) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (22 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
<b>Koncernen</b>	26				
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>2 790 480</b>	<b>2 831 760</b>
Årets totalresultat				902 641	902 641
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-53 664	-53 664
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>3 639 457</b>	<b>3 680 737</b>
Årets totalresultat				372 495	372 495
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-61 920	-61 920
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>3 950 032</b>	<b>3 991 312</b>

# Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftöverskott		181 612	174 684
Central administration		-19 761	-17 285
Avskrivningar		1 886	1 486
Övriga poster		-1 645	-25
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 468	1 321
Erhållna räntor		199	60
Betalda räntor		-41 500	-39 441
Betald skatt		638	-109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>122 897</b>	<b>120 691</b>
Förändring kortfristiga fordringar		4 098	-6 817
Förändring kortfristiga skulder		23 940	1 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>150 935</b>	<b>115 084</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	17	-717 817	-310 290
Övriga investeringar		-2 854	-2 832
Försäljning förvaltningsfastigheter		145 500	9 500
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		563	285
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-574 608</b>	<b>-303 337</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		487 358	274 521
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar			-35 000
Utbetald utdelning		-61 920	-53 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>425 438</b>	<b>185 857</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 765</b>	<b>-2 396</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>64</b>	<b>2 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 829</b>	<b>64</b>



# Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	6	228 803	218 755
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	7, 8	-83 285	-74 590
Underhållskostnader		-9 137	-12 860
Fastighetskatt		-4 521	-4 280
Tomträttsavgälder	9	-3 263	-3 070
<b>Driftnetto</b>		<b>128 597</b>	<b>123 955</b>
Avskrivningar på fastigheter		-18 107	-15 992
<b>Bruttoresultat</b>		<b>110 490</b>	<b>107 963</b>
Central administration	8, 10	-19 401	-16 960
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 089</b>	<b>91 003</b>
Finansiella intäkter	11	149 180	15 799
Räntekostnader	12	-38 999	-34 002
		<b>110 181</b>	<b>-18 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 270</b>	<b>72 800</b>
Bokslutsdispositioner	14	4 396	3 391
Skatt på årets resultat	15	-15 773	-16 680
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>189 893</b>	<b>59 511</b>

# Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2016	2015
Årets resultat	189 893	59 511
Övrigt totalresultat	-	-
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>189 893</b>	<b>59 511</b>

# Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	16	2 270	2 469
		<b>2 270</b>	<b>2 469</b>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	2 080 664	1 818 779
Inventarier	19	3 841	3 265
		<b>2 084 505</b>	<b>1 822 044</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterföretag	20	300	250
Fordringar hos koncernföretag	21	961 183	598 432
		<b>961 483</b>	<b>598 682</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 048 258</b>	<b>2 423 195</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	1 679	303
Övriga fordringar	23	105	434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 723	2 677
		<b>4 507</b>	<b>3 414</b>
<b>Likvida medel</b>	25	3	4
		<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 510</b>	<b>3 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 052 768</b>	<b>2 426 613</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		<b>41 280</b>	<b>41 280</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		572 070	574 479
Årets vinst		189 893	59 511
		<b>761 963</b>	<b>633 990</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>803 243</b>	<b>675 270</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	<b>617</b>	<b>413</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	30	121 641	105 868
<b>Summa avsättningar</b>		<b>121 641</b>	<b>105 868</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	28		
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 518 580	859 600
Skulder till koncernföretag		28 370	50
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 546 950</b>	<b>859 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28		
Leverantörsskulder		39 810	34 941
Skatteskulder		405	
Kortfristiga räntebärande skulder	29	490 002	718 624
Övriga skulder		3 095	3 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	47 005	28 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>580 317</b>	<b>785 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 052 768</b>	<b>2 426 613</b>

# Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	26				
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>628 143</b>	<b>669 423</b>
Årets vinst				59 511	59 511
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-53 664	-53 664
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>633 990</b>	<b>675 270</b>
Årets vinst				189 893	189 893
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-61 920	-61 920
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>		<b>34 400</b>	<b>6 880</b>	<b>761 963</b>	<b>803 243</b>

# Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftnetto		128 597	123 955
Central administration		-19 401	-16 960
Avskrivningar		1 823	1 486
Övriga poster		-221	-22
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 468	1 321
Erhållna räntor		14 575	17 001
Betalda räntor		-37 468	-35 155
Betald skatt		792	-253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>90 165</b>	<b>91 373</b>
Förändring kortfristiga fordringar		-1 376	1 034
Förändring kortfristiga skulder		21 796	6 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>110 585</b>	<b>98 736</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i byggnader och mark	17	-279 993	-299 096
Övriga investeringar		-2 591	-2 832
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	9 500
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		563	285
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-282 021</b>	<b>-292 143</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		458 368	222 721
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar		-229 613	20 802
Erhållet koncernbidrag		4 600	3 548
Utbetald utdelning		-61 920	-53 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>171 435</b>	<b>193 407</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3</b>	<b>4</b>



# Tilläggsupplysningar

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

HEBA Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. HEBA:s aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap, och koncernens största aktieägare är Carlbergssjön AB, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

HEBA:s verksamhet är att äga och förvalta bostads- och samhällsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2016 har den 6 april 2017 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer att framläggas på årsstämman den 3 maj 2017 för fastställande.

### 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 2016. 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 2016 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen har ännu inte trätt i kraft:

- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2018). Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och ändrade principer för reserveringar och nedskrivningar av kreditförluster. Vidare innehåller standarden nya och ökade regler för säkringsredovisning.
- IFRS 15 Intäktsredovisning (1 januari 2018). Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden.
- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019). Standarden innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning.

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas första gången för om räkenskapsåret 2017 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

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 17.

### 2.2 Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen HEBA Förvaltnings AB, HEBA Stockholm AB, HEBA Hyresrätten AB och HEBA Bostads 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 hänförligt 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. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### 2.4 Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren.

HEBA är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3 och not 5, samt leasetagare avseende tomträttsavgälder, se not 9.

Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där HEBA är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

### 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 17.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk 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 Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats 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, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadsituation. 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 skattemässiga värdet. 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 under IAS 39 (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 marknadsituation. 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 "Lånefordringar och kundfordringar" 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 finansiella skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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 "Andra finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffnings-

värde. 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

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av omfattande bostads- och samhällsfastigheter. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. HEBA:s 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 2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas 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.

### 2.12 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall 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 rapportering 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 skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Trygghetslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

#### 2.14.1 Byggnader och mark

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%
- Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3–5%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

#### 2.14.2 Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga 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.

## NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

HEBA är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt 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 varaktigt förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 477,0 Mkr bundits på 3 år, 1 377,9 Mkr på 4 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,0 (2,2) procent medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,5) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med + 3,7/- 5,7 Mkr för år 2017.

Av räntebärande skulder på 2 400,8 (1 913,5) Mkr löper 337,4 (459,9) Mkr samt checkräkningskredit på 63,6 (40,8) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2016 framgår av nedanstående tabell.

### Räntebindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2017	422,3	0,8	18
2018	60,0	3,0	3
2019	477,0	1,2	20
2020 och framåt	1 377,9	2,6	59
<b>Summa</b>	<b>2 337,2</b>	<b>2,0</b>	<b>100</b>

### Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 993,9 Mkr enligt följande:

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-9,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-8,1
2011-10-12	2021-07-12	97,9	-13,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-12,9
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-7,1
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-6,8
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-12,3
		<b>993,9</b>	<b>-70,8</b>

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivatet är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. 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 skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2016 till 2 400,8 (1 913,5) Mkr, varav 63,6 (40,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (60,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2016 framgår av nedanstående tabell.

### Kapitalbindningsstruktur 2016-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2017	426,4	18
2018	689,8	30
2019	837,0	36
2020 och framåt	384,0	16
<b>Summa</b>	<b>2 337,2</b>	<b>100</b>

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 45 Mkr.

### Likvidflöden beräknade per 2016-12-31

(belopp i Mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2017	426,4	22,0	23,4	<b>471,8</b>
2018	689,8	16,9	23,4	<b>730,1</b>
2019	837,0	11,0	23,4	<b>871,4</b>
2020	139,0	4,8	18,3	<b>162,1</b>
2021	245,0	1,8	13,5	<b>260,3</b>
2022			7,8	<b>7,8</b>
2023			3,7	<b>3,7</b>
<b>Summa</b>	<b>2 337,2</b>	<b>56,5</b>	<b>113,5</b>	<b>2 507,2</b>

Vid beräkningen av ränta krediter har antagits oförändrad Stiborränta under kreditiden. 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 ca 4 procent av koncernens totala hyresintäkter.

### Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 22):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kundfordringar	4 098	1 896	3 474	1 218
Reserv osäkra fordringar	-2 294	-1 360	-1 795	-915
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>1 804</b>	<b>536</b>	<b>1 679</b>	<b>303</b>

## NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2016	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	19 445	162 210	36 268	28 144	49 341	295 408
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftskostnader	-5 982	-56 329	-10 329	-12 200	-12 659	-97 499
Underhållskostnader	-768	-4 083	-343	-869	-631	-6 694
Fastighetsskatt	-669	-2 749	-421	-592	-577	-5 008
Tomträttsavgälder	-64	-2 953	-1 578			-4 595
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11 962</b>	<b>96 096</b>	<b>23 597</b>	<b>14 483</b>	<b>35 474</b>	<b>181 612</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Resultat fastighetsförsäljning			1 067			1 067
Fastighet, orealiserad	68 469	134 434	24 664	41 900	52 516	321 983
<b>Resultat</b>	<b>80 431</b>	<b>230 530</b>	<b>49 328</b>	<b>56 383</b>	<b>87 990</b>	<b>504 662</b>
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	955 900	3 903 700	802 000	519 000	1 343 900	7 524 500
Övriga anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	531	3 505	674	681	970	6 361
Kortfristiga fordringar				35 000		35 000
Övriga kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	1 232	8 124	1 562	1 579	2 248	14 745
Ofördelade tillgångar						1 829
<b>Summa tillgångar</b>	<b>957 663</b>	<b>3 915 329</b>	<b>804 236</b>	<b>556 261</b>	<b>1 347 118</b>	<b>7 582 435</b>
<b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>						
Fördelade skulder <sup>1)</sup>	8 637	56 970	10 954	11 076	15 762	103 399
Ofördelade skulder						1 157
<b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b>	<b>8 637</b>	<b>56 970</b>	<b>10 954</b>	<b>11 076</b>	<b>15 762</b>	<b>104 556</b>
<b>Investeringar</b>	<b>137 170</b>	<b>338 739</b>	<b>50 638</b>	<b>5 405</b>	<b>188 719</b>	<b>720 671</b>
<hr/>						
Koncernen 2015	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	17 947	147 781	42 527	27 406	46 676	282 337
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftskostnader	-5 133	-50 169	-12 060	-9 781	-11 739	-88 882
Underhållskostnader	-536	-4 241	-516	-409	-4 063	-9 765
Fastighetsskatt	-587	-2 466	-549	-571	-570	-4 743
Tomträttsavgälder		-2 531	-1 732			-4 263
<b>Driftsöverskott</b>	<b>11 691</b>	<b>88 374</b>	<b>27 670</b>	<b>16 645</b>	<b>30 304</b>	<b>174 684</b>
<b>Värdeförändring</b>						
Resultat fastighetsförsäljning						
Fastighet, orealiserad	157 058	522 559	147 214	89 426	115 253	1 031 510
<b>Resultat</b>	<b>168 749</b>	<b>610 933</b>	<b>174 884</b>	<b>106 071</b>	<b>145 557</b>	<b>1 206 194</b>
<b>Tillgångar</b>						
Förvaltningsfastigheter	750 500	3 432 100	870 000	472 000	1 103 100	6 627 700
Finansiella anläggningstillgångar				35 000		35 000
Övriga anläggningstillgångar <sup>1)</sup>	359	3 092	807	652	824	5 734
Kortfristiga fordringar		12 708				12 708
Övriga kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	372	3 202	835	675	853	5 937
Ofördelade tillgångar						200
<b>Summa tillgångar</b>	<b>751 231</b>	<b>3 451 102</b>	<b>871 642</b>	<b>508 327</b>	<b>1 104 777</b>	<b>6 687 279</b>
<b>Kortfristiga ej räntebärande skulder</b>						
Fördelade skulder	4 872	42 000	10 955	8 858	11 194	77 879
<b>Summa kortfristiga ej räntebärande skulder</b>	<b>4 872</b>	<b>42 000</b>	<b>10 955</b>	<b>8 858</b>	<b>11 194</b>	<b>77 879</b>
<b>Investeringar</b>	<b>91 519</b>	<b>178 469</b>	<b>8 484</b>	<b>2 896</b>	<b>31 754</b>	<b>313 122</b>

1) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 181 612 (174 684) Kkr och resultatet före skatt 439 934 (1 157 132) Kkr består

av central administration -19 761 (-17 285) Kkr, finansnetto -41 214 (-37 118) Kkr resultat fastighetsförsäljning 1 067 (0,0) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 318 230 (1 036 851) Kkr.



NOT 5 HYRESINTÄKTER

2016-12-31 Kontraktsfallostruktur	Antal Kontrakts- kontrakt värde		Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2017	133	3 226	1%
År 2018	30	2 911	1%
År 2019	30	3 667	1%
År 2020	23	2 170	1%
Övriga <sup>1)</sup>	33	31 109	9%
<b>Summa uthyrda lokaler</b>	<b>249</b>	<b>43 083</b>	<b>13%</b>
Vakanta lokaler	24	289	
Interna kontrakt	9	1 592	1%
Ombyggnadsprojekt	11	308	
Bostäder	3 128	274 846	83%
Garage och p-platser	1 573	10 311	3%
<b>Summa</b>	<b>4 994</b>	<b>330 429</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup> Övervägande del avser kontraktvärde för 15-årigt hyresavtal (tom 2029-11-30) med hyresgäst Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (tom 2031-04-21) med hyresgäst Vardaga AB avseende äldreboende i Sollentuna samt 15-årigt hyresavtal (tom 2031-11-30) med hyresgäst Frösunda Omsorg AB avseende äldreboende i Farsta.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 4 procent av koncernens totala hyresintäkter.

NOT 6 HYRESINTÄKTER PER KONTRAKTSGRUPP

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Bostäder	259 476	255 175	206 751	198 483
Lokaler, övriga	13 163	13 566	12 409	12 839
Lokaler, samhällsfastigheter	16 776	8 652		
Garage och p-platser	9 275	8 638	8 290	7 426
Koncerninterna tjänster			4 470	3 656
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 282	-3 694	-3 117	-3 649
<b>Summa</b>	<b>295 408</b>	<b>282 337</b>	<b>228 803</b>	<b>218 755</b>

NOT 7 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Värmekostnader	29 122	27 287	24 163	22 253
Fastighetsskötsel	45 138	41 119	37 900	33 753
Fastighetsadministration	16 474	14 773	15 519	13 904
Övriga driftskostnader	6 765	5 703	5 703	4 680
<b>Summa</b>	<b>97 499</b>	<b>88 882</b>	<b>83 285</b>	<b>74 590</b>

Minimileaseavgifter avseende kontorsinventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Årets leasingavgifter	226	199	226	199
Förfallotidpunkt inom ett år	214	223	214	223
Förfallotidpunkt 1-5 år	272	418	272	418

NOT 8 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medeltal anställda	34	28	34	28
Varav kvinnor	11	8	11	8

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Löner och ersättningar	21 629	18 361	21 629	18 361
Sociala kostnader	11 368	9 301	11 368	9 301
(varav pensionkostnader)	(4 586)	(3 559)	(4 586)	(3 559)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 1 156 (734) Kkr. Premien avser huvudsakligen anställda som har förmånsbestämd ITP-plan, se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 850 (747) Kkr VD samt 1 291 (1 056) Kkr övriga ledande befattningshavare.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

Styrelsen i HEBA består av 6 (6) ledamöter och 1 (1) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 4 (4).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelseordförande	310	310	310	310
Styrelseledamöter	775	775	775	775
Suppleant	105	105	105	105
VD	3 082	2 878	3 082	2 878
Övriga ledande befattningshavare	3 650	3 304	3 650	3 304
Övriga anställda	13 707	10 989	13 707	10 989
<b>Summa</b>	<b>21 629</b>	<b>18 361</b>	<b>21 629</b>	<b>18 361</b>

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 190 (1 190) Kkr varav 310 (310) Kkr till styrelsens ordförande och med 155 (155) Kkr till envar av övriga ledamöter, samt 105 (105) Kkr till suppleanten. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrå Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 1 176 (299) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 610 (62) Kkr. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Beskattningsbara förmåner utöver lön till VD har utgått med totalt 93 (78) Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2016 uppgick till 850 (747) Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget från 62 år till 65 år. Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 60-75 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.

Styrelsens ersättningskommitté bestående av Lena Hedlund, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

#### Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 137 (142) Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2016 med 204 (221) Kkr. Bonus uppgår till högst en månadslön. Från och med 2017 utgår ingen bonus. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2016 uppgick till 1 291 (1 056) Kkr.

#### Övrig personal

Företagets bonusssystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD. Bonus uppgår till högst en månadslön. Från och med 2017 utgår ingen bonus.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare Koncern och moderbolag	2016	2015
<b>Andel kvinnor</b>		
Styrelse	29%	29%
Ledande befattningshavare	60%	60%

Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag	2016	2015
Total sjukfrånvaro	3%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	4%	5%
– sjukfrånvaro för män	2%	1%
– anställda –29 år	7%	3%
– anställda 30–49 år	2%	2%
– anställda 50 år–	3%	3%

#### NOT 9 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt 1 år	827	872	258	464
Förfallotidpunkt 2–5 år	645	1 734	645	949
Förfallotidpunkt efter 5 år	3 030	1 657	2 360	1 657
<b>Summa</b>	<b>4 502</b>	<b>4 263</b>	<b>3 263</b>	<b>3 070</b>
Säld fastighet	93			
<b>Summa</b>	<b>4 595</b>	<b>4 263</b>	<b>3 263</b>	<b>3 070</b>

#### NOT 10 CENTRAL ADMINISTRATION

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdraget	512	453	512	453
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	17	336	17	336
Övriga tjänster				
<b>Summa</b>	<b>529</b>	<b>789</b>	<b>529</b>	<b>789</b>

#### NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning på aktier i dotterbolag			133 530	
Utdelning allframtidisbrandförsäkring	1 468	1 321	1 468	1 321
Ränteintäkter	201	58	152	55
Ränteintäkter, dotterbolag			14 030	14 423
<b>Summa</b>	<b>1 669</b>	<b>1 379</b>	<b>149 180</b>	<b>15 799</b>

#### NOT 12 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader, kreditinstitut	45 098	40 894	40 923	36 402
Aktiverade räntekostnader	–2 271	–2 418	–2 271	–2 418
Räntekostnader, dotterbolag			310	0
Övriga räntekostnader	56	21	37	18
<b>Summa</b>	<b>42 883</b>	<b>38 497</b>	<b>38 999</b>	<b>34 002</b>

#### NOT 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

##### Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 321 983(1 031 510) Kkr, motsvarande 4,9 (19,5) procent. Årets värdeökning på 4,9 procent beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förändringen i bostadshyror. Som huvudmetod vid värderingen har en sk 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 sträcker sig från 1,89 procent på Lidingö till 4,70 procent i Täby.

##### Räntederivat

Värdeförändringen totalt under året uppgick till –3 753 (5 341) Kkr. Värdet har sjunkit jämfört med årsskiftet 2015 till följd av förlängning av kvarstående löptid och sjunkande långa marknadsräntor. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2016	2015
Överavskrivning på inventarier	-204	-157
Koncernbidrag	4 600	3 548
<b>Summa</b>	<b>4 396</b>	<b>3 391</b>

NOT 15 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Aktuell skatt</b>				
Årets skattekostnad	-655			
Skatt hänförlig till tidigare år	9			
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-136	-35		
Finansiella instrument	826	-1 175		
Omräkning uppskjuten skatt (22%)				
Underskottsavdrag	-2 092	3 185	-898	4 918
Skillnaden mellan fastigheter- nas bokförda och skattemäs- siga värde	-65 391	-256 466	-14 875	-21 598
<b>Summa</b>	<b>-67 439</b>	<b>-254 491</b>	<b>-15 773</b>	<b>-16 680</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>439 934</b>	<b>1 157 132</b>	<b>205 666</b>	<b>76 191</b>
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-96 785	-254 569	-45 247	-16 762
Skatt hänförlig till tidigare år	9			
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag			29 377	
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	29 243			
Underskottsavdrag tidigare år		5		5
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	307	276	307	276
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-213	-203	-210	-199
<b>Summa</b>	<b>-67 439</b>	<b>-254 491</b>	<b>-15 773</b>	<b>-16 680</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>15,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>21,9%</b>

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	4 119	3 541	4 119	3 541
Investeringar	237	578	237	578
Utgående anskaffningsvärde	4 356	4 119	4 356	4 119
Ingående ackumulerande avskrivningar	-1 650	-1 238	-1 650	-1 238
Årets avskrivningar	-436	-412	-436	-412
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 086	-1 650	-2 086	-1 650
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 270</b>	<b>2 469</b>	<b>2 270</b>	<b>2 469</b>

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2016	2015
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående balans	6 627 700	5 295 400
Investeringar	717 817	310 290
Försäljningar	-143 000	-9 500
Värdetförändring	321 983	1 031 510
<b>Utgående balans</b>	<b>7 524 500</b>	<b>6 627 700</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	2 212 042	1 919 880
Mark	1 330 905	1 184 926
Varav mark tomträtter	-468 178	-427 801
<b>Summa</b>	<b>3 074 769</b>	<b>2 677 005</b>

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet samt tre värdfastigheter. 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 ca 56 procent av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 271 (2 418) Kkr.

**Väsentliga åtaganden**

HEBA har tecknat avtal om förvärv av ungdomsbostäder under uppförande i Tullinge. Bolaget tillträds i mars 2017 och färdigställandet av totalentreprenaden beräknas ske under hösten 2018. Åtagandet inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 216 Mkr. HEBA har även tecknat avtal om förvärv av en samhällsfastighet i Liljeholmen med tillträde den 1 mars 2017. Fastighetsvärdet uppgår till 23,5 Mkr.

HEBA har även 2014 tecknat avtal om förvärv av fyra stycken hyreshus under uppförande i Flemingsbergsdalen med ett underliggande fastighetsvärde om 430 Mkr och med beräknat tillträde under hösten 2017. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder efter färdigställandet.

**Fastighetsvärdering**

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi 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 skattkalkyl 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 1,5 procent år 2017 och därefter 2 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 0,75 procent från januari år 2017 för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande lokalhyreskontrakt med indexuppräkning. Hyromna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.

HEBA:s 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 fördelas sig enligt följande:

Område	Direkt avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (m <sup>2</sup> )	Bokfört värde kr/m <sup>2</sup>
Innerstaden	2,0–3,5	9,1	19 341	49 400
Söderort	2,0–4,0	3,9	127 579	30 600
Västerort	2,8–3,7	2,8	24 529	32 700
Huddinge	3,2	8,9	24 803	20 900
Lidingö, Täby & Sollentuna	1,9–4,7	4,8	35 299	38 100
<b>Summa</b>	<b>1,9–4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>231 551</b>	<b>32 500</b>

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

Parameter	Förändring	Värdeförändring (Mkr)
Inflation	+/- 1 %-enhet	+632/-592
Kalkylränta	+/- 0,5 %-enhet	-209/+219
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enhet	-950/+1 411
Hyresvärde bostäder	+/- 2 %	+197/-197
Drifts- och underhållskostnader	+/- 20 kr/m <sup>2</sup>	+389/-389

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 3,88 procent till 6,64 procent och ett direktavkastningskrav mellan 1,89 procent och 4,70 procent enligt ovanstående tabell.

**NOT 18 BYGGNADER OCH MARK**

	Moderbolaget	
	2016	2015
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 852 984	1 563 388
Investeringar	280 192	299 096
Försäljningar		-9 500
Utgående anskaffningsvärde	2 133 176	1 852 984
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 000	-137 008
Försäljningar		
Årets avskrivningar	-18 107	-15 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 107	-153 000
	Moderbolaget	
	2016	2015
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 795	118 795
Utgående anskaffningsvärde	118 795	118 795

**Utgående planenligt värde 2 080 864 1 818 779**

**Taxeringsvärden**

Byggnader	1 779 909	1 476 303
Mark	1 150 596	999 817
Varav mark tomträtter	-335 069	-283 292
<b>Summa</b>	<b>2 595 436</b>	<b>2 192 828</b>

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 2 271 (2 418) Kkr.

**NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR /INVENTARIER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	8 802	7 671	8 802	7 671
Investeringar	2 617	2 254	2 304	2 254
Försäljningar och utrangeringar	-1 115	-1 123	-1 115	-1 123
Utgående anskaffningsvärde	10 304	8 802	9 991	8 802
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 537	-5 323	-5 537	-5 323
Försäljningar och utrangeringar	774	859	774	859
Årets avskrivningar	-1 450	-1 073	-1 387	-1 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 213	-5 537	-6 150	-5 537
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 091</b>	<b>3 265</b>	<b>3 841</b>	<b>3 265</b>

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Driftskostnader	1 078	671	1 015	671
Central administration	372	402	372	402
<b>Summa</b>	<b>1 450</b>	<b>1 073</b>	<b>1 387</b>	<b>1 073</b>



NOT 20 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 (holding-bolag)	1 000	100	100	100
HEBA Stockholm AB 556793-0374, Stockholm (holding-bolag)	1 000	100	100	133 630
HEBA Hyresrätten AB 556861-6121, Stockholm (holding-bolag)	500	100	50	50
HEBA Bostads AB 559067-9543, Stockholm (holding-bolag)	500	100	50	50
<b>Summa</b>			<b>300</b>	

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	8 145
HEBA Liljeholmsplan AB 556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	18 774
HEBA Hökarängen AB 556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	44 389
HEBA Räcksta AB 556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	5 137
HEBA Farsta AB 556866-2794, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	129 097	4 329
HEBA Enhagen AB 556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	1 910
HEBA Viby AB 5569987-6260, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	64 232	400
Förvaltnings AB Hyresrätten 4 556988-2508, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
<b>Summa</b>			<b>366 903</b>	

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2016	2015
Fordringar vid årets början	598 432	621 757
Amortering	-58 063	-75 983
Ny utlåning	420 814	52 658
<b>Summa</b>	<b>961 183</b>	<b>598 432</b>

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
HEBA Förvaltnings AB	8 666	8 488
HEBA Stockholm AB	266 049	146 875
HEBA Hyresrätten AB	146 375	79 809
HEBA Liljeholmsplan AB	140 100	145 478
HEBA Räcksta AB	3 912	8 739
HEBA Hökarängen AB		36 947
HEBA Hägernäs Strand AB	62 670	64 691
HEBA Enhagen AB	98 524	98 514
HEBA Farsta AB	121 777	
HEBA Viby AB	113 110	
Förvaltnings AB Hyresrätten 3		8 891
<b>Summa</b>	<b>961 183</b>	<b>598 432</b>

Koncernfordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Kundfordringar</b>	<b>4 098</b>	<b>1 896</b>	<b>3 474</b>	<b>1 218</b>
Reserv vid årets början	1 360	976	915	819
Årets reserveringar	1 901	676	1 382	385
Återförda reserveringar	-928	-149	-466	-146
Konstaterade förluster	-39	-143	-36	-143
<b>Reserv vid årets slut</b>	<b>2 294</b>	<b>1 360</b>	<b>1 795</b>	<b>915</b>
<b>Summa</b>	<b>1 804</b>	<b>536</b>	<b>1 679</b>	<b>303</b>

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förfallet belopp	2 637	1 883	2 020	1 208
Varav förfallna mellan 0-90 dgr	99	388	99	243
Varav förfallna mellan 90-180 dgr	159	153	134	134
Varav förfallna mer än 180 dgr	2 379	1 342	1 787	831
Reserv för osäkra fordringar	2 294	1 360	1 795	915

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skattefordringar		136		387
Investeringsstöd	6 261			
Fordran Skanska AB	35 000			
Fordran Danator Group AB		12 708		
Övriga fordringar	158	82	105	47
<b>Summa</b>	<b>41 419</b>	<b>12 926</b>	<b>105</b>	<b>434</b>

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna intäkter	3 027	2 088	43	30
Förutbetalda räntekostnader	484	286	238	134
Förutbetalda övriga kostnader	3 011	2 945	2 442	2 513
<b>Summa</b>	<b>6 522</b>	<b>5 319</b>	<b>2 723</b>	<b>2 677</b>

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 1 829 (64) Kkr i koncernen och 3 (4) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT 26 EGET KAPITAL

	Antal, tusental	Kkr	Röster à	Summa röster tusental
<b>Aktiekapital</b>				
Serie A	3 995	3 329	10	39 951
Serie B	37 285	31 071	1	37 285
<b>Summa</b>	<b>41 280</b>	<b>34 400</b>		<b>77 236</b>

Resultat per aktie uppgick till 9,02 (21,87) kr för koncernen och 4,60 (1,44) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagstämmans förfogande stående vinstmedel om 761 963 201 kr disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie, totalt 66 048 000 kr. I ny räkning överföres 695 915 201 kr.

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2016	2015
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	617	413
	<b>617</b>	<b>413</b>

NOT 28 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	490 002 [63 570]	778 624 [40 774]	490 002 [63 570]	718 624 [40 774]
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	104 556	77 879	90 315	66 788
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	1 910 830	1 134 850	1 518 580	859 600
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
<b>Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat</b>	<b>2 505 388</b>	<b>1 991 353</b>	<b>2 098 897</b>	<b>1 645 012</b>

Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 29 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Långfristiga fastighetslån	1 910 830	1 134 850	1 518 580	859 600
Kortfristiga fastighetslån	426 432	737 850	426 432	677 850
Checkräkningskredit	63 570	40 774	63 570	40 774
	<b>2 400 832</b>	<b>1 913 474</b>	<b>2 008 582</b>	<b>1 578 224</b>

Limit checkräkningskredit uppgår till 80 000 (60 000) Kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 30 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Skatt avseende:</b>				
<b>Obeskattade reserver i koncernföretag</b>				
Ingående balans	91	56		
Förändring rapport över totalresultat	136	35		
<b>Utgående balans</b>	<b>227</b>	<b>91</b>		
<b>Finansiella instrument</b>				
Ingående balans	-14 753	-15 928		
Förändring rapport över totalresultat	-826	1 175		
<b>Utgående balans</b>	<b>-15 579</b>	<b>-14 753</b>		

NOT 30 UPPSKJUTEN SKATTESKULD, FORTS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
<b>Underskottsavdrag</b>				
Ingående balans	-16 896	-13 711	-6 256	-1 338
Förändring rapport över totalresultat	2 092	-3 185	898	-4 918
<b>Utgående balans</b>	<b>-14 804</b>	<b>-16 896</b>	<b>-5 358</b>	<b>-6 256</b>
<b>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde</b>				
Ingående balans	1 011 658	755 192	112 124	90 526
Förändring rapport över totalresultat	65 391	256 466	14 875	21 598
Förvärv via bolag	42 060			
<b>Utgående balans</b>	<b>1 119 109</b>	<b>1 011 658</b>	<b>126 999</b>	<b>112 124</b>
<b>Avgår tillgångsförvärv bolag</b>				
Ingående balans	-31 972	-31 972		
Årets förvärv	-42 060			
<b>Utgående balans</b>	<b>-74 032</b>	<b>-31 972</b>		
<b>Summa utgående balans</b>	<b>1 014 921</b>	<b>948 128</b>	<b>121 641</b>	<b>105 868</b>

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran.

NOT 33 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Långfristiga fordringar						35 000
Kundfordringar	1 804	536				
Övriga fordringar	41 361	12 734				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 522	5 319				
Likvida medel	1 829	64				
Långfristiga skulder					-1 955 520	-1 153 640
Derivatinstrument			-70 814	-67 061		
Leverantörsskulder					-42 632	-37 462
Övriga skulder					-496 413	-779 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-51 355	-36 859
<b>Summa</b>	<b>51 516</b>	<b>18 653</b>	<b>-70 814</b>	<b>-67 061</b>	<b>-2 545 920</b>	<b>-1 972 025</b>

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

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna lönerelaterade kostnader	4 380	4 408	4 380	4 408
Upplupna räntor	2 895	1 799	2 832	1 736
Förutbetalda hyresintäkter	22 995	23 515	19 006	17 157
Övrigt	4 436	6 975	4 138	4 933
Varav nyproduktion och ROT	16 649	162	16 649	162
<b>Summa</b>	<b>51 355</b>	<b>36 859</b>	<b>47 005</b>	<b>28 396</b>

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	2 504 057	2 131 877	2 111 807	1 796 627
(varav inteckningar i tomträtt)	[890 481]	[675 731]	[623 481]	[465 731]
<b>Summa</b>	<b>2 504 057</b>	<b>2 131 877</b>	<b>2 111 807</b>	<b>1 796 627</b>

omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 44,7 Mkr.

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

HEBA:s vd Lennart Karlsson har sagt upp sin anställning till upphörande till den 31 december 2017. Rekrytering av efterträdare till Lennart Karlsson pågår.

# Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	572 070 379
Årets vinst	Kronor	189 892 822
	<b>Kronor</b>	<b>761 963 201</b>

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

Till aktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie	Kronor	66 048 000
I ny räkning överföres	Kronor	695 915 201
	<b>Kronor</b>	<b>761 963 201</b>

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 66,0 Mkr och utgör 70,2 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning skall 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 52,2 procent och moderbolagets soliditet till 24,7 procent. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 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 företagens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 april 2017

Sören Härnblad  
Styrelseordförande

Rolf H Andersson  
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson  
Styrelseledamot

Lena Hedlund  
Styrelseledamot

Christina Holmbergh  
Styrelseledamot

Lars Åberg  
Styrelseledamot

Lennart Karlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2017.

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HEBA Fastighets AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–70 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 2016 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 2016 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 45–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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.

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.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är den mest väsentliga balansposten i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2016 till 7 524,5 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Verkligt värde fastställts genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild förvaltningsfastighet och är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar som hyresintäkter, driftkostnader, investeringar,

diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Tilläggsupplysningar i not 2.1 och not 17.

I vår revision har bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har bedömt och utvärderat ledningens process för fastighetsvärderingen. Vi har bedömt rimligheten av de bedömningar och antaganden som används i värderingarna vilket inkluderar uppskattningar gjorda av det externa värderingsföretaget såsom hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader. Detta har skett med stöd av intern fastighetsvärderingsspecialist samt jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheter granskat den externa värderingens använda hyresintäkter och fastighetskostnader mot bolagets redovisning. 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 1–41 och 75–80. 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, 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamhe-



ten. 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.

#### 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

#### 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 (publ) för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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. Den 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar 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 45–47 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 jämför 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.

Stockholm den 6 april 2017

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>					
Hyesintäkter	295	282	267	248	231
Drifts- och underhållskostnader	-104	-98	-95	-90	-88
Fastighetsskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-4	-4	-4	-3	-3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>182</b>	<b>175</b>	<b>163</b>	<b>150</b>	<b>135</b>
Centrala adm. kostnader	-20	-17	-17	-16	-15
Finansiella intäkter	2	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-43	-39	-44	-40	-35
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>121</b>	<b>120</b>	<b>103</b>	<b>95</b>	<b>86</b>
Resultat fastighetsförsäljning	1				1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	322	1 032	114	119	172
Värdeförändring räntederivat	-4	5	-56	21	-8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>440</b>	<b>1 157</b>	<b>161</b>	<b>235</b>	<b>251</b>
Skatt	-67	-254	-35	-51	76
<b>Årets resultat</b>	<b>373</b>	<b>903</b>	<b>126</b>	<b>184</b>	<b>327</b>
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>					
<b>Tillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	7 525	6 628	5 295	4 870	4 491
Övriga anläggningstillgångar	6	40	5	4	3
Omsättningstillgångar	49	19	13	5	5
Likvida medel	2		2		2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 582</b>	<b>6 687</b>	<b>5 315</b>	<b>4 879</b>	<b>4 501</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	3 991	3 681	2 832	2 755	2 617
Räntederivat	71	67	72	17	38
Uppskjuten skatteskuld	1 015	948	694	658	607
Räntebärande skulder	2 401	1 913	1 639	1 381	1 138
Icke räntebärande skulder	104	78	78	68	101
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 582</b>	<b>6 687</b>	<b>5 315</b>	<b>4 879</b>	<b>4 501</b>
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	221	219	215	208	205
Direktavkastning, %	2,4	2,8	3,1	3,3	3,1
Hyesintäkter per m <sup>2</sup> , kr	1 338	1 292	1 244	1 190	1 127
Drift och underhåll per m <sup>2</sup> , kr	472	451	446	433	432
Bokfört värde per m <sup>2</sup> , kr	32 497	28 911	23 933	22 135	21 032
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Kassaflöde, Mkr	150,9	115,1	106,7	62,8	100,3
Investeringar, Mkr	720,7	313,8	313,8	262,0	260,7
Överskottsgrad, %*	61,5	61,9	60,8	60,5	58,2
Räntetäckningsgrad, ggr *	3,8	4,1	3,3	3,4	3,5
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %*	2,0	2,2	2,6	3,6	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr*	0,6	0,5	0,6	0,5	0,4
Beläningsgrad, %*	31,9	28,9	31,0	28,3	25,3
Soliditet, %*	52,6	55,0	53,3	56,5	58,2
Avkastning eget kapital, %*	9,7	27,7	4,5	6,8	13,2
Avkastning totalt kapital, %*	6,8	19,9	4,0	5,9	6,6
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Resultat efter skatt, kr	9,02	21,87	3,05	4,45	7,92
Kassaflöde, kr*	3,66	2,79	2,59	1,52	2,43
Eget kapital, kr*	96,69	89,17	68,60	66,75	63,40
Substansvärde, kr*	122,01	112,90	86,12	83,16	78,67
Börskurs, kr	113,75	99,75	97,25	75,00	63,75
Fastigheternas bokförda värde, kr*	182,28	160,55	128,28	117,97	108,80
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

\* Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

# Fastighetsförteckning

## BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>
<b>INNERSTADEN</b>							
<b>Draken 24</b> Timmermansg. 29-31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	7 784	1 241
<b>Höken 30</b> Äsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 191	1 174
<b>Veken 8</b> Äsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 966	1 250
<b>Bonden Mindre 8</b> Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 969	1 469
<b>Sonfjället 1</b> Bobergsgatan 55-57, 59A-C, 61-65, 61X Husarvikstorget 4-8, Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	72	72	4 885	11 386	2 331
<b>SUMMA INNERSTADEN</b>			<b>212</b>	<b>95</b>	<b>15 938</b>	<b>25 296</b>	<b>1 587</b>
<b>SÖDERORT</b>							
<b>Bisvärmen 6</b> Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	4 459	1 708
<b>Bisvärmen 7</b> Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	4 056	1 660
<b>Bisvärmen 4</b> Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	4 118	1 647
<b>Bisvärmen 5</b> Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	3 918	1 641
<b>Pennteckningen 5</b> Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 978	1 112
<b>Arabesken 1</b> Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 994	1 248
<b>Fontänen 1</b> Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 130	1 769
<b>Fegen 1</b> Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 686	1 177
<b>Femlingen 1</b> Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 442	1 128
<b>Mosaiken 4</b> Glasmålarvägen 1-5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 410	1 197
<b>Borrsvängen 14</b> Gubbängsvägen 107A-B, 109A-D	2016	2016	57	57	4 078	7 927	1 944
<b>Skrubbyveln 5</b> Karmstolsvägen 14-24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 531	1 188
<b>Borrsvängen 8</b> Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 262	1 112
<b>Sticksågen 1</b> Skrinvägen 1-11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 346	1 164
<b>Gradsågen 3</b> Dörrvägen 12-14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	913	1 120
<b>Ryggsågen 2</b> Dörrvägen 18-20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	903	1 109
<b>Ryggsågen 3</b> Dörrvägen 22-28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 730	1 120
<b>Kaffebalen 1</b> Kumminvägen 1-25, Muskotvägen 2-14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	9 949	1 407
<b>Kardemumman 3</b> Muskotvägen 1-9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 273	1 414
<b>Kardemumman 2</b> Muskotvägen 11-15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 330	1 421
<b>Kardemumman 4</b> Korintvägen 2-6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 498	1 383
<b>Kardemumman 5</b> Korintvägen 8-12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 495	1 384
<b>Kardemumman 1</b> Korintvägen 14-22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 328	1 386
<b>Russinet 1</b> Korintvägen 1-7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 059	1 362
<b>Muskotblomman 1</b> Saltvägen 31-35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 023	1 375
<b>Muskotblomman 2</b> Saltvägen 37-39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 023	1 375
<b>Korinten 1</b> Saltvägen 43-45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 023	1 375
<b>Svärdsö 1</b> Lysviksgatan 63-77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	4 070	1 113
<b>Korsö 3</b> Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 509	6 141	1 115
<b>Idö 1</b> Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 049	7 228	1 195

Fortsättning på nästa sida »

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	Antal	Årshyra, kkr	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omgre- leras år
5	1 343	2 577	1 919	63	1 451	7 617	11 812	1 551	175 200	92 200		
2	610	899	1 474			2 476	3 090	1 248	56 006	33 600		
3	370	230	622	10	192	1 943	2 388	1 229	46 009	27 167		
4	266	609	2 289			1 606	2 578	1 605	42 996	22 649		
14	814	2 014	2 474	37	977	5 699	14 377	2 523	125 370	75 970	769	2025
<b>28</b>	<b>3 403</b>	<b>6 329</b>	<b>1 860</b>	<b>110</b>	<b>2 620</b>	<b>19 341</b>	<b>34 245</b>	<b>1 771</b>	<b>445 581</b>	<b>251 586</b>	<b>769</b>	
2	43	63	1 465	19	121	2 654	4 643	1 749	27 802	22 938		
4	140	170	1 214	14	100	2 583	4 326	1 675	60 974	20 793		
4	129	158	1 225	29	176	2 630	4 452	1 693	62 081	21 042		
2	236	319	1 352	13	77	2 623	4 314	1 645	88 511	20 056		
3	163	192	1 178	8	45	2 842	3 215	1 131	48 037	22 810		
2	2	95	47 500			1 600	2 089	1 306	30 609	13 400		
				5	27	1 769	3 157	1 785	43 001	14 875		
1	33	34	1 030			2 315	2 720	1 175	41 409	19 261		
1	36	30	833			2 201	2 472	1 123	38 562	18 467		
3	283	199	703			2 297	2 609	1 136	30 875	12 417		
				43	448	4 078	8 375	2 054	87 200	18 200	245	2024
3	128	68	531	5	35	2 259	2 634	1 166	26 982	9 555	123	2026
1	11	6	545	8	56	2 045	2 324	1 136	24 703	9 271	113	2026
6	120	50	417	1	1	2 135	2 397	1 123	25 133	9 126	113	2026
3	84	61	726			899	974	1 083	10 016	3 763	45	2026
1	2	1	500			816	904	1 108	9 668	3 664	46	2026
4	209	149	713	2	3	1 753	1 882	1 074	19 344	7 130	93	2017
23	560	332	593	25	90	7 630	10 371	1 359	110 125	32 300	408	2026
5	72	37	514	4	14	1 680	2 324	1 383	25 752	7 200	93	2017
4	61	29	475			997	1 359	1 363	15 185	4 212	55	2017
5	137	66	482	42	160	1 220	1 724	1 413	15 665	4 874	62	2017
3	87	94	1 080	6	22	1 167	1 611	1 380	15 938	5 011	62	2017
7	77	40	519			1 757	2 368	1 348	25 345	7 535	97	2017
9	144	70	486			1 656	2 129	1 286	22 945	6 800	70	2017
4	45	21	467	3	11	789	1 055	1 337	10 639	3 348	46	2017
4	67	33	493			811	1 056	1 302	10 744	3 401	42	2017
4	64	55	859			808	1 078	1 334	10 832	3 398	42	2017
6	192	126	656	28	146	3 849	4 342	1 128	45 066	17 133	165	2017
2	62	44	710	74	101	5 571	6 286	1 128	67 087	24 903	289	2019
3	457	392	858	52	168	6 506	7 788	1 197	78 847	27 764	356	2019



## BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/ m <sup>2</sup>
<b>SÖDERORT fortsättning</b>							
<b>Tärnö 1<sup>1)</sup></b> Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016	2016					
<b>Stubinen 3</b> Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 517	1 899
<b>Förgyllda Bägaren 4</b> Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 380	1 087
<b>Förgyllda Bägaren 3</b> Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 360	1 083
<b>Förgyllda Bägaren 2</b> Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 325	1 077
<b>Spöksonaten 1</b> Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 712	1 082
<b>Skidföret 1</b> Glidgränd 1-13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 797	1 099
<b>Backskidan 1</b> Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 729	1 413
<b>Skridskon 1</b> Lugntorpsvägen 45-57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	3 368	1 097
<b>Isdubben 1</b> Vasaloppsvägen 92-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 806	1 074
<b>Störtloppet 2</b> Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 382	1 083
<b>Lackträden 8</b> Korpmsossvägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västberga	1944/2015	1981	42	42	1 818	3 320	1 826
<b>Reversen 2</b> Tomträttsvägen 26-32/Mellanbergsvägen 82-88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 806	1 167
<b>Vildrosen 14</b> Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25	25	1 659	2 207	1 330
<b>Lejongapet 46</b> Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58	58	3 614	4 925	1 363
<b>Maskrosen 4</b> Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15	15	692	1 053	1 522
<b>SUMMA SÖDERORT</b>			<b>1 820</b>	<b>1 118</b>	<b>114 540</b>	<b>150 930</b>	<b>1 318</b>
<b>VÄSTERORT</b>							
<b>Datumblocket 1</b> Skatttegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 307	1 141
<b>Pennvässaren 2</b> Lyckslevägen 90-116, Vällingby	1954	1954	92	38	5 670	8 386	1 479
<b>Agnes Cecilia 1</b> Emils Gata 1-7, Tappsvägen 15-19, Tummelisas Gata 6-22, Bagare Bengtssons Gata 4-6, Annedal	2013	2013	85	85	6 154	11 113	1 806
<b>Vattenfallet 6</b> Räcksta Gårdsväg 19, Räcksta	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 713	1 788
<b>SUMMA VÄSTERORT</b>			<b>356</b>	<b>236</b>	<b>22 783</b>	<b>35 519</b>	<b>1 559</b>
<b>HUDDINGE</b>							
<b>Rädsbacken 12</b> Rådsvägen 6-16/Rådstigen 3-5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	26 045	1 093
<b>SUMMA HUDDINGE</b>			<b>380</b>	<b>2</b>	<b>23 836</b>	<b>26 045</b>	<b>1 093</b>
<b>LIDINGÖ, TÄBY &amp; SOLLENTUNA</b>							
<b>Galeasen 4</b> Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 108	1 100
<b>Regattan 3</b> Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 865	1 078
<b>Fregatten 4</b> Fregattvägen 9, Baggeby	1961/2014	1972	73	73	5 409	7 644	1 413
<b>Fregatten 5</b> Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960/2015	1972	72	72	7 549	9 898	1 311
<b>Styrmannen 1</b> Bodalsvägen 49-81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	9 187	1 619
<b>Markan 6</b> Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 354	1 880
<b>Svånghjulet 4<sup>1)</sup></b> Enhagsslingan 7, Täby	2014	2014					
<b>Vinfatet 6<sup>1)</sup></b> Böljevägen 20, Sollentuna	2016	2016					
<b>SUMMA LIDINGÖ, TÄBY &amp; SOLLENTUNA</b>			<b>360</b>	<b>303</b>	<b>26 054</b>	<b>37 056</b>	<b>1 422</b>
<b>SUMMA STORSTOCKHOLM</b>			<b>3 128</b>	<b>1 754</b>	<b>203 151</b>	<b>274 846</b>	<b>1 353</b>

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

<sup>1)</sup> Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	Antal	Årshyra, kkr	Yta, m <sup>2</sup>	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m <sup>2</sup>	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
1	5 800	12 269	2 115			5 800	12 269	2 115			451	2024
2	5	6	1 200			6 069	11 523	1 899	175 072	55 030	0	2017
3	694	263	379	31	147	5 643	5 790	1 026	63 484	23 782		
1	20	8	400	53	278	4 967	5 646	1 137	63 020	23 834		
1	1	36	36 000	64	330	4 947	5 691	1 150	64 602	26 138		
7	800	430	538	28	160	5 156	5 302	1 028	56 409	20 918		
6	246	175	711	27	60	2 790	3 032	1 087	33 636	13 613		
2	146	97	664	12	47	1 370	1 873	1 367	22 272	6 729		
5	246	167	679	16	79	3 316	3 614	1 090	41 337	16 331		
5	227	161	709	24	99	2 840	3 066	1 080	35 815	15 039		
4	53	48	906	14	42	2 253	2 472	1 097	29 077	12 078		
11	258	195	756	8	23	2 076	3 538	1 704	24 875	9 513	141	2024
2	32	13	406	16	63	1 580	1 882	1 191	19 764	7 151	86	2025
4	269	240	892	3	14	1 928	2 461	1 276	33 019	12 848		
7	264	390	1 477	20	62	3 878	5 377	1 387	71 230	27 333		
2	334	477	1 428	14	50	1 026	1 580	1 540	17 219	5 600		
<b>182</b>	<b>13 039</b>	<b>17 909</b>	<b>1 373</b>	<b>711</b>	<b>3 255</b>	<b>127 579</b>	<b>172 094</b>	<b>1 349</b>	<b>1 879 908</b>	<b>670 584</b>	<b>3 243</b>	
12	876	617	704	12	58	6 404	6 982	1 090	73 675	28 069	326	2023
12	676	444	657	17	136	6 346	8 966	1 413	73 780	28 515	312	2025
4	194	485	2 500	55	661	6 348	12 259	1 931	179 742	55 342	847	2022
				50	300	5 431	10 013	1 844	108 000	28 000		
<b>28</b>	<b>1 746</b>	<b>1 546</b>	<b>885</b>	<b>134</b>	<b>1 155</b>	<b>24 529</b>	<b>38 220</b>	<b>1 558</b>	<b>435 197</b>	<b>139 926</b>	<b>1 485</b>	
23	967	721	746	338	1 315	24 803	28 081	1 132	281 000	98 200		
<b>23</b>	<b>967</b>	<b>721</b>	<b>746</b>	<b>338</b>	<b>1 315</b>	<b>24 803</b>	<b>28 081</b>	<b>1 132</b>	<b>281 000</b>	<b>98 200</b>		
7	206	191	927	7	58	2 123	2 357	1 110	30 169	12 806		
2	117	59	504	9	57	2 775	2 981	1 074	39 987	17 400		
8	58	45	776			5 467	7 689	1 406	97 043	34 000		
9	178	117	657	40	178	7 727	10 193	1 319	129 579	47 320		
4	678	1 048	1 546	164	1 408	6 351	11 643	1 833	138 283	39 883		
				60	265	2 848	5 619	1 973	66 200	19 200		
1	3 998	8 740	2 186			3 998	8 740	2 186				
1	4 010	8 567	2 136			4 010	8 567	2 136				
<b>32</b>	<b>9 245</b>	<b>18 767</b>	<b>2 030</b>	<b>280</b>	<b>1 966</b>	<b>35 299</b>	<b>57 789</b>	<b>1 637</b>	<b>501 261</b>	<b>170 609</b>		
<b>293</b>	<b>28 400</b>	<b>45 272</b>	<b>1 594</b>	<b>1 573</b>	<b>10 311</b>	<b>231 551</b>	<b>330 429</b>	<b>1 427</b>	<b>3 542 947</b>	<b>1 330 905</b>	<b>5 497</b>	

# 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.

## Överskottsgrad\*

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

## Räntetäckningsgrad\*

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

## Genomsnittlig ränta på fastighetslån\*

Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

## Skuldsättningsgrad\*

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

## Belåningsgrad\*

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

## Soliditet\*

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

## Avkastning eget kapital\*

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

## Avkastning totalt kapital\*

Resultat före skatt exkl 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.

### Kassaflöde\*

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

### Eget kapital\*

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Substansvärde\*

Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

### Fastigheternas bokförda värde\*

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

## DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 38–39

### 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.

\* 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. Utträknigen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

# Välkommen till årsstämma

## Årsstämma 2017 i HEBA Fastighets AB (publ)

**Tid** 3 maj kl 16.30  
**Plats** Konferens Spårvagnshallarna,  
Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57  
Stockholm

## Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 26 april 2017 dels anmäla sig hos bolaget senast den 26 april 2017 till:

**Adress** HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006,  
104 62 Stockholm  
**Telefon** 08-442 44 40  
**E-post** [bolagsstamma@hebafast.se](mailto:bolagsstamma@hebafast.se)

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 26 april 2017 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt ha registrerat sina aktier i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

## Information kan beställas per

**Telefon** 08-442 44 40  
**Fax** 08-442 44 42  
**E-post** [info@hebafast.se](mailto:info@hebafast.se)

## Finansiell kalender

Delårsrapport för januari–mars 2017 publiceras den 3 maj 2017.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,60 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 5 maj 2017.

Beslutat årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 10 maj 2017.

Halvårsrapport januari–juni 2017 publiceras den 10 augusti 2017.

Delårsrapport januari–september 2017 publiceras den 9 november 2017.

Bokslutskommuniké 2017 publiceras i februari 2018.

Årsredovisning 2017 publiceras i april 2018.



Glaspaviljong på fastigheten Vinfatet i Viby, Sollentuna.





HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 64 fastigheter, varav tre samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 128 och antal lokaler är 293. HEBA är sedan år 1994 noterad på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap. [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)