

Årsredovisning 2017

TRYGGT BOENDE SEDAN 1952

HEBA
FASTIGHETS AB

Innehållsförteckning

INNEHÅLL

- 1 Året som gått
- 2 Om HEBA
- 4 VD-dialog
- 6 Mål och utfall
- 8 Marknad och trender
- 12 Våra fastigheter
- 22 Fastighetsutveckling
- 26 Våra hyresgäster
- 28 HEBA:s hållbarhetsarbete
- 35 Möjligheter och risker
- 36 Värdering HEBA:s fastigheter
- 38 Aktien och aktieägarna
- 40 Finansiering

FINANSIELL RAPPORTERING

- 42 Förvaltningsberättelse
- 45 Bolagsstyrningsrapport
- 48 Ledning, styrelse och revisor
- 50 Rapport över totalresultat, koncernen
- 52 Rapport över finansiell ställning, koncernen
- 54 Rapport över förändring av eget kapital, koncernen
- 54 Rapport över kassaflöden, koncernen
- 55 Resultaträkning, moderbolaget
- 55 Rapport över totalresultat, moderbolaget
- 56 Balansräkning, moderbolaget
- 57 Förändring av eget kapital, moderbolaget
- 57 Kassaflödesanalys, moderbolaget
- 58 Tilläggsupplysningar
- 70 Förslag till vinstdisposition
- 71 Årsredovisningens undertecknande
- 73 Revisionsberättelse
- 76 Fem år i sammandrag
- 77 Komplettering GRI-information
- 82 Fastighetsförteckning
- 86 Definitioner
- 87 Välkommen till årsstämman
- 88 Karta, HEBA:s fastighetsbestånd

Skördeåret
2017



2017

HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter och samhällsfastigheter i Stockholm. Våra hyresgäster ger oss ett högt betyg avseende service och trygghet.

VIKTIGA HÄNDELSER

- Driftsöverskottet uppgick till 214,8 (181,6) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 137,5 (120,6) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 319,3 (321,9) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till 14,3 (-3,7) Mkr.
- Årets resultatet efter skatt uppgick till 367,9 (372,5) Mkr, vilket motsvarar 8,91 (9,02) kr per aktie.
- Aktieutdelningen föreslås till 1,80 (1,60) kr per aktie.
- Tillträtt nyproduktion av 184 lägenheter i Flemingsbergsdalen.
- Tillträtt två samhällsfastigheter med ett äldreboende i Täby (62 lgh) och ett LSS-boende i Årstaberget (6 lgh).
- Påbörjat ROT av bostäder i Västertorp (42 lgh) och Årsta (33 lgh) och färdigställt ROT av bostäder i Vällingby (92 lgh), Västertorp (50 lgh) och Årsta (39 lgh).

NYCKELTAL

	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	334,8	295,4
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	237,0	220,8
Direktavkastning, %	2,5	2,4
Bokfört värde per kvm, kr	34 844	32 497
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	172,6	150,9
Investeringar, Mkr	929,5	720,7
Soliditet, %	48,8	52,6
Överskottsgrad, %	64,2	61,5
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	8,91	9,02
Utdelning (2017 förslag), kr	1,80	1,60
Börskurs den 31 december, kr	110,75	113,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	132,69	122,01

Stark
värde-
tillväxt

Viktiga
förvärv



Generatorm 7, Flemingsbergsdalen

Långsiktig fastighetsägare

Stockholms läns befolkning ökade med 39 083 personer under 2017. Fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen av 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.

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.

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster liksom hyresgäster i våra samhällsfastigheter. 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 både i förvaltningen av våra fastigheter och i relationer med våra hyresgäster.

HEBA bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt. Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. Ända sedan starten, då HEBA bildades av de två byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson, har det funnits en gedigen kunskap om fastigheter. Vi är stolta över vårt ursprung och det är fortfarande en del av vår identitet.

Vi hade inte varit där vi är idag utan att kontinuerligt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som ivrigast har framhävt våra framgångar. För oss har nöjda hyresgäster och en stabil ekonomi varit viktigare. Detta tillsammans med vår strävan att vidareutveckla vårt miljöarbete för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle gör oss till en solid fastighetsägare med lojala hyresgäster, som är efter år ger oss höga betyg i kundundersökningarna.



Från byggherre till fastighetsbolag



Karl Holmberg



Folke Ericsson

HEBA Fastighets AB vilar på en stark tradition genom mötet mellan de två erfarna byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson som 1952 slog sig samman för att inleda ett givande samarbete i stora projekt. Då bildades bolaget HEBA Byggnadsaktiebolag, som i samband med en byggnation på Åsögatan i början av sextioalet övergick till ren byggherre och förvaltande bolag. Men det var under åttiotalet då HEBA gick igenom en kraftfull expansion och samtidigt höll fast vid en konservativ förvävsstrategi, som grunden lades för fortsatt framgång även under nittiotalets turbulenta år. År 1994

ändrades namnet till HEBA Fastighets AB och då skedde även börsintroduktionen. En tydligare inriktning inleddes nu mot ett bestånd mer koncentrerat till Stockholmsområdet och nära spårbunden trafik.

HEBA:s mål nu som då är att skapa aktieägarvärde. Och det gör vi genom att fortsätta investera i såväl bostäder som samhällsfastigheter. Det är där som vi bedömer att en trygg och långsiktig avkastning ligger. Det kan även bli aktuellt för HEBA att utöka den geografiska marknaden till att omfatta fler kommuner i Stockholms län.

Affärsidé

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och utveckling av våra fastigheter.

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.

2

Fokusområden



2 fokusområden

Hyresfastigheter

HEBA äger hyresfastigheter i hela Storstockholm. Vi vill aktivt bidra till en positiv samhällsutveckling. Under 2017 kunde vi erbjuda 184 nya hyreslägenheter i Huddinge. I Tullinge färdigställs 155 ungdomslägenheter under 2018. Hos oss kan man bo genom livets alla skeden.

Samhällsfastigheter

Liksom på bostäder i allmänhet, ställs allt högre krav på boendestandarden i äldreboenden. Vid utgången av 2017 har HEBA 246 moderna lägenheter i fyra äldreboenden och sex lägenheter i ett LSS-boende samt sex lägenheter i ett LSS-boende i en hyresfastighet på Lidingö.

Skördeåren är här

Skördeår – så sammanfattar VD Patrik Emanuelsson och styrelseledamot Lennart Karlsson 2017. HEBA fick under året på allvar uppleva resultatet av de investeringar som gjordes under 2016. Året präglades också av tillsättningen av en ny VD och sjösättningen av HEBA:s hittills största projekt.

2017 var ett händelserikt år för HEBA. Vilken skulle ni säga var den viktigaste händelsen?

– **Lennart:** Om jag bara ska välja en sak så blir det utan tvekan VD-bytet. Patrik kommer in med ett spännande perspektiv till bolaget.

– **Patrik:** Det känns kul att få komma in i ett redan välfungerande bolag. Mitt uppdrag blir framförallt att förbättra det vi redan har och fortsätta på den inslagna vägen. Fokus blir att stärka varumärket och skapa stabil tillväxt. Det känns också bra att vi kan behålla kontinuiteten i bolaget genom att Lennart är kvar i styrelsen och kommer föreslås som ny styrelseordförande vid årsstämman.

– **Lennart:** Det innebär att jag kommer fortsätta vara delaktig i HEBA på ett mer strategiskt och övergripande plan, bland annat genom nära dialog med aktieägarna. Det känns kul att jag kan fortsätta vara med på resan – jag känner mycket för bolaget som jag varit VD för under tio år.

Förvaltningsresultatet ökade till 137,5 Mkr under året. Vad är bakgrunden till framgången?

– **Patrik:** 2016 var ett år när HEBA gjorde många investeringar och under 2017 fick vi skörda frukterna av dessa. Under året genomfördes även nya projekt, förvärv och ROT-arbeten, vilka vi får se resultaten av under kommande år.

– **Lennart:** Man skulle kunna säga att skördeåren är här.

– **Patrik:** Grunden till den positiva utvecklingen är också HEBA:s starka finansiella ställning, med hög soliditet och låg belåningsgrad. Bolagets låga driftskostnader gör att vi har en stabil bas att utgå från.

Vid sidan om VD-bytet, kan ni nämna några betydelsefulla händelser under året?

– **Patrik:** En stor händelse var att vi lyckades sjösätta HEBA:s hittills största projekt genom inflyttningen i Flemingsbergdalen.

– **Lennart:** Projektet ligger helt i linje med HEBA:s strategi. Fastigheten har ett attraktivt läge i ett expansivt område med närhet till spårbunden trafik.

– **Patrik:** Det är även kul att vi genom förvärv av ytterligare ett äldreboende i Täby inte bara nådde målet kring att växa totalt sett utan även inom samhällsfastigheter.

– **Lennart:** Otroligt glädjande var även resultatet från årets Nöjd Kund-enkät. Undersökningen visar att HEBA lyckats höja kundnöjdheten ännu mer från en redan hög nivå.

– **Patrik:** Jag håller med. Kundnöjdheten betyder mycket för oss. Serviceindex, hamnade på 83,1 procent nöjda hyresgäster, vilket visar att HEBA har ett högt förtroende som hyresvärd. Det innebär också att vi med råge uppfyllde vårt mål kring att HEBA:s kunder ska vara nöjdare än genomsnittet för privata bostadsbolag i storstad. Bolagets höga kundnöjdhet bidrog även till att HEBA



blev nominerat till fastighetsbranschens prestigefyllda pris "Kundkristallen" i två kategorier Bästa Nyproduktion och Högsta lyft serviceindex.

Hur har ni digitaliserat förvaltningen av era fastigheter?

– **Patrik:** Under året har vi bland annat färdigställt ett systematiskt brandskyddsarbete vilket innebär att vi digitalt kan följa upp brandskyddsarbetet i alla våra fastigheter. Vi har även implementerat en digital mediauppföljning för att lättare följa förbrukningen av värme, el och vatten.

Hur har ni arbetat kring hållbarheten?

– **Patrik:** Vi har fortsatt att arbeta aktivt inom våra tre fokusområden: miljö, medarbetare och vår roll i samhället. Under året har vi bland annat jobbat mycket med energisparfrågor. 2017 lyckades vi också med att reducera energianvändningen i våra fastigheter med hela 7,9 procent jämfört med föregående år. Det innebär att vi nådde det mål som vi satt upp för år 2020 redan 2017.

– **Lennart:** HEBA fortsätter också att använda certifieringsnivån Miljöbyggnad Silver för alla nybyggnadsprojekt.





Bolagets låga driftskostnader gör att vi har en stabil bas att utgå från.

Genom noggrann kontroll av huset med sexton indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material, säkerställer certifieringen att byggnaden är bra för människa och miljö.

– **Patrik:** Vi arbetar också för att skapa mångfald och jämställdhet i organisationen. HEBA har återigen blivit uppmärksammas av Albrightstiftelsen, som årligen följer upp börsnoterade bolag i Sverige vad gäller jämställdhet, för att vi har en jämn könsfördelning i både ledningsgrupp och styrelse. Bolaget ger även ekonomiska bidrag till Stadsmissionens nattjour, Situation Stockholm, Nattvandrarerna och utsättning av lax i Stockholms Ström. Sammantaget försöker vi ha en aktiv och tydlig linje i vårt hållbarhetsarbete.

Planerar ni att växa ytterligare inom Stockholmsregionen?

– **Patrik:** Uppdraget är att fortsätta växa, men att göra det stabilt, långsiktigt och under ordnade former. Vi byg-

ger inte på spekulation utan följer den devis som grundarna satte upp redan 1952 – vi bygger sådant som vi själva vill förvalta. Vi är också övertygade om att fastighetsutveckling kräver en god lokal förankring med kunskap om området. Stockholm kommer därför huvudsakligen även fortsättningsvis att vara HEBA:s hemmamarknad, även om vi sneglar på andra marknader i anslutning till Stockholm.

Vad är fokus för 2018?

– **Patrik:** Fokus blir att skapa fortsatt tillväxt och att stärka HEBA:s varumärke. Vi kommer även arbeta med att söka markanvisningar för att fylla på bolagets projektportfölj.

– **Lennart:** Det kommer bli ett spännande år. Inte minst med tanke på att det händer mycket intressanta saker på fastighetsmarknaden just nu.

– **Patrik:** Darret på marknaden bekymrar oss inte. För oss är det tvärtom en möjlighet. Under många år har bo-

stadsrätter vuxit i värde och blivit mer intressanta. Plötsligt har trenden vänt och bostadsrätterna säljs inte längre i samma takt. Bostäder behövs fortfarande vilket innebär att det för ovanlighetens skull kan komma att byggas fler hyresrätter än bostadsrätter.

– **Lennart:** Marknadsläget gynnar bolag likt HEBA, som jobbar långsiktigt och har stabilitet i fokus. Förhoppningen är att det ska ske en förändring på marknaden gällande hyresnivåerna. Utmaningen är alltjämt hyresregleringen och problematiken som den skapar genom inlåsnings effekter och låga hyror i det befintliga beståndet.

– **Patrik:** HEBA har visat att det går att göra goda affärer trots små marginaler. Vi har en stark ekonomi, ett gott rykte och är ett av Stockholms mest värdepappersnoterade fastighetsbolag. Tillsammans med marknadsläget ger det oss goda förutsättningar att vara mer offensiva framöver. Vi ser därför mycket positivt på utsikterna för nästa år.

En långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster

Mål	Utfall				
	2017	2016	2015	2014	2013
Växa i Stockholmsområdet¹⁾ HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.	237	221	219	215	208
NKI²⁾ HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBA:s resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska vara bättre än genomsnittet för privata bostadsbolag i storstad.	83,1		81,4		79,9
Energi³⁾ 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.	-20,4	-13,6	-15,6	-14,3	-12,9
Utdelning 70 procent av förvaltningsresultat⁴⁾ 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.	69 ⁵⁾	70	66	67	67

1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m²

2) Genomsnittet för privata bostadsbolag i storstad var 79,3.

3) Procentuell förändring jämfört med år 2008

4) Förvaltningsresultat efter beräknad skatt (22 procent)

5) Föreslagen utdelning i procent av förvaltningsresultatet



Frank Sadleir Ekonomichef

Hur blev det finansiella resultatet 2017?

– 2017 blev ett riktigt bra år för HEBA! Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 137,5 Mkr. Resultatökningen beror bland annat på förvärv, inflyttningar och nybyggnationer som gjordes under 2016. Under året gjorde vi även betydelsefulla förvärv av fastigheter i Flemingsbergsdalen i Huddinge och Täby.

Hur arbetar HEBA för att behålla ett stabilt resultat?

– HEBA är ett gammalt byggmästarbolag som alltid månat om en sund ekonomi. Det innebär att vi väljer stabilitet och långsiktighet framför kortsiktiga lösningar. Vi eftersträvar också en stark balansräkning och goda relationer med Sveriges största banker. Med nyckeltal som hög soliditet, låga kostnader och låg belåningsgrad jobbar vi på lång sikt för att skapa en god finansiell ställning.

Vad blir fokus kring det finansiella 2018?

– Vi kommer fortsätta göra genomtänkta investeringar i nybyggnation, förvärv och ROT-arbeten och kommer även fortsätta driva ett aktivt hållbarhetsarbete samt kontinuerligt se över verksamhetens kostnader.

Kännbara förändringar på bostadsmarknaden



Bostadsmarknaden i Stockholm har under de senaste åren varit glödhet. Många nya bostadsutvecklare har kommit in, vilket lett till ett växande utbud av bostadsrätter i högpremiumnivå. Under året har också en åtstramning avseende kraven för bolån skett från både bankernas och politikernas håll. Detta har bidragit till ett darr på marknaden under 2017.

Bostadsmarknaden i Stockholm

Under året skedde en konsolidering av prisnivåerna på bostadsmarknaden i Stockholm. Trots det kvarstår flertalet av de senaste årens trender. Efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet är fortsatt hög och bostadsbristen är alltså stor. Vid årsskiftet 2017/2018 stod 596 171 personer i Stockholms bostadskö.

Nya krav kring långivningen

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen fortsätter att öka och det byggs allt fler bostäder. Många nya bostadsutvecklare har kommit in på marknaden vilket resulterat i ett ökat utbud av antalet bostadsrätter, framförallt i högpreniumnivå. Samtidigt har det under ett par års tid skett åtstramningar kring långivningen med nya krav som presenterats från både bankernas och politikernas håll. Ett exempel är ytterligare amorteringskrav på bolån som i kombination med bankernas egna regler, flyttskatten och bolånetaket gjort det svårare att låna pengar för att köpa bostad. Tillsammans med psykologiska aspekter har detta bidragit till att den snabba prisökningen på bostadsrätter i Stockholm har dämpats.

Stockholm fortsätter växa

Trots konsolideringen av prisnivåerna, som är nödvändig och väntas fortsätta under de kommande åren, präglas

fastighetsmarknaden i Stockholm nu av en dämpad värdeutveckling. Detta trots ett lågt ränteläge och fortsatt brist på bostäder. Den höga prisnivån på bostäder i innerstaden medför också att intresset för närförorter ökar. I likhet med föregående år byggdes det under 2017 mest i kranskommunerna, där merparten av den byggbara marken finns.

Fortsatta utmaningar för nyproduktionen

Även om nyproduktionen ökar i Stockholmsområdet räcker den inte till för att möta den stora bostadsefterfrågan. Byggandet hämmas också alltså av bristen på byggbar mark och kvalificerad arbetskraft inom byggbranschen. Detta skapar en utmaning för bostadsmarknaden. Inte minst när det kommer till att uppnå det mål som Stockholms stads politiska ledning satt upp kring att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030, med delmålet 40 000 bostäder till år 2020.

Digitaliseringen får större genomslag

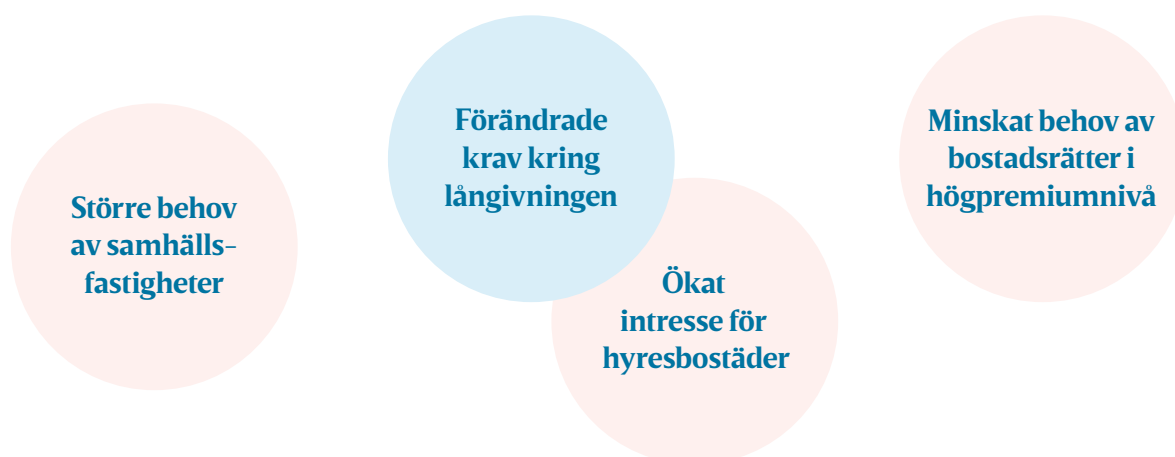
Fastighetsmarknadens aktörer har under de senaste åren börjat prata allt mer om digitalisering. Trots det fortsätter branschen att ligga efter många andra när det kommer till förmågan hos marknadens aktörer att skapa sig en tydlig bild av det genomslag som en ökad digitalisering väntas få i

framtiden. Under de senaste åren har fastigheterna fyllts med teknik, men arbetet återstår ännu kring att samköra systemen. En ytterligare digitalisering i branschen väntas inte bara ge viktig information till fastighetsutvecklingen utan även förändra arbetssätten i grunden. Stora möjligheter finns även inom byggbranschen i samband med potentialen kring att bli ännu bättre på att återanvända teknisk dokumentation och samköra byggprocessen med förvaltningsprocessen.

Hållbarheten allt mer central

Hållbarheten är ett viktigt ämne för fastighetsmarknadens aktörer och har länge varit på allas läppar i branschen. Under de senaste åren har det också skett en tydlig förflyttning, där fastighetsbolagens hållbarhetsarbete har gått från att handla om ett rent miljöarbete till att allt mer innefatta ett helhetsperspektiv. Ökade krav ställs kring att bolagen ska ha en tydlig och aktiv linje i sitt hållbarhetsarbete, som inkluderar allt från etik till miljö och verksamhetens påverkan i samhället.

Trender



Hyresmarknaden i Stockholm

Efterfrågan på hyresrätter i Stockholmsområdet fortsätter att öka. Vid årsskiftet stod 596 171 personer i Stockholms bostadskö. Det är en ökning under 2017 med 40 246 personer eller 7 procent. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholms län är 10,3 år. Särskilt stora är kötiderna i innerstaden. Som exempel var den genomsnittliga kötiden på Södermalm och Norrmalm 23 år respektive 17 år under 2017.

Nytt ljus på hyresrätten

I takt med att bostadspriserna har ökat och restriktionerna kring långivningen blivit större har hyresrättens ställning på marknaden förändrats. Långsiktigt finns det en tydlig trend med ett ökat intresse, framförallt allt hos den yngre generationen, kring att hyra sin bostad. Det gäller inte minst i Stockholmsområdet där prisnivåerna är höga. Många ser positivt på möjligheten till att lägga en större del av sin disponibla inkomst på andra saker än sitt boende. De senaste åren har det också byggts allt fler bostäder i högpreniumnivå vilket är svårt för merparten av de bostadssökande i Stockholm att finansiera. Den senaste tidens dämpning av värdeökningen på bostadsrätter i Stockholm har också kastat nytt ljus på hyresrätten. Hyresbostaden är ett stabilt koncept som stått starkt oavsett konjunktur.

Hyresregleringen – en fortsatt utmaning

Förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om justerade hyresnivåer fortsätter att vara problematiska för hyresmarknadens utveckling. Svårigheterna att komma överens handlar alltjämt om att hitta en lösning med hyresnivåer som är rimliga ur både fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv. Bland annat då det idag finns väsentliga skillnader avseende de hyror som fastighetsägarna har möjlighet att ta ut i befintligt bestånd och vid nyproduktion. 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 helt 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.

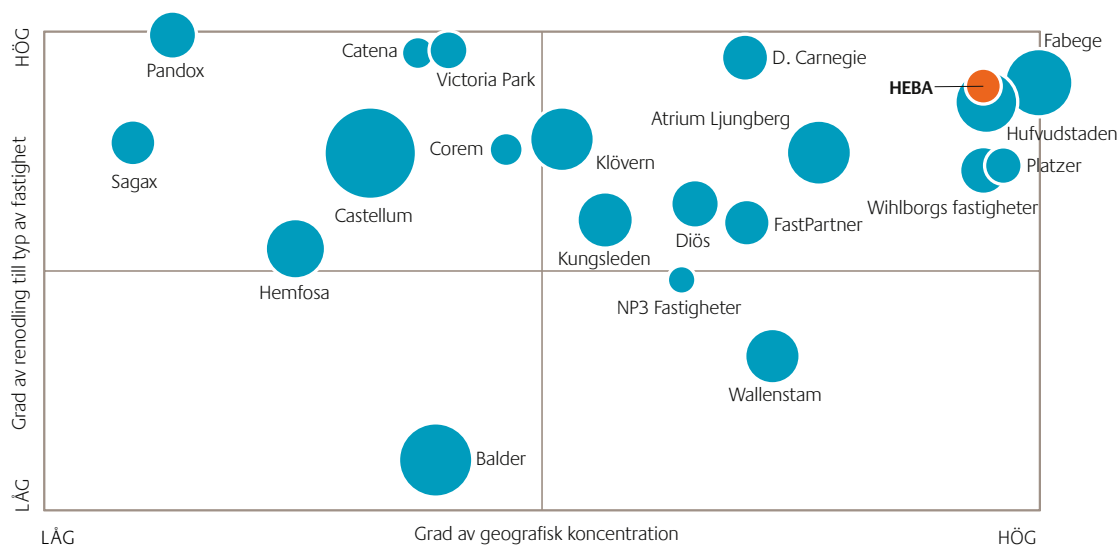
Ombildningarna fortsätter

Svårigheten att få avkastning på investeringar i kombination med den svaga hyrestillväxten fortsatte även under 2017 att skapa ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Kommunala taxor och driftskostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna. Om inte lägesfaktorn 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 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 HAR EN HÖG GRAD AV KONCENTRATION BÅDE I AVSEENDE PÅ GEOGRAFISK MARKNAD OCH TYP AV FASTIGHET.



HEBA:s roll på marknaden

Med ett långsiktigt ägarperspektiv, stark balansräkning och närhet till hyresgästerna, strävar HEBA efter stabil tillväxt på fastighetsmarknaden. Fokus ligger på att utveckla, äga och förvalta hyresbostäder. HEBA:s tillväxt sker även genom investeringar i samhällsfastigheter. Marknaden för samhällsfastigheter är stabil med långa kontrakt och utgör ett bra komplement till den övriga verksamheten. HEBA:s fastigheter befinner sig i eftertraktade områden i Stockholm, Huddinge, Lidingö, Botkyrka, Sollentuna och Täby. Samtliga fastigheter har närhet till spårbunden trafik eftersom detta anses viktigt vid valet av bostad.

Inflyttningar och projekt

2017 skedde inflyttning i HEBA:s hittills största bostadsprojekt i Flemingsbergsdalen i Huddinge. Fastigheten ligger centralt invid pendeltågstationen i Flemingsberg. Totalt omfattar projektet 184 lägenheter och 1 600 m² lokaler samt 84 garageplatser. Huddinge är en kommun med stark tillväxt och de satsningar som görs i kommunen bidrar till att Flemingsberg kommer bli ett mycket attraktivt bostadsområde. Under hösten tecknade HEBA även avtal avseende förvärv av ett äldreboende i Täby. Fastigheten omfattar 62 lägenheter och 4 300 m². HEBA äger sedan tidigare äldreboenden i Täby, Sollentuna och Farsta. I samband med förvärvet av ännu ett äldreboende i Täby, kunde HEBA därmed befästa sin position ytterligare på marknaden för samhällsfastigheter. Under året fortgick även arbetet med att färdigställa HEBA:s planerade ungdomsbostäder i Tullinge. Byggnaderna är i 5 våningsplan och omfattar totalt 5 275 m². En byggnation som omfattar totalt 155 lägenheter och 52 parkeringsplatser. Inflyttning i ungdomsbostäderna är planerad till hösten 2018. Tillträde har även skett i LSS-boendet i Liljeholmen som HEBA förvärvade i slutet av 2016. Gruppboendet omfattar 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme om 575 m².

ROT-arbeten

De äldsta bostäderna i HEBA:s bestånd är byggda mellan åren 1940 och 1970. Fastigheterna är därför i behov av underhåll under de närmaste åren. HEBA följer ett strukturerat program för ROT-arbeten med renovering av i snitt 120 lägenheter per år. Under året har renoveringar av 181 lägenheter blivit färdigställda i Vällingby, Årsta och Väsbertorp. Under 2017 har renoveringar av ytterligare 75 lägenheter påbörjats. HEBA har en långsiktig strategi kring arbetet med ROT. Det medför att HEBA tar ett helhetsgrepp om fastigheten vid renovering. Istället för att endast åtgärda det som krävs för stunden och normalt slitage ser man över hela fastigheten. Det inkluderar en totalgenomgång av fastigheten med översyn av allt från trapphus till värmesystem och fasader. På så vis får hyresgästerna en modern och fräsch lägenhet samtidigt som HEBA kan minimera underhållsbehoven i närtid. Strategin kring ROT ger även förutsättningar att långsiktigt skapa en bra fastighetsekonomi.

Konkurrenter

De största fastighetsägarna i Stockholm är de allmännyttiga bostadsbolagen. De äger nära 50 procent av hyresrätterna i Stockholms stad. Andra stora fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och de privata bostadsbolagen Einar Mattsson och Wallenstam.





Vi står på två ben

**Hyresfastigheter och samhällsfastigheter är HEBA:s två ben.
Vid kalenderårets utgång äger HEBA-koncernen totalt 68 fastigheter
varav 5 fastigheter är samhällsfastigheter som förvärvats under åren
2014 - 2017. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm.**

HEBA:s hyresfastigheter ligger i eftertraktade lägen i Stockholm, Huddinge, Lidingö och Täby. Fastigheterna i Stockholms närförorter har en potential till förbättrade hyresnivåer i takt med att staden letar sig utåt från tullarna. HEBA väljer strategiska fastighetslägen i närheten av spårbunden trafik och vill gärna utveckla och växa inom de geografiska områden där vi redan finns, eftersom det gör förvaltningen mer effektiv.



Pennvassaren 2, Vällingby

Hyresfastigheterna är till övervägande del uppförda under 1940-, 1950- och 1960-talet. I samband med byte av hyresgäst har vi tidigare upgraderat lägenheterna till modern standard och högre hyresnivå. I nuvarande äldre fastighetsbestånd om totalt 1 586 lägenheter är ca 22 procent av lägenheterna upgraderade till modern standard. Från och med år 2010 utför vi istället omfattande ombyggnader i hela fastigheten, där vi inte bara byter stammar utan moderniserar och energieffektiviserar samtidigt som det är viktigt att bevara befintliga kvalitéer i fastigheten. Under de senaste åtta åren har 12 fastigheter och 634 lägenheter genomgått en omfattande reovering.

Ca 1/3-del av hyresfastighetsbeståndet avser nyproducerade fastigheter och förvärvade fastigheter där så kallad ROT-reovering redan utförts.



Villa Tärnö, Farsta

HEBA:s samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Liljeholmen, Sollentuna och Täby. Verksamheten är äldreboende i fyra fastigheter och LSS-boende i en fastighet. Fastigheterna för äldreboende är samtliga moderna fastigheter uppförda under åren 2014 – 2016. Antal lägenheter varierar mellan 54 till 76 lägenheter. Av total årshyra utgör samhällsfastigheterna 11 %. Fastigheterna är uthyrda på 15-åriga indexerade hyresavtal där snitthyran är 2 136 kr/m². Dessutom finns ett LSS-boende i en hyresfastighet på Lidingö.

Våra fastigheter

249 861

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 249 861 m².

3 320

Koncernen har 3 320 bostadslägenheter.

214 950

Koncernens bostadslägenheter omfattar 214 950 m².

93%

Bostadslägenheterna motsvarar cirka 93% av den uthyrningsbara arean.

375

Antalet lokaler är 375.

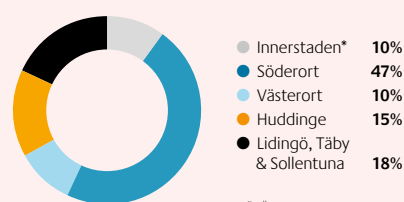
34 911

Lokaler har en area om 34 911 m².

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2017 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 68 fastigheter, varav en fastighet är projektfastighet i Botkyrka. Samtliga hyres- och samhällsfastigheter är belägna i Stockholm, Huddinge, Lidingö, Täby och Sollentuna. Fastighetsbeståndet utgörs till dominerande del av bostäder.

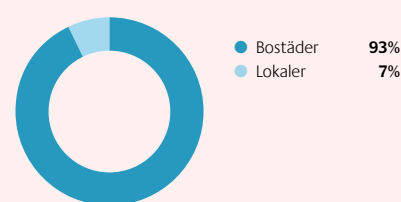
Efter de ombyggnader som genomförts håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 966 av lägenheterna eller 59 procent ny- eller ombyggda 1997 eller senare.

Hyresintäkternas fördelning på delområden



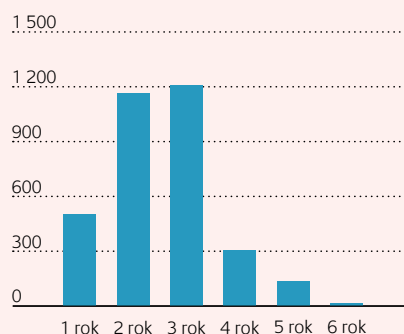
Per 31 december 2017

Fördelning av uthyrningsbara areor på bostäder och lokaler

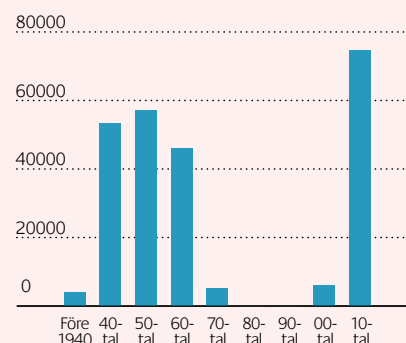


Per 31 december 2017

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (m² uthyrningsbar area)



68

HEBA fastighetsbestånd: 68 fastigheter



Marija Nolic Fastighetschef

Vad är det som utmärker HEBAs fastighetsförvaltning?

- Engagemang är vår vardag och det utgör en central del i förvaltningen. Vår aktiva förvaltning med egen personal innebär också att vi på ett effektivt sätt kan ge service och arbeta nära våra hyresgäster. Vi arbetar också förebyggande och långsiktigt, exempelvis genom väl förberedda underhållsplaner för varje fastighet.

Vilka var de viktigaste händelserna under året?

- En viktig händelse var det positiva resultatet från årets hyresgästenkät. Undersökningen visar att vi lyckats höja kundnöjdheten ytterligare jämfört med 2015 års mätning. Det är också väldigt roligt att vi redan 2017 har uppnått energimålet som skulle ha uppnåtts år 2020.

Vilka områden kommer ni arbeta med framöver

- Energi och hållbarhet, där vi bland annat kommer fortsätta arbeta med att optimera energianvändningen för att sänka fastigheternas driftskostnader genom att investera i energisparprojekt, samt ta fram en strategi för digitalisering. Successivt byter vi också ut fastighetsteknikernas bilpark till eldrivna bilar. Vi kommer även att satsa på installationer av laddstolpar för elbilar.

Innerstaden

Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden



HEBA äger fyra hyresfastigheter på Södermalm och en i Norra Djurgårdsstaden. Nyproduktionsåren på Södermalm varierar mellan 1934 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 19 348 m² och sammanlagt finns 212 lägenheter.

Inga lägenheter är för närvarande outhyrda. Övriga större ägare av hyresfastigheter i innerstaden är förutom de allmännyttiga bostadsbolagen Stockholms Kooperativa Bostadsförmedling (SKB) och HSB samt de privata Einar Mattsson, Olov Lindgren, Wallfast och Folksam.

Nyckeltal

5 Antal fastigheter	3 410 Lokalarea, m ²
212 Antal bostadslägenheter	19 348 Totalarea, m ²
95 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	35,3 Årshyra, Mkr
30 Antal lokaler	1 602 Snitthyra bostäder, kr/m ²
110 Antal garage och p-platser	21,5 Driftnetto, Mkr
15 938 Bostadsarea, m ²	1 004,5 Bokförda värden, Mkr
	2,1% Direktavkastning, %

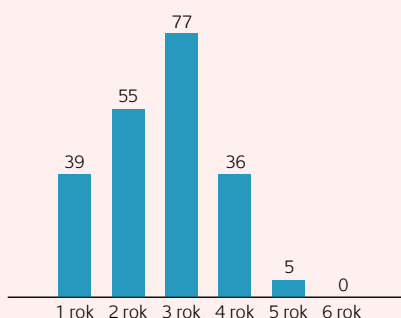
Antal bostadslägenheter

212

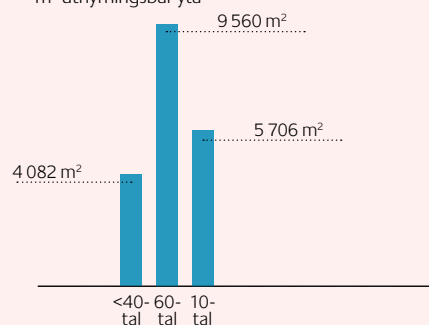
Snitthyra bostäder kr/m²

1 602

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Söderort



Lackträden 8, Hägersten

I söderort äger HEBA 45 hyresfastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Inga lägenheter är för närvarande outhyrda. Övriga större ägare av bostadshyresfastigheter i söderort är förutom de allmän-

nyttiga bostadsbolagen Stockholms Kooperativa bostadsförening (SKB), HSB samt de privata Stena Fastigheter, Ikano, Einar Mattsson, Olov Lindgren och Folksam.

Nyckeltal

45
Antal fastigheter

7247
Lokalarea, m²

1828
Antal bostadslägenheter

122 083
Totalarea, m²

1190
Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter

163,6
Årshyra, Mkr

1340
Snitthyra bostäder, kr/m²

184
Antal lokaler

92,6
Driftnetto, Mkr

700
Antal garage och p-platser

3909,4
Bokförda värden, Mkr

114 836
Bostadsarea, m²

2,4%
Direktavkastning, %

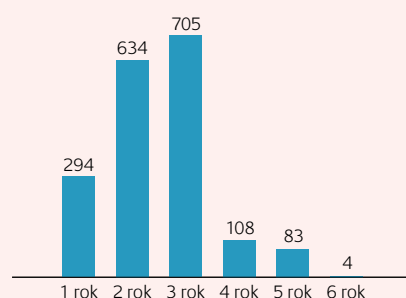
Antal bostadslägenheter

1 828

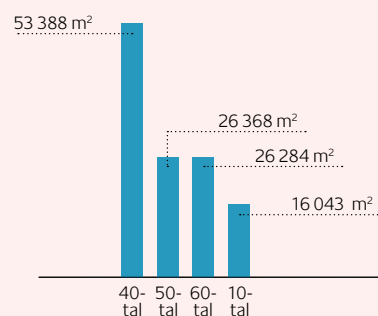
Snitthyra bostäder kr/m²

1 340

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Västerort



Agnes Cecilia 1, Annedal

HEBA äger två fastigheter i stadsdelen Vällingby, en nybyggd fastighet i Räcksta och en i Annedal. Fastigheterna i Vällingby är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 463 m² och sammanlagt finns 356 lägenheter. Inga

lägenheter är för närvarande outhyrda. Övriga större ägare av hyresfastigheter i västerort är förutom de allmännyttiga bostadsbolagen Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) samt de privata Wallenstam, Wallfast och Primula.

Nyckeltal

4 Antal fastigheter	1680 Lokalarea, m ²
356 Antal bostadslägenheter	24 463 Totalarea, m ²
290 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	38,7 Årshyra, Mkr
48 Antal lokaler	1574 Snitthyra bostäder, kr/m ²
134 Antal garage och p-platser	24,4 Driftnetto, Mkr
22783 Bostadsarea, m ²	850,0 Bokförda värden, Mkr
	2,9 Direktavkastning, %

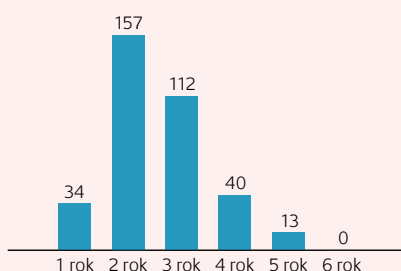
Antal bostadslägenheter

356

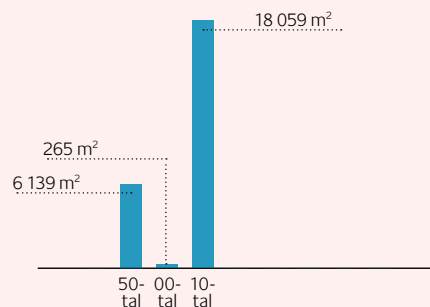
Snitthyra bostäder kr/m²

1574

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Huddinge



Generatorm 7, Flemingsbergsdalen

HEBA äger två fastigheter i Huddinge. Husen är byggda under 1950- och 70-talen samt 2017 och ligger nära allmänna kommunikationer i Flemingsbergsdalen och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 38 039 m² och sammanlagt finns

564 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av hyresfastigheter i Huddinge är det kommunalägda Huga Fastigheter samt de privata D. Carnegie & Co AB, Din bostad och Akelius.

Nyckeltal

2 Antal fastigheter	2700 Lokalarea, m ²
564 Antal bostadslägenheter	38 039 Totalarea, m ²
186 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	56,0 Årshyra, Mkr
78 Antal lokaler	1371 Snitthyra bostäder, kr/m ²
425 Antal garage och p-platser	23,7 Driftnetto, Mkr
35 339 Bostadsarea, m ²	1052,0 Bokförda värden, Mkr
	2,3% Direktavkastning, %

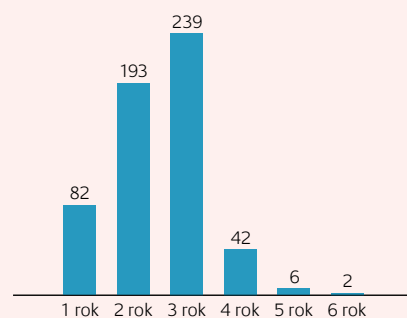
Antal bostadslägenheter

564

Snitthyra bostäder kr/m²

1371

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Lidingö och Täby



Styrmanen 1, Lidingö

HEBA äger sammantaget sex fastigheter på Lidingö och i Täby. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950-, 60-talet och 2007. I Täby äger HEBA en hyresfastighet i Hägernäs Strand. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara arean är 27 298 m² och sammanlagt finns

360 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande outhyrda.

Övriga större ägare av hyresfastigheter i Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt de privata John Mattson Fastighets AB, Tagehus och Brogripen. I Täby är främst Akelius en stor ägare av hyresfastigheter.

Nyckeltal

6 Antal fastigheter	1244 Lokalarea, m ²
360 Antal bostadslägenheter	27298 Totalarea, m ²
303 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	41,1 Årshyra, Mkr
30 Antal lokaler	1432 Snitthyra bostäder, kr/m ²
284 Antal garage och p-platser	26,4 Driftnetto, Mkr
26054 Bostadsarea, m ²	1046,1 Bokförda värden, Mkr
	2,5 Direktavkastning, %

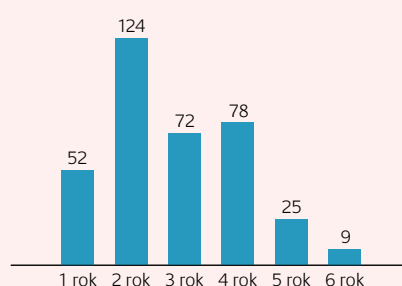
Antal bostadslägenheter

360

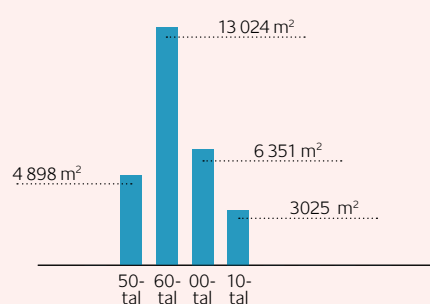
Snitthyra bostäder kr/m²

1 432

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Samhällsfastigheter



Svånghjulet 4, Täby

Nyckeltal

5	39,9
Antal fastigheter	Årshyra, Mkr
5	2136
Antal lokaler	Snitthyra lokaler, kr/m ²
12	26,2
Antal garage och p-platser	Driftnetto, Mkr
18 630	844,0
Lokalarea, m ²	Bokförda värden, Mkr
18 630	3,1
Totalarea, m ²	Direktavkastning, %

HEBA äger sammantaget fem samhällsfastigheter i Farsta, Liljeholmen, Sollentuna och Täby. De fem fastigheterna är byggda under 2010-talet. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15-åriga hyresavtal till Stockholms stad och välrenom-

merade äldrevårdsföretag. Övriga större ägare av samhällsfastigheter i Storstockholm är bland annat Stockholms läns landsting, kommunala Micasa och privata Hemsö, Rikshem och Hemfosa.

Fastighetsbeteckning Adress	Byggnads- år	Tillträdes- år	Hyresgäst	Verksamhet	Antal lägenheter	Lokalarea kvm	Årshyra lokaler kkr	Snitthyra lokaler kr/kvm
Tärnö 1								
Brattforsgatan 25 A-C, Farsta	2016	2016	Vardaga	Äldreboende	76	5 800	12 269	2 115
Årstadalsskolan 5								
Sturehillsvägen 28-30, Liljeholmen	2010	2017	Stockholm stad	LSS-boende	6	575	1 403	2 440
Vinfatet 6								
Böljevägen 20, Sollentuna	2016	2016	Frösunda Omsorg	Äldreboende	54	4 010	8 682	2 165
Svånghjulet 4								
Enhagslingen 7, Täby	2014	2014	Attendo	Äldreboende	54	3 998	8 858	2 216
Fuxen 2								
Kemistvägen 7-9, Täby	2015	2017	Vardaga	Äldreboende	62	4 247	8 589	2 022
Summa					252	18 630	39 801	2 136

Våra projekt



Capella 2, Tullinge

Tullinge

HEBA har förvärvat projektfastigheten Capella 2 i Tullinge, Botkyrka. Det är Västbygg som fick uppdraget att uppföra ungdomsbostäder på fastigheten. Projektet omfattar totalt 5 275 m² bostadsarea i form av två byggnader med totalt 155 lägenheter samt 52 parkeringsplatser. Projektet ska vara färdigställt i december 2018, då inflyttning

sker. Fastigheten ligger på Solskensvägen 23, med endast 7 minuters promenadavstånd från Tullinge pendeltågstation och 6 minuters cykelavstånd till Södertörns Högskola. HEBA äger sedan tidigare 564 lägenheter i Huddinge och med denna fastighet utökar HEBA sin verksamhet i närheten av universitets- och sjukhusområdet i Flemingsberg.

5 275 m²

Bostadsarea som blir ungdomsbostäder.



Henrik Fernström Fastighetsutvecklingschef

Vad utmärker HEBA:s fastighetsutveckling?

– HEBA har egen fastighetsutveckling, med egna fastighets- tekniker, projektsamordnare och projektledare. Det innebär att vi internt kan behålla kontrollen över våra egna projekt från tidig hyresgästkontakt till överlämning. Våra projektledare driver byggprojekten från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

Berätta mer om HEBA:s arbete med ROT

– Vi åtgärdar just nu omkring 100–120 lägenheter per år. Vi har också en långsiktig strategi för hur vi vill ta hand om våra fastigheter. Arbets sättet innebär att vi passar på att göra så mycket som möjligt i fastigheterna. På så vis kan vi säkerställa att de möter moderna krav och behov. Vi kan också skapa lönsamhet i projekten och minska framtida underhållsbehov.

Vad är fokus 2018

– Fokus blir att fortsätta synas på marknaden, att aktivt söka markanvisningar och se över möjligheter att förtäta på egen mark. Vi kommer även arbeta med att se över vår planering. På grund av den oförutsägbara processen med hyresgästgodkännande har vi idag en plan innehållande fastigheter som förbereds för ROT i en högre takt än den årliga produktionen. Det skapar valmöjligheter och flexibilitet samt innebär att vi med god framförhållning kan skapa smidiga processer och god ekonomi i kommande projekt.

Pågående ROT-projekt*

Under 2018 kommer vi att färdigställa 75 lägenheter och konvertera lokaler/allmänna ytor till 11 lägenheter. Under året planerar vi att starta renoveringen av 69 lägenheter samt konvertera garage/allmänna ytor till 4 nya lägenheter.



Inför varje ROT projekt inventeras fastigheten för att fastställa skick och behov av åtgärder. I varje fastighet undersöks också möjlighet att tillskapa nya lägenheter. Målsättningen är att modernisera och underhålla fastigheten så att underhållsbehov inte uppstår på lång tid framöver. Projekten innebär också att vi ser över energiåtgärder vilket tillsammans med hyreshöjande åtgärder ökar driftnettot. I våra ROT projekt evakuerar vi hyresgästerna från fastigheten för att kunna ha en rationell och kostnadseffektiv produktion. Hyresgästprocessen innebär en osäkerhet i vår långsiktiga planering.

Därför planerar vi för fler projekt än vad vi i praktiken genomför varje år.

ROT-renoveringarna som HEBA gör i sitt fastighetsbestånd sker för att ta hand om bostäderna på bästa sätt och är nödvändiga när husen kommit upp i åren.

Under själva renoveringen blir det av naturliga skäl en del besvär för hyresgästerna, eftersom man evakueras. Belöningen efter utfört arbete blir en fin lägenhet, ofta med nytt kök och badrum samt ny inredning.



Skidföret 1, Hägersten

Ombyggnation och stambyte pågår av 42 lägenheter på Glidgränd 1-13. Vid ombyggnationen skapas dessutom 11 nya lägenheter med hyresrätt.



Femlingen 1, Årsta

Ombyggnation och stambyte pågår av 33 lägenheter på Ymsenvägen 13. Vid ombyggnationen skapas dessutom 1 ny lägenhet med hyresrätt.

* ROT betyder Renovering, Ombyggnad, Tillbyggnad.

Avslutade ROT-projekt

Under 2017 har HEBA färdigställt renoveringen av tre fastigheter, Pennvässaren 2 i Vällingby, Skridskon 1 i Hägersten och Fegen 1 i Årsta, sammanlagt 117 lägenheter samt konverterat garage till 8 nybyggda lägenheter i Kv Skridskon. Sedan 2010 har totalt 634 lägenheter renoverats.



Garaget förvandlades till en modern tvårummare

I den omgjorda lägenheten i Västertorp bor Rodrigo Gonzalez Hernandez med sin sambo. Det är ett bra exempel på hur HEBA kan skapa attraktiva bostäder genom nya lösningar som bidrar till samhällsutvecklingen.

Rodrigo och hans sambo gillar planlösningen i lägenheten på Lugntorpsvägen i Västertorp, som tidigare varit garage och förrådsdel i fastigheten. Bostaden är resultatet efter en ROT-renovering som genomfördes under 2017. En helt ny lägenhet med egen ingång som gränsar mot ett skogsparti och villaområde.

Uppskattar läget

Rodrigo tycker det är bra att lägenheten har ett skyddat läge, där de flesta fönstren vetter mot baksidan, samtidigt som det är nära till service.

– Jag tycker också att området är bra eftersom det finns gott om parkeringsplatser och är nära till restauranger och T-banan.

Nöjd med service och bemötande

Rodrigo som är elektriker lade lite extra uppmärksamhet på elinstallationerna i lägenheten och tycker att HEBA har gjort ett bra jobb. Han är också nöjd med servicen och bemötandet från HEBA.

– HEBA är personligt. De är tillgängliga och lyssnar. Trots att det är ett relativt litet bolag finns resurser att sätta in där det behövs. Gör du en felanmälan, hör fastighetsteknikern snabbt av sig till dig.



Skridskon 1, Hägersten

På Lugntorpsvägen 45-57 har HEBA genomfört stambyte och ombyggnation av 50 lägenheter samt nybyggnation av 8 lägenheter med hyresrätt. Husen har försetts med energibesparande från- och tilluftsaggregat (FTX-aggregat). Ombyggnationen påbörjades i november 2016 och återflyttning skedde etappvis och slutfördes i mars 2018.



Fegen 1, Årsta

På Ymsenvägen 9 har HEBA i samarbete med HUSAB genomfört stambyte och ombyggnation av 39 lägenheter. Ombyggnationen påbörjades i februari 2017 och återflyttning skedde i november 2017.

Kundenkät 2017

HEBA får i likhet med tidigare år höjda betyg av hyresgästerna. Ända sedan starten 2002, då vi började mäta vad hyresgästerna tycker om sitt boende har serviceindex ökat stadigt och vid den senaste mätningen uppnådde vi 83,1 procent nöjda hyresgäster.

Som en följd av den stora förbättringen nominerades vi till fastighetsbranschens prestigefyllda pris "Kundkristallen" i kategorierna Största lyft serviceindex och Bästa nyproduktion för vår fastighet i Norra Djurgårdsstaden.

På HEBA satsar vi mycket på hyresgästernas trivsel och att de ska känna sig trygga i sitt bostadsområde. Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål. Genom att vara närvarande och lyhörda får vi både viktig information om vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster.

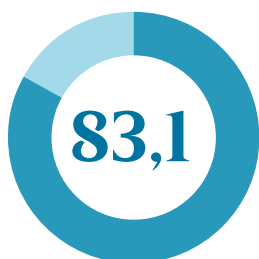
HEBA har kompetenta och engagerade fastighetstekniker stationerade i våra områden och de får ofta en personlig kontakt med de boende, vilket gör att det aldrig är svårt att få hjälp när behov uppstår. Våra hyresgäster känner också trygghet med oss som värd och vi får högt index avseende viljan att rekommendera HEBA som hyresvärd. Kundenkäten är ett bevis för att de riktade insatser som görs kontinuerligt under året har bidragit till nöjdare hyresgäster.

”

HEBA är personligt.
De är tillgängliga
och lyssnar.



SERVICEINDEX



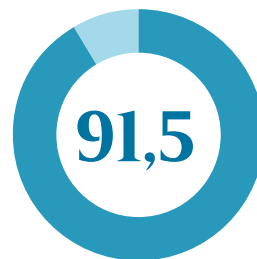
2011	78,7
2013	79,9
2015	81,4
2017	83,1

TA KUNDEN PÅ ALLVAR



2011	84,5
2013	84,1
2015	84,6
2017	88,1

TRIVSEL HOS HEBA



2011	88,6
2013	89,4
2015	87,6
2017	91,5



God och snabb service, Ni lyssnar och försöker fixa.



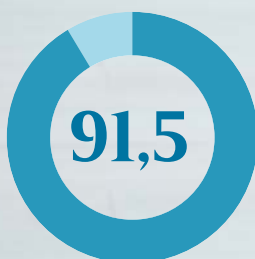
Snabb hjälp vid felanmälan och information i god tid om vad som ska ske.

TRYGGHET



2011	77,2
2013	80,4
2015	79,8
2017	81,9

REKOMMENDERAR HEBA



2011	81,9
2013	89,0
2015	88,2
2017	91,5

HJÄLP NÄR DET BEHÖVS



2011	84,8
2013	85,3
2015	87,2
2017	90,1

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 en 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 2017 höjdes indexet för trygghet i boendemiljön till 81,9 (79,8), något som vi vet att våra hyresgäster värderar högt. En del av förklaringen är sannolikt att våra egna fastighetstekniker 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

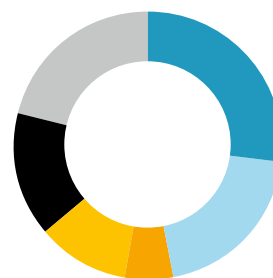
på annat sätt arbetar med utvecklingsfrågor i samhället. Under 2017 har HEBA gett ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens nattjour, Nattvandrarerna, Situation Stockholm och Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström.

Risk för korruption

HEBA:s uppförandekod styr hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. HEBA:s medarbetare ska alltid följa lagar och regler gällande maktmissbruk och insiderhandel. 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. HEBA har under 2017 inga rapporterade fall av korruption.

Vi har sedan tidigare analyserat vilka positioner i företaget som är mest utsatta, och vi kommunicerar löpande vår uppförandekod som omfattar alla våra medarbetare och leverantörer.

Distribuerat ekonomiskt värde



- Drift, 27%
- Utdelning till aktieägare, 20%
- Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms, 6%
- Löner och sociala avgifter inkl pension, 11%
- Räntor, 15%
- Reinvestering i fastigheter, 21%

Diagrammet visar hur HEBA:s totala intäkter 2017, om totalt 334,8 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 skapa ett tryggt och stabilt boende.



Träffa en av HEBA:s nöjda hyresgäster



Sedan 2016, bor Said Ghaderi tillsammans med sin sambo på sjätte våningen i en fantastisk ljus och fin lägenhet på Ebba Bååts torg 13 i Flemingsbergsdalen. Man slås av hur tyst och fridfullt det är i lägenheten. Said berättar att man aldrig hör vare sig tågen eller biltrafiken från Huddingevägen.

– Det här är den bästa lägenheten som jag har bott i, säger Said. Det är så tyst och lugnt och jag har heller aldrig störts av ljud från grannarna, tillägger han.

Lägenheten har balkong mot gården med sol i söder. Den välplanerade och väl planterade gården är inbjudande och det går att grilla och sitta tillsammans ganska många. Den är flitigt använd under sommarhalvåret och bidrar till liv och rörelse på gården.

Vi uppskattar att det är så nära till det nyöppnade gymmet, Lidl och ICA Maxi, säger Said.

Det är heller inte långt till Flemingsbergs centrum, dit man kommer genom en gångväg under Huddingevägen. Eftersom gymmet ligger på torget liksom de båda affä-

terna Lidl och ICA Maxi, är det många som rör sig i området. För att minska alltför mycket genomfart av gångtrafikanter, har en grind satts upp mot torget.

Said berömmar HEBA:s fastighetstekniker, som har full koll på allt i fastigheten.

– Det fungerar jättefint med miljörummet och det är inte bara lägenheten som har hög kvalitet utan även servicen som HEBA står för. Det är den första lägenheten som jag bor i med denna fina kvalitet och jag vill nog aldrig flytta härifrån, säger Said.

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.

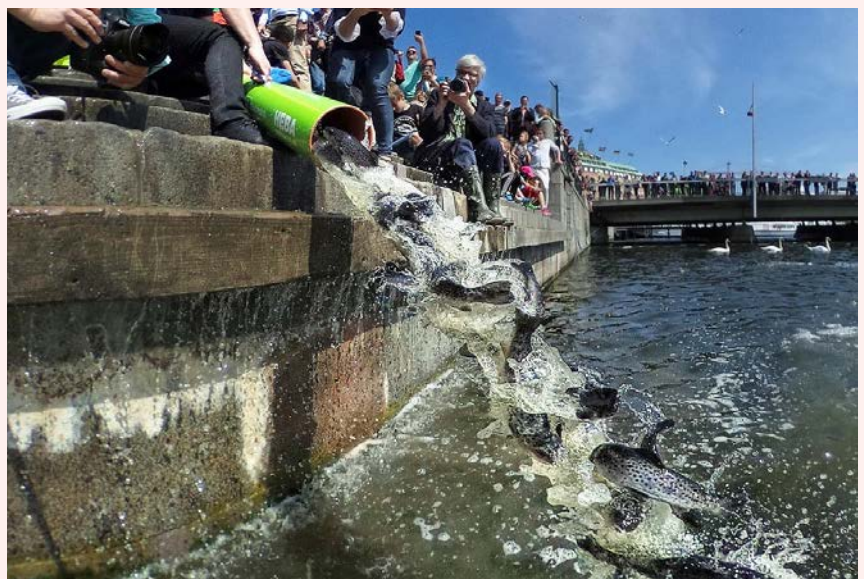
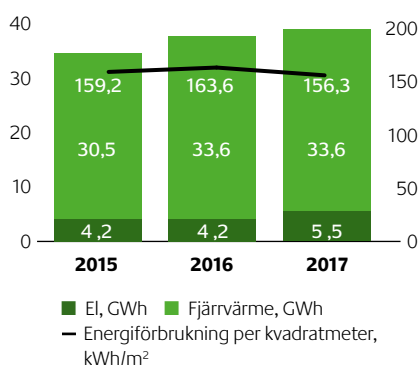


Foto: Fortum

Miljö

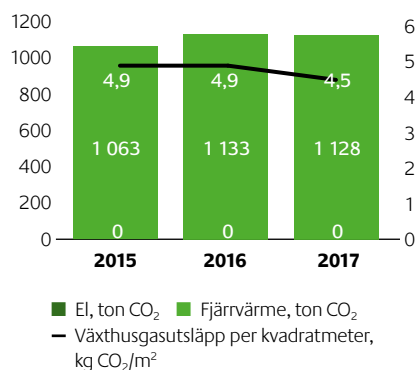
HEBA arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla miljöarbetet för att på bästa sätt uppfylla villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. Energieffektiviseringar genomförs löpande samtidigt som andelen förnybar energi i verksamheten ökar. Vårt mål att minska användningen av värmeenergi med 20 procent till 2020, har redan uppnåtts under 2017.

Energiförbrukning (verklig förbrukning)

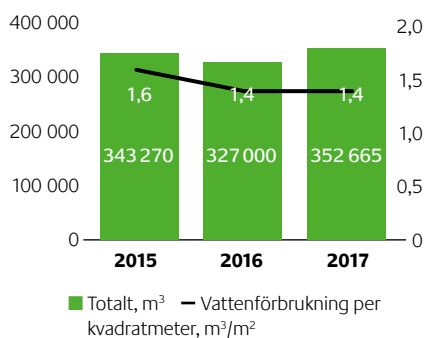


Växthusgasutsläpp

Under 2015–2017 har HEBA inte haft några utsläpp från el i och med att enbart miljömärkt el har köpts in.



Vattenförbrukning



Minskad energianvändning

HEBA:s miljöarbete styrs framför allt av målet om att minska användningen av värmeenergi med 20 procent till 2020, jämfört med 2008. Graddagsjusterat utfall blev att vi redan 2017 uppnådde 20,4 procent med totalt 7,9 procentens energibesparing jämfört med föregående år. 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 fastigheterna. HEBA ska också göra det lättare för hyresgäster att källsortera sitt avfall på ett hållbart sätt. Fastigheternas energiprestanda övervakas och styrs med hjälp av ett webbaserat system med driftundercentraler och temperaturgivare i alla lägenheter och i våra äldreboenden. Det digitala styr- och övervakningssystemet har lett till minskad klimatpåverkan avseende biltransport till fastigheterna med anledning av möjligheten att styra på distans. Under 2017 har vi bytt ut fem undercentraler i våra fastigheter. Besparingspotentialen i samtliga fastigheter kan samtidigt analyseras och åtgärder prioriteras där potentialen är störst.

Även om energibesparingsprojekt ofta är lönsamma så blir vinsten 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 åtgär-

der är tilläggsisolering av vindar och ytterväggar, installation av tallriksventiler för uteluft i källare för att minimera kallras samt montering av nya fönster med bättre energiprestanda.

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 fjärrvärmen primärt framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar. HEBA:s äldreboende i Enhagen, 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 18 500 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.



Under 2017 certifierades Sonfjället i Norra Djurgårdsstaden och Svänghjulet i Täby enligt Miljöbyggnad Silver.

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.

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. Under 2017 certifierades Sonfjället enligt miljöbyggnad silver och verifiering pågår. Svänghjulet i Täby har verifierats för miljöbyggnad silver.

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.

Våra medarbetare

Våra engagerade medarbetare utgör den mest unika konkurrensfaktorn i verksamheten. HEBA har som mål att inte bara behålla den värdefulla kompetensen utan även att attrahera nya talanger. Hos oss ska medarbetarna få möjligheter att växa.

Organisation

HEBA-koncernen är helt Stockholmsbaserad med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Täby, Sollentuna och Lidingö. Fastigheter-
na är fördelade på fyra förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett förvaltningsteam bestående av en förvaltningsassistent och tre fastighetstekniker, dessutom finns i förvaltningen drifttekniker som bistår alla team. HEBA har ett eget fastighetsutvecklingsteam, med fastighetstekniker, projektsamordnare och projektledare. På så vis har vi kontroll över hela processen från tidig hyresgästkontakt till överlämning. Våra projektledare driver byggprojekten från ett tidigt skede till inflyttning för att säkerställa produkt, leverans och ekonomi.

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-medarbetare i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas när det gäller städning, markskötsel och större reparationer eller underhåll.

Nöjda medarbetare

Under 2017 genomförde HEBA en medarbetarundersökning för att ta reda på hur väl medarbetarna trivs på jobbet och vilka förbättringsområden som finns. Det sammanfattande måttet för hela undersökningen höjdes till 4,4 från 4,0 år 2015. Förtroendet för ledarskapet i organisationen var fortsatt högt med en höjning till 4,6 från 4,4 år 2015. Över 90 procent uppgav att de har förtroende för sin närmaste chef och tycker att chefen ger förutsättningar för ansvars-tagande i arbetet. Ett förbättringsområde som identifierades var internkommunikation. Under 2017 har vi inlett olika förbättringsåtgärder internt såsom

digital personalhandbok och nytt fastighetssystem, dokumenthantering och intranät. Utöver detta pågår uppgradering till ny teknik i våra mötesrum.

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 2017 rekryterades 9 personer. Av de nyrekryterade var tre kvinnor och sex män. Ledningsgruppen på HEBA består av två kvinnor och tre män, i styrelsen är två av sju ledamöter kvinnor.

År 2016 kvalade HEBA in på AllBrights så kallade Vita lista. Där placeras börsnoterade bolag som hamnar inom spannet för jämn könsfördelning i bland annat ledningsgrupper och styrelser.

Fokus på arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och både fysiska, psykiska och sociala aspekter. HEBA arbetar aktivt med att minimera riskerna för arbets-skador, olycksfall och tillbud samt med aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. HEBA har kollektivavtal och alla medarbetare erbjuds friskvård och företagshälsovård.

Som ett led i arbetet med att stärka varumärket HEBA påbörjade ledningsgruppen en process med att se över vision och affärsidé samt identifiera de kärnvärden som HEBA alltid har stått för. Detta arbete har följts upp med medarbetarna och har resulterat i de fyra kärnvärdena nära, lyhörda, trygga och engagerade. Varumärkesarbetet sker löpande och ska leda till en större tydlighet i vår kommunikation inte bara externt utan även internt.

Fastighetstekniker är den grupp som löper störst risk för arbetsrelaterade skador och olyckor. Alla fastighetstekniker får därför utbildning i heta arbeten, vilket bland annat innebär säker hantering av asfalt, svets- och lödarbeten, och vi

strävar dessutom efter att alla fastighetstekniker ska ha grundläggande elutbildning. Utöver den specifika utbildningen för fastighetstekniker genomgår alla medarbetare en grundläggande arbetsmiljöutbildning, liksom hantering av situationer där det föreligger risk för hot och våld. Samtliga medarbetare erbjuds en HLR-utbildning inklusive hjärtstartare.

Kompetensutveckling

Varje år genomförs minst ett utvecklingssamtal för alla medarbetare. Samtalet fokuserar på medarbetarens arbetssituation 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 uppmuntrar till vidareutbildning och alla medarbetare har en årlig budget för kompetensutveckling.

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

HEBA:s kärnvärden

- **Nära** – vi är tillgängliga, personliga och har en stark lokal förankring
- **Lyhörda** – vi är lyhörda för hyresgästens behov och arbetar kontinuerligt för att förbättra verksamheten
- **Trygga** – vi håller vad vi lovar, är långsiktiga och styrs inte av tillfälliga trender, håller oss till vår kärnverksamhet och har en lång historia av effektiv fastighetsförvaltning
- **Engagerade** – vi söker ständigt förbättringar i syfte att skapa en mer attraktiv, trygg och hållbar verksamhet



Nära

Trygga

Engagerade

Lyhörda

KÖNSFÖRDELNING



LEDNINGEN

3

2

ÖVRIGA MEDARBETARE

25

10

ÅLDERSFÖRDELNING

LEDNINGEN

0

2

3

< 30 ÅR

30-50 ÅR

> 50 ÅR

ÖVRIGA MEDARBETARE

1

21

13

< 30 ÅR

30-50 ÅR

> 50 ÅR

ANTAL MEDARBETARE

37

6⁻

9⁺

40

31 DEC 2016

SLUTAT
UNDER ÅRET

BÖRJAT
UNDER ÅRET

31 DEC 2017

SIJKFRÅNVARO

3,12%

GENOMSnitt SAMTLIGA MEDARBETARE (2,5%)



Stabilt företag och långsiktigt ägande

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>HYRESINTÄKTER</p> <p>Cirka 83 % 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 % för HEBA:s fastigheter förbättrar resultatet med 8,4 Mkr eller 0,20 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>VAKANSER</p> <p>HEBA äger vid årsskiftet fem 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 idag 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 hyresavtal till Stockholm stad och värenommerade äldrevårdsföretag.</p>
<p>VÄRMEKOSTNADER</p> <p>Alla HEBA:s bostadsfastigheter och tre samhällsfastigheter värms upp genom fjärrvärme. Två samhällsfastigheter värms upp genom bergvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 27 % av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.</p>	<p>En ändring av värmekostnaden med 5 % ändrar resultatet med 1,4 Mkr eller 0,03 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 varmvatten- och värmeleveranser. Vi följer också utvecklingen av alternativa energikällor och bergvärme kommer under nästa år att installeras i tre hyresfastigheter.</p>
<p>VÄRDERING AV FASTIGHETER</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 % motsvarar ca 87,7 Mkr eller 2,13 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>FINANSIERINGSKOSTNADER</p> <p>Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 37 % av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per årsskiftet 2,5 år.</p>	<p>En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med 6,9 Mkr eller 0,17 kronor per aktie.</p>	<p>På grund av HEBA:s höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. 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>

Värdering av fastighetsbeståndet

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

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 tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftkostnaderna 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 10 % av invånarna, ca 97 000 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 olika hyresnivåer. En överslagsmässig värdering av HEBA:s fastigheter blir missvisan-

de 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

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 principer. 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. För närvarande pågår diskussioner om att införa en systematisk hyressättning i många av Stockholmsregionens kommuner, i Stockholms kommun under namnet "Stockholmshyra". Syftet är en poängsättning utifrån hyresgästernas värderingar avseende standard, förvaltningskvalitet, läge m m. Poängsättningen skall sedan fastställas i förhandlingar mellan de allmännyttiga bolagen och Hyresgästföreningen.

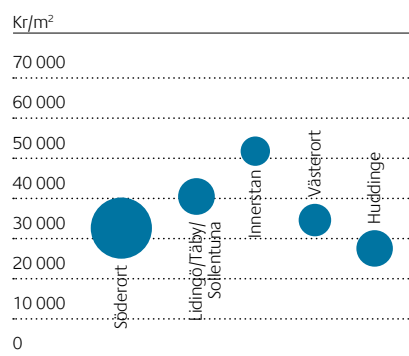
Hyreshöjning

Hyresgästföreningen strandade 2017-12-08 ramavtalsförhandlingarna med Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, om 2018 års allmänna hyresjustering. Fastighetsägarna Stockholm rekommenderar medlemmarna att i de fastighetsvisa förhandlingarna utgå från det senaste yrkandet om 2,5 % från 2018-01-01. Hyresgästföreningens sista bud var 1 % från 2018-01-01, respektive 0,7 % för normhyror över 1 700 kr/kvm.

De tre stora allmännyttiga bolagen i Stockholms kommun har valt att driva gemensamma förhandlingar om 2018 års hyresjustering. Efter flera månaders förhandlingar ligger deras yrkande på 2,2 % från 2018-01-01. Hyresgästföreningens bud ligger på 0,9 %. Ärendet lämnades 2018-01-24 vidare till Hyresmarknadskommittén för medling. Hyresmarknadskommittén är sammansatt av Hyresgästföreningen och SABO på nationell nivå. Vad utgången av medlingen blir är i dagsläget okänt.

Värdefördelning

2017-12-31



Försäljningsstatistik

Kr/m² om inte annat anges

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,0 - 2,6
Försäljning till Brf 2016-2017 (kr/kvm)	56 900
Försäljning till övriga 2016-2017 (kr/kvm)	52 800
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	87 800

Lidingö/Täby	
Direktavkastning (%)	1,2 - 2,6
Försäljning till Brf 2014-17 (kr/kvm)	40 900
Försäljning till övriga 2014-17 (kr/kvm) ¹⁾	35 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	57 000

Söderort	
Direktavkastning (%)	1,3 - 3,3
Försäljning till Brf 2016-2017 (kr/kvm)	36 900
Försäljning till övriga 2016-2017 (kr/kvm)	34 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	55 800

Västerort	
Direktavkastning (%)	1,3 - 3,0
Försäljning till Brf 2016-17 (kr/kvm)	40 000
Försäljning till övriga 2016-17 (kr/kvm)	35 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	55 200

Huddinge	
Direktavkastning (%)	2,3 - 3,75
Försäljning till Brf 2014-17 (kr/kvm)	24 200
Försäljning till övriga 2014-17 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	39 500

¹⁾ Endast två köp.

Marknadsvärdering

Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2017.

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, avtalstid, 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 sk kassaflödeskalkyler används. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna 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 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,0 procent från 2018-01-01 (undantaget objekt med en normhyra överstigande 1 700 kr/kvm där en hyresutveck-

ling om 0,7 procent bedömts), för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna 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 3,89 till 6,79 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,85 till 4,70 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten 2017-12-31 till 8 771 000 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.



Känslighetsanalys

Parameter	Ändring av indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	801 680	9,0%
Inflation	%-enheter	-1	-743 201	-8,3%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-271 784	-3,1%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	285 861	3,2%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 068 715	-12,0%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 587 794	17,8%
Drift och underhållskostnad	%	10	-212 964	-2,4%
Drift och underhållskostnad	%	10	212 903	2,4%

HEBA:s aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2017 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.

Långsiktigt
ägande

God aktie-
utveckling

Stabil
ekonomi

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 1 835 stycken. De tio största aktieägarna representerade 67 procent av kapitalet, dvs ägarandelen, och 74 procent

av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 10 procent av kapitalet och 5,4 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3,3 procent av kapitalet och 1,8 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 2017 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 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 1,80 kr per aktie. Utdel-

ningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 procent baserat på börskursen den 31 december 2017. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 16 maj, med avstämningsdag 11 maj, 2018.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 133 (122) 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 2007, visas i diagrammet på sidan 39.

Belopp i kr/aktie

Belopp i kr/aktie	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat före skatt	11,41	10,66	28,03	3,90	5,70
Resultat efter skatt	8,91	9,02	21,87	3,05	4,45
Kassaflöde	4,18	3,66	2,79	2,59	1,52
Eget kapital	104,00	96,69	89,17	68,60	66,75
Fastigheternas bokförda värde	212,48	182,28	160,55	128,28	117,97
Utdelning (2017 förslag)	1,80	1,60	1,50	1,30	1,20
Börskurs den 31 december	110,75	113,75	99,75	97,25	75,00
P/E tal I	9,7	10,7	3,6	24,9	13,2
P/E tal II	12,4	12,6	4,6	31,9	16,8
Totalavkastning, %	-1,2	15,5	3,9	31,3	19,5

Aktie-
kapitalets
utveckling

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

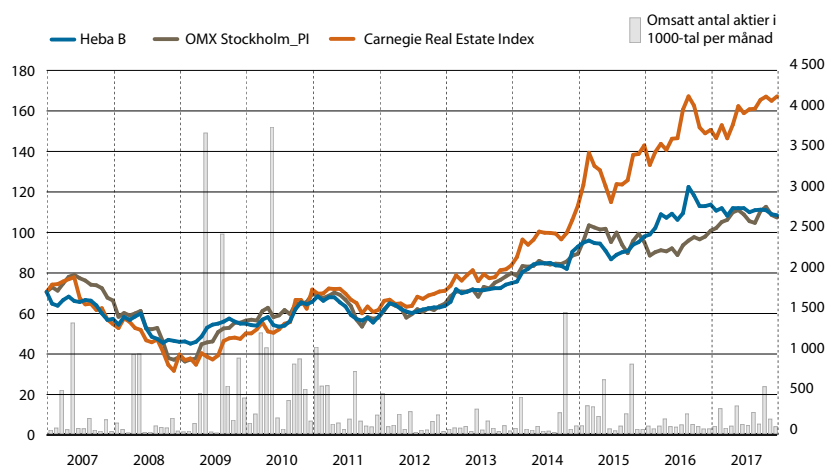
De största
aktieägarna
per 31 decem-
ber 2017

	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	467 080	2 157 186	2 624 266	6,36	8,84
Holmbergh Christina	462 080	1 954 902	2 416 982	5,86	8,51
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
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 558 618	1 558 618	3,78	2,02
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,43
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,92
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,89
Andersson Rolf H		823 406	823 406	1,99	1,07
Danielsson Steve	154 840	483 360	638 200	1,55	2,63
Livförsäkringsbolaget Skandia		546 638	546 638	1,32	0,71
Skandinaviska Enskilda Banken S.A W8IMY		455 000	455 000	1,10	0,59
Försäkringsbolaget PRI		400 000	400 000	0,97	0,52
Georgsson Charlotta		390 000	390 000	0,94	0,50
Georgsson Henric		390 000	390 000	0,94	0,50
Sundström Maria		390 000	390 000	0,94	0,50
Verdipapirfond Odin Ejendom		303 945	303 945	0,74	0,39
RBC Investor Services Bank S.A.		279 943	279 943	0,68	0,36
Totalt största aktieägare	3 431 800	28 765 419	32 197 219	78,00	81,68
Summa övriga	563 360	8 519 421	9 082 781	22,00	18,32
Totalt	3 995 160	37 284 840	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas
fördelning per
31 december
2017

	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1-500	923	0,28	114 684	50,3
501-1 000	226	0,42	173 679	12,3
1 001-2000	237	0,81	334 713	12,9
2 001-5000	194	1,51	624 362	10,6
5 001-10 000	77	1,38	571 601	4,2
10 001-20 000	52	1,87	769 778	2,8
20 001-50 000	67	5,46	2 255 484	3,7
50 001-100 000	23	4,14	1 707 299	1,3
100 001-500 000	23	12,45	5 140 069	1,3
500 001-1 000 000	5	9,22	3 806 084	0,3
1 000 001-5 000 000	6	29,11	12 015 661	0,3
5 000 001-	2	33,35	13 766 586	0,0
Totalt	1 835	100,00	41 280 000	100,0

1 835

Antalet aktieägare i HEBA
uppgick vid årsskiftet till
1 835 stycken

Kapitalstruktur och finansiering

Finansiell ställning

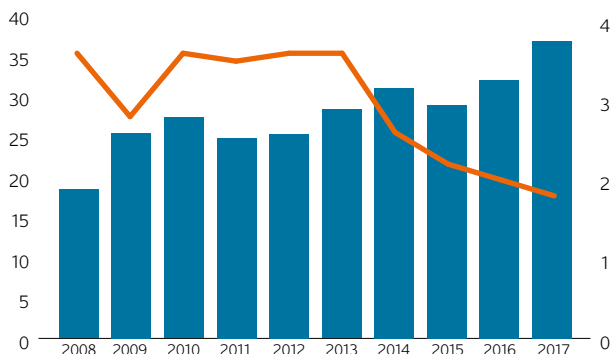
HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningsförfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås. 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.

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning:

Mkr	2017	2016
Ej räntebärande skulder	108,0	104,6
Räntebärande skulder	3 227,5	2 400,8
Räntederivat	56,5	70,8
Uppskjuten skatteskuld	1 118,5	1 014,9
Eget kapital	4 293,2	3 991,3
Summa skulder och eget kapital	8 803,7	7 582,4

Beläningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)



Kreditrating

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

Lånestruktur

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 227,5 (2 400,8) Mkr motsvarande 37 (32) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 1,8 (2,0) %. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlägen. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2017 framgår av följande tabeller:

Räntebindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2018	687,7	1,0	21
2019	477,0	1,1	15
2020	497,0	2,4	15
2021	844,0	1,7	26
2022 och framåt	721,8	2,4	23
Summa	3 227,5	1,8	100

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2018	755,0	23
2019	863,5	27
2020	579,0	18
2021	830,0	26
2022	200,0	6
Summa	3 227,5	100

Finansiella derivatinstrument

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

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2015-03-30	2020-03-30	200,0	-6,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,1
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,1
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,5
Summa		993,9	-56,5

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknade 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 realiserad värdeförändring under löptiden har alltså, sett över tiden, ingen påverkan på eget kapital.

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 48,8 (52,6) %. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 %.

48,8%
Soliditet

Finansiell rapportering 2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	42	Not 16, Immateriella anläggningstillgångar	64
Bolagsstyrningsrapport	45	Not 17, Förvaltningsfastigheter	64
Ledning, styrelse och revisor	48	Not 18, Byggnader och mark	65
Rapport över totalresultat, koncernen	50	Not 19, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	65
Rapport över finansiell ställning, koncernen	52	Not 20, Aktier i dotterföretag	66
Rapport över förändringar av eget kapital, koncernen	54	Not 21, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	66
Rapport över kassaflöden, koncernen	54	Not 22, Kundfordringar	66
Resultaträkning, moderbolaget	55	Not 23, Övriga fordringar	67
Rapport över totalresultat, moderbolaget	55	Not 24, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Balansräkning, moderbolaget	56	Not 25, Likvida medel	67
Förändring av eget kapital, moderbolaget	57	Not 26, Eget kapital	67
Kassaflödesanalys, moderbolaget	57	Not 27, Obeskattade reserver	67
Not 1, Allmän information	58	Not 28, Skulder	67
Not 2, Redovisningsprinciper	58	Not 29, Räntebärande skulder	67
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	60	Not 30, Uppskjuten skatteskuld	67
Not 4, Rapportering per segment	61	Not 31, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68
Not 5, Hyresintäkter	62	Not 32, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	68
Not 6, Hyresintäkter per kontraktsgroup	62	Not 33, Finansiella instrument	68
Not 7, Driftskostnader	62	Not 34, Förslag till vinstdisposition	69
Not 8, Anställda och personalkostnader	62	Not 35, Händelser efter balansdagen	69
Not 9, Tomrättsavgälder	63	Förslag till vinstdisposition	70
Not 10, Central administration	63	Årsredovisningens undertecknande	71
Not 11, Finansiella intäkter	63	Revisionsberättelse	73
Not 12, Räntekostnader	63	Fem år i sammandrag	76
Not 13, Värdeförändringar	63	Kompletterande GRI-information	77
Not 14, Bokslutsdispositioner	64	Fastighetsförteckning	82
Not 15, Skatt	64	Definitioner	86
		Välkommen till årsstämma	87
		Karta, HEBA:s fastighetsbestånd	88

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

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

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 68 (64) fastigheter, varav 62 fastigheter är hyresfastigheter och 5 fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. En fastighet är en projektfastighet med pågående nybyggnation. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 249 861 (231 551) m² innehållande 3 320 (3 128) bostäder och 375 (293) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 401 (1 353) kr/m². 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 334,8 (295,4) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 120,0 (113,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 137,5 (120,6) Mkr. Förändringen beror bland annat på förändringar i fastighetsbeståndet med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 och med inflyttning under år 2016 i fyra nyproducerade fastigheter, två hyresfastigheter i Gubbängen och i Norra Djurgårdsstaden, två samhällsfastigheter i Farsta och i Sollentuna. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 333,6 (318,2) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 471,1 (439,9) Mkr eller 11,41 (10,66) kr/aktie och efter skatt till 367,9 (372,5) Mkr eller 8,91 (9,02) kr/aktie. Föregående års lägre skattekostnad beror på upplösning av uppskjuten skatteskuld i samband med fastighetsförsäljning.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 1 december av Besqab förvärvat samhällsfastigheten Fuxen 2 i Täby. Byggnaden färdigställdes 2015 och omfattar ett äldreboende med 62 lägenheter och med en total area om 4 300 m². Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgår till 200 Mkr. Hyresgäst är Vardagas dotterbolag Silverhemmen Vård och Omsorg AB som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

HEBA har den 1 september av Skanska Hyresbostäder förvärvat den nybyggda hyresfastigheten Generatoren 7 i Flemingsbergsdalen, Huddinge. Fastigheten omfattar fyra hyreshus med

184 lägenheter, 1700 m² lokalarea och med en totalarea om 13 200 m² samt 86 garageplatser. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 424 Mkr.

HEBA har i mars 2017 förvärvat fastigheten Capella 2 i Tullinge. Nedlagd kostnad uppgår till 66,3 Mkr, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. HEBA har tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om att på totalentreprenad uppföra 155 ungdomsbostäder omfattande totalt 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Färdigställande av totalentreprenaden planeras ske i december 2018. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr.

HEBA har den 1 mars 2017 av Risudden Holding AB förvärvat en samhällsfastighet för LSS-boende med 6 lägenheter och gemensamhetsutrymme omfattande totalt 575 m² i Årstaberget vid Liljeholmen. Förvärvet har genomförts som en bolagsaffär och investeringen uppgick till 23,5 Mkr. Övriga nyinvesteringar under 2017 uppgick till 4,8 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 208,3 (117,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 2,3 (2,9) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2017 uppgick till 927,2 (717,8) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,1 (1,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 293,2 (3 991,3) Mkr motsvarande en soliditet om 48,8 (52,6) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 172,5 (150,9) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 227,5 (2 400,8) Mkr och 627,7 (401,0) Mkr löper med rörlig ränta, varav 65,2 (63,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets utgång till 1,8 (2,0) %. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 422,9 (2 504,1) Mkr och eventualförpliktelser 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 på sidan 28-33 samt 77-81. 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 227,2 (228,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 13,3 (201,3) Mkr. I årets resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr. I föregående års resultat ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 133,5 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 8 771,0 (7 524,5) 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.

Substansvärde per aktie beräknas till 133 (122) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala intäkter kommer cirka 83 % 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 2,8 Mkr.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga hyresfastigheter 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 88 Mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2017 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 skall den vara relaterad till mätbara mål såsom t ex resultat, utbetalas som kontaktlön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

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

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

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

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

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

Till årsstämman 2018 föreslås i huvudsak oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 000 kr, 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 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 22 %) 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 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 1,80 kr per aktie.

HEBA:s kapitalförvaltning

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

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

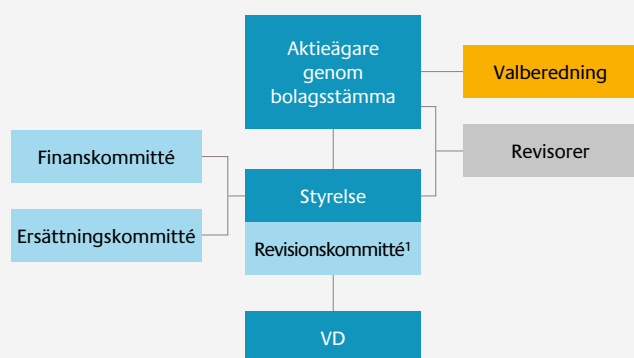
Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 4 293,2 (3 991,3) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 3 227,5 (2 400,8) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 48,8 (52,6) %.

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

Bolagsstyrningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på NASDAQ Stockholm AB, Nordic 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 2017. Vid årsstämman 2017 omvaldes Johan Vogel i strid med Kodens regler till suppleant i styrelsen. Avvikelsen förklaras av önskemålet att undvika dubblering 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



1) Styrelsen fullgör de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén.

HEBA:s beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämman, 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 2017/2018 hade HEBA 1 835 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2017/2018 framgår av sid 39. Institutioner svarade för 11,0 % av aktieägandet avseende kapitalet och 5,4 % 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. Birgitta Härnblads aktieinnehav representerar 19,64% av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,18 %.

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 (s k 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.

Årsstämma

Den 3 maj 2017 hölls HEBA:s årsstämma i Stockholm. 57 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 66,62% av röstetalet och 47,87% 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

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,60 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Christina Holmbergh, Lars Åberg, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och nyvälja bolagets dåvarande verkställande direktör, Lennart Karlsson samt att till suppleant omvälja Johan Vogel;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med 325 000 kr till styrelsens ordförande och 162 000 kr till en var av övriga ledamöter samt 110 000 kr till suppleanten;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förlag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämma 2018 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist, Birgitta Härnblad och Leif Edlund.

Valberedning

Årsstämman 2017 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 2018. I kallelsen till årsstämma 2018 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 2017.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter och en (1) suppleant valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sid 49 och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Lennart Karlsson, tidigare verkställande direktör, är beroende av bolaget men oberoende av större aktieägare. 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 fastställs 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 2017 har styrelsen haft elva möten varav fyra telefönsmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Två ledamöter har varit frånvarande vid ett möte vardera.

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 verkställande direktören har vid samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bl a styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och

rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2017 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 2017 publicerades den 15 februari 2018 och delårsrapporter har under 2017 publicerats 3 maj, 10 augusti och 9 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 Christina Holmbergh. 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 2017 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 2017 samt har sinsemellan haft telefonkontakt och underhand sammanträffat med verkställande direktören och ekonomichefen samt rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Bolagets tidigare verkställande direktör, Lennart Karlsson avgick som verkställande direktör den 1 oktober 2017 och lämnade sin anställning i bolaget den 1 januari 2018 med direktpension från bolaget under en tid av två år. Till ny verkställande direktör från och med den 2 oktober 2017 utsåg styrelsen Patrik Emanuelsson.

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sid

48 samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktörerna för den del av året de haft sin tjänst framgår av sid 62 not 8.

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 2017 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2018. 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 sid 63 not 10.

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 policyer 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 fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. 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, t ex 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



PATRIK EMANUELSSON

VD
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
Vice VD Svenska Bostäder,
VD Locum
Utbildning: Studier vid
Militärhögskolan och IHM
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
2 000 B-aktier



MARIJA NIKOLIC

Fastighetschef
Född 1971
Anställd sedan 2015
Tidigare anställningar:
Savills Förvaltning AB, Svenska Bostäder
och Einar Mattsson
Utbildning: Dipl. Fastighetsförvaltning
Tidigare ledande befattningar:
Fastighetschef
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 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 Fastighets AB:
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 Fastighets AB: 0



HENRIK FERNSTRÖM

Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
CA Fastigheter AB, Locum AB
Utbildning: Byggnadsingenjör vid
Uppsala universitet
Tidigare ledande befattningar:
Projektchef Nya Södertälje Sjukhus,
Locum.
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 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 Energivärden Holding AB samt ledamot i Mirmor Holding AB
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
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: Grundare av Randviken Fastigheter AB samt Vault Investment Partners AB. Tidigare grundat Scandinavian Property Group A/S (SPG), Oslo samt VD för den svenska verksamheten. Grundare av BAS-Brunswick Alternative Strategies
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i flera av SPG:s hel- och delägda projektbolag. Styrelseordförande Randviken Fastigheter samt Vault Investment Partners AB
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 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
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 9 000 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 Lansens Förvaltnings AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansens Förvaltnings AB, ledamot i Brandkontoret, ledamot i LFE Fastighets AB
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 462 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.



LENNART KARLSSON

Ledamot
Stockholm, född 1954
Ledamot sedan 2017
Utbildning: Civ Ing KTH, MBA
Handelshögskolan i Stockholm
Tidigare befattning: VD HEBA Fastighets AB
VD Akademiska Hus Stockholm AB och VD Förvaltnings AB Galären
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Galären Luleå AB
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 25 000 B-aktier
Ledamoten är beroende i förhållande till bolaget.



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
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: Mellanstadielärare
Tidigare befattningar: VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpipe AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Analysgruppen AB och JG Vent AB
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 134 840 A-aktier, 37 585 B-aktier.
Ledamoten är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Revisor

Ernst & Young AB, vald 2011

Huvudansvarig revisor

Magnus Fredmer. Född 1964
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	4, 5, 6	334 790	295 408
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-103 440	-97 499
Underhållskostnader		-5 298	-6 694
Fastighetskatt		-5 254	-5 008
Tomträttsavgälder	9	-5 967	-4 595
Driftsöverskott		214 831	181 612
Central administration	8, 10	-27 986	-19 761
Finansiella intäkter	11	1 206	1 669
Räntekostnader	12	-50 560	-42 883
Förvaltningsresultat		137 491	120 637
Resultat fastighetsförsäljning			1 067
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	319 303	321 983
Värdeförändring räntederivat	3, 13	14 284	-3 753
Resultat före skatt		471 078	439 934
Skatt på årets resultat	15	-103 135	-67 439
Resultat efter skatt		367 943	372 495
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		367 943	372 495
<p>Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Periodens resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		8,91	9,02
Utdelning per aktie (2017 förslag), kr		1,80	1,60
Total utdelning (2017 förslag), Kkr		74 304	66 048
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:

	2017	Kr/m ²	2016	Kr/m ²
Bostäder	279 871		259 476	
Lokaler	47 368		29 939	
Garage och p-platser	11 471		9 275	
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 920		-3 282	
Summa hyresintäkter	334 790	1 413	295 408	1 338

Hyresvärdet för bostäder har ökat med ca 8 % jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till inflyttning i nyproducerad hyresfastighet i Flemingsberg, helårseffekt av färdigställd nyproduktion 2016 samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet. Av hyresintäkterna kommer 83 % från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 58 % jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv 2016 av två äldreboenden samt lokalhyresintäkter i nyproducerad fastighet i Flemingsberg. Outhyrt understiger 1,2 % av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 103 440 (97 499) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2017	Kr/m ²	2016	Kr/m ²
Värmekostnader	27 825	117	29 122	132
Fastighetsadministration	20 424	86	16 474	75
Övriga driftskostnader ¹⁾	55 191	233	51 903	235
Summa driftskostnader	103 440	436	97 499	442

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 219 (449) Kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2017 uppgick till 5 254 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 % på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 68 fastigheter innehas 39 med äganderätt och 29 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2017 till 5 967 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	25 404	1 882
6 - 10	63 894	4 085
Summa	89 298	5 967

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 27 986 (19 761) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -49 354 (-41 214) Kkr, en ökning med 8 140 Kkr. Ökningen beror på ökade räntebärande skulder. Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 993 (2 271) Kkr. Uppgifter om HEBA:s lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är 14 % bättre än föregående år och uppgick till 137 491 (120 637) Kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 4,2 (4,9) %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav till följd av stigande efterfrågan och lågt utbud på hyresfastigheter 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 på hyresfastigheter sträcker sig från 1,9 % på Lidingö till 4,2 % i Huddinge. Se även Forum Fastighetsekonomi AB:s marknadsvärdering på sidan 37 samt not 17.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till 14 284 (-3 753) Kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2016/2017 till följd av kortare kvarstående löptid samt stigande långa marknadsräntor. Uppgift om HEBA:s derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 471 078 (439 934) Kkr. Förändringen förklaras i första hand av förbättrat förvaltningsresultat på grund av utökat fastighetsbestånd.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -103 135 (-67 439) Kkr. Den lägre skattekostnaden föregående år beror på återförd uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljning. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till 430 (-646) Kkr.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 340	2 270
		2 340	2 270
Förvaltningsfastigheter	17	8 771 000	7 524 500
Materiella anläggningstillgångar	19	3 736	4 091
		8 774 736	7 528 591
Summa anläggningstillgångar		8 777 076	7 530 861
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	217	1 804
Övriga fordringar	23	11 979	41 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 335	6 522
		20 531	49 745
Likvida medel	25	6 125	1 829
		6 125	1 829
Summa omsättningstillgångar		26 656	51 574
SUMMA TILLGÅNGAR		8 803 732	7 582 435

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016
Bokfört värde vid årets början	7 524 500	6 627 700
Förvärv och nybyggnation	718 888	600 756
Investeringar i befintliga fastigheter	208 309	117 061
Försäljningar		-143 000
Värdeförändring	319 303	321 983
Bokfört värde vid årets slut	8 771 000	7 524 500

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 927 197 (717 817) Kkr varav 718 888 (600 756) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 208 309 (117 061) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	1 004 500	51 900
Söderort	4 204 400	32 700
Västerort	850 000	34 700
Huddinge	1 052 000	27 600
Lidingö & Täby	1 595 100	40 300
Summa	8 706 000	34 800
Pågående fastighetsprojekt	65 000	
Summa	8 771 000	

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Se även sidorna 36-37.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	26		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 251 927	3 950 032
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 293 207	3 991 312
SKULDER			
Långfristiga skulder	28		
Långfristiga räntebärande skulder	29	2 472 495	1 910 830
Derivatinstrument	3	56 530	70 814
Uppskjuten skatteskuld	30	1 118 486	1 014 921
Summa långfristiga skulder		3 647 511	2 996 565
Kortfristiga skulder	28		
Leverantörsskulder		41 168	42 632
Skatteskulder		3 437	1 157
Kortfristiga räntebärande skulder	29	755 018	490 002
Övriga skulder		4 956	9 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	58 435	51 355
Summa kortfristiga skulder		863 014	594 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 803 732	7 582 435

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 4 293 207 (3 991 312) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 367 943 (372 495) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 66 048 (61 920) Kkr eller 1,60 (1,50) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 48,8 (52,6) % och belåningsgraden till 36,8 (31,9) %.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 3 227 513 (2 400 832) Kkr, varav 65 189 (63 570) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120 000 (80 000) Kkr. Totalt löper 627 680 (400 950) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,2 (2,1) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 23 (18) %. 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 1 118 486 (1 014 921) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (22 %) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	26				
Eget kapital 2015-12-31		34 400	6 880	3 639 457	3 680 737
Årets totalresultat				372 495	372 495
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-61 920	-61 920
Eget kapital 2016-12-31		34 400	6 880	3 950 032	3 991 312
Årets totalresultat				367 943	367 943
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-66 048	-66 048
Eget kapital 2017-12-31		34 400	6 880	4 251 927	4 293 207

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott		214 831	181 612
Central administration		-27 986	-19 761
Avskrivningar		2 090	1 886
Övriga poster		-42	-1 645
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 138	1 468
Erhållna räntor		67	199
Betalda räntor		-46 575	-41 500
Betald skatt		1 825	638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		145 348	122 897
Förändring kortfristiga fordringar		29 284	4 098
Förändring kortfristiga skulder		-2 004	23 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		172 628	150 935
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	17	-927 197	-717 817
Övriga investeringar		-2 314	-2 854
Försäljning förvaltningsfastigheter			145 500
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		546	563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-928 965	-574 608
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		826 681	487 358
Amortering av lån			
Utbetald utdelning		-66 048	-61 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		760 633	425 438
Årets kassaflöde		4 296	1 765
Likvida medel vid årets början		1 829	64
Likvida medel vid årets slut		6 125	1 829

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2017	2016
Hysesintäkter	6	227 184	228 803
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-80 763	-83 285
Underhållskostnader		-7 466	-9 137
Fastighetsskatt		-4 268	-4 521
Tomträttsavgälder	9	-4 108	-3 263
Driftnetto		130 579	128 597
Avskrivningar på fastigheter		-21 566	-18 107
Bruttoresultat		109 013	110 490
Central administration	8, 10	-27 301	-19 401
Resultat fastighetsförsäljning		-40 906	
Rörelseresultat		40 806	91 089
Finansiella intäkter	11	20 278	149 180
Räntekostnader	12	-47 833	-38 999
		-27 555	110 181
Resultat efter finansiella poster		13 251	201 270
Bokslutsdispositioner	14	10 579	4 396
Skatt på årets resultat	15	-5 166	-15 773
ÅRETS RESULTAT		18 664	189 893

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2017	2016
Årets resultat	18 664	189 893
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	18 664	189 893

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	16	2 340	2 270
		2 340	2 270
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	2 046 053	2 080 664
Inventarier	19	3 548	3 841
		2 049 601	2 084 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	20	350	300
Fordringar hos koncernföretag	21	1 247 727	961 183
		1 248 077	961 483
Summa anläggningstillgångar		3 300 018	3 048 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	101	1 679
Övriga fordringar	23	4 840	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 489	2 723
		8 430	4 507
Likvida medel	25	83	3
		83	3
Summa omsättningstillgångar		8 513	4 510
SUMMA TILLGÅNGAR		3 308 531	3 052 768
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		695 915	572 070
Årets vinst		18 664	189 893
		714 579	761 963
Summa eget kapital		755 859	803 243
Obeskattade reserver	27	438	617
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	30	126 807	121 641
Summa avsättningar		126 807	121 641
Skulder			
Långfristiga skulder	28		
Långfristiga räntebärande skulder	29	1 604 370	1 518 580
Skulder till koncernföretag		152 376	28 370
Summa långfristiga skulder		1 756 746	1 546 950
Kortfristiga skulder	28		
Leverantörsskulder		33 895	39 810
Skatteskulder		217	405
Kortfristiga räntebärande skulder	29	597 018	490 002
Övriga skulder		4 244	3 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	33 307	47 005
Summa kortfristiga skulder		668 681	580 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 308 531	3 052 768

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	26				
Eget kapital 2015-12-31		34 400	6 880	633 990	675 270
Årets vinst				189 893	189 893
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-61 920	-61 920
Eget kapital 2016-12-31		34 400	6 880	761 963	803 243
Årets vinst				18 664	18 664
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-66 048	-66 048
Eget kapital 2017-12-31		34 400	6 880	714 579	755 859

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		130 579	128 597
Central administration		-27 301	-19 401
Avskrivningar		2 027	1 823
Övriga poster		-38	-221
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 138	1 468
Erhållna räntor		14 069	14 575
Betalda räntor		-42 003	-37 468
Betald skatt		-1 078	792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		77 393	90 165
Förändring kortfristiga fordringar		-3 849	-1 376
Förändring kortfristiga skulder		-20 438	21 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 106	110 585
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-185 771	-279 992
Övriga investeringar		-2 364	-2 592
Försäljning av förvaltningsfastigheter		157 911	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		546	563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 678	-282 021
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		313 773	458 368
Amortering av lån			
Förändring av långfristiga fordringar		-281 473	-229 613
Erhållet koncernbidrag		10 400	4 600
Utbetald utdelning		-66 048	-61 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 348	171 435
Årets kassaflöde		80	-1
Likvida medel vid årets början		3	4
Likvida medel vid årets slut		83	3

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, Den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är Carlbergssjön AB, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2017 har den 11 april 2018 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 8 maj 2018.

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 2017. 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 2017 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, till exempel derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde i rapport över totalresultat, och ändrade principer för reserveringar och nedskrivningar av kreditförluster, där reservering sker för förväntade förluster. Vidare innehåller standarden nya och utökade 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. Då HEBA äger fem samhällsfastigheter och i övrigt är ett renodlat bostadsbolag består intäkterna till helt övervägande del av hyresintäkter utan någon tilläggsdebitering för extratjänster.
- 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 bedömer att IFRS 9 Finansiella Instrument och IFRS 15 Intäktsredovisning inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. IFRS 16 Leasing omfattar även redovisning av tomträttsavtal och arbete pågår med analys av vilken effekt HEBA:s innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

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

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

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkt- 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, HEBA Bostads AB och HEBA Hyreshus 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 håller 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 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 % 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 marknadposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlitas som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetvärderare. 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 marknads-situation. 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 % per år.

2.8 Nedskrivningar

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

2.9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen 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 marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet anskaffningsvärde

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

2.9.1 Likvida medel

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

2.9.2 Kundfordringar

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

2.9.5. Övriga finansiella skulder

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

2.10 Segmentsredovisning

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

2.11 Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2017 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 därför som en avgiftsbestämd plan. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgick per 2017-12-31 till 154 (149) %.

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 Tryggandelagen 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 tillrådet.

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 planliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

2.14.3 Aktier i dotterföretag

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

2.14.4 Koncernbidrag

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

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 varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 497,0 Mkr bundits på 3 år och 844,0 Mkr på 4 år samt 721,8 Mkr på 5 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 1,8 (2,0) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,8) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 6,9 Mkr för år 2018.

Av räntebärande skulder på 3 227,5 (2 400,8) Mkr löper 627,7 (401,9) Mkr med rörlig ränta, varav 65,2 (63,6) Mkr utgör checkräkningskredit. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2018	687,7	1,0	21
2019	477,0	1,1	15
2020	497,0	2,4	15
2021	844,0	1,7	26
2022 och framåt	721,8	2,4	23
Summa	3 227,5	1,8	100

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	-6,9
2015-05-04	2020-05-04	158,0	-5,7
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-10,1
2016-08-08	2022-08-08	144,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	100,0	-5,6
2016-08-08	2023-08-08	180,0	-10,1
2017-05-08	2025-05-08	97,9	-12,5
		993,9	-56,5

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvitning 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%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2017 till 3 227,5 (2 400,8) Mkr, varav 65,2 (63,6) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 120,0 (80,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2017-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2018	755,0	23
2019	863,5	27
2020	579,0	18
2021	830,0	26
2022 och framåt	200,0	6
Summa	3 227,5	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 54 Mkr.

Likvidflöden beräknade per 2017-12-31 (belopp i Mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2018	755,0	30,4	21,4	806,8
2019	863,5	24,1	21,4	909,0
2020	579,0	15,2	16,6	610,8
2021	830,0	8,9	13,8	852,7
2022	200,0	3,0	10,3	213,3
2023			6,5	6,5
2024			3,0	3,0
2025			1,1	1,1
Summa	3 227,5	81,6	94,1	3 403,2

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

Kredit- och motpartsrisk

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

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

Nedskrivningar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	2 390	4 098	1 795	3 474
Reserv osäkra fordringar	-2 173	-2 294	-1 694	-1 795
Summa kundfordringar	217	1 804	101	1 679

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2017	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka & Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	31 881	170 532	36 792	37 203	58 382	334 790
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-8 073	-58 059	-9 904	-12 362	-15 042	-103 440
Underhållskostnader	-660	-2 727	-465	-518	-928	-5 298
Fastighetsskatt	-878	-2 651	-514	-620	-591	-5 254
Tomträttsavgälder	-769	-3 686	-1 512			-5 967
Driftsöverskott	21 501	103 409	24 397	23 703	41 821	214 831
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	36 054	126 924	20 375	97 889	38 061	319 303
Resultat	57 555	230 333	44 772	121 592	79 882	534 134
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 004 500	4 204 400	850 000	1 117 000	1 595 100	8 771 000
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	470	3 124	595	925	962	6 076
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	1 590	10 555	2 010	3 126	3 250	20 531
Ofördelade tillgångar						6 125
Summa tillgångar	1 006 560	4 218 079	852 605	1 121 051	1 599 312	8 803 732
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	8 096	53 756	10 237	15 918	16 552	104 559
Ofördelade skulder						3 437
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	8 096	53 756	10 237	15 918	16 552	107 996
Investeringar	12 726	174 976	27 853	500 447	213 509	929 511

Koncernen 2016	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Sollentuna, Lidingö & Täby	Totalt koncern
Hysesintäkter	19 445	162 210	36 268	28 144	49 341	295 408
Fastighetskostnader						
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
Driftsöverskott	11 962	96 096	23 597	14 483	35 474	181 612
Värdeförändring						
Resultat fastighetsförsäljning			1 067			1 067
Fastighet, orealiserad	68 469	134 434	24 664	41 900	52 516	321 983
Resultat	80 431	230 530	49 328	56 383	87 990	504 662
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	955 900	3 903 700	802 000	519 000	1 343 900	7 524 500
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	531	3 505	674	681	970	6 361
Kortfristiga fordringar				35 000		35 000
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	1 232	8 124	1 562	1 579	2 248	14 745
Ofördelade tillgångar						1 829
Summa tillgångar	957 663	3 915 329	804 236	556 261	1 347 118	7 582 435
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	8 637	56 970	10 954	11 076	15 762	103 399
Ofördelade skulder						1 157
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	8 637	56 970	10 954	11 076	15 762	104 556
Investeringar	137 170	338 739	50 638	5 405	188 719	720 671

1) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 214 831 (181 612) Kkr och resultatet före skatt 471 078 (439 934) Kkr består av

central administration -27 986 (-19 761) Kkr, finansnetto -49 354 (-41 214) Kkr resultat fastighetsförsäljning 0 (1 067) Kkr och värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat 333 587 (318 230) Kkr.

NOT **5** HYRESINTÄKTER

2017-12-31 Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet	
				Koncernen
	2017	2016	2017	2016
Kommersiellt, löptid				
År 2018	202	4 136	1%	
År 2019	32	2 289	1%	
År 2020	35	4 735	1%	
År 2021	7	454		
Övriga ¹⁾	30	45 209	12%	
Summa uthyrda lokaler	306	56 823	15%	
Vakanta lokaler	51	1 235		
Interna kontrakt	9	425		
Ombyggnadsprojekt	9	2 067	1%	
Bostäder	3 320	301 040	80%	
Garage och p-platser	1 665	13 003	4%	
Summa	5 360	374 593	100%	

¹⁾ Övervägande del avser kontraktsvärde för 15-åriga hyresavtal för fyra äldreboenden som löper ut år 2029-2031.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är drygt 3% av koncernens totala hyresintäkter

NOT **6** HYRESINTÄKTER PER KONTRAKTSGRUPP

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Bostäder	279 871	259 476	199 767	206 751
Lokaler, övriga	15 928	13 163	13 304	12 409
Lokaler, samhällsfastigheter	31 440	16 776		
Garage och p-platser	11 471	9 275	8 993	8 290
Koncerninterna tjänster			8 965	4 470
Outhyrt, interna kontrakt mm	-3 920	-3 282	-3 845	-3 117
Summa	334 790	295 408	227 184	228 803

NOT **7** DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Värmekostnader	27 825	29 122	20 896	24 163
Fastighetsskötsel	48 431	45 138	35 675	37 900
Fastighetsadministration	20 424	16 474	18 964	15 519
Övriga driftskostnader	6 760	6 765	5 228	5 703
Summa	103 440	97 499	80 763	83 285

Minimileaseavgifter avseende kontorsinventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Årets leasingavgifter	363	226	363	226
Förfallotidpunkt inom ett år	369	214	369	214
Förfallotidpunkt 1-5 år	260	272	260	272

NOT **8** ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Medeltal anställda	39	34	39	34
Varav kvinnor	13	11	13	11

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Löner och ersättningar	25 113	21 629	25 113	21 629
Sociala kostnader	13 469	11 368	13 469	11 368
(varav pensionkostnader)	(5 476)	(4 586)	(5 476)	(4 586)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 1 131 (1 156) Kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 092 (850) Kkr VD samt 1 359 (1 291) 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 7 (6) ledamöter och 1 (1) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 4 (4).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Styrelseordförande	325	310	325	310
Styrelseledamöter	867	775	867	775
Suppleant	110	105	110	105
VD	4 104	3 082	4 104	3 082
Övriga ledande befattningshavare	3 834	3 650	3 834	3 650
Övriga anställda	15 873	13 707	15 873	13 707
Summa	25 113	21 629	25 113	21 629

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 302 (1 190) Kkr varav 325 (310) Kkr till styrelsens ordförande och med 162 (155) Kkr till envar av övriga ledamöter, samt 110 (105) Kkr till suppleanten.

Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50% i december och 50% efter nästa års bolagsstämma. Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 1 109 (1 176) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 418 (610) Kkr. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 790 Kkr. Till tidigare VD har utgått lön och beskattningsbara förmåner med 3 200 Kkr. Beskattningsbara förmåner utöver lön till VD har utgått totalt med totalt 124 (93) Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2017 uppgick totalt för VD till 1 092 (850) Kkr, därav tidigare VD 874 Kkr och nuvarande VD 218 Kkr. Tidigare VD erhåller direktpension från bolaget fr o m januari 2018 t o m december 2019. Pensionen utgår med 65 % 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, Christina Holmbergh 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 126 (137) Kkr. Fr o m 2017 utgår ej längre någon bonus. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2017 uppgick till 1 359 (1 291) Kkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare			
Koncern och moderbolag		2017	2016
Andel kvinnor			
Styrelse		25%	29%
Ledande befattningshavare		40%	60%
Sjukfrånvaro			
Koncern och moderbolag		2017	2016
Total sjukfrånvaro		3%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor		4%	4%
– sjukfrånvaro för män		3%	2%
– anställda –29 år		32%	7%
– anställda 30–49 år		2%	2%
– anställda 50 år–		2%	3%

NOT 9 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt 1 år		827		258
Förfallotidpunkt 2–5 år	1 882	645	1 818	645
Förfallotidpunkt efter 5 år	4 085	3 030	2 290	2 360
Summa	5 967	4 502	4 108	3 263
Såld fastighet		93		
Summa	5 967	4 595	4 108	3 263

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	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdraget	612	512	612	512
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning	121	17	121	17
Övriga tjänster				
Summa	733	529	733	529

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning på aktier i dotterbolag			-	133 530
Utdelning allframtidbrandförsäkring	1 138	1 468	1 138	1 468
Ränteintäkter	68	201	38	152
Ränteintäkter, dotterbolag			19 102	14 030
Summa	1 206	1 669	20 278	149 180

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, kreditinstitut	51 173	45 098	45 103	40 923
Aktiverade räntekostnader	-993	-2 271	-993	-2 271
Räntekostnader, dotterbolag			3 349	310
Övriga räntekostnader	380	56	374	37
Summa	50 560	42 883	47 833	38 999

NOT 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR**Förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 319 303 (321 983) Kkr, motsvarande 4,2 (4,9) %. Årets värdeökning på 4,2 % 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 för hyresfastigheter sträcker sig från 1,85 % på Lidingö till 4,2 % i Huddinge.

Räntederivat

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 14 284 (-3 753) Kkr. Skulden har sjunkit jämfört med årsskiftet 2016 till följd av kortare kvarstående löptid och stigande långa marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2017	2016
Överavskrivning på inventarier	179	-204
Koncernbidrag	10 400	4 600
Summa	10 579	4 396

NOT 15 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	3	-655		
Skatt hänförlig till tidigare år	427	9		
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-503	-136		
Finansiella instrument	-3 142	826		
Omräkning uppskjuten skatt (22%)				
Underskottsavdrag	16 788	-2 092	16 982	-898
Skillnaden mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde	-116 708	-65 391	-22 148	-14 875
Summa	-103 135	-67 439	-5 166	-15 773
Redovisat resultat före skatt	471 078	439 934	23 830	205 666
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	-103 637	-96 785	-5 243	-45 247
Skatt hänförlig till tidigare år	427	9		
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag				29 377
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning		29 243		
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	238	307	238	307
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-163	-213	-161	-210
Summa	-103 135	-67 439	-5 166	-15 773
Effektiv skattesats	21,9%	15,3%	21,7%	7,7%

NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	4 356	4 119	4 356	4 119
Investeringar	561	237	561	237
Utgående anskaffningsvärde	4 917	4 356	4 917	4 356
Ingående ackumulerande avskrivningar	-2 086	-1 650	-2 086	-1 650
Årets avskrivningar	-491	-436	-491	-436
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 577	-2 086	-2 577	-2 086
Utgående planenligt restvärde	2 340	2 270	2 340	2 270

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2017	2016
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	7 524 500	6 627 700
Investeringar	927 197	717 817
Försäljningar		-143 000
Värdeförändring	319 303	321 983
Utgående balans	8 771 000	7 524 500
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 299 756	2 212 042
Mark	1 330 429	1 330 905
Varav mark tomträtter	-467 702	-468 178
Summa	3 162 483	3 074 769

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 fem vårdfastigheter. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är drygt 59 % av lägenheterna ny- eller ombyggda 1997 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 993 (2 271) Kkr.

Väsentliga åtaganden

HEBA har tecknat avtal om förvärv av ungdomsbostäder under uppförande i Tullinge. Bolaget tillträdades i mars 2017 och färdigställandet av totalentreprenaden beräknas ske i december 2018. Kvarstående åtagande inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 172 Mkr.

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

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har antagits till 2,0 % från och med år 2018.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1,0 % från januari år 2018, med undantag för de objekt som har en hyra överstigande motsvarande 1 700kr/kvm för en normlägenhet (77 kvm), där hyreshöjningen bedöms till 0,7%. För lokaler har hyresutvecklingen bedömts följa gällande lokalhyreskontrakt med indexuppräknig. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.

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 exklusive pågående projekt fördelar sig enligt följande:

Område	Direkt avkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (m ²)	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	1,9-3,4	3,8	19 348	51 900
Söderort	2,0-4,5	3,3	128 458	32 700
Västerort	2,8-3,7	2,5	24 463	34 700
Huddinge	3,1-4,2	18,9*	38 039	27 600
Sollentuna, Lidingö & Täby	1,9-4,7	2,8	39 553	40 300
Summa	1,9-4,7	4,2	249 861	34 800

* ingår projektvinst från förvärv av Generatorm 7, Flemingsberg

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

Parameter	Förändring	Värdetförändring (Mkr)
Inflation	+/- 1 %-enhet	+ 802/- 743
Kalkylränta	+/- 0,5 %-enhet	- 272/+ 286
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enhet	- 1 069/+ 1 588
Hyresvärde bostäder	+/- 2 %	+ 222/- 223
Drifts- och underhållskostnader	+/- 20 kr	+ 213/- 213

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 3,89 % till 6,79 % och ett direktavkastningskrav mellan 1,85 % och 4,70 % enligt ovanstående tabell.

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

	Moderbolaget	
	2017	2016
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 132 976	1 852 984
Investeringar	185 771	279 992
Försäljningar	-170 893	
Utgående anskaffningsvärde	2 147 854	2 132 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 107	-153 000
Försäljningar	22 626	
Årets avskrivningar	-21 566	-18 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170 047	-171 107
Summa byggnad	1 977 807	1 961 869

	Moderbolaget	
	2017	2016
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	118 795	118 795
Försäljningar	-50 549	
Utgående anskaffningsvärde	68 246	118 795
Utgående planenligt värde	2 046 053	2 080 664
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 684 823	1 779 909
Mark	1 051 920	1 150 596
Varav mark tomträtter	-334 593	-335 069
Summa	2 402 150	2 595 436

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 993 (2 271) Kkr.

NOT 19 MATERIALLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR / INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	10 304	8 802	9 991	8 802
Investeringar	1 752	2 617	1 752	2 304
Försäljningar och utrangeringar	-960	-1 115	-960	-1 115
Utgående anskaffningsvärde	11 096	10 304	10 783	9 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 213	-5 537	-6 150	-5 537
Försäljningar och utrangeringar	454	774	454	774
Årets avskrivningar	-1 601	-1 450	-1 539	-1 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 360	-6 213	-7 235	-6 150
Utgående planenligt restvärde	3 736	4 091	3 548	3 841

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Driftskostnader	1 056	1 078	994	1 015
Central administration	545	372	545	372
Summa	1 601	1 450	1 539	1 387

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 (holdingbolag)	1 000	100	100	100
HEBA Stockholm AB 556793-0374, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	100	100
HEBA Hyresrätten AB 556861-6121, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50
HEBA Bostads AB 559067-9543, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50
HEBA Hyreshus AB 559099-4207, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50
Summa			350	

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	9 835
HEBA Liljeholmsplan AB 556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	23 348
HEBA Huddinge AB 556988-2508, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	50	992
HEBA Hökarängen AB 556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	50 807
HEBA Räcksta AB 556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	6 064
HEBA Farsta AB 556866-2794, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	129 097	6 980
HEBA Enhagen AB 556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	5 629
HEBA Viby AB 5569987-6260, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	64 232	3 670
HEBA Flemingsberg AB 556950-2163, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	58 566	7 630
HEBA Tullinge AB 559075-2753, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	50	50
HEBA Hyresrätten 5 559099-4181, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
HEBA Årstaberget AB 556829-1016, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	3 798	500
HEBA Tibble AB 556877-6024, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	104 541	5 663
Förvaltnings AB HEBA 2 559099-4223, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
Summa			533 958	

NOT **21** LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2017	2016
Fordringar vid årets början	961 183	598 432
Amortering	-524 101	-58 063
Ny utlåning	810 645	420 814
Summa	1 247 727	961 183

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
HEBA Förvaltnings AB	8 831	8 666
HEBA Stockholm AB	269 857	266 049
HEBA Hyresrätten AB	172 963	146 375
HEBA Liljeholmsplan AB		140 100
HEBA Räcksta AB	1 308	3 912
HEBA Hägernäs Strand AB		62 670
HEBA Enhagen AB		98 524
HEBA Farsta AB		121 777
HEBA Viby AB	14 684	113 110
HEBA Årstaberget AB	1 435	
HEBA Bostads AB	3 921	
HEBA Hyreshus AB	104 756	
HEBA Huddinge AB	146 587	
HEBA Tullinge AB	65 030	
HEBA Flemingsberg	362 049	
HEBA Tibble AB	96 306	
Summa	1 247 727	961 183

Koncernfordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

NOT **22** KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	2 390	4 098	1 795	3 474
Reserv vid årets början	2 294	1 360	1 795	915
Årets reserveringar	23	1 901	13	1 382
Återförda reserveringar	-70	-928	-40	-466
Konstaterade förluster	-74	-39	-74	-36
Reserv vid årets slut	2 173	2 294	1 694	1 795
Summa	217	1 804	101	1 679

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förfallet belopp	2 370	2 637	1 780	2 020
Varav förfallna 0-90 dgr	193	99	163	99
Varav förfallna 90-180 dgr	35	159	31	134
Varav förfallna 180 dgr	2 142	2 379	1 586	1 787
Reserv för osäkra fordringar	2 173	2 294	1 694	1 795
Summa	197	343	86	225

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skattefordringar	7 288		1 019	
Vilande ing. moms	3 846		3 505	
Investeringsstöd		6 261		
Fordran Skanska AB		35 000		
Övriga fordringar	845	158	316	105
Summa	11 979	41 419	4 840	105

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna intäkter	4 090	3 027	235	43
Förutbetalda räntekostnader	554	484	312	238
Förutbetalad tomträttsavgäld	1 529	1 385	1 032	1 024
Förutbetalda övriga kostnader	2 162	1 626	1 910	1 418
Summa	8 335	6 522	3 489	2 723

NOT 25 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 6 125 (1 829) Kkr i koncernen och 83 (3) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT 26 EGET KAPITAL

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

Resultat per aktie uppgick till 8,91 (9,02) kr för koncernen och 0,45 (4,60) kr för moderbolaget.

Styrelsen och VD har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 714 579 158 kr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie, totalt 74 304 000 kr. I ny räkning överföres 640 275 158 kr.

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2017	2016
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	438	617
	438	617

NOT 28 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	755 018	490 002	597 018	490 002
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	[65 189]	[63 570]	[65 189]	[63 570]
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	107 996	104 556	71 663	90 315
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	2 472 495	1 910 830	1 604 370	1 518 580
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	3 335 509	2 505 388	2 273 051	2 098 897

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

NOT 29 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående värde	2 400 832	1 913 474	2 008 582	1 578 224
Förändring långfristiga fastighetslån	561 665	775 980	85 790	658 980
Förändring kortfristiga fastighetslån	263 398	-311 418	105 398	-251 418
Förändring checkräkningskredit	1 618	22 796	1 618	22 796
Utgående värde	3 227 513	2 400 832	2 201 388	2 008 582

Limit checkräkningskredit uppgår till 120 000 (80 000) Kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 30 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	227	91		
Förändring rapport över totalresultat	503	136		
Utgående balans	730	227		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-15 579	-14 753		
Förändring rapport över totalresultat	3 142	-826		
Utgående balans	-12 437	-15 579		

NOT **30** UPPSKJUTEN SKATTESKULD, FORTS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-14 804	-16 896	-5 358	-6 256
Förändring rapport över totalresultat	-16 788	2 092	-16 982	898
Utgående balans	-31 592	-14 804	-22 340	-5 358
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 119 109	1 011 658	126 999	112 124
Förändring rapport över totalresultat	116 708	65 391	22 148	14 875
Förvärv via bolag	33 898	42 060		
Utgående balans	1 269 715	1 119 109	149 147	126 999
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-74 032	-31 972		
Årets förvärv	-33 898	-42 060		
Utgående balans	-107 930	-74 032		
Summa utgående balans	1 118 486	1 014 921	126 807	121 641

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade.

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Långfristiga fordringar						
Kundfordringar	217	1 804				
Övriga fordringar	846	41 361				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 335	6 522				
Likvida medel	6 125	1 829				
Långfristiga skulder					-2 526 245	-1 955 520
Derivatinstrument			-56 530	-70 814		
Leverantörsskulder					-41 168	-42 632
Övriga skulder					-755 492	-496 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-58 435	-51 355
Summa	15 523	51 516	-56 530	-70 814	-3 381 340	-2 545 920

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	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 455	4 380	3 455	4 380
Upplupna räntor	2 977	2 895	2 648	2 832
Vilande stämpelskatt	11 943			
Förutbetalda hyresintäkter	29 410	22 995	17 269	19 006
Nyproduktion och ROT	2 160	16 649	2 160	16 649
Övrigt	8 490	4 436	7 775	4 138
Summa	58 435	51 355	33 307	47 005

NOT **32** STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	3 422 873	2 504 057	2 496 748	2 111 807
(varav inteckningar i tomträtt)	1 523 775	890 481	912 275	623 481
Summa	3 422 873	2 504 057	2 496 748	2 111 807

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 53,8 Mkr.

NOT **34** FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande på sida 70.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	695 915 201
Årets vinst	Kronor	18 663 957
	Kronor	714 579 158

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

Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	Kronor	74 304 000
I ny räkning överföres	Kronor	640 275 158
	Kronor	714 579 158

NOT **35** HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	695 915 201
Årets vinst	Kronor	18 663 957
	Kronor	714 579 158

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

Till aktieägarna utdelas 1,80 kr per aktie	Kronor	74 304 000
I ny räkning överföres	Kronor	640 275 158
	Kronor	714 579 158

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 74,3 Mkr och utgör 69,3 % 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 % 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 48,3 % och moderbolagets soliditet till 21,1 %. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 %.

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 11 april 2018

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 april 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Generatortorn 7, Flemingsbergsdalen

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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-71 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 2017 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 2017 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 total resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2017 till 8 771 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnitt om redovisningsprinciper och avsnitt om viktiga uppskattningar och antagande för redovisningsändamål i not 2.1 samt not 17 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-41 och 76-88. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 revisionssed 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HEBA Fastighets AB (publ). 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Ernst & Young AB utsågs till HEBA Fastighets ABs revisorer på bolagsstämman den 3 maj 2017 och har varit bolagets revisorer sedan den 5 maj 2011.

Stockholm den 13 april 2018

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	335	295	282	267	248
Drifts- och underhållskostnader	-109	-104	-98	-95	-90
Fastighetskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgälder	-6	-4	-4	-4	-3
Driftsöverskott	215	182	175	163	150
Centrala adm.kostnader	-28	-20	-17	-17	-16
Finansiella intäkter	1	2	1	1	1
Finansiella kostnader	-50	-43	-39	-44	-40
Förvaltningsresultat	138	121	120	103	95
Resultat fastighetsförsäljning		1			
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	319	322	1 032	114	119
Värdetförändring räntederivat	14	-4	5	-56	21
Resultat före skatt	471	440	1 157	161	235
Skatt	-103	-67	-254	-35	-51
Årets resultat	368	373	903	126	184
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	8 771	7 525	6 628	5 295	4 870
Övriga anläggningstillgångar	6	6	40	5	4
Omsättningstillgångar	21	49	19	13	5
Likvida medel	6	2		2	
Summa tillgångar	8 804	7 582	6 687	5 315	4 879
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 293	3 991	3 681	2 832	2 755
Räntederivat	56	71	67	72	17
Uppskjuten skatteskuld	1 119	1 015	948	694	658
Räntebärande skulder	3 228	2 401	1 913	1 639	1 381
Icke räntebärande skulder	108	104	78	78	68
Summa eget kapital och skulder	8 804	7 582	6 687	5 315	4 879
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	237	221	219	215	208
Direktavkastning, %	2,5	2,4	2,8	3,1	3,3
Hysesintäkter per kvm, kr	1 413	1 338	1 292	1 244	1 190
Drift och underhåll per kvm, kr	459	472	451	446	433
Bokfört värde per kvm, kr	34 844	32 497	28 911	23 933	22 135
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Kassaflöde, Mkr	172,6	150,9	115,1	106,7	62,8
Investeringar, Mkr	929,5	720,7	313,8	313,8	262,0
Överskottsgrad, % ¹⁾	64,2	61,5	61,9	60,8	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,7	3,8	4,1	3,3	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ¹⁾	1,8	2,0	2,2	2,6	3,6
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	0,8	0,6	0,5	0,6	0,5
Belåningsgrad, % ¹⁾	36,8	31,9	28,9	31,0	28,3
Soliditet, % ¹⁾	48,8	52,6	55,0	53,3	56,5
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	8,9	9,7	27,7	4,5	6,8
Avkastning totalt kapital, % ¹⁾	6,4	6,8	19,9	4,0	5,9
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	8,91	9,02	21,87	3,05	4,45
Kassaflöde, kr ¹⁾	4,18	3,66	2,79	2,59	1,52
Eget kapital, kr ¹⁾	104,00	96,69	89,17	68,60	66,75
Substansvärde, kr ¹⁾	132,69	122,01	112,90	86,12	83,16
Börskurs, kr	110,75	113,75	99,75	97,25	75,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁾	212,48	182,28	160,55	128,28	117,97
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

1) Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se

Kompletterande GRI-information

Bakgrundsinformation, metoder, antaganden och kompletterande fakta för hållbarhetsinformation presenterad i HEBA:s årsredovisning.

Sedan 2015 följer redovisningen av HEBA:s hållbarhetsarbete riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsredovisningen följer GRI G4 på nivå Core, men är inte en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen då HEBA inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Den senaste redovisningen publicerades i april 2017 och ambitionen är att publicera en hållbarhetsredovisning årligen. HEBA:s GRI-redovisning avseende 2017 har inte granskats av extern oberoende part, och inget beslut finns om

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

GRI-index

Generella standardindikatorer		Hänvisning/kommentar
G4-1	Uttalande från VD.	4-5
G4-3	Organisationens namn.	42
G4-4	Viktigaste produkterna och tjänsterna.	12-13
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	42
G4-6	Länder där verksamhet bedrivs.	2-3, 42
G4-7	Ägarstruktur och företagsform.	45
G4-8	Marknader som organisationen är verksam inom.	2-3, 8-11
G4-9	Organisationens storlek.	1, 12-15, 33, 40, 81
G4-10	Totalt antal anställda.	33, 81
G4-11	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal.	32
G4-12	Beskriv organisationens värdekedja.	28, 30-31
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden.	43
G4-14	Följer organisationen försiktighetsprincipen.	80
G4-15	Extern utvecklade initiativ som organisationen följer.	80
G4-16	Sammanslutningar som organisationen är medlem i.	80
G4-17	Entiteter som ingår i redovisningen.	58
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen.	78-79
G4-19	Identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter.	79
G4-20	Interna avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt.	79
G4-21	Externa avgränsningar för respektive hållbarhetsaspekt.	79
G4-22	Förändringar i tidigare redovisad information.	Inga väsentliga förändringar
G4-23	Väsentliga förändringar från föregående redovisning.	Inga väsentliga förändringar
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	78
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter.	78
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	78-79
G4-27	Viktiga frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter och hur organisationen har hanterat dessa frågor.	78-79
G4-28	Redovisningsperiod.	77
G4-29	Publicering av senaste redovisningen.	77
G4-30	Redovisningscykel.	77
G4-31	Kontaktuppgifter.	Omslagets baksida.
G4-32	Redovisningsnivå & GRI-index.	77-78
G4-33	Extern granskning.	77
G4-34	Redogörelse för företagets bolagsstyrning.	45-49
G4-56	Beskriv organisationens värderingar, uppförandekoder etc.	2-3, 28

Specifika standardindikatorer		Hänvisning/kommentar
DMA	Ekonomisk prestanda	6-7, 28
G4-EC1	Genererat och distribuerat ekonomiskt värde	28, 80
DMA	Energi	30-31
G4-EN3	Organisationens energiförbrukning	30, 79
G4-CRE1	Energiintensitet	30
DMA	Utsläpp	30-31
G4-EN15	Direkta växthusgasutsläpp	80
G4-EN16	Indirekta växthusgasutsläpp från energiförbrukning	80
G4-CRE3	Intensitet av växthusgaser från byggnader	30
DMA	Vatten	30-31
G4-CRE2	Vattenintensitet	30
DMA	Märkning av produkter och tjänster	26-27, 30-31
G4-PR5	Kundnöjdhet	26-27
G4-CRE8	Miljöcertifierade byggnader	30-31, 81
DMA	Anställning	32-33
G4-LA1	Personalomsättning	32-33, 80
DMA	Hälsa & säkerhet	32-33
G4-LA6	Sjukfrånvaro & arbetsrelaterade skador	32-33, 81
DMA	Utbildning	32
G4-LA11	Utvecklingssamtal	32
DMA	Jämställdhet	32-33
G4-LA12	Sammansättning av företaget	81
DMA	Anti-korruption	28
G4-S03	Risk för korruption	28
G4-S04	Information och utbildning avseende anti-korruption	28
G4-S05	Bekräftade fall av korruption	28

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Under hösten 2015 genomförde vi en väsentlighetsanalys. Processen inleddes med en konkurrentanalys och bedömning av HEBA:s nuvarande hållbarhetsarbete. Därefter genomfördes två workshops där HEBA:s ledningsgrupp identifierade väsentliga intressenter och deras primära frågor, samt fokusområden och hållbarhetsaspekter med tillhörande GRI-indikatorer.

Vid framtagandet av våra fokusområden och hållbarhetsaspekter är våra intressenters åsikter av stor betydelse. HEBA för en löpande och öppen dialog med bolagets intressenter i den dagliga verksamheten, exempelvis genom kund- och leverantörskontakter, kundnöjdhetsundersökningar och medarbetarsamtal. I tabellen nedan anges våra primära intressenter samt HEBA:s bild av vilka frågor som respektive intressentgrupp ser som viktigast.

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

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

Vid framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsaspekter är utgångspunkten intressenternas åsikter, vår strategi samt bolagets påverkansmöjligheter. Vi har sorterat in GRI G4:s hållbarhetsaspekter i HEBA:s fokusområden. I tabellen nedan anges våra fokusområden och de hållbarhetsaspekter som vi bedömt som väsentliga för vår externa rapportering.

Vissa av våra hållbarhetsaspekter har en påverkan utanför HEBA:s juridiska ramar, exempelvis hos våra kunder och leverantörer. Vi anger löpande i årsredovisningen vilken påverkan de olika hållbarhetsaspekterna har internt och externt.

HEBA:s fokusområden för hållbarhetsarbetet	GRI G4-aspekter som bedömts som väsentliga
Miljö	Energianvändning, utsläpp, märkning av produkter och tjänster, vattenanvändning
Vår roll i samhället	Anti-korruption, ekonomiskt resultat
Medarbetare	Anställning, anställdas hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet, icke-diskriminering, kompetensutveckling

Komplettering för GRI-aspekter och -indikatorer

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

Energiförbrukning

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

G4 - EN3: Energiförbrukning	2017	2016	2015	Enhet
El	5 477 355	4 239 817	4 174 903	kWh
Varav egenproducerad solenergi	17 921	0	0	kWh
Fjärrvärme	33 568 845	33 645 966	30 546 000	
Drivmedel tjänstebilar	135 932	103 586	97 782	kWh
Totalt	39 200 053	37 989 369	34 818 685	kWh
Varav förnybar energi	92%	91%	86%	%

Utsläpp

HEBA beräknar företagets växthusgasutsläpp enligt det globala ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). I tabellen nedan finns information om beräkningarna av energiförbrukning och växthusgasutsläpp. Där redogörs för vilka aktiviteter som HEBA redovisar inom respektive Scope

och datakällor och antaganden som ligger till grund för redovisningen av våra växthusgasutsläpp. Omvandlingsfaktorerna uppdateras årligen i samband med framtagning av hållbarhetsredovisningen.

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

Tabellen redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av HEBA:s energiförbrukning och växthusgasutsläpp.

G4 - EN15 & EN16: Växthusgasutsläpp Scope 1 och 2	2017	2016	2015	Enhet
El	0	0	0	Ton CO ₂
Fjärrvärme	1128	1 133	1 063	Ton CO ₂
Tjänstebilar	35	27	25	Ton CO ₂
Totalt:	1 163	1 160	1 088	Ton CO₂

Försiktighetsprincipen och initiativ

HEBA strävar efter en sund riskbedömning i hela verksamheten och arbetar för att följa försiktighetsprincipen. Bolaget eftersträvar att utveckla verksamheten i en riktning som minskar negativ påverkan och maximerar positiv påverkan på samhället och miljön. HEBA har som målsättning att miljöcertifiera nyproduktion med miljöfokus, men har inte

aktivt anslutit sig till några frivilliga externt utvecklade principer rörande hållbarhet. HEBA är medlemmar i Fastighetsägarna som är en branschförening för fastighetsägare, samt i Byggmästareföreningen i Stockholm som är en branschförening för byggherrar.

Ekonomiskt resultat

G4 - EC1: Skapat och distribuerat ekonomiskt värde (MSEK)	2017	2016	2015
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	334,8	295,4	282,3
Drift	-91,8	-83,3	-92,5
Utdelning till aktieägare	-66,0	-61,9	-53,7
Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms	-18,6	-19,2	-17,5
Löner och Sociala avgifter inkl. pension	-38,6	-33,0	-27,7
Räntor	-49,4	-41,2	-37,1
Reinvestering i fastigheter	70,4	56,8	53,8

Anställning

G4-LA1: Personalerörelse	2017		2016		2015	
Nyanställningar	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Under 30 år	0	0%	1	100%	2	0%
30–50 år	5	40%	8	25%	5	60%
Över 50 år	4	25%	4	50%	0	0%
Totalt	9	33%	13	38%	7	43%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	23%		35%		23%	
Personer som slutat	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Under 30 år	1	100%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	100%	4	0%	1	0%
Över 50 år	3	0%	3	67%	0	0%
Totalt	6	50%	7	29%	1	0%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	15%		19%		3%	

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

Mångfald & jämställdhet

G4-10: Antal anställda fördelat per typ av anställning	2017		2016		2015	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Totalt antal anställda	40	30%	37	32%	31	29%
Tillsvidareanställda	40	30%	37	32%	30	30%
Varav heltid	40	30%	37	32%	30	30%
Varav deltid	0	0	0	0%	0	0%
Visstidsanställda	0	0	0	0%	1	0%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

G4-LA12: Sammansättning av företaget	2017		2016		2015	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Styrelse	8	25%	7	29%	7	29%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	3	33%	2	50%
Över 50 år	6	33%	4	25%	5	20%
Ledning	5	40%	5	60%	5	60%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	50%	2	100%	2	100%
Över 50 år	3	33%	3	33%	3	33%
Övriga anställda	35	29%	32	28%	26	23%
Under 30 år	1	0%	2	50%	2	0%
30–50 år	21	33%	19	32%	15	33%
Över 50 år	13	23%	11	18%	9	11%

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

Hälsa och säkerhet

G4-LA6: Sjukfrånvaro	2017	2016	2015
Genomsnitt samtliga medarbetare	3,1%	3,4%	2,2%
Kvinnor	3,7%	4,8%	4,7%
Män	2,9%	2,7%	1,2%

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

Miljöcertifierade byggnader

CRE8: Miljöcertifierade byggnader (kvm)	2017	2016	2015
Miljöbyggnad Silver	9 658	4 000	0
Total certifierad yta	9 658	4 000	0
Andel av total uthyrningsbar yta	4%	2%	0%

Fastighetsförteckning

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²
INNERSTADEN							
Draken 24 Timmermansg. 29-31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	7 844	1 250
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 206	1 182
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 966	1 250
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 993	1 487
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55-57, 59A-C, 61-65, 61X Husarvikstorget 4-8, Norra Djurgårdsstaden	2016	2016	72	72	4 885	11 527	2 360
SUMMA INNERSTADEN			212	95	15 938	25 536	1 602

SÖDERORT

Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	4 530	1 735
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 443	4 094	1 676
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	1998	51	51	2 501	4 153	1 661
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	3 961	1 659
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	3 001	1 120
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	2 011	1 258
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 152	1 782
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	1998	39	39	2 282	3 469	1 520
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 459	1 136
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1-5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 430	1 207
Borrvägen 14 Gubbängsvägen 107A-B, 109A-D	2016	2016	57	57	4 078	7 890	1 935
Skrubbhyveln 5 Karmstolsvägen 14-24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 552	1 198
Borrvägen 8 Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 278	1 120
Sticksågen 1 Skrinvägen 1-11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 362	1 172
Gradsågen 3 Dörrvägen 12-14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	920	1 129
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18-20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	910	1 118
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22-28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 742	1 128
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1-25, Muskotvägen 2-14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	10 019	1 417
Kardemumman 3 Muskotvägen 1-9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 289	1 424
Kardemumman 2 Muskotvägen 11-15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 340	1 432
Kardemumman 4 Korintvägen 2-6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 508	1 392
Kardemumman 5 Korintvägen 8-12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 505	1 394
Kardemumman 1 Korintvägen 14-22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 345	1 396
Russinet 1 Korintvägen 1-7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 074	1 372
Muskotblomman 1 Saltvägen 31-35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 030	1 384
Muskotblomman 2 Saltvägen 37-39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 030	1 384
Korinten 1 Saltvägen 43-45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 030	1 384
Svärdso 1 Lysviksgatan 63-77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	4 115	1 125
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 509	6 186	1 123
Idö 1 Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 049	7 305	1 208

Fortsättning på nästa sida »

LOKALER			GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER		
Antal	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Antal	Årshyra, kkr	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/m ²	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
5	1 343	3 100	2 308	63	1 458	7 617	12 402	1 628	175 200	92 200		
2	610	916	1 502			2 476	3 122	1 261	56 006	33 600		
3	370	230	622	10	192	1 943	2 388	1 229	46 009	27 167		
4	266	645	2 425			1 606	2 638	1 643	42 996	22 649		
16	821	2 259	2 752	37	1 006	5 706	14 792	2 592	207 800	75 200	769	2025
30	3 410	7 150	2 097	110	2 656	19 348	35 342	1 827	528 011	250 816	769	
2	43	64	1 488	19	169	2 654	4 763	1 795	27 802	22 938		
4	140	172	1 229	14	136	2 583	4 402	1 704	60 974	20 793		
4	129	160	1 240	29	238	2 630	4 551	1 730	62 081	21 042		
2	236	324	1 373	13	110	2 623	4 395	1 676	88 511	20 056		
4	168	196	1 167	8	52	2 847	3 249	1 141	48 037	22 810		
2	2	97	48 500			1 600	2 108	1 318	30 609	13 400		
				5	48	1 769	3 200	1 809	43 001	14 875		
1	33	34	1 030			2 315	3 503	1 513	41 409	19 261		
1	36	30	833			2 201	2 489	1 131	38 562	18 467		
3	283	216	763			2 297	2 646	1 152	30 875	12 417		
				43	342	4 078	8 232	2 019	88 096	18 494	244	2024
3	128	69	539	5	35	2 259	2 656	1 176	26 982	9 555	123	2026
1	11	6	545	8	61	2 045	2 345	1 147	24 703	9 271	113	2026
6	120	64	533	1	2	2 135	2 428	1 137	25 133	9 126	113	2026
3	84	61	726			899	981	1 091	10 016	3 763	60	2026
1	2	1	500			816	911	1 116	9 668	3 664	46	2026
4	209	149	713	2	3	1 753	1 894	1 080	19 344	7 130	93	2027
26	594	353	594	25	90	7 664	10 462	1 365	110 125	32 300	408	2026
5	72	37	514	4	14	1 680	2 340	1 393	25 752	7 200	93	2027
4	61	31	508			997	1 371	1 375	15 185	4 212	55	2027
5	137	66	482	42	160	1 220	1 734	1 421	15 665	4 874	62	2027
3	87	69	793	6	22	1 167	1 596	1 368	15 938	5 011	57	2027
7	77	40	519			1 757	2 385	1 357	25 345	7 535	96	2027
9	144	70	486			1 656	2 144	1 295	22 945	6 800	86	2027
4	45	21	467	3	11	789	1 062	1 346	10 639	3 348	46	2027
4	67	33	493			811	1 063	1 311	10 744	3 401	42	2027
4	64	74	1 156			808	1 104	1 366	10 832	3 398	47	2027
6	192	136	708	28	155	3 849	4 406	1 145	45 066	17 133	162	2027
2	62	45	726	74	250	5 571	6 481	1 163	67 087	24 903	217	2019
3	457	398	871	52	300	6 506	8 003	1 230	78 847	27 764	428	2019

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/ m ²
SÖDERORT fortsättning							
Tärnö 1 ¹⁾ Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016	2016					
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 602	1 913
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 421	1 095
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 418	1 095
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 373	1 086
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 753	1 091
Skidföret 1 Glidgränd 1-13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 816	1 107
Backskidan 1 Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 741	1 422
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45-57, Västertorp	1950/2017	1996	58	58	3 366	4 409	1 310
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 826	1 082
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 401	1 091
Lackträden 8 KorpMossevägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västberga	1944/ 2015/2016	1981	42	42	1 818	3 387	1 863
Reversen 2 Tomträtsvägen 26-32/ Mellanbergsvägen 82-88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 818	1 174
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25		1 659	2 223	1 340
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58		3 614	4 962	1 373
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15		692	1 060	1 532
Årstadalskolan 5 ¹⁾ Sturehillsvägen 28-30, Liljeholmen	2010	2017					
SUMMA SÖDERORT			1 828	1 092	114 836	150 930	1 318
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 362	1 151
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90-116, Vällingby	1954/ 2016/2017	1954	92	92	5 670	8 536	1 505
Agnes Cecilia 1 Tappvägen	2013	2013	85	85	6 154	11 190	1 818
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 762	1 797
SUMMA VÄSTERORT			356	290	22 783	35 850	1 574
HUDDINGE							
RÅDSBACKEN 12 Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	26 229	1 100
GENERATORN 7 ²⁾ Björnkullavägen 6-12, 6A, 10A-B Ebba Bååts Torg 11-15, 19B, 21-29, Flemingsberg	2017	2017	184	184	11 503	22 208	1 931
SUMMA HUDDINGE			564	186	35 339	48 437	1 371
LIDINGÖ, TÄBY & SOLLENTUNA							
GALESEN 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 123	1 107
REGATTAN 3 Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 887	1 086
FREGATTEN 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961/2014	1972	73	73	5 409	7 711	1 426
FREGATTEN 5 Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960/2015	1972	72	72	7 549	9 967	1 320
STYRMANNEN 1 Bodalsvägen 49-83, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	9 251	1 631
MARKAN 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18-20, Hågernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 378	1 888
SVÄNGHJULET 4 ¹⁾ Enhagsslingan 7, Täby	2014	2014					
VINFATET 6 ¹⁾ Böljevägen 20, Sollentuna	2016	2016					
FUXEN 2 ¹⁾ Kemistvägen 7-9, Täby	2015	2017					
SUMMA LIDINGÖ, TÄBY & SOLLENTUNA			360	303	26 054	37 317	1 432
SUMMA STORSTOCKHOLM			3 320	1 966	214 950	301 040	1 401

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

¹⁾ Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

²⁾ Nyproduktion, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, m ²	Årshyra, kkkr	Snitthyra, kr/m ²	Antal	Årshyra, kkkr	Yta, m ²	Årshyra, kkkr	Snitthyra, kr/m ²	Totalt, kkkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkkr	Omreg- leras år
1	5 800	12 269	2 115			5 800	12 269	2 115	0	0	451	2024
2	5	6	1 200			6 069	11 608	1 913	175 072	55 030	353	2027
3	694	267	385	30	159	5 643	5 847	1 036	63 484	23 782		
1	20	8	400	52	296	4 967	5 722	1 152	63 020	23 834		
1	1	36	36 000	63	356	4 947	5 765	1 165	64 602	26 138		
7	800	437	546	28	203	5 156	5 393	1 046	56 409	20 918		
6	246	175	711	27	103	2 790	3 094	1 109	33 636	13 613		
2	146	99	678	12	62	1 370	1 902	1 388	22 272	6 729		
4	215	150	698	7	15	3 581	4 574	1 277	41 337	16 331		
5	227	163	718	24	122	2 840	3 111	1 095	35 815	15 039		
4	53	49	925	14	58	2 253	2 508	1 113	29 077	12 078		
11	258	201	779	8	30	2 076	3 618	1 743	28 787	9 513	141	2024
2	32	13	406	16	82	1 580	1 913	1 211	19 764	7 151	86	2025
4	269	265	985	3	18	1 928	2 506	1 300	33 019	12 848		
7	264	395	1 496	20	132	3 878	5 489	1 415	71 230	27 333		
2	334	486	1 455	15	99	1 026	1 645	1 603	17 219	5 600		
1	575	1 403				575	1 403	2 440	0	0	64	2021
186	13 622	19 438	1 373	700	3 933	128 458	177 271	1 380	1 884 716	670 878	3 686	
12	876	622	710	12	71	6 404	7 055	1 102	73 675	28 069	326	2023
32	610	521	854	17	151	6 280	9 208	1 466	73 780	28 515	339	2025
4	194	496	2 557	55	710	6 348	12 396	1 953	179 742	55 342	847	2022
				50	300	5 431	10 062	1 853	108 000	28 000		
48	1 680	1 639	976	134	1 232	24 463	38 721	1 583	435 197	139 926	1 512	
23	967	752	778	341	1 675	24 803	28 656	1 155	281 000	98 200		
55	1 733	3 943		84	1 217	13 236	27 368	2 068				
78	2 700	4 695	1 739	425	2 892	38 039	56 024	1 473	281 000	98 200		
7	206	193	937	7	63	2 123	2 379	1 121	30 169	12 806		
2	117	67	573	9	67	2 775	3 021	1 089	39 987	17 400		
8	65	55	846			5 474	7 766	1 419	97 043	34 000		
9	178	119	669	40	240	7 727	10 326	1 336	129 579	47 320		
4	678	1 065	1 571	164	1 643	6 351	11 959	1 883	138 283	39 883		
				64	227	2 848	5 605	1 968	66 200	19 200		
1	3 998	8 858	2 216			3 998	8 858	2 216	0	0		
1	4 010	8 682	2 165			4 010	8 682	2 165	0	0		
1	4 247	8 589		12	50	4 247	8 639	2 034	0	0		
33	13 499	27 628	2 047	296	2 290	39 553	67 235	1 700	501 261	170 609		
375	34 911	60 550	1 734	1 665	13 003	249 861	374 593	1 499	3 630 185	1 330 429	5 967	

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. Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på HEBA:s hemsida, www.hebafast.se.

Välkommen till årsstämma

Årsstämma 2018 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 8 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 27 april 2018 dels anmäla sig hos bolaget senast den 27 april 2018 till:

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

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 27 april 2018 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

Finansiell kalender

Delårsrapport för januari-mars 2018 publiceras den 8 maj 2018.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,80 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 11 maj 2018.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 16 maj 2018.

Halvårsrapport januari-juni 2018 publiceras den 9 augusti 2018.

Delårsrapport januari-september 2018 publiceras den 8 november 2018.

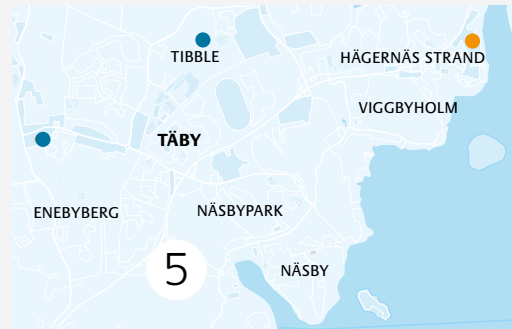
Bokslutskommuniké 2018 publiceras i februari 2019.

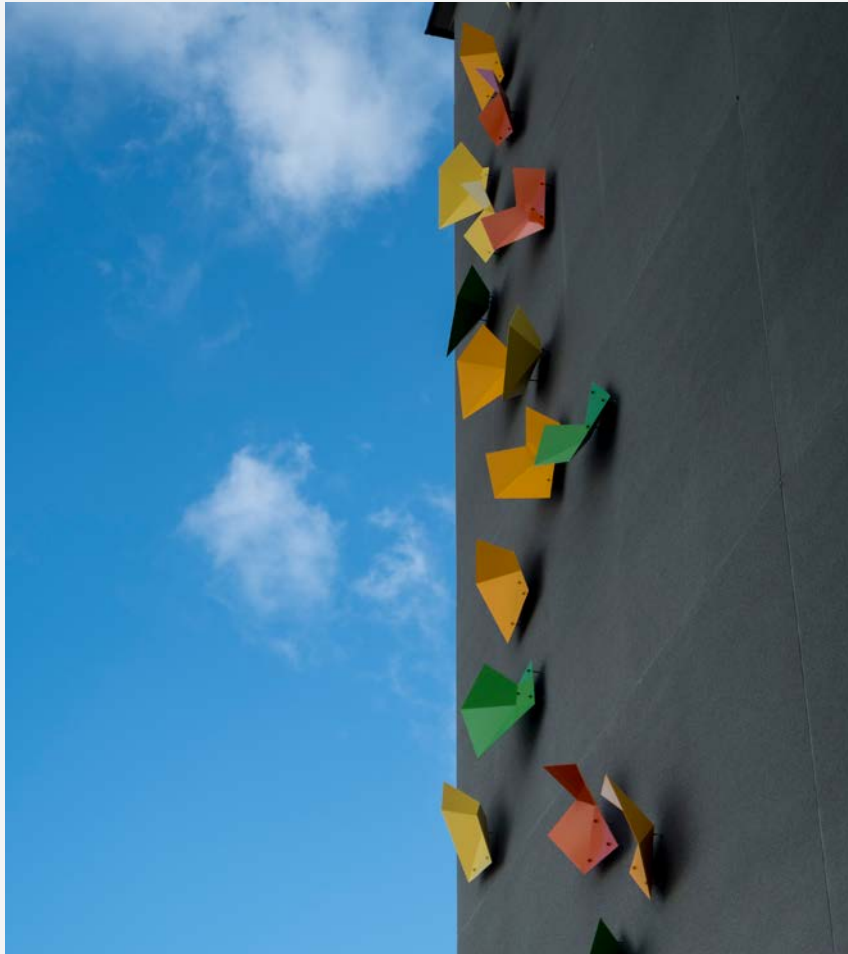
Årsredovisning 2018 publiceras i april 2019.

Förvaltningsfastigheter och projekt

1. Innerstaden
2. Söderort
3. Västerort
4. Huddinge
5. Lidingö, Täby, Sollentuna

- HEBA:s hyresfastigheter
- HEBA:s samhällsfastigheter
- Projekt





Utsmyckning av fastigheten Generatorn 7, Flemingsbergsdalen. På bilden ser vi fasaden som vetter mot Ebba Bååts torg. Konstnären som har utformat konstverket "Löv" heter Anna Kassai, arkitektkontoret Arkipol. Materialet som hon har använt är bockad och lackerad aluminiumplåt i färger som väl harmonierar med omgivningen.

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och utveckling av våra fastigheter. HEBA Fastighets AB omfattar 68 fastigheter, varav fem samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 320 och antal lokaler är 375. HEBA är sedan år 1994 noterad på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se