

Årsredovisning 2018

TRYGGT BOENDE SEDAN 1952



HEBA
FASTIGHETS AB

Innehållsförteckning

INNEHÅLL

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

”

**Vi är en långsiktig
fastighetsägare som
bygger för framtiden**

Patrik Emanuelsson, vd
Sid. 4

**Läs om
HEBA:s strategi**

Sid. 11

**HEBA satsar på
hållbarhet**

Sid. 28–35

FINANSIELL RAPPORTERING

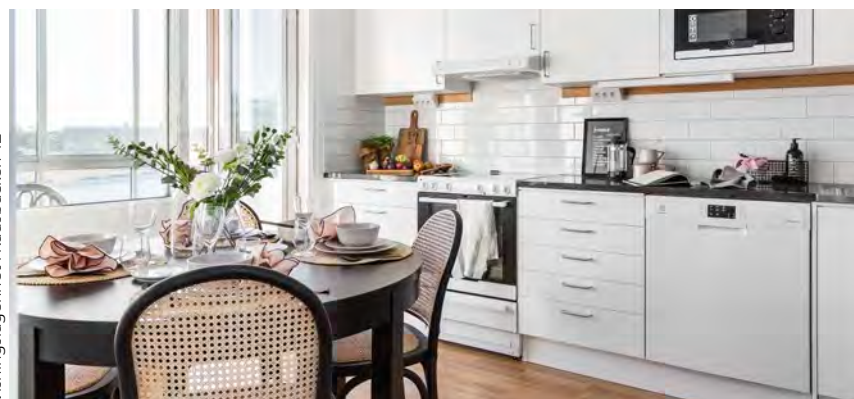
- 44 Förvaltningsberättelse
- 47 Bolagsstyrningsrapport
- 50 Ledning, styrelse och revisor
- 52 Räkenskaper – koncernen
- 57 Räkenskaper – moderbolaget
- 60 Tilläggsupplysningar
- 72 Förslag till vinstdisposition
- 73 Årsredovisningens undertecknande
- 75 Revisionsberättelse
- 78 Fem år i sammandrag
- 79 Hållbarhetsnoter
- 79 GRI-index
- 86 Fastighetsförteckning
- 90 Definitioner
- 91 Välkommen till årsstämman
- 92 Karta, HEBA:s fastighetsbestånd



2018

HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter och samhällsfastigheter i Stockholm. Under året har vi färdigställt 155 ungdomslägenheter i Tullinge.

Våringslägenhet i Rådsbacken 12



HEBA BYGGER 85 UNGDOMSLÄGENHETER I HÖKARÄNGEN

HEBA utökar sitt erbjudande av ungdomslägenheter, genom förvärv av ett projekt i Hökarängen. I kvarteret Kaffebalen 1 på Sirapsvägen uppförs, med start under kvartal 4, 2018 en byggnad i fem våningsplan med totalt 85 lägenheter och 4 parkeringsplatser som omfattar totalt 3 072 m² bostadsarea. Fastigheten ligger i ett fantastiskt läge precis vid tunnelbanan i Hökarängens centrum med 20 minuter till T-Centralen. Inflyttning är planerad till våren 2020.

OFFICIELL BYGGSTART FÖR 142 NYA LÄGENHETER I TÄBY PARK

En ny stadsdel i Täby tar form på galoppfältet och under hösten 2020 sker inflyttning etappvis i HEBA:s fyra hyreshus i Täby Park, alldeles intill Roslagsbanans station Galoppfältet. Totalt erbjuds vi 142 nya lägenheter, fördelade på 1 rok till 4 rok, 2 lokaler och 61 garageplatser under husen. Officiell byggstart var den 26 september

2018. Den nya stadsdelen har fokus på hållbart boende i stadsmiljö och här planeras totalt för 6 000 nya bostäder och cirka 5 000 arbetsplatser. I och med att Täby Park byggs öppnas förbindelserna med resten av Täby, samtidigt som den nya stadsdelen får en helt egen karaktär. Täby är en kommun i stark tillväxt.

FINANSIELLA HÖJDPUNKTER

- HEBA:s förvaltningsresultat för 2018 blev 168,4 Mkr, en förbättring med 22 procent jämfört med 2017.
- Under året lanserades ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 Mkr, som ett komplement till befintliga finansieringskällor.

NYCKELTAL

	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hysesintäkter, Mkr	380,5	334,8
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	250,0	237,0
Direktavkastning, %	2,6	2,5
Bokfört värde per kvm, kr	37 888	34 844
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	170,1	172,6
Investeringar, Mkr	332,1	929,5
Soliditet, %	50,1	48,8
Belåningsgrad, %	36,6	36,8
Överskottsgrad, %	65,7	64,2
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	15,83	8,91
Utdelning (2018 förslag), kr	2,20	1,80
Börskurs den 31 december, kr	127,50	110,75
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	147,79	132,69

HEBA INVESTERAR 179 MILJONER KRONOR I SILVERDAL

HEBA Fastighets AB förvärvade den 6 december 2018 ett bostadsprojekt i Sollentuna. Fastigheten som är belägen inom kvarteret Murklan i Silverdal, Sollentuna, omfattar 52 hyreslägenheter och 26 parkeringsplatser. Kvarteret Murklan ligger i ett grönt bostadskvarter i ett lummigt, välmående och etablerat bostadsområde utöver det vanliga. Bostadsprojektet består av fyra huskroppar som är 2-plans lamellhus med den tredje våningen i etage till de större lägenheterna. Byggstart kvartal 1, 2019 och inflyttning till hösten 2020.

INFLYTTNING I 155 UNGDOMSLÄGENHETER I TULLINGE

Under december månad 2018 var det tillträde till HEBA:s ungdomslägenheter på Solskensvägen 21-23 i Tullinge. De 155 lägenheterna är fördelade på två byggnader med 5 våningsplan och 52 parkeringsplatser samt utrymme för förvaring av cyklar. På fastighetens naturtomt finns ett utomhusgym. Fastigheten ligger centralt med bara cirka 7 minuters promenad till Tullinge pendeltågstation och till Södertörns Högskola är det bara cirka 7 minuter med cykel. Varje lägenhet är utrustad med kombimaskin för tvätt och torktumling samt golvvärme i badrum. Fastigheten är miljöcertifierad som Miljöbyggnad Silver.

Det här är HEBA

Stockholms läns befolkning ökade med 35 981 personer under 2018. Bara i Stockholms Stad väntas befolkningen ha passerat en miljon personer år 2022. Fram till år 2030 bedömer man att Stockholms län 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 mest välrenommerade 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 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 nöjda hyresgäster, som år efter år ger oss höga betyg i kundundersökningarna.



Milstolpar

1952

HEBA Holmberg & Ericsson Byggnads AB grundas.

1967

HEBA agerar byggherre för första gången då kv. Draken, Timmermangatan 29-31 byggs.

1994

HEBA börsnoteras.

2010

HEBA säljer fastighetsbeståndet i Borlänge, blir ett renodlat Stockholmsbaserat fastighetsbolag.

2016

HEBA gör sin första installation av solceller i Norra Djurgårdsstaden.

1960

HEBA lämnar byggmästarrollen i egen regi för att bli byggherre och förvaltande bolag.

1980

HEBA köper byggnadsfirman Eskil Sundström AB.

1997

Påbörjar övergång till fjärrvärme i alla fastigheter.

2014

HEBA gör sitt första förvärv inom samhällsfastigheter.

2017

HEBA genomför sitt första förvärv av ungdomsbostäder.

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 engagerad förvaltning och fastighetsutveckling.

”
Sveriges mest
välrenommerade
företag inom hyres-
bostäder

83,1%

Nöjd kund index

Strategier

- HEBA ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och angränsande kommuner med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter. (Med samhällsfastigheter avses äldreboenden, förskolor och gruppboenden, LSS).
- HEBA ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad, vid mätning vartannat år.
- HEBA ska ha ett aktivt energi-, miljö- och hållbarhetsarbete.
- HEBA ska årligen ge en utdelning till aktieägarna som långsiktigt ger 70 procent av vinsten efter schablonberäknad skatt exklusive värdeförändringar och poster av engångskaraktär.
- HEBA ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare, som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling.
- HEBA ska aktivt arbeta för att stärka varumärket.
- HEBA ska aktivt arbeta för en utökad digitalisering och utveckla IT-mognaden i företaget.

2 fokusområden

Hyresfastigheter

HEBA äger hyresfastigheter i hela Storstockholm. Vi vill aktivt bidra till en positiv samhällsutveckling. Under 2018 kunde vi erbjuda ungdomslägenheter för första gången. I december tillträdde ungdomar 155 nyproducerade lägenheter i fastigheten Capella, Solskensvägen i Tullinge. Hos oss kan man bo i livets alla skeden.

Samhällsfastigheter

Det ställs allt högre krav på boendestandarden på såväl bostäder i allmänhet som på äldreboenden. Vid utgången av 2018 har HEBA 252 moderna lägenheter i fyra äldreboenden i Farsta, Sollentuna och Täby samt sex lägenheter i ett LSS-boende i Liljeholmen. Därutöver finns ett LSS-boende i en hyresfastighet på Lidingö.

HEBA som investering

God aktieutveckling

HEBA är ett stabilt fastighetsbolag i Stockholmsområdet med låg riskprofil och god aktieutveckling. Totalavkastningen år 2018 för HEBA-aktien är 16,7 procent. HEBA har som mål att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till ca 70 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. Förvaltningsresultatet för i år förbättrades med drygt 22 procent och aktieutdelningen har de senaste tio åren varit mellan 66–73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. För 2018 föreslår styrelsen en aktieutdelning om 2,20 kr/aktie, vilket utgör 69 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Stabil ekonomi

HEBA är ett finansiellt starkt bolag med god lönsamhet och hög soliditet. Soliditeten 2018 är 50,1 procent och ska enligt bolagets finanspolicy inte understiga 40 procent. HEBA har som mål att fortsätta växa med bibehållen god lönsamhet via förvärv, markanvisningar och ombyggnationer av befintligt fastighetsbestånd. Överskottsgraden har hela tiden förbättrats och de senaste 10 åren ökat från 54,9 procent 2009 till 65,7 procent år 2018.

Låg finansiell risk

HEBA är ett finansiellt starkt bolag med låg belåningsgrad och låg genomsnittsränta. HEBA har traditionellt finansierat verksamheten via lån som fördelats mellan några av landets största banker. Under 2018 vände vi oss till kapitalmarknaden och upprättade ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per årsskiftet hade HEBA utestående certifikat om 400 Mkr. Vi har också utnyttjade kreditlöften som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Belåningsgraden är 36,6 procent och den genomsnittliga räntan är 1,36 procent.

Välrenommerad fastighetsägare som bygger för framtiden

Med ett tydligt uppdrag om fortsatt tillväxt och att stärka varumärket, tog Patrik Emanuelsson över stafettpipen som vd i HEBA i slutet av 2017. Efter sitt första hela verksamhetsår kan han konstatera att HEBA fortsätter att flytta fram sina positioner. 2018 blev ett rekordår – förvaltningsresultatet förbättrades med drygt 22 procent och resultatet efter skatt ökade med nästan 78 procent.

2018 blev ett mycket starkt år för HEBA. Förutom en rejäl förbättring av förvaltningsresultatet, ökad vinst och fortsatt låga förvaltningskostnader har aktiekursen utvecklats väl. Vi har genomfört ett antal förvärv under året som alla kommer att falla ut under 2020. Även om investeringsutfallet varit något lägre jämfört med 2017 ligger årets tre projekt helt i linje med vår strategi. Extra spännande är de 85 ungdomsbostäderna i Hökarängen där huset kommer att byggas i direkt anslutning till tunnelbanestationen. Ett mer attraktivt läge, sett till närheten till kommunikationer, är svårt att hitta.

Under året har vi även fortsatt att färdigställa ytterligare tre ROT-projekt. Planen är att vi årligen ska helrenovera minst 100 lägenheter. Vi tar ett helhetsgrepp om fastigheterna och senaste ombyggnadsenkäten visar att 94,8 procent av hyresgästerna är nöjda med lägenheten och 85,7 procent tycker att man fått valuta för hyran efter återflytt.

Samhällsfastigheter en stor potential

Vi har satt ett nytt mål att öka andelen samhällsfastigheter av det totala beståndet från 10 till 20 procent. Det innebär att vi satsar på att kunna göra ett flertal förvärv av äldreboenden under 2019 och framåt. Vi ser också att förskolor kan vara intressanta ur investeringssynpunkt. Samhällsfastigheter innebär en stor potential av många olika anledningar. Till exempel ökar behovet av äldreboenden i takt med en åldrande befolkning. Vidare är marknaden enklare och har en bra

intjäningsförmåga. På grund av demografin kommer det fram till 2030 bli en boom för äldreboenden. Vilket i sin tur ger ett ökande utbud av investeringsmöjligheter. Äldreboenden, förskolor och hyresbostäder är framtiden.

Synliggör en ambition att växa

Under 2018 tydliggjorde vi vår strategi ytterligare. I strategin ingår bl.a att stärka vårt varumärke, att växa och att förnygra fastighetsbeståndet. Strategin att växa innebär att vi nu har ett ökat fokus på att skaffa markanvisningar och över tid bygger upp en egen projektportfölj. För att åstadkomma det har vi tre tydliga prioriteringar. Den första handlar om att vi kommer jobba på fler geografiska områden än vi gör idag. Det är totalt över 20 kommuner i och i anslutning till Stockholm. Den andra handlar om att jobba med företätningar på och i anslutning till egen mark. Den tredje handlar om att söka en eller ett par partners som vill ha ett öppet samarbete kring fastighetsutveckling. De här prioriteringarna tillsammans med vår grundfilosofi, att vara en långsiktig fastighetsägare, är det som kommer att kunna ge en ännu bättre resultat utveckling över tid. Fram tills vi byggt upp en egen projektportfölj, kommer vi fortsätta att förvärva fastigheter med god avkastning för att äga långsiktigt. Vi har med det tydliggjort en strategi som förstärker värderingarna från våra grundare, "att bygga hus som vi själva vill förvalta".

Våra kärnvärden nära, lyhörda, trygga och engagerade hjälper oss i

vardagen att tala om vilka vi är och hur vi ska agera i olika situationer.

Ny spelplan för fastighetsmarknaden

Det senaste året har spelplanen för fastighetsmarknaden ritats om. Detta gäller i synnerhet i Stockholm, där efterfrågan på nybyggda bostäder inom premiumsegmentet minskat. Skuldkvoten i det skärpta amorteringskravet och krav från banker att sälja innan man köper har lett till att de skyhöga prisnivåerna på bostadsrätter sjunkit för att under senare delen av året plana ut. Prisjusteringen är sund men visar också tydligt att vi inte har en fungerande bostadsmarknad. En bostadsmarknad där unga eller inflyttande (ej höginkomsttagare) varken får tillgång till bostadsrätts- eller hyresmarknaden. Även om marknaden som helhet har varit lite avvaktande så har ett bolag som HEBA med långsiktighet och ekonomisk stabilitet i fokus ett mycket bra utgångsläge. För första gången på många år byggdes det under 2018 fler hyresrätter än bostadsrätter i Stockholm.

Digitaliseringen bör snabbas upp

En nyare och mer närliggande utmaning är behovet av en betydligt snabbare digitalisering av fastighetsbranschen. Det gäller både inom förvaltning och vid ny- och ombyggnationer. HEBA ligger väl framme inom de områden som vi själva kan påverka, men marknaden saknar idag bra system för att sy ihop fastigheternas alla flöden, vilket är ett måste i framtiden för att kunna rekrytera framtidens medarbetare samt av kostnads- och hållbarhetsskäl. Här



Från byggherre till fastighetsbolag

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 sextio-talet 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 än mer tydlig 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.

håller vi järnkoll på marknaden i syfte att skanna av vad som finns så att vi kan kliva på så fort det bara är möjligt.

Ännu större fokus på hållbarhet

På hållbarhetssidan har HEBA kommit längst när det gäller att skapa trygga och säkra bostadsområden samt minskad energianvändning. Redan under 2017 nådde vi vårt mål för 2020 om en tjugoprocentig minskning från 2008. Vi har under 2018 lyckats minska vår energianvändning med ytterligare

12 procent och har satt ett nytt mål att minska med 20 procent till 2028. Vi har en strategi att ersätta fjärrvärme med bergvärme där så är ekonomiskt försvarbart. Under året har en ny bergvärmeanläggning driftsatts och ytterligare åtta är under planering.

Inom organisationen strävar vi efter jämställdhet och mångfald, ett arbete som kräver kontinuerligt fokus. Under 2019 kommer hållbarhetsarbetet vara än mer prioriterat. Vår verksamhet tangerar merparten av FN:s hållbarhets-

mål. HEBA ska inte lämna ett negativt avtryck i miljön. Som ett led i det arbetet fattade styrelsen beslut om att klimatkompensera tills det målet är uppnått.

Slutligen så vill jag tacka HEBA:s fantastiska medarbetare som gör och har gjort ett fantastiskt jobb.

Jag ser med stor spänning fram emot 2019. Utsikterna är goda och vi kommer att fortsätta att bygga för framtiden.

Patrik Emanuelsson,
verkställande direktör

Långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster

VÄXA I STOCKHOLMSOMRÅDET¹

HEBA ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och angränsande kommuner med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

UTFALL

Under 2018 växte vi från 237 000 m² till 255 000 m², motsvarande en ökning om 7,6 procent.

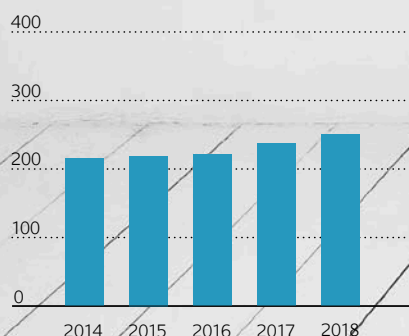
 **7,6%**

KOMMENTAR

Under året tog vi 155 nya ungdomsbostäder i drift och vi har ytterligare ett äldreboende och 279 hyreslägenheter i kommande projekt.

FLERÅRSÖVERSIKT

(Antal m²)



¹) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m².

NÖJD KUND INDEX²

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

UTFALL

2017 års serviceindex uppgick till 83,1 procent, vilket är en höjning med drygt 20 procent jämfört med 2015 års mätning.

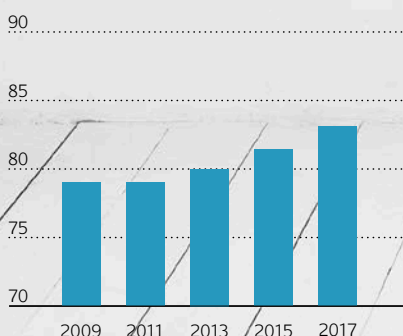
 **83,1%**

KOMMENTAR

Mätning utförs vartannat år och ny mätning kommer att genomföras under kvartal 3 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

(Nöjd kund index)



²) Genomsnittet för privata bostadsbolag i storstad 2017 var 79,3. Ny NKI-mätning görs i augusti 2019.

ENERGI³

HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBA:s fastigheter ska minska med minst 20 procent fram till år 2028 jämfört med 2018 års energianvändning.

UTFALL

Under 2018 minskade vår energianvändning graddagsjusterat med ytterligare 12 procent.

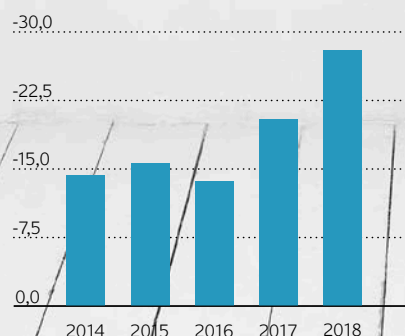
 **-12,0%**

KOMMENTAR

2015 års mål att minska energianvändningen i HEBA:s fastigheter med minst 20 procent fram till år 2020, jämfört med 2008 års energianvändning uppnåddes redan under år 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

(Energianvändning)



³) Procentuell förändring jämfört med år 2008. Normalårskorrigerat medelvärde (förbrukning/area) hela beståndet exklusive pågående ROT, förvärv och avyttringar under del av år.

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.

UTFALL

HEBA ökar utdelningen 2018 från 1,80 till 2,20 kr/aktie, vilket utgör 69 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

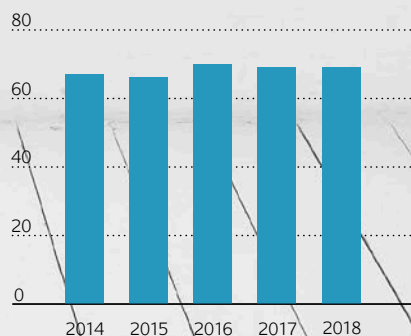
→ 69%

KOMMENTAR

HEBA:s förvaltningsresultat blev 22,4 procent bättre än föregående år och uppgick till 168,4 Mkr.

FLERÅRSÖVERSIKT

(Utdelning i förhållande till förvaltningsresultat)



⁴⁾ Förvaltningsresultat efter beräknad skatt.



Frank Sadleir Ekonomichef

Hur blev det finansiella resultatet 2018?

– Precis som år 2017 så fortsätter HEBA att redovisa ett riktigt bra resultat. Förvaltningsresultatet förbättrades 2017 med 14 procent och har 2018 förbättrats med 22 procent till 168,4 Mkr. Resultatökningen beror bland annat på att vi i år får helårseffekt av förvärv som gjordes under andra halvåret 2017, nyproduktion av 184 lägenheter i Flemingsbergsdalen och ett äldreboende i Täby.

Värdeökningen på våra förvaltningsfastigheter i Stockholmsområdet uppgick till 6,4 procent, vilket innebär en värdeökning med 557,2 Mkr och ett marknadsvärde per årsskiftet om 9 655,5 Mkr.

Vi har också aktivt arbetat med upplåningen och fått ner den genomsnittliga räntan från 1,76 procent till 1,36 procent.

Vilka var de viktigaste händelserna under året?

– Ungdomsbostäderna i Tullinge färdigställdes under november-december i år och innebär att vi nästa år får helårseffekt av driftnettot.

Förutom tecknade avtal om fastighetsförvärv har vi i år breddat vår upplåning och vänt oss till kapitalmarknaden genom upprättande av ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr.

Vi har förtidsinlöst tidigare räntederivat och tecknat nya räntederivat på lägre räntenivåer och med längre löptider.

Vad blir fokus kring det finansiella 2019?

– Vi fortsätter arbeta med kapitalmarknaden och ser över förutsättningarna att eventuellt ge ut en företagsobligation. Under året kommer vi bland annat att finansiera ytterligare ROT-arbeten i tre stycken fastigheter samt nyproduktion av 85 ungdomslägenheter i Hökarängen.

Vi arbetar också kontinuerligt med att se över verksamhetens kostnader och vårt hållbarhetsarbete. Med nyckeltal som hög soliditet, låga kostnader och låg belåningsgrad jobbar vi på lång sikt för att skapa en fortsatt god finansiell ställning.

En ny spelplan för bostadsmarknaden

2018 var året då spelplanen för bostadsmarknaden ritades om. I spåren av bland annat skärpta amorteringskrav planade de skyhöga priserna på bostadsrätter ut och efterfrågan likaså. Effekten blev en minskad nyproduktion samtidigt som efterfrågan på hyresrätter ökade.



Bostadsbristen i Stockholm blir alltmer akut. Antalet personer som står i Stockholms bostadsförmedlings kö har blivit 40 000 fler på bara ett år, en ökning med sex procent. Vid årsskiftet var det 635 730 personer som köade för bostad i Stockholmsregionen, en av de huvudstadsregioner som växer allra snabbast i Europa. Urbaniseringen lär fortsätta och därmed även trycket på bostadsmarknaden. Den genomsnittliga förmedlingstiden för HEBA:s lägenheter ökade under 2018 med 1,5 år och är nu 10,5 år.

Minskad nybyggnation

För att försöka möta de växande behoven har Stockholms stad satt upp mål för byggandet i regionen. Fram till 2030 ska 140 000 nya bostäder byggas, med delmålet 40 000 till 2020. Det är tuffa mål med tanke på bristen på såväl byggbar mark som kvalificerad arbetskraft. Detta till trots har nyproduktionen ökat under ett flertal år. Under 2018 färdigställdes många nya bostäder, cirka 20 000 blev inflyttningsklara. Men det var också trendbrott i och med att antalet påbörjade bostäder minskade jämfört med 2017. Dessutom var det första gången på flera år som det byggdes fler hyresrätter än bostadsrätter, där de senare svarade för i stort sett hela tappet under året.

Intresset för hyresrätter fortsätter att öka

Under det senaste året har med andra ord spelplanen för bostadsmarknaden i Stockholm ritats om. De skärpta amorteringskraven och bankernas åtstramning av lånen, har lett till att priserna för bostadsrätter det senaste året har sjunkit för att mot slutet av året plana ut. Efterfrågan har minskat betydligt, inte minst vad gäller nyproducerade bostäder. Marknaden var, framförallt mot slutet av 2018, lite mer avvaktande samtidigt som intresset för hyresrätter fortsatte att öka. En trend som håller i sig och lär göra så ytterligare en tid. Mot bakgrund av den minskade värdeutvecklingen på bostadsrätter och med räntehöjningar runt hörnet, är det allt fler som får upp ögonen för hyresrätten som ett stabilt och mindre riskfyllt alternativ.

Vi blir allt äldre

De senaste två decennierna har medellivslängden i Sverige ökat med drygt tre år, en demografisk förändring som påverkar behovet av samhällsfastigheter i allmänhet och äldreboenden i synnerhet. Redan idag finns därför ett stort behov, som också kommer att växa ytterligare under ett antal år framöver. Fastighetsmarknaden inom äldreboenden växer också på grund av att många av de äldre anläggningarna inte möter dagens krav och därför måste renoveras eller avvecklas.

85 procent av samhällsfastigheterna är idag i kommunal ägo men vi kommer troligtvis att se en stor omställning de närmaste åren där andelen privatägda fastigheter kommer att öka betydligt. Kommunerna kommer i allt högre grad hyra i stället för att äga.

Färre ombildningar

Svårigheten att få avkastning på investeringar i kombination med den svaga hyrestillväxten skapar ekonomiska incitament för fastighetsägare att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. När kommunala taxor och driftskostnader ökar i en snabbare takt än hyresnivåerna och inte lägesfaktorn får ett större genomslag på hyressättningen är risken stor att hyresrätterna i Stockholms innerstad och närförorter ombildas till bostadsrätter. Under 2018 minskade dock antalet fastigheter i Stockholm som ombildades från hyresrätter till bostadsrätter jämfört med tidigare år. Orsaken är bland annat åtstramningen på bolånemarknaden. I dagsläget finns det ungefär lika många hyresrätter som bostadsrätter i Stockholmsområdet.

Hyresregleringen stor utmaning

Hyresregleringen fortsätter att vara en stor utmaning med inläsnings effekter som en påtaglig konsekvens. Förhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna om justerade

Trender



hyresnivåer fortsätter att vara problematiska för hyresmarknadens utveckling. Svårigheterna att komma överens handlar om att sätta hyresnivåer som är rimliga både ur fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv.

Idag finns det 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. Detta genom att parterna kan avtala om en så kallad presumtionshyra, som 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 det är 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.

Hållbarhetsarbetet är här på riktigt

Hållbarheten är ett viktigt ämne för fastighetsmarknadens aktörer och har länge varit på allas läppar i branschen. Under det senaste året har det också skett en tydlig förflyttning i samhället generellt. För fastighetsbranschen har förflyttningen inneburit

att hållbarhetsarbete har gått från att handla om ett rent miljöarbete till att allt mer innefatta ett helhetsperspektiv. Ökade krav ställs på att bolagen ska ha en tydlig och aktiv linje i sitt hållbarhetsarbete, som inkluderar allt från etik till miljö och verksamhetens påverkan i samhället. Fastighetsbolagen har chansen att verka inom de flesta av FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Digitaliseringen utmanar

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. Ytterligare digitalisering i branschen väntas inte bara ge viktig information till fastighetsförvaltningen utan även förändra arbetssätten i grunden. Med hjälp av big data, AI och prediktiv analys kommer fastigheterna proaktivt berätta för oss vad vi ska göra för att undvika att fel uppstår i stället för som idag, uppmana oss att åtgärda redan uppkomna fel. Även inom ny- och ombyggnation skapar digitaliseringen stora möjligheter genom att vi kan bli ännu bättre på att återanvända ritningar och konstruktioner. Utmaningen är dock att det fortfarande saknas beprövade plattformar som möjliggör samkörning av system, processer och flöden – ett måste inom en snar framtid, dels av resurs- och hållbarhetsskäl, dels för att säkerställa framtida kompetensförsörjning.



HEBA:s roll på marknaden

HEBA strävar efter en stabil tillväxt på fastighetsmarknaderna där fokus ligger på att utveckla, äga och förvalta hyresbostäder. Ägarperspektivet är långsiktigt och balansräkningen stark. Tillväxten ska också ske via investeringar i samhällsfastigheter, en stabil marknad med långa kontrakt som därmed utgör ett bra komplement till resterande fastighetsutbud. HEBA:s fastigheter ligger i attraktiva områden i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Lidingö, Sollentuna och Täby. Gemensamt för dem alla är närheten till spårbunden kollektivtrafik.

Tydliga prioriteringar med fokus på tillväxt

Under 2018 arbetade HEBA fram nya prioriteringar som kommer att implementeras under 2019. HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsregionen och angränsade kommuner med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Den övergripande målsättningen är att växa ska ske genom att skaffa egna markanvisningar och över tid bygga en egen projektporfölj. För att åstadkomma det innehåller vår strategi tre tydliga prioriteringar. Den första handlar om att vi kommer att jobba på fler geografiska områden än vi gör idag, sammantaget över 20 kommuner i och i anslutning till Stockholm. Den andra handlar om att jobba med förtätningar på och i anslutning till egen mark. Den tredje handlar om att söka en eller ett par partners som vi kan ha ett öppet samarbete med.

Målsättningen är att löpande träffa företrädare för de drygt 20 områdena, såsom ansvariga politiker och tjänstemän, för att på det sättet erhålla markanvisningar. Under 2019 är målet att ansöka om minst tio markanvisningar på egen och närliggande mark. Utöver dessa aktiviteter ska tillväxten och förnyringen säkerställas genom förvärv av projekt och nya fastigheter samt ROT.

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 kommande åren. Sedan flera år följer därför HEBA ett strukturerat ROT-program med målet

att renovera ca 100 lägenheter om året.

Under 2018 påbörjades bland annat renoveringen av kvarteret Skidföret i Hägersten. Utöver stambyten så tilläggs-isoleras och omputsas fasaderna. Dessutom byts såväl kök som badrum ut och nya fönster monteras. Det byggs en ny tvättstuga och ett miljöhus. Även lekplatsen rustas upp. I Kvarteret Femlingen, Årsta, påbörjades ett totalrenoveringsprojekt under 2018. Där byttes stammarna och samtliga lägenheter fick nya kök och badrum.

Vid samtliga ROT-arbeten tar HEBA ett helhetsgrepp, vilket bland annat inkluderar en totalgenomgång av fastigheten med en översyn av allt från trapphus till värmesystem. Under 2019 ska ytterligare tre ROT-projekt genomföras. HEBA kommer under 2019 att se över möjligheten att ytterligare snabba upp ROT-processen.

Inflyttningar och projekt

Under 2018 genomförde HEBA tre förvärv i områdena Silverdal, Täby och Hökarängen där det sistnämnda är ett ungdomsboende med totalt 85 lägenheter som kan sökas av personer mellan 18 och 25 år. Fastigheten, ett suterrängshus i fem våningar, är placerad på en berghäll med naturtomt som ligger direkt intill Hökarängens tunnelbanestation. Hökarängen är HEBA:s andra projekt som riktar sig till just ungdomar.

De övriga förvärven under året var Silverdal och Täby Park. Silverdal, det senaste förvärvet, är ett lamellhus som består av fyra huskroppar i två våningar med en tredje i etage till de större lägenheterna. Totalt är det 52 lägenheter med en yta på 4 690 m².

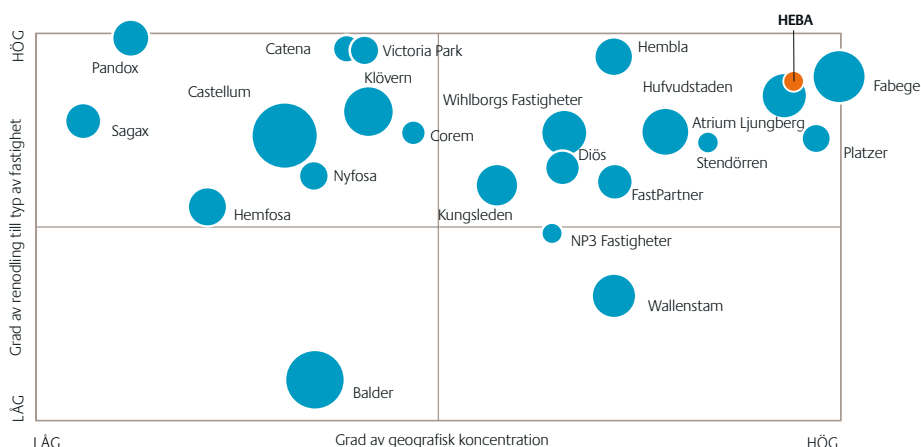
I Täby Park är fastigheten belägen på det gamla galoppfältet alldeles invid Roslagsbanans station. Förvärvet inkluderar uppförande av fyra hyreshus som ska inhysa sammanlagt 142 lägenheter samt lokaler och garage.

Under året skedde inflyttning i HEBA:s första förvärv av ungdomsbostäder, Capella 2 i Tullinge. Här finns 155 lägenheter fördelade på två huskroppar, 52 parkeringsplatser samt utrymme för förvaring av cyklar liksom ett utegym. Tullinge station ligger på gångavstånd och det tar cirka sju minuter med cykel till Södertörns Högskola.

Konkurrenter

Bland HEBA:s konkurrenter återfinns framförallt de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, som äger nästan 50 procent av hyresrätterna i staden. En annan stor fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och de privata bostadsbolagen Einar Mattson, Olov Lindgren och Wallenstam. En översikt över HEBA:s konkurrenter och deras position finns i nedan grafik.

HEBA HAR EN HÖG GRAD AV KONCENTRATION BÅDE I AVSEENDE PÅ GEOGRAFISK MARKNAD OCH TYP AV FASTIGHET.



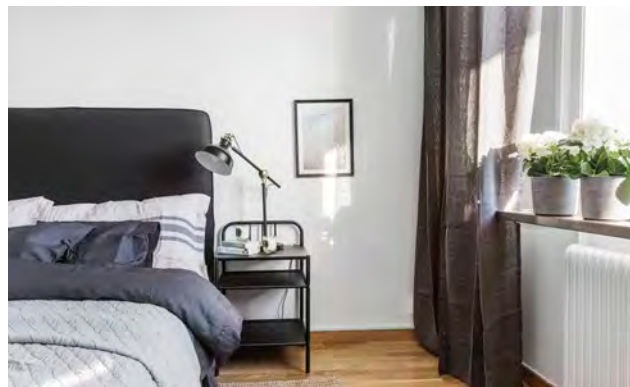
HEBA förnygrar fastighetsbeståndet

HEBA satsar på hyresfastigheter och samhällsfastigheter. 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.

”
Ca 1/3 av HEBA:s
hyresfastighetsbestånd
är nyproducerade
fastigheter

Pågående nyproduktion Sötmandeln 2, Hökarängen (ungdomslägenheter)

HEBA:s hyresfastigheter ligger i eftertraktade lägen i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, 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 helst 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. Vi tittar även på kranskommuner i länet.



Visningslägenhet i Rådsbacken 12, Huddinge

Hyresfastigheterna är till övervägande del uppförda under 1940-, 1950- och 1960-talet. I samband med byte av hyresgäst har vi tidigare uppgraderat lägenheterna till modern standard och högre hyresnivå. I nuvarande äldre fastighetsbestånd om totalt 1 511 lägenheter är drygt 22 procent av lägenheterna uppgraderade till modern standard. Från och med år 2010 utför vi istället omfattande ombyggnader av hela fastigheten, där vi inte bara byter stammar utan moderniserar och energieffektiviserar samtidigt som det är viktigt att bevara befintliga kvaliteter i fastigheten. Under de senaste nio åren har 14 fastigheter och 691 lägenheter genomgått en omfattande renovering.

Ca 1/3 av hyresfastighetsbeståndet är nyproducerade fastigheter och förvärvade fastigheter där så kallad ROT-renovering redan utförts.



Äldreboende Vardaga Silverpark, Täby.

HEBA:s samhällsfastigheter är belägna i Farsta, Liljeholmen, Sollentuna och Täby. I en hyresfastighet på Lidingö samt på Liljeholmen är dessa LSS-boenden. I övrigt utgör de äldreboenden. 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 10 procent. Fastigheterna är uthyrda på 15- till 20-åriga indexerade hyresavtal där snitthyran är 2 136 kr/m².

Våra fastigheter

254 837

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 254 837 m².

3 481

Koncernen har 3 481 bostadslägenheter.

220 436

Koncernens bostadslägenheter omfattar 220 436 m².

87%

Bostadslägenheterna motsvarar cirka 87 procent av den uthyrningsbara arean.

367

Antalet lokaler är 367.

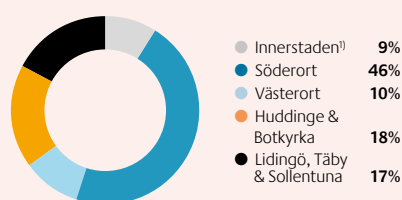
34 401

Lokaler har en area om 34 401 m².

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2018 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 68 fastigheter.

Fastigheterna är belägna i Stockholm, Huddinge, Botkyrka, Lidingö, Täby och Sollentuna. Fastighetsbeståndet utgörs till dominerande del av bostäder. Efter de ombyggnationer som genomförts håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 2 163 av lägenheterna eller 62 procent ny- eller ombyggda 1997 eller senare.

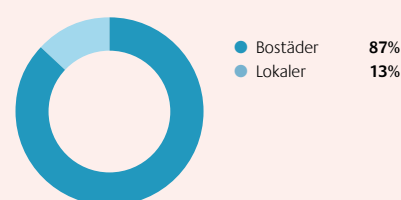
Hyresintäkternas fördelning på delområden



Per 31 december 2018

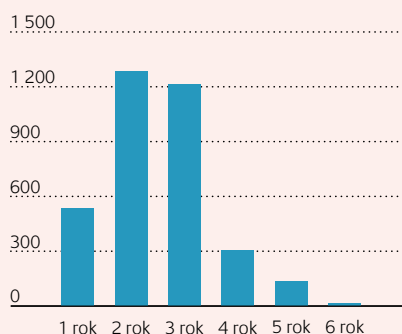
¹⁾ SÖDERMALM & NORRA DJURGÅRDSTADEN

Fördelning av uthyrningsbara areor på bostäder och lokaler

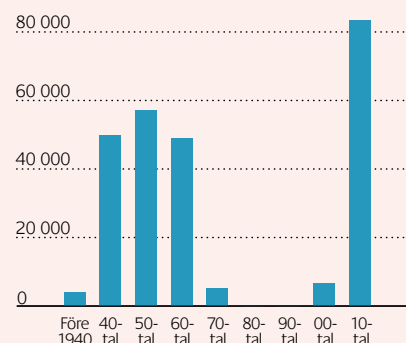


Per 31 december 2018

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (m² uthyrningsbar area)



68

HEBA fastighetsbestånd: 68 fastigheter



Ulrika Thorildsson Fastighetschef

Hur skulle du beskriva HEBA:s fastighetsbestånd?

– HEBA har ett välbehållet och välskött fastighetsbestånd i attraktiva lägen där många människor vill bo. Vi erbjuder en trygg och trivsamt boendemiljö med närhet till både parker, grönområden och de kollektiva transportnäten.

Hur arbetar ni för att behålla den höga kundnöjdheten?

– Via lyhördhet och engagemang i kontakterna med våra hyresgäster samt genom ett aktivt arbete för att utveckla och skapa mervärden för våra boende. HEBA håller vad vi lovar och vi är nära. Vi kommer också fortsätta följa upp vår kundnöjdhet och hur våra hyresgäster upplever sitt boende genom undersökningar i form av nöjd kund index (NKI).

Vilka utmaningar inför framtiden ser du?

– En viktig fråga är hållbarheten och utmaningen är att öka takten i vårt systematiska hållbarhetsarbete. Det gör vi på HEBA på flera sätt. Ett exempel är att vi lägger än mer fokus på energieffektivisering och satsningar på förnyelsebar energi. Vi har gjort en omfattande energiinvesteringsplan för de kommande åren och det är viktigt att implementera den. Ett annat exempel är de åtgärder vi gör för att minska avfall samt införa matavfallsåtervinning.

Innerstaden



Bonden Mindre 8, Södermalm

HEBA äger fyra hyresfastigheter på Södermalm och en i Norra Djurgårdsstaden. Nyproduktionsåren på Södermalm varierar mellan 1934 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 19 335 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	3 397 Lokalarea, m ²
212 Antal bostadslägenheter	19 335 Totalarea, m ²
95 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	35,9 Årshyra, Mkr
30 Antal lokaler	1 615 Snitthyra bostäder, kr/m ²
110 Antal garage och p-platser	24,6 Driftnetto, Mkr
15 938 Bostadsarea, m ²	1 056,8 Bokförda värden, Mkr
	2,3% Direktavkastning, %

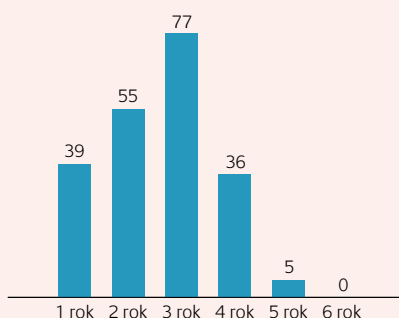
Antal bostadslägenheter

212

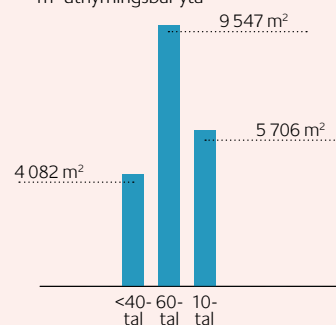
Snitthyra bostäder kr/m²

1 615

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Söderort



Skidskon 1, Västerort

I söderort äger HEBA 45 hyresfastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Fler-talet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Inga lägenheter är för närvarande outhyrda. Övriga större ägare av bostads-

hyresfastigheter i söderort är förutom de allmännyttiga bostadsbolagen, Stockholms Kooperativa bostadsförening (SKB), HSB samt de privata Stena Fastigheter, Ikano, Einar Mattsson, Olov Lindgren och Folksam.

Nyckeltal

45 Antal fastigheter	6886 Lokalarea, m ²
1834 Antal bostads-lägenheter	121932 Totalarea, m ²
1134 Antal nybyggda eller ombyggda bostads-lägenheter	169,7 Årshyra, Mkr
177 Antal lokaler	1386 Snitthyra bostäder, kr/m ²
712 Antal garage och p-platser	99,3 Driftnetto, Mkr
115 046 Bostadsarea, m ²	4336,8 Bokförda värden, Mkr
	2,3% Direktavkastning, %

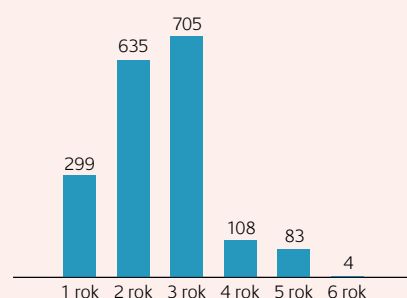
Antal bostadslägenheter

1 834

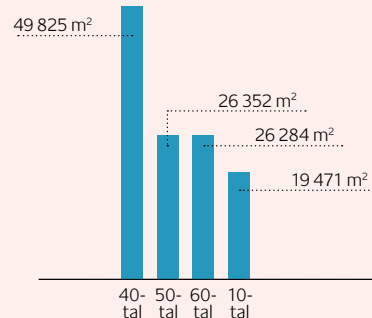
Snitthyra bostäder kr/m²

1 386

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Västerort

Vattenfallet 6, Räcksta



HEBA äger fyra fastigheter i västerort, två i Vällingby, en i Räcksta och en i Annedal. Fastigheterna i Vällingby är byggda under 1950-talet, i Räcksta 2011 och i Annedal 2013. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 303 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	1520 Lokalarea, m ²
356 Antal bostadslägenheter	24 303 Totalarea, m ²
290 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	39,2 Årshyra, Mkr
44 Antal lokaler	1604 Snitthyra bostäder, kr/m ²
134 Antal garage och p-platser	25,6 Driftnetto, Mkr
22 783 Bostadsarea, m ²	876,7 Bokförda värden, Mkr
	2,9% Direktavkastning, %

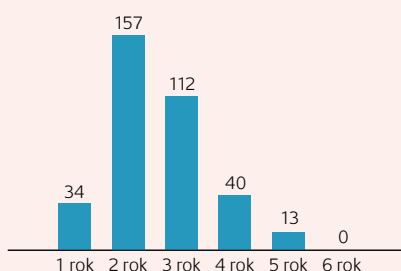
Antal bostadslägenheter

356

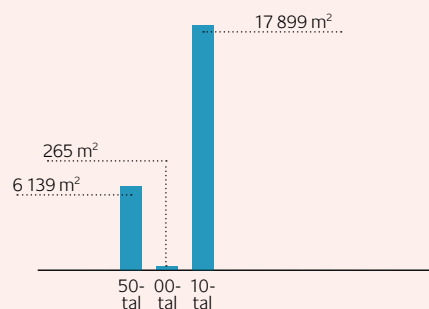
Snitthyra bostäder kr/m²

1 604

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Huddinge och Botkyrka



Generatorm 7, Flemingsberg

HEBA äger två fastigheter i Huddinge och en i Botkyrka. Husen är byggda under 1950- och 70-talen samt 2018 och ligger nära allmänna kommunikationer i Tullinge, Flemingsbergsdalen och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 43 335 m² och

sammanlagt finns 719 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande outhyrda. Övriga större ägare av hyresfastigheter i Botkyrka och Huddinge är de kommunalägda Botkyrkabyggen och Huga Bostäder samt Hembla AB, Din bostad och Akelius.

Nyckeltal

3 Antal fastigheter	2720 Lokalarea, m ²
719 Antal bostadslägenheter	43 335 Totalarea, m ²
341 Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	70,1 Årshyra, Mkr
80 Antal lokaler	1524 Snitthyra bostäder, kr/m ²
452 Antal garage och p-platser	39,7 Driftnetto, Mkr
40 615 Bostadsarea, m ²	1411,8 Bokförda värden, Mkr
	2,8% Direktavkastning, %

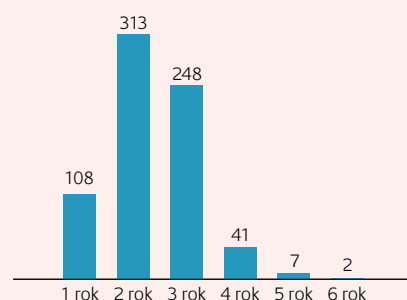
Antal bostadslägenheter

719

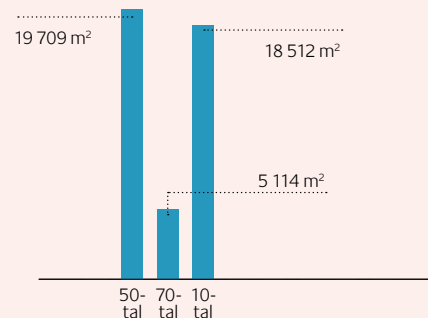
Snitthyra bostäder kr/m²

1 524

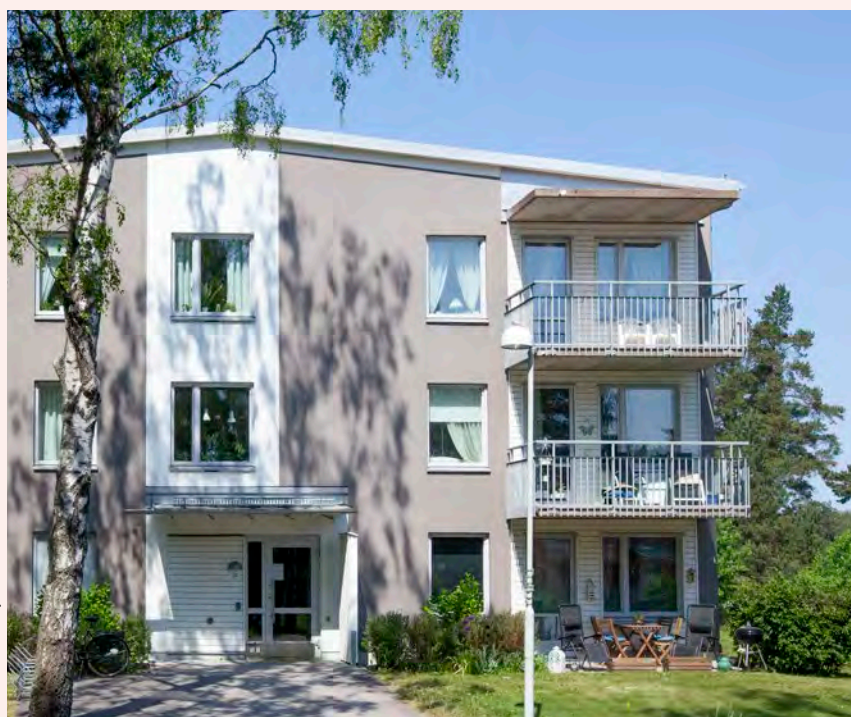
Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Lidingö och Täby



Markan 6, Täby

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 27 302 m² och samman-

lagt 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	1248
Antal fastigheter	Lokalarea, m ²
360	27302
Antal bostadslägenheter	Totalarea, m ²
303	41,8
Antal nybyggda eller ombyggda bostadslägenheter	Årshyra, Mkr
31	1454
Antal lokaler	Snitthyra bostäder, kr/m ²
283	27,9
Antal garage och p-platser	Driftnetto, Mkr
26 054	1094,9
Bostadsarea, m ²	Bokförda värden, Mkr
	2,5%
	Direktavkastning, %

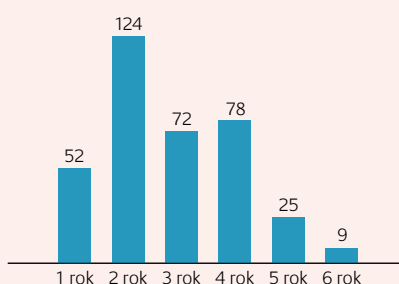
Antal bostadslägenheter

360

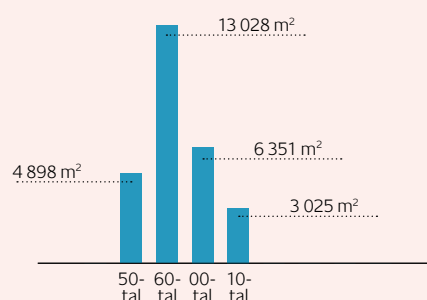
Snitthyra bostäder kr/m²

1 454

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur m² uthyrningsbar yta



Samhällsfastigheter



Fuxen 2, Täby

Nyckeltal

5	39,9
Antal fastigheter	Årshyra, Mkr
5	2136
Antal lokaler	Snitthyra lokaler, kr/m ²
12	31,1
Antal garage och p-platser	Driftnetto, Mkr
18 630	878,4
Lokalarea, m ²	Bokförda värden, Mkr
18 630	3,8%
Totalarea, m ²	Direktavkastning, %

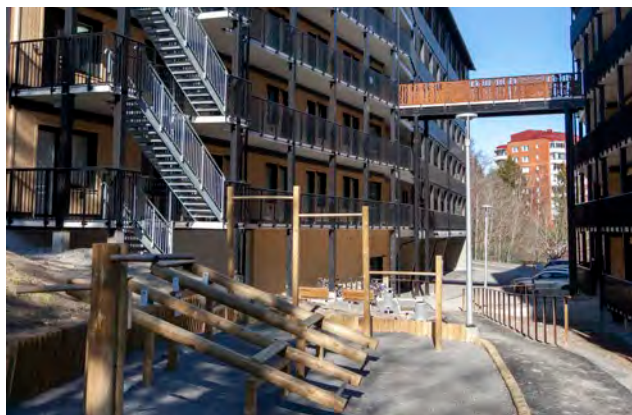
HEBA äger sammantaget fem samhällsfastigheter i Farsta, Liljeholmen, Sollentuna och Täby. De fem fastigheterna är byggda under 2010-talet. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15-20-åriga hyresavtal till Stockholms stad

och välrenommerade 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
Svänghjulet 4								
Enhagsslingan 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

Nya projekt under 2018

Under året har HEBA förvärvat tre nya projekt om totalt 279 lägenheter i Täby Park, Hökarängen och Silverdal för motsvarande 768 Mkr. I december 2018 var det inflyttning för de ungdomar som tecknat kontrakt för ungdomslägenheterna i Tullinge.



Capella 2

Tullinge, Botkyrka

I slutet av 2018 kunde ungdomar mellan 18–25 år tillträda våra första ungdomslägenheter i fastigheten Capella, på Solskensvägen 21-23 i Tullinge. Här finns 155 lägenheter, 52 bilplatser samt utrymme för cykelförvaring. På fastighetens naturtomt finns ett utegym. Till Tullinge pendeltågsstation går man på cirka 7 minuter och på lika lång tid cyklar man till Södertörns högskola. Varje lägenhet är utrustad med kombimaskin för tvätt och torktumlning samt golvvärme i badrum.



Opalen 2

Täby Park

På galoppfältet i Täby tar en ny stadsdel form med fokus på hållbart boende. Med fyra hyreshus i kvarteret Opalen 2, erbjuder HEBA 142 nya lägenheter från 1 rok till 4 rok, två lokaler samt 61 garageplatser. Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats och på översta våningen blir det en gemensam takterrass. Husen byggs runt en grönskande innergård. Planerad inflyttning under hösten 2020.



Sötmandeln 2

Hökarängen

HEBA satsar på ytterligare ett ungdomsboende. Vid Hökarängen tunnelbanestation byggs i kvarteret Sötmandeln 85 lägenheter och tre parkeringsplatser, varav en med bilpool. Samtliga lägenheter har effektiva planlösningar med goda förvaringsmöjligheter, avskiljbart sovrum, kombitvättmaskin, golvvärme i badrum samt bredband. Dessutom finns cykelparkering, förrådsutrymmen, grillplats och sittgradänger för gemensamt umgänge. Planerad inflyttning under vår/sommar, 2020.



Murklan 1

Silverdal, Sollentuna

Kvarteret Murklan ligger i ett grönt bostadskvarter i ett lummigt, välmående och etablerat bostadsområde utöver det vanliga. Här låter HEBA bygga en fastighet om fyra huskroppar bestående av 52 hyreslägenheter och 26 parkeringsplatser. Det blir 2-plans lamellhus med den tredje våningen i etage till de större lägenheterna. Byggstart kvartal 1, 2019 och inflyttning till hösten 2020.



Henrik Fernström Fastighetsutvecklingschef

Vilka projekt är du mest nöjd med under 2018?

– Under 2018 färdigställdes våra 155 ungdomslägenheter i Tullinge och inflytt skedde under hösten. Med våra lägenheter kan unga vuxna upp till 25 år skaffa ett eget förstahandskontrakt på den svåra bostadsmarknad som råder i Stockholm. Det märktes hur glada hyresgästerna var vid kontraktskrivningarna, i många fall är det deras första egna boende.

Vi färdigställde också renoveringen av cirka 100 lägenheter under året, där projekten blev lyckade sett till tid, kvalitet och budget.

Hur går HEBA:s ROT-arbeten?

– HEBA har en långsiktig strategi och plan för hur vi tar hand om våra fastigheter. Målsättningen är att renovera tre fastigheter om året men vi tittar även på olika sätt att höja tempot. Vi tomställer fastigheterna när vi renoverar vilket ställer höga krav på planering, hyresgästgodkännanden och tillgång på evakueringslägenheter, vilket är den trånga sektorn för att få upp volymerna idag.

Hur ser du på 2019, blir det färre eller fler projekt jämfört med 2018?

– Under 2019 startar vi renovering av Rådsbacken 12, Borrsvängen 8 och Veken 8. Sammanlagt blir detta 98 lägenheter inklusive sex nytillskapade lägenheter. Strategin är att arbeta fram hyresgästgodkännande i högre takt för att kunna öka tempot, vilket vi bedömer att vi har möjlighet att göra 2020. Dock ser vi att processen med hyresgästgodkännande tar längre tid. Vi arbetar även med att bygga en projektportfölj med nyproduktion i egen regi, som t.ex. markanvisningar och förtätningar i eget bestånd. De projekten ligger naturligtvis lite längre fram i tiden.

ROT-projekt¹⁾

HEBA arbetar systematiskt med att underhålla sina fastigheter och planen är att helrenovera minst 100 lägenheter varje år. Inför varje ROT-projekt inventeras fastigheten för att fastställa skick och behov av åtgärder och man undersöker också möjlighet att tillskapa nya lägenheter. Dessutom ser man över vilka energiåtgärder som ska genomföras.

HEBA:s målsättning 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 vi gör i vårt 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.

Vi tar ett helhetsgrepp om fastigheterna och senaste ombyggnadsenkäten visar att 94,8 procent av hyresgästerna är nöjda med lägenheten och 85,7 procent tycker att man fått valuta för hyran efter återflytt.

Visningslägenhet i Rådsbacken 12

¹⁾ ROT betyder Renovering, Ombyggnad, Tillbyggnad.

Nöjd hyresgäst : Marita Berglund Femlingen 1 - Ymsenvägen 13, Årsta

”Visst kände jag en viss oro inför renoveringen, samtidigt såg jag fram mot det nya som väntade.”

– Marita Berglund Femlingen 1, hyresgäst

I september 2018 flyttade Marita Berglund tillbaka till sin nyrenoverade lägenhet. Hon är nöjd över att ha fått en fräsch och fin lägenhet, som hon till viss del har satt sin egen prägel på genom olika tillval. Köket fick nya vitvaror, ytskikt och golv. El och eluttag liksom fönster är utbytta. Allmänna utrymmen fick också ett lyft. I källaren

blev det en ny tvättstuga och nya förråd.

Själva evakueringen gick smidigt enligt Marita, som också vill berömma projektsamordnarna som gick ut med information tidigt och arrangerade ett informationsmöte. De var också snabba på att svara på frågor. Projektteknikerna var också på plats och åtgärdade snabbt där behov fanns.



Rådsbacken 12



ROT-projekt som startar 2019

Under första kvartalet 2019 inleds ombyggnation av kvarteret Rådsbacken 12. Utöver Rådsbacken 12 startar även ytterligare två projekt, Borrsvängen 8, Gubbängen och Veken 8, Södermalm. Totalt under året planerar vi att genomföra ombyggnation av 98 lägenheter och konvertering av garage/allmänna ytor till sex nya lägenheter.

Borrsvängen 8, Gubbängen

I fastigheten utförs stambyte och renovering av 30 lägenheter, vilket innebär att samtliga lägenheter får nya kök, badrum och ytskikt i alla rum. Utöver detta tillskapas 4 nya lägenheter. Beräknad återflytt blir våren 2020.

Veken 8, Södermalm

Här renoverar vi 16 lägenheter och en kontorslokal om 370 m². Det blir nya ytskikt i samtliga rum, nya kök och badrum samt fönster. Fasaden får också ett lyft. Beräknad återflytt blir i slutet av 2019.

Rådsbacken 12, Huddinge

Ombyggnation och stambyte av totalt 380 lägenheter i tio hus. Planerad start första kvartalet 2019. Det blir stambyte och renovering, där samtliga lägenheter får nya kök och badrum samt nya ytskikt i alla rum. En visningslägenhet finns tillgänglig inför starten.

Femlingen 1



Avslutade ROT-projekt

Under 2018 har HEBA färdigställt renoveringen av två fastigheter, Skidföret 1 i Västertorp och Femlingen 1 i Årsta. Sedan 2010 har totalt 691 lägenheter renoverats.

Femlingen 1, Årsta

HEBA har utfört ombyggnation och stambyte av 33 lägenheter i fastigheten Femlingen 1, Årsta, med adress Ymsenvägen 13 (byggt 1947). Här har dessutom skapats en ny lägenhet med hyresrätt som upplåtelseform. Ombyggnationen startade i november 2017 och återflyttningen skedde i september 2018. Husen har försetts med energibesparande frånluft med återvinning (FX) och värmepump.

Skidföret 1, Västertorp

Ombyggnation och stambyte av 42 lägenheter på Glidgränd 1-13 (byggt 1949). Ombyggnationen etapp 1 startade januari 2018 och återflytten skedde augusti 2018. Etapp 2 inleddes i juni 2018 och återflyttningen beräknas till april 2019.

Husen förses med energibesparande från- och tilluftsaggregat FTX.

Kundenkät

HEBA har år efter år fått höga 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 2017 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 åren har bidragit till nöjdare hyresgäster.

Under tredje kvartalet 2019 gör vi en ny kundenkät som skickas ut till våra hyresgäster.



**HEBA är personligt.
De är tillgängliga
och lyssnar.**



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



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



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



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



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



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



Ungdomsbostäder i Tullinge¹⁾

I maj 2017 togs det första spadtaget för 155 nya ungdomsbostäder på Solskensvägen 21–23 i Tullinge söder om Stockholm. I november 2018 var det dags för nyckelutlämning till de första 46 hushållen.

Edwina Sävmarker och Pontus Lärnvåg var bland de första som flyttade in i sitt gemensamma hem. Flyttlasset för de båda gick från sina respektive föräldrahem som ligger i närområdet.

– Vi såg att de byggde här och sen fick vi veta att det var ungdomsbostäder. Då började vi leta efter information om när man kunde ställa sig i kö och fick reda på att HEBA hade en egen förmedling av en del av lägenheterna, säger Edwina.

Beskedet om att de hade fått lägenheten kom i juni. Då kändes det långt till inflytt, men de tycker att tiden har gått fort.

– Vi har fått jättebra information och snabba svar från HEBA när vi har undrat över någonting, till exempel om parkering. Vi har fått en plats – jättebra eftersom vi har bil. Nu ska det bli spännande att titta igenom allt ordentligt. Vi såg här att vi har fått presentkort på flyttpizza från HEBA, så det blir pizza i kväll, säger Pontus.

Pontus jobbar som säljare på Mediamarkt i Heron City, medan Edwina pluggar till gymnasielärare vid Stockholms universitet. De uppskattar att det är så nära till pendeltåg och bussar.

– Det är skönt att det är så grönt utanför också, säger Pontus och tittar genom fönstret i den franska balkongen.

¹⁾ Med ungdomsbostäder menar vi vanliga hyreslägenheter, som hyrs ut tills vidare till personer mellan 18 och 25 år. Det finns ingen åldersgräns för hur länge du får bo kvar i lägenheten.

HEBA:s hållbarhetsarbete

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



Bildvärmen 3, 4, 5 och 6. Johannesshov

HEBAs hållbarhetsarbete är en integrerad del av den dagliga verksamheten. Våra viktigaste fokusområden är miljö, medarbetare och vår roll i samhället. Arbetet med dessa frågor innefattar bland annat åtgärder för en mer hållbar fastighetsskötsel, minskad användning av resurser, som energi och vatten, hälsosam inomhusmiljö, stöd till en levande planet och ett inkluderande samhälle. HEBA arbetar även för mångfald och en jämställd organisation där medarbetarna får möjlighet att växa. Det kan låta stort, men genom vår dagliga verksamhet bidrar HEBA också till att nå de globala målen för hållbar utveckling.

HEBA:s hållbarhetsarbete kopplat till FN:s globala hållbarhetsmål

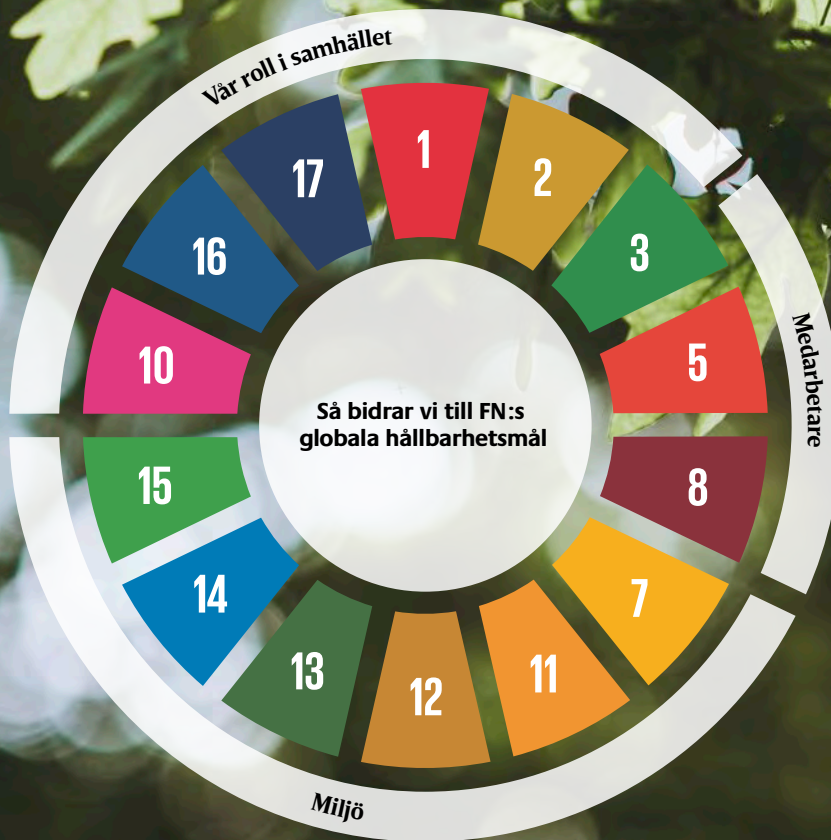
Vid FN:s toppmöte 2015 antog ledarna för alla världens länder 17 globala hållbarhetsmål som fram till 2030 ska leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. HEBA strävar efter att bidra till dessa mål och har kartlagt bolagets arbete utifrån FN:s globala hållbarhetsmål. Följande mål är de som vi främst kan bidra till och som är kopplade till HEBA:s fokusområden.



Vår roll i samhället

- Genom ekonomiska bidrag till Stadsmissionens nattjour, Situation Stockholm och Nattvandrarerna bidrar HEBA till **Ingen fattigdom (mål 1)**, **Ingen hunger (mål 2)** och **Minskad ojämlikhet (mål 10)**.
- Genom aktivt underhåll av våra fastigheter ser vi till att våra hyresbostäder hålls friska och giffria. Detta arbete bidrar till förbättrad **Hälsa och välbefinnande (mål 3)**.
- HEBA:s systematiska basförvaltning¹⁾ och anti-korruptions arbete och främjande av inkluderande samhällen skapar trygga och stabila boenden som bidrar till **Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16)**.
- HEBA:s bidragande arbete till FN:s globala hållbarhetsmål ökar kapaciteten för genomförandet globalt och är en viktig del i ett gemensamt samarbete. Detta bidrar till **Genomförande och globalt partnerskap (mål 17)**.

¹⁾ Ett dagligt systematiskt arbete med basförvaltningen, där rondering, städning, gräsklippning, klottersanering, felavhjälpanande åtgärder är en viktig del för att åstadkomma ett helt, rent, snyggt och tryggt bostadsområde.



Medarbetare

- Genom att minimera risker för arbetsolyckor samt utföra aktiviteter som främjar medarbetarnas hälsa och arbetsglädje bidrar vi till förbättrad **Hälsa och välbefinnande (mål 3)**.
- HEBA har kollektivavtal för en trygg och säker arbetsmiljö och lägger stort fokus på medarbetarens karriärs- och kompetensutveckling, som bidrar till **Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8)**.
- HEBA arbetar mot diskriminering i alla former och för mångfald och jämställdhet. Vi har exempelvis en jämn könsfördelning i både ledningsgrupp och styrelse som bidrar till ökad **Jämställdhet (mål 5)**.



Miljö

- HEBA arbetar med energieffektivisering genom energisparprojekt och ökar användningen av förnybar energi som bidrar till en **Hållbar energi för alla (mål 7)**.
- Genom miljöcertifierade fastigheter, ett successivt byte av fastighetsteknikernas bilpark till eldrivna bilar och installerade laddstolpar bidrar HEBA till **Hållbara städer och samhällen (mål 11)**.
- HEBA påverkar våra hyresgäster till en mer hållbar livsstil genom bland annat hållbara avfallslösningar som skapar goda källsorteringsmöjligheter. Genom snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken kan hyresgästerna minska vattenförbrukningen. Detta bidrar till en **Hållbar konsumtion och produktion (mål 12)**.
- Genom ekonomiskt bidrag till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms ström bidrar vi till förbättrat **Hav och marina resurser (mål 14)** och **Ekosystem och biologisk mångfald (mål 15)**.
- Tillsammans med våra miljöaktiviteter bidrar vi till att **Bekämpa klimatförändringarna (mål 13)**.

”

HEBA skapar trygga områden som ger ett tryggt och stabilt boende.

Vår roll i samhället

En av de viktigaste frågorna som HEBA arbetar för gällande hållbar samhällsutveckling är att erbjuda människor trygga områden med ett tryggt och stabilt boende. Genom vår nyproduktion får dessutom ännu fler människor tillgång till en egen bostad. Våra satsningar på samhällsfastigheter i form av äldreboenden ger äldre människor ett tryggt boende i en lugn och harmonisk miljö. Vår nya satsning på ungdomsbostäder ger ungdomar i åldern 18–25 år, som ofta står längst från bostadsmarknaden, en möjlighet att få ett första eget boende. Vår upprustning av befintliga hus, det så kallade ROT-programmet, är ett bra exempel på hur vi vårdar våra resurser.

Trygghet värderas högt

En tidigare kundenkät visar att indexet för trygghet i boendemiljön ökar, något som vi vet att våra hyresgäster värderar högt. Ett dagligt systematiskt arbete med basförvaltningen, där rondering, städning, gräsklippning, klottersanering, felavhjälpanande åtgärder är en viktig del för att åstadkomma ett helt, rent, snyggt och tryggt bostadsområde. En annan viktig del för trygg boendemiljö är att våra egna fastighetstekniker är stationerade i lokala fastighetsexpeditioner, nära hyresgästerna, vilket gör det enklare för dem att fånga upp eventuella frågor eller problem. Hyresgästerna känner sig trygga när de känner igen HEBA:s medarbetare. 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 är en del av samhället och det är därför självklart att dra vårt strå till stacken och ge ekonomiskt bidrag till organisationer som arbetar för att förbättra närmiljön vid våra fastigheter eller som på annat sätt arbetar för att göra samhället bättre för utsatta grupper. Under 2018 har HEBA gett ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens nattjour, Nattvandrarerna och Situation Stockholm.

Affärsetik

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 2018 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.

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.

Distribuerat ekonomiskt värde



- Drift, 25%
- Utdelning till aktieägare, 20%
- Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms, 5%
- Löner och sociala avgifter inkl pension, 12%
- Räntor, 14%
- Reinvestering i fastigheter, 24%

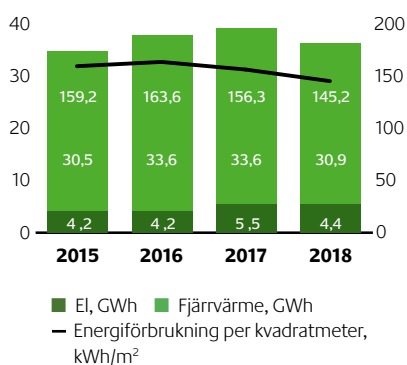
Diagrammet visar hur HEBA:s totala intäkter 2018, om totalt 380,5 Mkr, har distribuerats till olika intressentgrupper. Fördelningen ger en översiktlig bild av HEBA:s direkta ekonomiska påverkan på omvärlden.

HEBA har tillsammans med Fortum varit huvudsponsor 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 Strömstararna.

Miljö

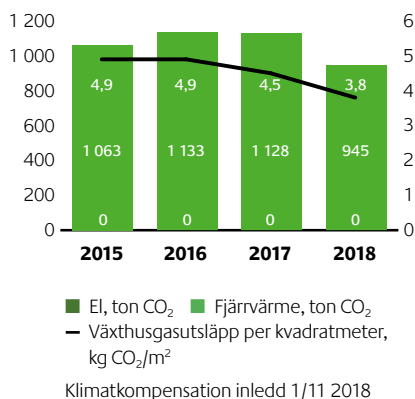
HEBA ska inte lämna ett negativt avtryck i miljön. Därför arbetar vi kontinuerligt med att vidareutveckla miljöarbetet för att på bästa sätt uppfylla villkoren för ett långsiktigt hållbart samhälle. Energieffektiviseringar genomförs löpande samtidigt som andelen förnybar energi i verksamheten ökar. Vårt mål att minska användningen av värmeenergi med 20 procent från år 2008 till år 2020, uppnåddes redan 2017. Under 2018 minskade användningen med ytterligare 12 procent.

Energiförbrukning (verklig förbrukning)

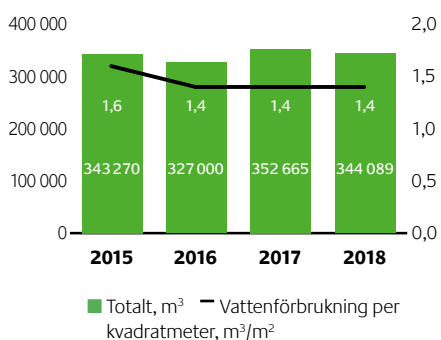


Växthusgasutsläpp (HEBA:s fastigheter)

Under 2015–2018 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 framförallt av målet om att minska användningen av värmeenergi med 20 procent till 2028, jämfört med 2018. Utfallet för 2018 gradtagsjusterat visar på en energibesparing på 12 procent 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.

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, om- eller tillbyggnationer, så kallade ROT-projekt. Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som alltid utvärderas i samband med HEBA:s ROT-projekt är installation av FTX-system för mekanisk till- och frånluft där frånluftens värme tillvaratas av en värmeväxlare. Andra exempel är temperaturgivare i samtliga lägenheter och värmeväxlare på avloppsledning. Ytterligare åtgärder är tilläggsisolering av vindar och ytterväggar, installation av tallriksventiler för uteluft i källare för att minimera kallras samt montering av nya fönster med bättre energiprestanda.

Hållbar energiförsörjning och klimatkompensation

Under 2018 fattade HEBA:s styrelse beslut om att HEBA inte ska lämna ett negativt avtryck i miljön. Som ett led i detta kommer HEBA klimatkompensera tills vi är helt klimatneutrala. 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 vara ett bra alternativ ur miljösynpunkt då fjärrvärmens primärt framställs genom spillvärme, biobaserad förbränning och effektiva värmepumpar. I det fortsatta arbetet med förnybar energi kommer HEBA att löpande installera bergvärme i kombination med solceller där så är ekonomiskt försvarbart. Kombinationen av bergvärme och solceller ger en mycket låg miljöpåverkan. HEBA:s äldreboenden i Täby värms sedan tidigare med bergvärme. Under 2018 har bergvärme även installerats i tre fastigheter i Axelsberg och en fastighet i Vällingby är påbörjad. Ytterligare åtta anläggningar är under projektering.

HEBA har sedan tidigare valt att enbart köpa ursprungsmärkt förnybar el till sina fastigheter och utvärderar 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 miljöpå-



verkan. Bland annat har laddstolpar för hyresgästernas elbilar installerats. HEBA förbereder ytterligare laddstolpar i Flemingsbergsdalen, i Tullinge ungdomsbostäder samt i kvarteret Borrsvängen i Gubbängen. HEBA byter, under åren 2018-2020, ut samtliga fastighetsteknikers bilar till elbilar.

Minskad vattenförbrukning

HEBA arbetar kontinuerligt för att minska hyresgästernas vattenförbrukning. Bland annat byts tvättmaskiner löpande ut till mer effektiva modeller och snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken installeras. I samband med nyproduktion installerar 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 certifieras och verifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Miljöbyggnad är utvecklat för svenska förhållanden och är just nu det mest spridda certifierings-

systemet för byggnader i Sverige. Certifieringen ger ett kvitto på att viktiga kvaliteter vad gäller energi, inomhusmiljö och material uppfylls i byggnaden. Sonfjället är certifierat enligt miljöbyggnad silver och verifiering pågår. Svänghjulet i Täby har verifierats för miljöbyggnad silver. Rätt använd ger en miljöcertifiering ett kvalitetsstyrt och kvalitetsäkrat byggande och mer hållbara byggnader. Med omsorg om miljö, resurser och boendes inomhusmiljö.

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 återvinning på kontoret, så samarbetar vi med ett företag som bedriver ett aktivt miljöarbete genom smart återvinning.



Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och material. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons. Miljöbyggnad Silver innebär en tredjepartscertifiering av ställda krav på energi, inomhusmiljö, fuktsäkerhet och byggnadsmaterial.

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. Fastigheterna är fördelade på fyra förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett förvaltningsteam bestående av en förvaltningsassistent och tre fastighetstekniker. Dessutom finns i förvaltningen drifttekniker som bistår alla team. HEBA har ett eget fastighetssutvecklingsteam, 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.

Motiverade medarbetare

Medarbetarundersökning sker varvt annat år i syfte att identifiera hur väl medarbetarna trivs på jobbet och vilka förbättringsområden som finns. Den senaste medarbetarundersökningen gjordes år 2017 och identifierade ett ökat förtroende för ledarskapet i organisationen. Över 90 procent uppgav att de har förtroende för sin närmsta chef och tycker att chefen ger förutsättningar för ansvarstagande i arbetet. Ett förbättringsområde som identifierades var internkommunikationen. Under 2018 har vi inlett olika förbättringsåtgärder internt såsom fortsatt utveckling av dokumenthantering och intranät. Utöver detta har vi rustat upp delar av kontoret och fräschat upp och förbättrat mötesrummen.

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 2018 rekryterades 2 personer, en man och en kvinna. Ledningsgruppen på HEBA består av två kvinnor och tre män, i styrelsen är två av sex ledamöter kvinnor.

Fokus på arbetsmiljö

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och både fysiska, psykiska och sociala aspekter. HEBA arbetar aktivt med att minimera riskerna för 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 har vi under året färdigställt vision, mål och strategi utifrån 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 arbets-

relaterade 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 får erbjudande om en utbildning i HLR och 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 företags-gemensamma 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.

Praktikplatser

På HEBA har vi god erfarenhet av att erbjuda studenter praktikplats, så därför vill vi även fortsättningsvis ge fler möjlighet att få kunskap om vår verksamhet inom våra olika affärsområden. I förlängningen bidrar det till att fler får tillgång till gedigen kunskap som också gynnar branschen.

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



Imponerad över samspelet med hyresgästerna

Naseer Muhammad studerar till fastighetsförvaltare. Efter elva veckors praktik på HEBA har han fått en god insyn i hur bolaget arbetar och tar hand om sina hyresgäster.

– Jag har fått uppleva hur HEBA skapar en bra samverkan för att hyresgästerna ska trivas. HEBA lever verkligen upp till sin vision att erbjuda sina hyresgäster ett tryggt boende. Fastighetsteknikerna ute på fältet har lärt mig mycket om att arbeta förebyggande, deras jobb handlar om så mycket mer än bara felanmälan.



Träffa vår nya projektledare Tanja

Tanja Malafouris är ny projektledare på HEBA, i dagsläget jobbar hon med inventeringsfasen för två fastigheter i Johanneshov och Gubbängen samt uppstart av projekteringen inför kommande ROT i en fastighet i Johanneshov.

– Att få chansen att vårda våra kunders hem för att husen ska kunna stå kvar i många år till är en drivkraft för mig. Dagarna ser olika ut och man får mycket variation. Det är kul att få arbeta med motiverade och duktiga medarbetare och samarbetspartners.

KÖNSFÖRDELNING



LEDNINGEN

3

2

ÖVRIGA MEDARBETARE

24

10

ÅLDERSFÖRDELNING

LEDNINGEN

0

< 30 ÅR

2

30-50 ÅR

3

> 50 ÅR

ÖVRIGA MEDARBETARE

2

< 30 ÅR

17

30-50 ÅR

15

> 50 ÅR

ANTAL MEDARBETARE

40

31 DEC 2017

3⁻

SLUTAT
UNDER ÅRET

2⁺

BÖRJAT
UNDER ÅRET

39

31 DEC 2018

SJUKFRÅNVARO

1,94%

GENOMSnitt SAMTLIGA MEDARBETARE (3,12%)



Stabilt företag och långsiktigt ägande

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

Beskrivning	Påverkan	Hantering
<p>HYRESINTÄKTER</p> <p>Cirka 80 procent av HEBA:s hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas HEBA:s intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.</p>	<p>En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3 procent för HEBA:s fastigheter förbättrar resultatet med 9,1 Mkr eller 0,22 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 15-20-åriga hyresavtal till Stockholm stad och värenommerade äldreomsorgsföretag.</p>
<p>VÄRMEKOSTNADER</p> <p>HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Under året har bergvärmepumpar installerats i tre bostadsfastigheter och totalt fem fastigheter använder nu bergvärme som värmekälla. Värmekostnaderna utgör ungefär 25 procent av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolposition.</p>	<p>En ändring av värmekostnaden med 5 procent 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 värmeleveranser. Vi följer också utvecklingen av alternativa energikällor t ex installation av solcellsanläggningar i kombination med bergvärme, vilket innebär att HEBA har tagit beslut att ersätta fjärrvärme med bergvärme i de fall det är ekonomiskt försvarbart. Under hösten 2018 tog vi första anläggningen i drift. Vi har påbörjat den andra och ytterligare åtta är under projektering.</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 procent motsvarar ca 96,6 Mkr eller 2,34 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 genom länefinansiering eller kapitalmarknaden. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 36,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindingstiden var per årsskiftet 2,8 år.</p>	<p>En förändring av nuvarande räntenivå med en procentenhet påverkar resultatet med +13,0/-16,2 Mkr eller +0,31/-0,39 kronor per aktie.</p>	<p>Tack vare HEBA:s höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittssaktören. 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

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med verksamhet i mer än 60 länder runt om i världen. Värderingsenheten inom Savills Sweden AB är som konsult oberoende och erbjuder kvalificerade värderingstjänster inom samtliga kommersiella fastighetssegment. Värderingen av HEBA:s fastighetsbestånd per 2018-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB.

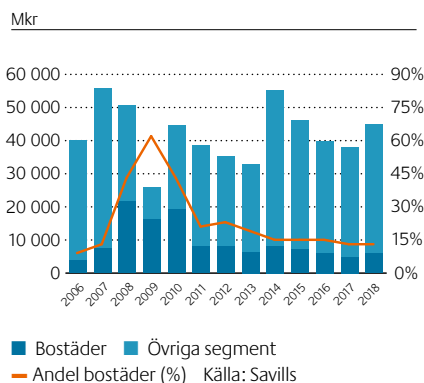
Transaktionsmarknaden

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

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholm med närkommuner uppgick under 2018 till cirka 5,9 miljarder. Detta är lägre än snittet för de senaste tio åren vilket ligger på cirka 9,1 miljarder. Tioårsnittet påverkas dock relativt mycket av höga volymer 2009-2010. Under de senaste fyra åren har volymen varierat mellan 4,8-7,3 miljarder vilket motsvarar 13-15 procent av den totala transaktionsvolymen för fastigheter inom området. Trenden med något sjunkande andel bostadsfastigheter bör snarast ses som en följd av utbudsbrist inom segmentet än avsknad på intresse från investerare.

Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner

Bostadsfastigheter - per typ av köpare

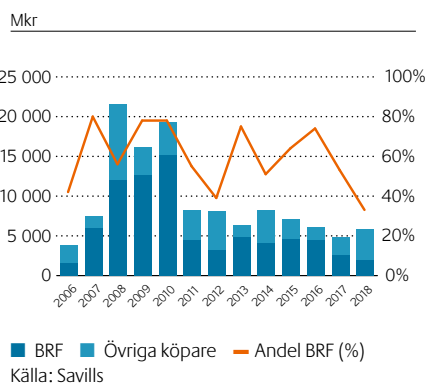


Inom Stockholm med närkommuner svarade bostadsrättsföreningar under 2018 för cirka 1,9 miljarder av segmentets totala volym om 5,9 miljarder vilket motsvarar

cirka en tredjedel. Det är historiskt sett en låg andel. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 33-78 procent med ett snitt om cirka 60 procent. Andelen kan förväntas öka de närmaste åren då den nya grönbåa majoriteten i Stockholms Stad avser att erbjuda hyresgäster hos de kommunalt ägda bostadsbolagen i elva stadsdelar att ombilda till bostadsrätt.

Transaktionsvolym Stockholm & närkommuner

Bostadsfastigheter - per typ av köpare



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

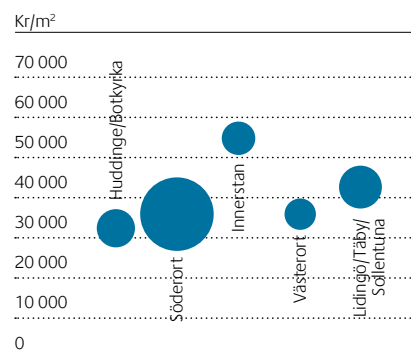
Positionering av HEBA:s fastigheter

I nedanstående diagram 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 per kvadratmeter. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening. Aktuella marknadsparametrar för några av HEBA:s delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.

Värdedistribution

2018-12-31



Försäljningsstatistik

Kr/m² om inte annat anges

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	1,5 – 2,5
Försäljning till Brf 2017-2018 (kr/kvm)	50 900
Försäljning till övriga 2017-2018 (kr/kvm)	64 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	81 700

Söderort

Direktavkastning (%)	1,5 – 3,0
Försäljning till Brf 2017-2018 (kr/kvm)	40 600
Försäljning till övriga 2017-2018 (kr/kvm)	32 700
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	54 500

Västerort

Direktavkastning (%)	1,5 – 3,5
Försäljning till Brf 2017-2018 (kr/kvm)	44 600
Försäljning till övriga 2017-2018 (kr/kvm)	37 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	48 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	1,5 – 2,75
Försäljning till Brf 2017-2018 (kr/kvm)	36 900
Försäljning till övriga 2017-2018 (kr/kvm) ¹⁾	29 700
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	43 700

Marknadsvärdering

Savills Sweden AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2018.

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

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

Värderingsunderlag

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

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har sk kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett restvärde som ska avspegla bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Vid värderingen av HEBA:s fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objekts skattesituation.

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

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2019 bedömts till 2,35 procent i Stockholm, 2,1 procent på Lidingö och 2,0 procent i Täby och Huddinge för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågåen-

de eller nyligen avslutade ROT-projekt. För dessa har antagits en hyresutveckling om 1,85 procent för 2019 alternativt en utveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. 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 risknivå och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,6 till 6,6 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 4,5 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet av HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten 2018-12-31 till 9 655 454 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten inklusive pågående projekt.

Marknadsvärde

9,7
mdkr

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring av indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Inflation	%-enheter	1	453 275	4,7
Inflation	%-enheter	-1	-435 537	-4,5
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-211 443	-2,2
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	217 469	2,3
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1 267 319	-13,1
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 894 218	19,6
Drift och underhållskostnad	%	10	-370 517	-3,8
Drift och underhållskostnad	%	10	370 747	3,8

HEBA:s aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2018 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 s k omvandlingsförbehåll, som innebär att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 2 218 stycken. De tio största

aktieägarna representerade 67 procent av kapitalet, dvs ägarandelen, och 72 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 10,44 procent av kapitalet och 5,58 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 3,08 procent av kapitalet och 1,64 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 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 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,7 procent baserat på börskursen den 31 december 2018. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 15 maj, med avstämningsdag 10 maj, 2019.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 148 (133) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling

HEBA-aktiens utveckling från 2008, visas i diagrammet på sidan 41.

Belopp i kr/aktie	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat före skatt	17,55	11,41	10,66	28,03	3,90
Resultat efter skatt	15,83	8,91	9,02	21,87	3,05
Kassaflöde	4,12	4,18	3,66	2,79	2,59
Eget kapital	118,04	104,00	96,69	89,17	68,60
Fastigheternas bokförda värde	233,90	212,48	182,28	160,55	128,28
Utdelning (2018 förslag)	2,20	1,80	1,60	1,50	1,30
Börskurs den 31 december	127,50	110,75	113,75	99,75	97,25
P/E tal I	7,3	9,7	10,7	3,6	24,9
P/E tal II	8,1	12,4	12,6	4,6	31,9
Totalavkastning, %	16,7	-1,2	15,5	3,9	31,3

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

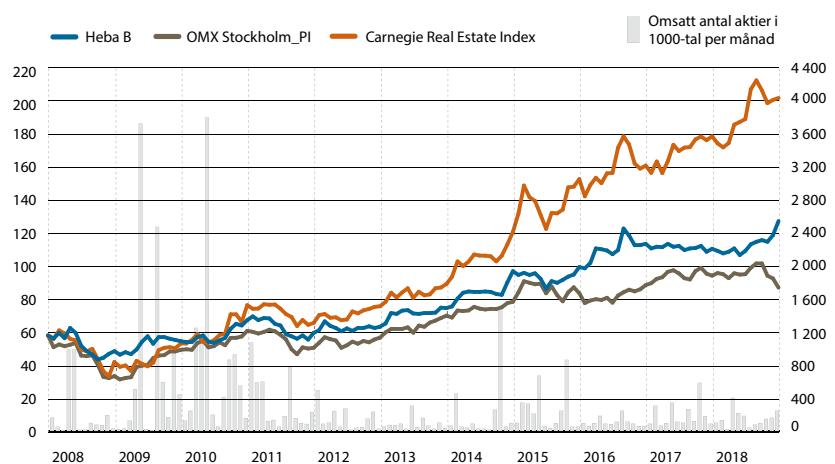
De största
aktieägarna
per 31 decem-
ber 2018

	antal A-aktier	antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
Carlbergsjön AB		8 766 874	8 766 874	21,24	11,35
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,64
Ericsson Charlotte	477 080	2 157 186	2 634 266	6,38	8,97
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
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 673 618	1 673 618	4,05	2,17
Ericsson Ulf		1 594 464	1 594 464	3,86	2,06
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,43
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		544 505	544 505	1,32	0,70
Skandinaviska Enskilda Banken S.A W8IMY		535 014	535 014	1,30	0,69
Försäkringsbolaget PRI		413 334	413 334	1,00	0,54
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
Eric Eriksson		254 336	254 336	0,62	0,33
Verdipapirfond Odin Ejendom		250 324	250 324	0,61	0,32
Totalt största aktieägare	3 441 800	29 022 838	32 464 638	78,64	82,14
Summa övriga	553 360	8 262 002	8 815 362	21,36	17,86
Totalt	3 995 160	37 284 840	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas
fördelning per
31 december
2018

	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
1-500	1 275	57,6	150 822	0,37
501-1 000	250	11,3	192 862	0,47
1 001-2000	244	11,0	348 842	0,85
2 001-5000	197	8,9	648 240	1,57
5 001-10 000	77	3,5	612 876	1,48
10 001-20 000	43	1,9	643 353	1,56
20 001-50 000	70	3,2	2 291 565	5,55
50 001-100 000	21	0,9	1 526 749	3,70
100 001-500 000	22	1,0	4 488 047	10,87
500 001-1 000 000	6	0,3	4 338 965	10,51
1 000 001-5 000 000	6	0,3	12 140 661	29,41
5 000 001-	2	0,1	13 897 018	33,67
Totalt	2 213	100	41 280 000	100

2 218

Antalet aktieägare i HEBA
uppgick vid årsskiftet till
2 218 stycken

Kapitalstruktur och finansiering

Finansiell ställning

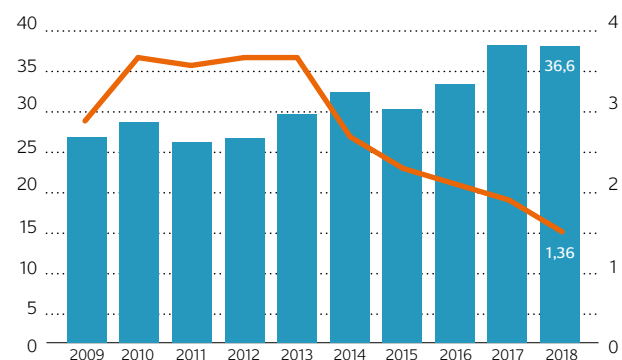
HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås. 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	2018	2017
Ej räntebärande skulder	112,1	108,0
Räntebärande skulder	3 538,4	3 227,5
Räntederivat	11,8	56,5
Uppskjuten skatteskuld	1 189,2	1 118,5
Eget kapital	4 872,5	4 293,2
Summa skulder och eget kapital	9 724,0	8 803,7

Belåningsgrad 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 och företagscertifikat. Under året har HEBA upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 3 538,4 (3 227,5) Mkr motsvarande 36,6 (36,8) procent av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 1,36 (1,76) procent. 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 inomlågen. Per årsskiftet har HEBA utestående företagscertifikat om 400 Mkr. HEBA har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående företagscertifikat. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2018 framgår av nedanstående tabeller:

Räntebindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Volym Mkr	Snittränta %	Andel%
1 år	1619,4	0,80	46
2 år	139,0	1,51	4
3 år	730,0	1,41	21
4 år	200,0	1,49	6
5 år	100,0	1,93	3
6 - 10 år	750,0	2,36	20
Summa	3 538,4	1,36	100

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
1 år	1437,4	41
2 år	937,0	27
3 år	830,0	23
4 år	334,0	9
Summa	3 538,4	100

Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA tecknat avtal om räntederivat. Under fjärde kvartalet har en omstrukturering skett av derivatportföljen. Totalt har äldre räntederivat med ett undervärde om 46,0 Mkr realiserats i förtid och nya räntederivat har tecknats på längre löptider och till lägre räntenivåer. Totalt har 850,0 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat enligt nedan.

Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2023-10-26	100,0	-0,9
2024-10-28	100,0	-1,1
2025-10-27	100,0	-1,3
2026-10-26	100,0	-1,6
2026-11-23	100,0	-1,0
2027-10-26	100,0	-1,8
2027-11-23	100,0	-1,2
2028-10-26	150,0	-2,9
Summa	850,0	-11,8

Räntederivaten 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 50,1 (48,8) procent. HEBA:s styrelse har under året fastställt att riktmärket ska vara att soliditeten inte ska understiga 40 procent. Riktmärket var tidigare att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 procent.

Belåningsgrad

Belåningsgraden var vid årsskiftet 36,6 (36,8) procent. HEBA:s styrelse har under året fastställt att riktmärket ska vara att belåningsgraden, sett över tiden, inte ska överstiga 50 procent.

Finansiell rapportering 2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	44	Not 19, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	67
Bolagsstyrningsrapport	47	Not 20, Finansiella anläggningstillgångar	67
Ledning, styrelse och revisor	50	Not 21, Aktier i dotterföretag	68
Rapport över totalresultat, koncernen	52	Not 22, Långfristiga fordringar hos koncernföretag	69
Rapport över finansiell ställning, koncernen	54	Not 23, Kundfordringar	69
Rapport över förändringar av eget kapital, koncernen	56	Not 24, Övriga fordringar	69
Rapport över kassaflöden, koncernen	56	Not 25, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69
Resultaträkning, moderbolaget	57	Not 26, Likvida medel	69
Rapport över totalresultat, moderbolaget	57	Not 27, Eget kapital	69
Balansräkning, moderbolaget	58	Not 28, Obeskattade reserver	69
Förändring av eget kapital, moderbolaget	59	Not 29, Skulder	70
Kassaflödesanalys, moderbolaget	59	Not 30, Räntebärande skulder	70
Not 1, Allmän information	60	Not 31, Uppskjuten skatteskuld	70
Not 2, Redovisningsprinciper	60	Not 32, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	62	Not 33, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	71
Not 4, Rapportering per segment	63	Not 34, Finansiella instrument	71
Not 5, Hyresintäkter	64	Not 35, Förslag till vinstdisposition	71
Not 6, Hyresintäkter per kontraktsgroup	64	Not 36, Händelser efter balansdagen	71
Not 7, Driftkostnader	64	Förslag till vinstdisposition	72
Not 8, Anställda och personalkostnader	64	Årsredovisningens undertecknande	73
Not 9, Tomträtsavgälder	65	Revisionsberättelse	75
Not 10, Central administration	65	Fem år i sammandrag	78
Not 11, Finansiella intäkter	65	Hållbarhetsnoter	79
Not 12, Räntekostnader	65	GRI-index	79
Not 13, Värdeförändringar	65	Intressentdialog och väsentlighetsanalys	82
Not 14, Bokslutsdispositioner	65	Komplettering för GRI-aspekter och -indikatorer	82
Not 15, Skatt	66	Fastighetsförteckning	86
Not 16, Immateriella anläggningstillgångar	66	Definitioner	90
Not 17, Förvaltningsfastigheter	66	Årsstämma	91
Not 18, Byggnader och mark	67	HEBA:s fastighetsbestånd	92

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda koncernföretagens bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Stockholm, Botkyrka, Huddinge, Täby och Sollentuna.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 68 (68) fastigheter, varav 63 fastigheter är bostadsfastigheter och 5 fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende. Samtliga fastigheter är belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 254 800 (249 861) m² innehållande 3 481 (3 320) bostäder och 367 (375) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Botkyrka, Täby och Lidingö 1 458 (1 401) 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

Hysesintäkterna ökade till 380,5 (334,8) Mkr och fastighetskostnaderna uppgick till 130,3 (120,0) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 168,4 (137,5) Mkr. Förändringen beror bland annat på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med förvärv av färdigställd nyproduktion i Flemingsbergsdalen den 1 september 2017 och med förvärv av ett äldreboende i Täby den 1 december 2017. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 556,0 (336,6), varav -46,0 Mkr avser realiserad värdeförändring av räntederivat i samband med omstrukturering av derivatportfölj. Realisationen av räntederivat medför ingen merkostnad för koncernen då dessa löpande redovisas till verkligt värde. Resultatet före skatt uppgick till 724,4 (471,1) Mkr eller 17,55 (11,41) kr/aktie och efter skatt till 653,6 (367,9) Mkr eller 15,83 (8,91) kr/aktie. I resultat efter skatt ingår en positiv engångspåverkan på skattekostnaden med 71,2 Mkr på grund av lägre skattesats (20,6 procent). Skatten sänks i två steg och HEBA har valt att beräkna den uppskjutna skattekulden på den lägre skattesatsen då skattekulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under åren 2019 och 2020.

Investeringar och försäljningar

HEBA har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av 52 hyreslägenheter med totalt 4 690 m² bruttoarea (BTA) och 26 parkeringsplatser i Silverdal, Sollentuna. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske under kvartal 4, 2020. Investeringen beräknas

totalt uppgå till ca 179 Mkr, varav 173 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 28 juni 2018 tecknat avtal med Wästbygg Gruppen om uppförande av 85 ungdomslägenheter omfattande totalt 3 072 m² bostadsarea i Hökarängen. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där HEBA förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadavtal med Wästbygg om uppförande av bostäderna. Tillträde av aktierna i bolaget har skett den 18 januari 2019 och färdigställande av totalentreprenaden planeras ske under hösten 2020. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 140 Mkr.

HEBA har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 m² lokalyta omfattande totalt 14 500 m² bruttoarea (BTA) och 61 garageplatser på gamla galoppfältet i Täby Park. Affären genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder aktierna i bolaget och därmed indirekt fastigheten i samband med färdigställandet av projektet, vilket bedöms ske i december 2020. HEBA ansvarar för uthyrning och drift av fastigheten redan före tillträdet. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 449 Mkr varav 433 Mkr avser avtalet med Skanska.

Nyinvesteringen i fastigheten Capella 2 i Tullinge uppgick till 174,0 Mkr under 2018, totalt har 240,5 Mkr investerats, varav 17,2 Mkr avser markförvärv. Byggprojektet omfattar 155 ungdomsbostäder om 5 275 m² bostadsarea och 52 parkeringsplatser. Inflyttning har skett under november och december 2018.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 153,3 (208,3) Mkr.

Totala investeringen i förvaltningsfastigheter under 2018 uppgick till 327,3 (927,2) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 4,8 (2,3) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 6,2 (6,1) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 872,5 (4 293,2) Mkr motsvarande en soliditet om 50,1 (48,8) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 170,1 (172,5) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 538,4 (3 227,5) Mkr, varav 0 (65,2) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (120,0) Mkr och 742,4 (627,7) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under året upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per årsskiftet har HEBA utestående certifikat om 400 Mkr. HEBA har utnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets utgång till 1,36 (1,76) procent exklusive och 1,40 procent inklusive kostnader för utnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 529,6 Mkr, varav 129,6 Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

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

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 388,7 (3 422,9) 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), avfallshandling, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen.

Mer information om HEBA:s hållbarhetsarbete finns i Hållbarhetsredovisningen på sidan 28–35 samt sidan 79–85. 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 i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I mars 2019 har HEBA tecknat avtal om avyttring av fyra fastigheter för 465 Mkr, vilket överstiger fastighetsvärderingen vid årsskiftet med cirka 10 procent. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om ca 64,4 Mkr.

HEBA har den 22 februari 2019 tecknat avtal med Salems kommun om förvärv av ett äldreboende med 54 lägenheter som färdigställdes 2015 i Salems kommun. Byggnaden är i tre plan och omfattar totalt cirka 3 650 m². Affären genomförs som en bolagsaffär och tillträdet var den 5 april 2019. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 162 Mkr.

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

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 242,2 (227,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 66,4 (13,3) Mkr. I föregående års resultat ingår förlust från intern fastighetsförsäljning med 40,9 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 9 655,5 (8 771,0) Mkr. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

HEBA har beslutat att vid varje kvartalsbokslut internvärdera 2/3-delar av fastighetsbeståndet och externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår, se även not 2.6.

Substansvärde per aktie beräknas till 148 (133) 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 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBA:s fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshysesintäkterna motsvarar ca 3,0 Mkr.

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

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 97 Mkr.

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

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2018 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

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

Ersättningar till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna skall 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 kontantlön 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 2019 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

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

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

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

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

HEBA:s mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt före värdeförändringar 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 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 2,20 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.

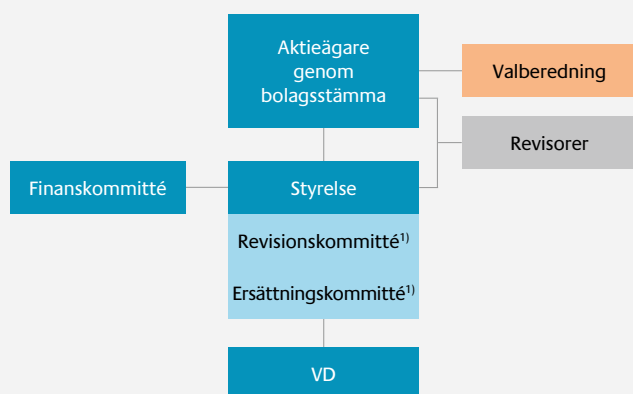
Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit, räntebärande lån och företagscertifikat. Eget kapital uppgick till 4 872,5 (4 293,2) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit, företagscertifikat samt räntebärande lån uppgick till 3 538,4 (3 227,5) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 50,1 (48,8) procent.

Enligt HEBA:s finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

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 2018. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera.

Bolagsstyrningsstruktur



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

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

Aktieägare

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

Vid årsskiftet 2018/2019 hade HEBA 2 218 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2018/2019 framgår av sid 41. Institutioner svarade för 10,44 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,58 procent av aktieägandet avseende rösterna.

De enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad och Carlbergssjön AB. Birgittas aktieinnehav representerar 19,64 procent av rösterna i bolaget och Carlbergssjöns 11,35 procent.

Bolagsordning

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

Av HEBA:s bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBA:s aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10 röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, som i huvudsak innebär att om A-aktier överläts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktien (dock med vissa undantag, som anges i bolags-

ordningen) 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 8 maj 2018 hölls HEBA:s årsstämma i Stockholm. 47 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 71,57 procent av röstetalet och 54,61 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan in-skränkning rösta för fulla antalet företrädade 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 1,80 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Christina Holmbergh, Rolf H Andersson, Lena Hedlund, Tobias Emanuelsson och att nyvälja bolagets dåvarande suppleant Johan Vogel till styrelseledamot;
- att till ordförande i styrelsen nyvälja bolagets dåvarande styrelseledamot Lennart Karlsson;
- att styrelsearvode skulle utgå med 325 000 kr till styrelsens ordförande och 162 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förlag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämman 2019 utse Lennart Karlsson, Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist, och Leif Edlund.

Valberedning

Årsstämman 2018 beslöt att utse en valberedning bestående av Lennart Karlsson (styrelsens ordförande), Sören Härnblad, Charlotte Ericsson, Leif Mellqvist och Leif Edlund. Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2019. I kallelsen till årsstämman 2019 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Sören Härnblad. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen förutom Lennart Karlsson som är beroende av bolaget (tidigare vd för bolaget). Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare

(Birgitta Härnblad). På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft fyra protokollförda möten under 2018 och 2019 varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit under 2018.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sex (6) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets nuvarande verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Kodens presenteras på sid 51 och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande och tidigare Vd Lennart Karlsson, är beroende i förhållande till bolaget men oberoende av större aktieägare. Johan Vogel är beroende i förhållande till större aktieägare (Birgitta Härnblad) men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för 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 2018 har styrelsen haft 10 möten varav 3 telefonmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten.

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

Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter, inklusive verkställande direktören har vid samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på 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 2018 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 2018 publicerades den 14 februari 2019 och delårsrapporter har under 2018 publicerats 8 maj, 9 augusti och 8 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsfrågor rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

Ersättningskommitté

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

Finanskommitté

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Lennart Karlsson, Lena Hedlund och Christina Holmbergh. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har haft sju enskilda sammanträden under 2018 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

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sid 50 samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8, sid 64.

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 2018 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2019. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Fredrik Hävrén. Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sid 65.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som HEBA styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policy och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attestträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll. Företagsledningen redovisar minst en gång per år till styrelsen 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 kvartalsbokslut 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, VD Micasa AB

Styrelseuppdrag:

Styrelseledamot i Södersjukhuset AB
Danderyds sjukhus AB, Södertälje
sjukhus AB

Utbildning: Studier vid
Militärhögskolan och IHM

Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:

3 000 B-aktier



ULRIKA THORILDSSON

Fastighetschef

Född 1968

Anställd sedan 2019

Tidigare anställningar:

Micasa, Svenska Bostäder, Ericsson

Tidigare ledande befattningar:

Fastighetschef, Driftschef,
Affärsområdeschef

Utbildning: Driftingenjör

Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0



FRANK SADLEIR

Ekonomichef

Född 1956

Anställd sedan 1999

Tidigare anställningar:

Försäkringskassan, Skatteverket
och Deloitte

Tidigare ledande befattningar:

Auktoriserad revisor

Utbildning: Civilekonom

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

Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0



HENRIK FERNSTRÖM

Fastighetsutvecklingschef

Född 1984

Anställd sedan 2017

Tidigare anställningar:

CA Fastigheter AB, Locum AB

Tidigare ledande befattningar:

Projektchef Nya Södertälje Sjukhus,
Locum.

Utbildning: Byggnadsingenjör vid
Uppsala universitet

Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0

Styrelse



LENNART KARLSSON

Ordförande
Stockholm, född 1954
Styrelseledamot sedan 2017

Tidigare befattning:
VD HEBA Fastighets AB
VD Akademiska Hus Stockholm AB och
VD Förvaltnings AB Galären

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Galären Luleå AB,
Ordförande i Zengun Group Holding AB
Utbildning: Civ Ing KTH, MBA
Handelshögskolan i Stockholm

Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
25 000 B-aktier
Ordföranden är beroende i förhållande
till bolaget.



ROLF H ANDERSSON

Ledamot
Stockholm, född 1950
Styrelseledamot sedan 2003

Nuvarande befattning: Egen före-
tagare i fastighetsbranschen

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

Utbildning: Byggnadsingenjör
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
823 406 B-aktier

Aktieinnehav inklusive närstående:
1 023 900 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl bolag-
et som större aktieägare.



TOBIAS EMANUELSSON

Ledamot
Stockholm, född 1978
Styrelseledamot sedan 2016

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 projekt-
bolag. Styrelseordförande Randviken
Fastigheter samt Vault Investment
Partners AB

Utbildning: Idrottsgymnasium
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB: 0
Ledamoten är oberoende av såväl
bolaget som större aktieägare.



LENA HEDLUND

Ledamot
Danderyd, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008

Nuvarande befattning:
Informationschef, Länsförsäkringar AB
Tidigare befattning: Chef
kundkommunikation Alecta,
Kommunikationschef SBAB Bank, Chef
Företagsmarknad SBAB Bank.

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

Utbildning: Civilekonom,
Byggnadsingenjör
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
9 400 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl
bolaget som större aktieägare.



CHRISTINA HOLMBERGH

Ledamot
Lidingö, född 1967
Styrelseledamot sedan 2005

Nuvarande befattning: Delägare och
VD i Lansen Förvaltnings AB

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

Utbildning: Jur kand
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
462 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier
Ledamoten är oberoende av såväl
bolaget som större aktieägare.



JOHAN VOGEL

Ledamot
Täby, född 1974
Ledamot sedan 2018

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

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot
i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära
Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och
Mirmor Holding AB och dess fastig-
hetsägande dotterbolag

Utbildning: Fastighetsmäklare
Aktieinnehav i HEBA Fastighets AB:
149 400 A-aktier, 758 520 B-aktier
Ledamoten är beroende i förhållande
till större aktieägare men oberoende
av bolaget.

Revisor

Ernst & Young AB, vald 2011

Huvudansvarig revisor

Fredric Hävrén. Född 1971
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	4, 5, 6	380 533	334 790
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-112 652	-103 440
Underhållskostnader		-6 121	-5 298
Fastighetskatt		-5 459	-5 254
Tomträttsavgälder	9	-6 117	-5 967
Driftsöverskott		250 184	214 831
Central administration	8, 10	-29 582	-27 986
Finansiella intäkter	11	1 470	1 206
Räntekostnader	12	-53 715	-50 560
Förvaltningsresultat		168 357	137 491
Realiserad värdeförändring räntederivat		-45 976	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	557 242	319 303
Värdeförändring räntederivat	3, 13	44 757	14 284
Resultat före skatt		724 380	471 078
Skatt på årets resultat	15	-70 745	-103 135
Resultat efter skatt		653 635	367 943
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat		653 635	367 943
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		15,83	8,91
Utdelning per aktie (2018 förslag), kr		2,20	1,80
Total utdelning (2018 förslag), Kkr		90 816	74 304
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:

	2018	Kr/m ²	2017	Kr/m ²
Bostäder	303 507		279 871	
Retroaktiv bostadshyresintäkt	5 123			
Lokaler	60 670		47 368	
Garage och p-platser	13 508		11 471	
Outhyr, interna kontrakt mm	-2 275		-3 920	
Summa hyresintäkter	380 533	1 522	334 790	1 413

Hyresvärdet för bostäder har ökat med drygt 8 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till helårseffekt av förvärvad fastighet i Huddinge 2017, samt hyreshöjningar i det befintliga fastighetsbeståndet.

Av hyresintäkterna kommer ca 80 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 28 procent jämfört med föregående år. Ökningen är i huvudsak hänförlig till förvärv 2017 av ett äldreboende i Täby samt helårseffekt av lokalhyresintäkter i nyproducerad fastighet i Flemingsberg. Outhyr understiger 0,4 procent av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 112 652 (103 440) Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2018	Kr/m ²	2017	Kr/m ²
Värme kostnader	27 641	111	27 825	117
Fastighetsadministration	23 592	94	20 424	86
Övriga driftskostnader ¹⁾	61 419	246	55 191	233
Summa driftskostnader	112 652	451	103 440	436

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 278 (219) Kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2018 uppgick till 5 459 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 68 fastigheter innehas 39 med äganderätt och 29 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2018 till 6 117 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	37 361	2 731
6 - 10	51 761	3 386
Summa	89 122	6 117

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 29 582 (27 986) Kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -52 245 (-49 354) Kkr, en ökning med 2 891 Kkr. Ökningen beror på ökade räntebärande skulder. Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 1 788 (993) Kkr. Uppgifter om HEBA:s lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är 22,4 procent bättre än föregående år och uppgick till 168 357 (137 491) Kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Som huvudmetod vid värderingen har en 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 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,5 procent i Huddinge. Se även marknadsvärderingen av Savills Sweden AB på sid 39 samt not 17.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till 44 757 (14 284) Kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2016/2017 till följd av att en omstrukturering har skett av derivatportföljen. Äldre räntederivat med ett undervärde om 46,0 Mkr har realiserats i förtid och nya räntederivat har tecknats på längre löptider och till lägre räntenivåer. Uppgift om HEBA:s derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 724 380 (471 078) Kkr. Förändringen förklaras i första hand av den kraftiga värdeförändringen på förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -70 745 (-103 135) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till 0 (430) Kkr.

Skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. HEBA har valt att beräkna den uppskjutna skatteskulden på den lägre skattesatsen då skatteskulderna inte förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under åren 2019 och 2020. Omräkning av skattesatsen för ingående uppskjuten skatteskuld får en positiv engångspåverkan på resultat med 71,2 Mkr.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	2 637	2 340
		2 637	2 340
Förvaltningsfastigheter	17	9 655 454	8 771 000
Materiella anläggningstillgångar	19	5 343	3 736
Finansiella anläggningstillgångar	20	29 528	-
		9 690 325	8 774 736
Summa anläggningstillgångar			
		9 692 962	8 777 076
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	1 712	217
Övriga fordringar	24	8 235	11 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	14 925	8 335
		24 872	20 531
Likvida medel			
	26	6 154	6 125
		6 154	6 125
Summa omsättningstillgångar			
		31 026	26 656
SUMMA TILLGÅNGAR			
		9 723 988	8 803 732

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2018	2017
Bokfört värde vid årets början	8 771 000	7 524 500
Förvärv och nybyggnation	174 022	718 888
Investeringar i befintliga fastigheter	153 190	208 309
Försäljningar		
Värdeförändring	557 242	319 303
Bokfört värde vid årets slut	9 655 454	8 771 000

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 327 212 (927 197) Kkr varav 174 022 (718 888) Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 153 190 (208 309) Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2018-12-31	kr/m
Innerstaden	1 056 777	54 700
Söderort	4 624 662	36 000
Västerort	876 651	36 100
Huddinge & Botkyrka	1 411 830	32 600
Lidingö, Täby & Sollentuna	1 685 534	42 600
Summa	9 655 454	37 900

Samtliga förvaltningsfastigheter och pågående fastighetsprojekt har externvärderats av Savills Sweden AB. Se även sidorna 38–39

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 831 258	4 251 927
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 872 538	4 293 207
Skulder			
Långfristiga skulder	29		
Långfristiga räntebärande skulder	30	2 101 000	2 472 495
Derivatinstrument	3	11 773	56 530
Uppskjuten skatteskuld	31	1 189 231	1 118 486
Summa långfristiga skulder		3 302 004	3 647 511
Kortfristiga skulder	29		
Leverantörsskulder		51 976	41 168
Skatteskulder		-	3 437
Kortfristiga räntebärande skulder	30	1 437 410	755 018
Övriga skulder		5 437	4 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	54 623	58 435
Summa kortfristiga skulder		1 549 446	863 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 723 988	8 803 732

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 4 872 538 (4 293 207) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 653 635 (367 943) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 74 304 (66 048) Kkr eller 1,80 (1,60) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 50,1 (48,8) procent och belåningsgraden till 36,6 (36,8) procent.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 3 538 410 (3 227 513) Kkr, varav 0 (65 189) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80 000 (120 000) Kkr. Totalt löper 742 410 (627 680) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,8 (2,2) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 41 (23) procent. Bolags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån och kapitalmarknadsfinansiering i form av företagscertifikat. Närmare specifikation av HEBA:s finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 189 231 (1 118 486) Kkr. Ökningen beror i första hand på ökat marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	27				
Eget kapital 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
Årets totalresultat				653 635	653 635
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-74 304	-74 304
Eget kapital 2018-12-31		34 400	6 880	4 831 258	4 872 538

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftöverskott		250 184	214 831
Central administration		-29 582	-27 986
Avskrivningar		2 366	2 090
Övriga poster		-345	-42
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 358	1 138
Erhållna räntor		112	67
Betalda räntor		-56 353	-46 575
Betald skatt		-4 565	1 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		163 175	145 348
Förändring kortfristiga fordringar		-1 515	29 284
Förändring kortfristiga skulder		8 418	-2 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		170 078	172 628
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	17	-327 212	-927 197
Övriga investeringar		-4 865	-2 314
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		939	546
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-331 138	-928 965
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		310 897	826 681
Realisation av räntederivat		-45 976	
Förändring av långfristiga fordringar		-29 528	
Utbetald utdelning		-74 304	-66 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		161 089	760 633
Årets kassaflöde		29	4 296
Likvida medel vid årets början		6 125	1 829
Likvida medel vid årets slut		6 154	6 125

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2018	2017
Hysesintäkter	6	242 172	227 184
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7, 8	-84 006	-80 763
Underhållskostnader		-7 568	-7 466
Fastighetskatt		-3 948	-4 268
Tomträttsavgälder	9	-4 128	-4 108
Driftnetto		142 522	130 579
Avskrivningar på fastigheter		-22 168	-21 566
Bruttoresultat		120 354	109 013
Central administration	8, 10	-28 500	-27 301
Resultat fastighetsförsäljning		-	-40 906
Rörelseresultat		91 854	40 806
Realiserad värdeförändring räntederivat		-45 976	
Finansiella intäkter	11	20 621	20 278
Räntekostnader	12	-44 825	-47 833
Värdeförändring derivatinstrument		44 757	
		-25 423	-27 555
Resultat efter finansiella poster		66 431	13 251
Bokslutsdispositioner	14	31 321	10 579
Skatt på årets resultat	15	-7 437	-5 166
ÅRETS RESULTAT		90 315	18 664

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2018	2017
Årets resultat	90 315	18 664
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	90 315	18 664

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	16	2 637	2 340
		2 637	2 340
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	18	2 163 421	2 046 053
Inventarier	19	5 218	3 548
		2 168 639	2 049 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	21	500	350
Fordringar hos koncernföretag	22	1 426 107	1 247 727
		1 426 607	1 248 077
Summa anläggningstillgångar		3 597 883	3 300 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	1 552	101
Övriga fordringar	24	4 271	4 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	10 244	3 489
		16 067	8 430
Likvida medel	26	5 534	83
		5 534	83
Summa omsättningstillgångar		21 601	8 513
SUMMA TILLGÅNGAR		3 619 484	3 308 531
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		596 182	651 822
Årets vinst		90 315	18 664
		686 497	670 486
Summa eget kapital		727 777	711 766
Obeskattade reserver	28	898	438
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	121 808	114 370
Summa avsättningar		121 808	114 370
Skulder			
Långfristiga skulder	29		
Finansiella derivatinstrument		11 773	56 530
Långfristiga räntebärande skulder	30	1 257 125	1 604 370
Skulder till koncernföretag		173 917	152 376
Summa långfristiga skulder		1 442 815	1 813 276
Kortfristiga skulder	29		
Leverantörsskulder		33 058	33 895
Skatteskulder		-	217
Kortfristiga räntebärande skulder	30	1 255 160	597 018
Övriga skulder		5 020	4 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	32 948	33 307
Summa kortfristiga skulder		1 326 186	668 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 619 484	3 308 531

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	27				
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					
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning					
2017-12-31		34 400	6 880	714 579	755 859
Effekt av byte av redovisningsprincip				-44 093	-44 093
Eget kapital					
Belopp vid årets ingång efter justering enligt ny princip					
2017-12-31		34 400	6 880	670 486	711 766
Årets vinst				90 315	90 315
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-74 304	-74 304
Eget kapital 2018-12-31		34 400	6 880	686 497	727 777

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftnetto		142 522	130 579
Central administration		-28 500	-27 301
Avskrivningar		2 303	2 027
Övriga poster		-342	-38
Erhållen utdelning Brandkontoret		1 358	1 138
Erhållna räntor		19 116	14 069
Betalda räntor		-47 936	-42 003
Betald skatt		-2 250	-1 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		86 271	77 393
Förändring kortfristiga fordringar		-3 811	-3 849
Förändring kortfristiga skulder		234	-20 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 694	53 106
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-139 536	-185 771
Övriga investeringar		-5 015	-2 364
Försäljning av förvaltningsfastigheter			157 911
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		939	546
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 612	-29 678
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		333 100	313 773
Realisation av räntederivat		-45 976	
Förändring av långfristiga fordringar		-178 233	-281 473
Erhållet koncernbidrag		31 782	10 400
Utbetald utdelning		-74 304	-66 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		66 369	-23 348
Årets kassaflöde		5 451	80
Likvida medel vid årets början		83	3
Likvida medel vid årets slut		5 534	83

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 2018 har den 9 april 2019 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 8 maj 2019.

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 2018. 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 2018 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

Nya standarder som träder ikraft 2018 är bland annat följande:

- IFRS 9 Finansiella instrument – Standarden innehåller bla nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Principerna för reservering för kreditförluster görs enligt en nedskrivningsmodell som bygger på förväntade förluster istället för inträffade förluster. HEBA:s kreditförlusterna är mycket små och övergången har inte fått någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen. Då räntederivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning. Införandet av IFRS 9 får inte någon väsentlig påverkan på HEBA:s redovisning eller finansiella ställning.
- IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. HEBA äger fem samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag. Intäkterna består till helt övervägande del av hyresintäkter och förändringen får inte någon materiell påverkan på HEBA:s finansiella rapportering.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen träder i kraft den 1 januari 2019:

- IFRS 16 Leasing - Standarden innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. HEBA kommer fr o m den 1 januari 2019 att tillämpa IFRS 16. HEBA:s tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där HEBA är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 1 januari 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 207 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder beräknas år 2019 uppgå till 6,2 Mkr. Övergången förväntas inte ge några väsentliga effekter på den finansiella rapporteringen.

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

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

Anläggningsstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än 1 år från balansdagen. Omsättnings-tillgångar 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, HEBA Hyreshus AB, HEBA Hyresfastigheter AB, HEBA Bostadsfastigheter AB och HEBA Hyreslägenheter AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Förvärv av bolag där den huvudsakliga tillgången är en eller flera fastigheter utan någon större fastighetsförvaltning eller fastighetsadministration klassificeras vanligtvis som tillgångsförvärv. Gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

2.3 Intäkter

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

2.4 Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3 och not 5, samt leasetagare avseende tomträttsavgälder, se not 9. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där HEBA är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

2.5 Aktiverade utgifter dataprogram

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

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

2.6 Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Savills Sweden AB anlåtats som ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

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

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

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

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och 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 procent per år.

2.8 Nedskrivningar

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

2.9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

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

2.11 Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2018 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 2018-12-31 till 142 (154) procent.

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 obesattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obesattade 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. Driftsoverskottet 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 rapporteringens 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. Enligt IFRS 9 redovisas moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument i den legala enheten från och med 1 januari 2018. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.14.1 Byggnader och mark

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

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

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande: -Byggnader -Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen.

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.14.2 Inventarier

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

2.14.3 Aktier i dotterföretag

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

2.14.4 Koncernbidrag

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

NOT **3** FINANSIELL RISKHANTERING OCH
FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

Ränterisk

HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktigt förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 730,0 Mkr bundits på 3 år och 1 050,0 Mkr på 4 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 1,36 (1,76) procent exklusive och 1,40 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,5) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med + 13,0 Mkr/- 16,2 Mkr för år 2019.

Av räntebärande skulder på 3 538,4 (3 227,5) Mkr löper 742,4 (627,7) Mkr samt checkräkningskredit på 0 (65,2) Mkr med rörlig ränta.

HEBA har under året upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per årsskiftet hade HEBA utestående certifikat om 400 Mkr. HEBA har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 529,6 Mkr, varav 129,6 Mkr utgör outnyttjad del av checkkredit och byggnadskreditiv.

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

Räntebindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
1 år	1 619,4	0,80	46
2 år	139,0	1,51	4
3 år	730,0	1,41	21
4 år	200,0	1,49	6
5 år	100,0	1,93	3
6 år - 10 år	750,0	2,36	20
Summa	3 538,4	1,36	100

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Under fjärde kvartalet har en omstrukturering skett av derivatportföljen. Totalt har äldre räntederivat med ett undervärde om 46,0 Mkr realiserats i förtid och nya räntederivat har tecknats på längre löptider och till lägre räntenivåer. Avtal har tecknats om totalt 850,0 Mkr enligt följande:

Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2023-10-26	100,0	-0,9
2024-10-28	100,0	-1,1
2025-10-27	100,0	-1,3
2026-10-26	100,0	-1,6
2026-11-23	100,0	-1,0
2027-10-26	100,0	-1,8
2027-11-23	100,0	-1,2
2028-10-26	150,0	-2,9
	850,0	-11,8

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet på minst 40 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2018 till 3 538,4 (3 227,5) Mkr, varav 0 (65,2) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (120,0) Mkr.

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

Kapitalbindningsstruktur 2018-12-31

Löptid	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
1 år	1 437,4	41
2 år	937,0	27
3 år	830,0	23
4 år	334,0	9
Summa	3 538,4	100

Verkligt värde aviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 36 Mkr.

Likvidflöden beräknade per 2018-12-31 (belopp i Mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2019	1 437,4	29,3	13,0	1 479,7
2020	937,0	18,0	13,0	968,0
2021	830,0	10,3	13,0	853,3
2022	334,0	3,2	13,0	350,2
2023			12,7	12,7
2024			11,6	11,6
2025			10,2	10,2
2026			8,6	8,6
2027			5,5	5,5
2028			2,6	2,6
Summa	3 538,4	60,8	103,2	3 702,4

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 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	3 485	2 390	2 830	1 795
Reserv osäkra fordringar	-1 773	-2 173	-1 278	-1 694
Summa kundfordringar	1 712	217	1 552	101

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2018	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka & Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hyresintäkter	33 318	182 214	39 185	58 060	67 756	380 533
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-8 637	-60 586	-10 796	-16 655	-15 978	-112 652
Underhållskostnader	-329	-4 223	-653	-363	-553	-6 121
Fastighetskatt	-881	-2 596	-396	-989	-597	-5 459
Tomträttsavgälder	-769	-3 836	-1 512			-6 117
Driftsöverskott	22 702	110 973	25 828	40 053	50 628	250 184
Värdeförändring						
Fastighet, orealiserad	47 386	291 383	16 880	114 006	87 587	557 242
Resultat	70 088	402 356	42 708	154 059	138 215	807 426
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	1 056 777	4 624 662	876 651	1 411 830	1 685 534	9 655 454
Finansiella anläggningstillgångar					29 528	29 528
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	605	4 018	761	1 357	1 239	7 980
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	1 801	11 954	2 264	4 038	3 686	23 743
Ofördelade tillgångar						7 283
Summa tillgångar	1 059 183	4 640 634	879 676	1 417 225	1 719 987	9 723 988
Kortfristiga ej räntebärande skulder						
Fördelade skulder ¹⁾	8 500	56 409	10 684	19 052	17 391	112 036
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	8 500	56 409	10 684	19 052	17 391	112 036
Investeringar	5 260	131 329	10 235	181 651	3 602	332 077
<hr/>						
Koncernen 2017	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka & Huddinge	Lidingö, Sollentuna & Täby	Totalt koncern
Hyresintäkter	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
Fastighetskatt	-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

1) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 250 184 (214 831) Kkr och resultatet före skatt 724 380 (471 078) Kkr består

av central administration -29 582 (-27 986) Kkr, finansnetto -52 245 (-49 354) Kkr realiserad värdeförändring fastigheter och räntederivat om -45 976 (0) Kkr och orealiserad värdeförändring 601 999 (333 587) Kkr.

NOT **5** HYRESINTÄKTER

2018-12-31 Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2019	209	2 939	1%
År 2020	39	5 202	1%
År 2021	19	1 278	
År 2022	15	2 517	1%
Övriga ¹⁾	32	46 254	12%
Summa lokaler	314	58 190	15%
Vakanta lokaler	37	470	
Interna kontrakt	12	2 222	1%
Ombyggnadsprojekt	4	82	
Bostäder	3 481	321 486	80%
Garage och p-platser	1703	14 156	4%
Summa	5 551	396 606	100%

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

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

NOT **6** HYRESINTÄKTER PER KONTRAKTSGRUPP

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	303 507	279 871	202 227	199 767
Retroaktiv bostadshyresintäkt	5 123		5 123	
Lokaler, övriga	20 818	15 928	14 939	13 304
Lokaler, samhällsfastigheter	39 852	31 440		
Garage och p-platser	13 508	11 471	9 707	8 993
Koncerninterna tjänster			12 523	8 965
Outhyr, interna kontrakt mm	-2 275	-3 920	-2 347	-3 845
Summa	380 533	334 790	242 172	227 184

NOT **7** DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Värme kostnader	27 641	27 825	19 424	20 896
Fastighetsskötsel	53 994	48 431	37 837	35 675
Fastighetsadministration	23 592	20 424	21 421	18 964
Övriga driftskostnader	7 425	6 760	5 324	5 228
Summa	112 652	103 440	84 006	80 763

Minimileaseavgifter avseende kontorsinventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Årets leasingavgifter	559	363	559	363
Förfallotidpunkt inom ett år	321	369	321	369
Förfallotidpunkt 1-5 år	394	260	394	260

NOT **8** ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Antal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medeltal anställda	40	39	40	39
Varav kvinnor	12	13	12	13

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Löner och ersättningar	26 379	25 113	26 379	25 113
Sociala kostnader	19 413	13 469	19 413	13 469
(varav pensionkostnader)	(10 783)	(5 476)	(10 783)	(5 476)

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 1 306 (1 131) Kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 882 (1 092) Kkr VD samt 1 172 (1 359) Kkr övriga ledande befattningshavare.

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

Styrelsen i HEBA består av 6 (7) ledamöter och 0 (1) suppleant. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 4 (4).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelseordförande	325	325	325	325
Styrelseledamöter	810	867	810	867
Suppleant		110		110
VD	3 148	4 104	3 148	4 104
Övriga ledande befattningshavare	4 048	3 834	4 048	3 834
Övriga anställda	18 048	15 873	18 048	15 873
Summa	26 379	25 113	26 379	25 113

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 1 135 (1 302) Kkr varav 325 (325) Kkr till styrelsens ordförande och med 162 (162) Kkr till envar av övriga ledamöter. Efter bolagsstämman har det inte funnits någon suppleant i styrelsen.

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

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 3 216 Kkr. Till tidigare VD har utgått direktpension med 2 028 Kkr. Beskattningsbara förmåner utöver lön till VD har utgått totalt med totalt 140 (124) Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2018 uppgick totalt för VD till 882 (1 092) Kkr. Tidigare VD erhåller direktpension från bolaget fr o m januari 2018 t o m december 2019. Pensionen utgår med 65 procent av den fasta lönen.

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

Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, fyra personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 100 (126) Kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2018 uppgick till 1 172 (1 359) Kkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare
 Koncern och moderbolag

	2018	2017
Andel kvinnor		
Styrelse	33%	25%
Ledande befattningshavare	40%	40%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2018	2017
Total sjukfrånvaro	2%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	4%
– sjukfrånvaro för män	2%	3%
– anställda –29 år	3%	32%
– anställda 30–49 år	2%	2%
– anställda 50 år –	2%	2%

NOT 9 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt 1 år	645		645	
Förfallotidpunkt 2–5 år	2 086	1 882	1 558	1 818
Förfallotidpunkt efter 5 år	3 386	4 085	1 925	2 290
Summa	6 117	5 967	4 128	4 108

NOT 10 CENTRAL ADMINISTRATION

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdraget	658	612	658	612
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning		121		121
Övriga tjänster				
Summa	658	733	658	733

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Utdelning allframtid- brandförsäkring	1 358	1 138	1 358	1 138
Ränteintäkter	112	68		38
Ränteintäkter, dotterbolag:			19 263	19 102
Summa	1 470	1 206	20 621	20 278

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, kreditinstitut	55 451	51 173	42 637	45 103
Aktiverade räntekostnader	-1 788	-993	-523	-993
Räntekostnader, dotterbolag			2 687	3 349
Övriga räntekostnader	52	380	24	374
Summa	53 715	50 560	44 825	47 833

NOT 13 VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 557 242 (319 303) Kkr, motsvarande 6,4 (4,2) procent. Årets värdeökning på 6,4 procent beror främst på en fortsatt stark efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter. Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven för hyresfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,5 procent i Huddinge.

Räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till 44 757 (14 284) Kkr. Skulden har minskat jämfört med årsskiftet 2017/2018 till följd av att en omstrukturering har skett av derivatportföljen. Äldre räntederivat med ett undervärde om 46,0 Mkr har realiserats i förtid och nya räntederivat har tecknats på längre löptider och till lägre räntenivåer.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Överavskrivning på inventarier	-461	179
Koncernbidrag	31 782	10 400
Summa	31 321	10 579

NOT **15** SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad		3		
Skatt hänförlig till tidigare år		427		
Uppskjuten skatt				
Omräkning IB uppskjuten skatt (20,6 %) ¹⁾	71 176		7 278	
Obeskattade reserver i koncernföretag	499	-503		
Finansiella instrument	-9 220	-3 142	-9 220	
Underskottsavdrag	7 197	16 788	6 805	16 982
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-140 397	-116 708	-12 300	-22 148
Summa	-70 745	-103 135	-7 437	-5 166
Redovisat resultat före skatt	724 380	471 078	97 752	23 830
Skatt enligt gällande skattesats, (22) % ¹⁾	-159 364	-103 637	-21 505	-5 243
Skatt hänförlig till tidigare år		427		
Omräkning uppskjuten skatt (20,6 %) ¹⁾	81 318		8 646	
Underskottsavdrag tidigare år	7 344		5 454	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	266	238	266	238
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-309	-163	-298	-161
Summa	-70 745	-103 135	-7 437	-5 166
Effektiv skattesats	9,8%	21,9%	7,6%	21,7%

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

NOT **16** IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	4 917	4 356	4 917	4 356
Investeringar	877	561	877	561
Utgående anskaffningsvärde	5 794	4 917	5 794	4 917
Ingående ackumulerande avskrivningar	-2 577	-2 086	-2 577	-2 086
Årets avskrivningar	-580	-491	-580	-491
Utgående ackumulerande avskrivningar	-3 157	-2 577	-3 157	-2 577
Utgående planenligt restvärde	2 637	2 340	2 637	2 340

NOT **17** FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2018	2017
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	8 771 000	7 524 500
Investeringar	327 212	927 197
Försäljningar		
Värdeförändring	557 242	319 303
Utgående balans	9 655 454	8 771 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 596 678	2 299 756
Mark	1 402 229	1 330 429
Varav mark tomträtter	-467 702	-467 702
Summa	3 531 205	3 162 483

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet samt 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 62 procent av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 1 788 (993) Kkr.

Väsentliga åtaganden

HEBA har tecknat avtal om förvärv av ungdomsbostäder under uppförande i Hökarängen. Bolaget tillträdde i januari 2019 och färdigställandet av totalentreprenaden beräknas ske under hösten 2020. Åtagandet inklusive ersättning för totalentreprenaden uppgår till ca 140 Mkr.

HEBA har tecknat avtal om förvärv av 52 hyreslägenheter under uppförande i Silverdal, Sollentuna med ett underliggande fastighetsvärde om 179 Mkr och med beräknat tillträde under kvartal 4 2020. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och HEBA tillträder efter färdigställandet.

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

Fastighetsvärdering

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

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

Värderingen har som huvudmetod utförts genom 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 2019.
- Hyresutvecklingen för bostäder har för 2019 bedömts till 2,35 procent i Stockholm, 2,1 procent på Lidingö och 2,0 procent i Täby och Huddinge för att åren därefter i huvudsak antas följa inflationen. Undantag har gjorts för objekt som är att betrakta som nyproduktion och pågående eller nyligen avslutade ROT-projekt. För dessa har antagits en hyresutveckling om 1,85 procent för 2019 alternativt en utveckling i enlighet med för respektive fastighet fastställda hyror vid förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorerna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,6 till 6,6 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 1,6 till 4,5 procent.

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	1,6-3,6	4,7	19 335	54 700
Söderort	2,0-4,1	6,9	128 307	36 000
Västerort	2,6-3,8	2,0	24 303	36 100
Huddinge & Botkyrka	2,9-4,5	10,2	43 335	32 600
Lidingö & Täby	1,8-4,3	5,5	39 557	42 600
Summa	1,6-4,5	6,4	254 837	37 900

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

Parameter	Förändring	Värdeförändring (Mkr)
Inflation	± 1 %-enhet	+ 453/- 436
Kalkylränta	± 0,5 %-enhet	- 211/+ 217
Direktavkastningskrav	± 0,5 %-enhet	- 1 267/+ 1 894
Hysesvärde bostäder	± 2 %	+ 259/- 259
Drifts- och underhållskostnader	± 10 kr	+ 371/- 371

I känslighetsanalysen används en kalkylränta från 3,61 procent till 6,57 procent och ett direktavkastningskrav mellan 1,58 procent och 4,48 procent enligt ovanstående tabell.

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK

	Moderbolaget	
	2018	2017
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 147 854	2 132 976
Investeringar	139 536	185 771
Försäljningar		-170 893
Utgående anskaffningsvärde	2 287 390	2 147 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-170 047	-171 107
Försäljningar		22 626
Årets avskrivningar	-22 168	-21 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 215	-170 047
Summa byggnad	2 095 175	1 977 807
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	68 246	118 795
Försäljningar		-50 549
Utgående anskaffningsvärde	68 246	68 246
Utgående planenligt värde	2 163 421	2 046 053
Taxeringsvärden		
Byggnader	1 742 545	1 684 823
Mark	1 053 520	1 051 920
Varav mark tomträtter	-334 593	-334 593
Summa	2 461 472	2 402 150

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 1 788 (993) Kkr.

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR / INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	11 096	10 304	10 783	9 991
Investeringar	3 987	1 752	3 987	1 752
Försäljningar och utrangeringar	-5 122	-960	-5 122	-960
Utgående anskaffningsvärde	9 961	11 096	9 648	10 783
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 360	-6 213	-7 235	-6 150
Försäljningar och utrangeringar	4 529	454	4 529	454
Årets avskrivningar	-1 787	-1 601	-1 724	-1 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 618	-7 360	-4 430	-7 235
Utgående planenligt restvärde	5 343	3 736	5 218	3 548

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	1 444	1 056	1 381	994
Central administration	343	545	343	545
Summa	1 787	1 601	1 724	1 539

NOT 20 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfallotidpunkt 1-5 år	29 528			
Förfallotidpunkt > 5 år	0			
Summa	29 528			

Avser fordran Skanska Projektutveckling Hyresbostäder Holding 5 AB, bostadsprojektet Täby Park.

NOT **21** AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

Direktägda dotterföretag/ Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital	Dotterföretag underkoncerner/ Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	100	100	HEBA Hägernäs Strand AB 556694-1786, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	7 221	10 862
HEBA Stockholm AB 556793-0374, Stockholm (holdingbolag)	1 000	100	100	100	HEBA Liljeholmsplan AB 556675-5509, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	586	26 265
HEBA Hyresrätten AB 556861-6121, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Huddinge AB 556988-2508, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	50	2 530
HEBA Bostads AB 559067-9543, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Hökarängen AB 556699-8968, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	96 625	58 875
HEBA Hyreshus AB 559099-4207, Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Räcksta AB 556847-7730, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	25 803	7 216
HEBA Hyresfastigheter AB 559152-9358 Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Farsta AB 556866-2794, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	129 097	9 098
HEBA Bostadsfastigheter AB 559183-3727 Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Enhagen AB 556896-7466, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	43 289	9 100
HEBA Hyreslägenheter AB 559183-3610 Stockholm (holdingbolag)	500	100	50	50	HEBA Viby AB 556987-6260, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	64 232	5 621
Summa			500		HEBA Flemingsberg AB 556950-2163, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	58 566	10 479
					HEBA Tullinge AB 559075-2753, Stockholm (fastighetsförvaltande)	50 000	100	50	181
					HEBA Hyresrätten 5 559099-4181, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					HEBA Årstaberget AB 556829-1016, Stockholm (fastighetsförvaltande)	1 000	100	3 798	842
					HEBA Tibble AB 556877-6024, Stockholm (fastighetsförvaltande)	500	100	104 541	7 083
					Förvaltnings AB HEBA 2 559099-4223, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					Förvaltnings AB HEBA 3 559184-5812, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					Förvaltnings AB HEBA 4 559169-0341, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					Förvaltnings AB HEBA 5 559185-0457, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					Förvaltnings AB HEBA 6 559185-0465, Stockholm (vilande)	500	100	50	50
					Summa			534 158	

NOT **22** LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018	2017
Fordringar vid årets början	1 247 727	961 183
Amortering	-22 684	-524 101
Ny utlåning	201 064	810 645
Summa	1 426 107	1 247 727

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018	2017
HEBA Bostadsfastigheter AB	100	
HEBA Hyreslägenheter AB	100	
HEBA Förvaltnings AB	8 973	8 831
HEBA Stockholm AB	274 196	269 857
HEBA Hyresrätten AB	175 749	172 963
HEBA Räcksta AB		1 308
HEBA Viby AB	11 367	14 684
HEBA Årstaber AB	937	1 435
HEBA Bostads AB	21 731	3 921
HEBA Hyreshus AB	136 220	104 756
HEBA Huddinge AB	140 068	146 587
HEBA Tullinge AB	209 354	65 030
HEBA Flemingsberg	353 714	362 049
HEBA Tibble AB	93 598	96 306
Summa	1 426 107	1 247 727

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

NOT **23** KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	3 485	2 390	2 830	1 795
Reserv vid årets början	2 173	2 294	1 694	1 795
Årets reserveringar	220	23	131	13
Återförda reserveringar	-390	-70	-399	-40
Konstaterade förluster	-229	-74	-148	-74
Reserv vid årets slut	1 773	2 173	1 278	1 694
Summa	1 712	217	1 552	101

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfallet belopp	2 159	2 370	1 611	1 780
Varav förfallna 0-90 dgr	291	193	228	163
Varav förfallna 90-180 dgr	205	35	159	31
Varav förfallna 180 dgr	1 663	2 142	1 224	1 586
Reserv för osäkra fordringar	1 773	2 173	1 278	1 694
Summa	386	197	333	86

NOT **24** ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skattefordringar	5 570	7 288	2 035	1 019
Vilande ing. moms	2 512	3 846	2 171	3 505
Övriga fordringar	153	845	65	316
Summa	8 235	11 979	4 271	4 840

NOT **25** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	8 674	4 090	5 042	235
Förutbetalda räntekostnader	481	554	335	312
Förutbetalda tomträttsavgäld	1 534	1 529	1 036	1 032
Förutbetalda övriga kostnader	4 236	2 162	3 831	1 910
Summa	14 925	8 335	10 244	3 489

NOT **26** LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgår till 6 154 (6 125) Kkr i koncernen och 5 534 (83) Kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

NOT **27** EGET KAPITAL

				Summa röster tusental
Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster à	
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 15,83 (8,91) kr för koncernen och 2,19 (0,45) kr för moderbolaget.

Styrelsen och VD har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 686 496 762 kr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 2,20 kr per aktie, totalt 90 816 000 kr. I ny räkning överföres 595 680 762 kr.

NOT **28** OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2018	2017
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	898	438
Summa	898	438

NOT **29** SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	1 437 410	755 018	1 255 160	597 018
	[0]	[65 189]	[0]	[65 189]
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	112 036	107 996	71 026	71 663
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	2 101 000	2 472 495	1 257 125	1 604 370
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	3 650 446	3 335 509	2 583 311	2 273 051

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

NOT **30** RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ingående värde	3 227 513	2 400 832	2 201 388	2 008 582
Förändring långfristiga fastighetslån	-371 494	561 665	-347 244	85 790
Förändring kortfristiga fastighetslån	747 580	263 398	723 330	105 398
Förändring checkräkningskredit	-65 189	1 618	-65 189	1 618
Utgående värde	3 538 410	3 227 513	2 512 285	2 201 388

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

NOT **31** UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	730	227		
Förändring rapport över totalresultat	-545	503		
Utgående balans	185	730		
Finansiella instrument				
Ingående balans	-12 437	-15 579	-12 437	
Förändring rapport över totalresultat	10 012	3 142	10 012	-12 437
Utgående balans	-2 425	-12 437	-2 425	-12 437

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-31 592	-14 804	-22 340	-5 358
Förändring rapport över totalresultat	-5 187	-16 788	-5 383	-16 982
Utgående balans	-36 779	-31 592	-27 723	-22 340
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 269 715	1 119 109	149 147	126 999
Förändring rapport över totalresultat	66 465	116 708	2 809	22 148
Förändring skattesats tillgångsförvärv (20,6 %)	-6 868			
Förvärv via bolag	3 649	33 898		
Utgående balans	1 332 961	1 269 715	151 956	149 147
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-107 930	-74 032		
Omräkning skattesats (20,6 %)	6 868			
Årets förvärv	-3 649	-33 898		
Utgående balans	-104 711	-107 930		
Summa utgående balans	1 189 231	1 118 486	121 808	114 370

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisat skattefordran. Moderbolagets säkringsredovisning av finansiella instrument redovisas i den legala enheten fr o m 1 januari 2018.

NOT **32** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna lönerelaterade kostnader	3 368	3 455	3 368	3 455
Upplupna räntor	2 837	2 977	2 714	2 648
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943		
Förutbetalda hyresintäkter	25 954	29 410	16 941	17 269
Nyproduktion och ROT	27	2 160	27	2 160
Övrigt	10 494	8 490	9 898	7 775
Summa	54 623	58 435	32 948	33 307

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	3 388 661	3 422 873	2 362 536	2 496 748
Summa	3 388 661	3 422 873	2 362 536	2 496 748
(varav inteckningar i tomträtt)	[1 612 175]	[1 523 775]	[1 000 675]	[912 275]

NOT 34 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Långfristiga fordringar						
Kundfordringar	1 712	217				
Övriga fordringar	154	846				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 925	8 335				
Likvida medel	6 154	6 125				
Långfristiga skulder					-2 137 153	-2 526 245
Derivatinstrument			-11 773	-56 530		
Leverantörsskulder					-51 976	-41 168
Övriga skulder					-1 438 025	-755 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-54 623	-58 435
Summa	22 945	15 523	-11 773	-56 530	-3 681 777	-3 381 340

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

för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärde till 36,2 Mkr.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande på sidan 72.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	596 182 013
Årets vinst	Kronor	90 314 749
	Kronor	686 496 762

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

Till aktieägarna utdelas 2,20 kr per aktie	Kronor	90 816 000
I ny räkning överföres	Kronor	595 680 762
	Kronor	686 496 762

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I mars 2019 har HEBA tecknat avtal om avyttring av fyra fastigheter för 465 Mkr, vilket överstiger fastighetsvärderingen vid årsskiftet med cirka 10 procent. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om cirka 64,4 Mkr.

HEBA har den 22 februari 2019 tecknat avtal med Salems kommun om förvärv av ett äldreboende med 54 lägenheter som färdigställdes 2015 i Salems kommun. Byggnaden är i tre plan och omfattar totalt cirka 3 650 m². Affären genomförs som en bolagsaffär och tillträdet var den 5 april 2019. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 162 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	596 182 013
Årets vinst	Kronor	90 314 749
	Kronor	686 496 762

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

Till aktieägarna utdelas 2,20 kr per aktie	Kronor	90 816 000
I ny räkning överföres	Kronor	595 680 762
	Kronor	686 496 762

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 90,8 Mkr och utgör 69,2 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar 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 49,6 procent och moderbolagets soliditet till 18,1 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 9 april 2019

Lennart Karlsson
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Tobias Emanuelsson
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Vinfatet 6, Sollentuna

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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47-49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-73 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 2018 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 2018 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 47-49. 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 Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 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 Revisornas 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 2018 till 9 665 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2018 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 1-43 och 78-93. 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 misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HEBA Fastighets AB (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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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 47-49 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 revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Revisorns mandatperiod

Ernst & Young AB utsågs till HEBA Fastighets ABs revisorer på bolagsstämman den 8 maj 2018 och har varit bolagets revisorer sedan den 5 maj 2011.

Stockholm den 10 april 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	380	335	295	282	267
Drifts- och underhållskostnader	-119	-109	-104	-98	-95
Fastighetskatt	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträtsavgälder	-6	-6	-4	-4	-4
Driftsöverskott	250	215	182	175	163
Centrala adm.kostnader	-30	-28	-20	-17	-17
Finansiella intäkter	2	1	2	1	1
Finansiella kostnader	-54	-50	-43	-39	-44
Förvaltningsresultat	168	138	121	120	103
Resultat fastighetsförsäljning			1		
Realiserad värdeförändring räntederivat	-46				
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	557	319	322	1 032	114
Värdeförändring räntederivat	45	14	-4	5	-56
Resultat före skatt	724	471	440	1 157	161
Skatt	-70	-103	-67	-254	-35
Årets resultat	654	368	373	903	126
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	9 655	8 771	7 525	6 628	5 295
Övriga anläggningstillgångar	38	6	6	40	5
Omsättningstillgångar	25	21	49	19	13
Likvida medel	6	6	2		2
Summa tillgångar	9 724	8 804	7 582	6 687	5 315
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	4 873	4 293	3 991	3 681	2 832
Räntederivat	12	56	71	67	72
Uppskjuten skatteskuld	1 189	1 119	1 015	948	694
Räntebärande skulder	3 538	3 228	2 401	1 913	1 639
Icke räntebärande skulder	112	108	104	78	78
Summa eget kapital och skulder	9 724	8 804	7 582	6 687	5 315
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	250	237	221	219	215
Direktavkastning, %	2,6	2,5	2,4	2,8	3,1
Hysesintäkter per kvm, kr	1 522	1 413	1 338	1 292	1 244
Drift och underhåll per kvm, kr	475	459	472	451	446
Bokfört värde per kvm, kr	37 888	34 844	32 497	28 911	23 933
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	170,1	172,6	150,9	115,1	106,7
Investeringar, Mkr	332,1	929,5	720,7	313,8	313,8
Överskottsgrad, % ¹⁾	65,7	64,2	61,5	61,9	60,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,1	3,7	3,8	4,1	3,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ¹⁾	1,4	1,8	2,0	2,2	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	0,7	0,8	0,6	0,5	0,6
Belåningsgrad, % ¹⁾	36,6	36,8	31,9	28,9	31,0
Soliditet, % ¹⁾	50,1	48,8	52,6	55,0	53,3
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	14,3	8,9	9,7	27,7	4,5
Avkastning totalt kapital, % ¹⁾	8,4	6,4	6,8	19,9	4,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	15,83	8,91	9,02	21,87	3,05
Kassaflöde, kr ¹⁾	4,12	4,18	3,66	2,79	2,59
Eget kapital, kr ¹⁾	118,04	104,00	96,69	89,17	68,60
Substansvärde, kr ¹⁾	147,79	132,69	122,01	112,90	86,12
Börskurs, kr	127,50	110,75	113,75	99,75	97,25
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁾	233,90	212,48	182,28	160,55	128,28
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

Hållbarhetsnoter

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

HEBA:s hållbarhetsredovisning 2018 är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards, nivå Core. Hållbarhetsrapporten är inte enligt årsredovisningslagen då HEBA inte omfattas av lagens krav på att upprätta en hållbarhetsrapport. Samtliga upplysningar utgår från GRI Standarder 2016. Den senaste redovisningen publicerades i april 2018 och ambitionen är att publicera en hållbarhetsredovisning årligen. HEBA:s GRI-redovisning avseende 2018 har inte granskats av extern oberoende part, och inget beslut finns om

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

GRI-index

GENERELLA UPPLYSNINGAR

UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING/KOMMENTAR
Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	44
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	12-13
102-3	Huvudkontorets lokalisering	44, omslagets baksida
102-4	Länder där organisationen är verksam	2, 44
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	47
102-6	Marknader där organisationen är verksam	2-3, 8-11
102-7	Organisationens storlek	1, 12-15, 35, 42, 84
102-8	Personalstyrka	35, 84
102-9	Organisationens leverantörskedja	31-33
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	45
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	83
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	83
102-13	Medlemskap i organisationer	83
Strategi och analys		
102-14	Uttalande av vd om hållbarhetsfrågornas relevans för bolaget	4-5
Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	2-3, 31
Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	47-51
Intressentdialog		
102-40	Intressentgrupper	82
102-41	Antal anställda med kollektivavtal	82
102-42	Identifiering och urval av intressenter	82
102-43	Metod för intressentdialoger	82
102-44	Viktiga områden och frågor som framkommit i dialog med intressenter	82

GENERELLA UPPLYSNINGAR, forts

UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING/KOMMENTAR
Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i redovisningen	60
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	82
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	82
102-48	Reviderad information	Inga väsentliga förändringar
102-49	Väsentliga förändringar	Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	79
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	79
102-52	Redovisningscykel	79
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	Omslagets baksida
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	79
102-55	GRI-index och redovisningsnivå	79
102-56	Externt bestyrkande	79

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING/KOMMENTAR
GRI 200: Ekonomi		
Ekonomisk prestanda		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	6-7, 31
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	31, 83
Antikorruption		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	31
205-1	Affärsenheter som analyserats avseende risk för korruption	31
205-2	Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	85
205-3	Bekräftade incidenter och vidtagna åtgärder	31

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR, forts

UPPLYSNING	BESKRIVNING	HÄNVISNING/KOMMENTAR
GRI 300: Miljö		
Energi		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32-33
302-1	Energianvändning inom organisationen	32, 82
CRE1	Energiintensitet	32
Utsläpp		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32-33
305-1	Direkta växthusgasutsläpp av växthusgaser (scope 1)	32, 83
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	32, 83
CRE3	Intensitet av växthusgaser från byggnader	32
Vatten		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	33
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	33
Märkning av produkter och tjänster		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	32-33
CRE8	Miljöcertifierade byggnader	32-33, 83
GRI 400: Socialt		
Anställning		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35
401-1	Personalomsättning	34-35, 84
Hälsa och säkerhet		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35
403-9	Arbetsrelaterade skador	34-35, 84
Utbildning		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling	34-35, 85
Jämställdhet		
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare	34-35, 84

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 Standarders 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-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.

Energiförbrukning (kWh)	2018	2017	2016
El	8 381 008	5 477 355	4 239 817
Varav egenproducerad solenergi	18 407	17 921	0
Fjärrvärme	30 862 148	33 568 845	33 645 966
Drivmedel tjänstebilar	109 893	135 932	103 586
Totalt	36 353 049	39 182 132	37 989 369
Varav förnybar energi	91%	92%	91%

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 samt 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. Omvandlingsfaktorerna 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.		

Växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 (Ton CO ₂)	2018	2017	2016
El (scope 2)	0	0	0
Fjärrvärme (scope 2)	1 177	1128	1 133
Tjänstebilar (scope 1)	29	35	27
Totalt:	1 206	1 163	1 160
Klimatkompensation	233	0	0

Market based el: ton 0 CO₂-e, Location based el: ton 0,004 CO₂-e

Miljöcertifierade fastigheter

CRE8 Miljöcertifierade fastigheter (m ²)	2018	2017	2016
Total certifierad yta, Miljöbyggnad Silver	9 658	9 658	4 000
Andel av total uthyrningsbar yta	5%	5%	2%

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 ny-

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

Ekonomiskt resultat

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr	2018	2017	2016
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	380,5	334,8	295,4
Direkt distribuerat ekonomisk värde			
Drift	-95,6	-91,8	-83,3
Utdelning till aktieägare	-74,3	-66,0	-61,9
Bokförda skatter, fastighetsskatt och moms	-20,0	-18,6	-19,2
Löner och Sociala avgifter inkl. pension	-45,8	-38,6	-33,0
Räntor	-52,2	-49,4	-41,2
Reinvestering i fastigheter	92,6	70,4	56,8

Anställning

Personalförändring	2018		2017		2016	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Nyanställningar						
Under 30 år	1	100%	0	0%	1	100%
30–50 år	0	0%	5	40%	8	25%
Över 50 år	1	0%	4	25%	4	50%
Totalt	2	50%	9	33%	13	38%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	5%		23%		35%	
Personer som slutat						
Under 30 år	0	0%	1	100%	0	0%
30–50 år	2	50%	2	100%	4	0%
Över 50 år	1	0%	3	0%	3	67%
Totalt	3	33%	6	50%	7	29%
<i>Andel av totalt antal anställda</i>	8%		15%		19%	

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

Mångfald & jämställdhet

Antal anställda fördelat per typ av anställning	2018		2017		2016	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Totalt antal anställda	39	31%	40	30%	37	32%
Tillsvidareanställda	39	31%	40	30%	37	32%
<i>Varav heltid</i>	39	31%	40	30%	37	32%
<i>Varav deltid</i>	0	0	0	0	0	0%
Visstidsanställda	0	0	0	0	0	0%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på anställningstyp och kön.

Sammansättning av företaget

Sammansättning av företaget	2018		2017		2016	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Styrelse	6	33%	8	25%	7	29%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	0%	2	0%	3	33%
Över 50 år	4	50%	6	33%	4	25%
Ledning	5	40%	5	40%	5	60%
Under 30 år	0	0%	0	0%	0	0%
30–50 år	2	50%	2	50%	2	100%
Över 50 år	3	33%	3	33%	3	33%
Övriga anställda	34	29%	35	29%	32	28%
Under 30 år	2	50%	1	0%	2	50%
30–50 år	17	35%	21	33%	19	32%
Över 50 år	15	20%	13	23%	11	18%

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

Hälsa och säkerhet

Sjukfrånvaro	2018	2017	2016
Genomsnitt samtliga medarbetare	1,94%	3,1%	3,4%
Kvinnor	1,95%	3,7%	4,8%
Män	1,94%	2,9%	2,7%

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

Utbildning

Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption

	2018		2017		2016	
	Antal (st)	Andel	Antal (st)	Andel	Antal (st)	Andel
Antal och andel personer som informerats						
Styrelsen	6	100%	8	100%	7	100%
Anställda	39	100%	40	100%	36	100%
Affärspartners	0	0%	0	0%	0	0%
Antal och andel personer som utbildats						
Styrelsen	0	0%	0	0%	0	0%
Anställda	39	100%	40	100%	36	100%

Andel anställda som fått regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling

	2018		2017		2016	
	Andel män	Andel kvinnor	Andel män	Andel kvinnor	Andel män	Andel kvinnor
Ledningsgrupp	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Övriga medarbetare	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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	7 965	1 270
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	2 245	1 203
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 968	1 251
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	2 028	1 513
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55-57	2016	2016	72	72	4 885	11 526	2 359
SUMMA INNERSTADEN			212	95	15 938	25 732	1 615
SÖDERORT							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	1998	52	52	2 611	4 562	1 747
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	4 199	1 679
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	1998	49	49	2 387	3 989	1 671
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	3 046	1 137
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	2 041	1 277
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 769	3 196	1 807
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947/2017	1998	39	39	2 282	3 444	1 509
Femlingen 1²⁾ Ymsenvägen 13, Årsta	1947/2018	1998	34	34	2 208	3 597	1 629
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1-5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 467	1 225
Borrvängen 14 Gubbängsvägen 107A-B, 109A-D	2016	2016	57	57	4 078	8 007	1 963
Skrubbhjveln 5 Karmstolsvägen 14-24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 592	1 216
Borrvängen 8 Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 312	1 137
Sticksågen 1 Skrinvägen 1-11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 400	1 191
Gradsågen 3 Dörrvägen 12-14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	934	1 146
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18-20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	923	1 134
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22-28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 768	1 145
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1-25, Muskotvägen 2-14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	10 169	1 438
Kardemumman 3 Muskotvägen 1-9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 323	1 445
Kardemumman 2 Muskotvägen 11-15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 360	1 453
Kardemumman 4 Korintvägen 2-6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 531	1 414
Kardemumman 5 Korintvägen 8-12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 528	1 415
Kardemumman 1 Korintvägen 14-22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 380	1 417
Russinet 1 Korintvägen 1-7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	2 105	1 392
Muskotblomman 1 Saltvägen 31-35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 045	1 405
Muskotblomman 2 Saltvägen 37-39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	1 046	1 406
Korinten 1 Saltvägen 43-45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	1 045	1 405
Svärd sö 1 Lysviksgatan 63-77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	4 205	1 150
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 509	6 280	1 140
Idö 1 Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 049	7 417	1 226
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34-36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	11 772	1 941
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	5 506	1 113
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	5 500	1 112

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	1 330	3 227	2 426	63	1 468	7 604	12 660	1 665	175 200	92 200		
2	610	1 127	1 848			2 476	3 372	1 362	56 006	33 600		
3	370	230	622	10	193	1 943	2 391	1 231	46 009	27 167		
4	266	645	2 425			1 606	2 673	1 664	42 996	22 649		
16	821	2 244	2 733	37	1 006	5 706	14 776	2 590	207 800	75 200	769	2025
30	3 397	7 473	2 200	110	2 667	19 335	35 872	1 855	528 011	250 816	769	
2	43	64	1 488	19	257	2 654	4 883	1 840	27 802	22 938		
4	140	172	1 229	14	208	2 583	4 474	1 732	60 974	20 793		
4	129	160	1 240	29	377	2 630	4 736	1 801	62 081	21 042		
2	236	324	1 373	13	168	2 623	4 481	1 708	88 511	20 056		
4	168	201	1 196	8	53	2 847	3 300	1 159	48 037	22 810		
2	2	97	48 500			1 600	2 138	1 336	30 609	13 400		
				5	48	1 769	3 244	1 834	43 001	14 875		
1	33	50	1 515			2 315	3 494	1 509	54 469	19 261		
						2 208	3 597	1 629	38 562	18 467		
3	283	216	763			2 297	2 683	1 168	30 875	12 417		
				43	342	4 078	8 349	2 047	88 096	18 494	245	2024
3	128	69	539	5	35	2 259	2 696	1 193	26 982	9 555	123	2026
1	11	6	545	8	61	2 045	2 379	1 163	24 703	9 271	113	2026
6	120	65	542	1	2	2 135	2 467	1 156	25 133	9 126	113	2026
3	84	61	726			899	995	1 107	10 016	3 763	46	2026
1	2	1	500			816	924	1 132	9 668	3 664	46	2026
4	209	127	608	2	8	1 753	1 903	1 086	19 344	7 130	93	2027
26	594	382	643	25	90	7 664	10 641	1 388	110 125	32 300	408	2026
5	72	37	514	4	14	1 680	2 374	1 413	25 752	7 200	93	2027
4	61	31	508			997	1 391	1 395	15 185	4 212	55	2027
5	137	68	496	42	160	1 220	1 759	1 442	15 665	4 874	62	2027
3	87	66	759	6	22	1 167	1 616	1 385	15 938	5 011	62	2027
7	77	40	519			1 757	2 420	1 377	25 345	7 535	96	2027
11	128	64	500			1 640	2 169	1 323	22 945	6 800	85	2027
4	45	21	467	3	11	789	1 077	1 365	10 639	3 348	46	2027
4	67	33	493			811	1 079	1 330	10 744	3 401	42	2027
4	64	74	1 156			808	1 119	1 385	10 832	3 398	42	2027
6	192	159	828	28	239	3 849	4 603	1 196	45 066	17 133	179	2027
2	62	45	726	74	250	5 571	6 575	1 180	67 087	24 903	289	2019
3	457	398	871	53	302	6 506	8 117	1 248	78 847	27 764	356	2019
2	5	6	1 200			6 069	11 778	1 941	175 072	55 030	470	2027
3	694	312	450	30	165	5 643	5 983	1 060	63 484	23 782		
1	20	8	400	52	309	4 967	5 817	1 171	63 020	23 834		

BOSTÄDER

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, m ²	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/ m ²
SÖDERORT fortsättning							
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	5 459	1 104
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 824	1 107
Skidföret 1 ²⁾ Glidgränd 1-13, Västertorp	1949/2018	1976	47	23	2 711	4 279	1 578
Backskidan 1 Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949/2013	1976	18	18	1 224	1 766	1 443
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 43-57, Västertorp	1950/2017	1996	58	58	3 366	5 331	1 584
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 94-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 867	1 097
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 436	1 107
Lackträden 8 Korpomossevägen 63-69/ Nitvägen 23-25, Västberga	1944/ 2015/2016	1981	42	42	1 818	3 455	1 900
Reversen 2 Tomträtsvägen 26-32, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 845	1 192
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25		1 659	2 256	1 360
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58		3 614	5 051	1 398
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15		692	1 078	1 558
SUMMA SÖDERORT			1 834	1 134	115 046	159 430	1 386
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	6 458	1 168
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90-116, Vällingby	1954/ 2016/2017	1954	92	92	5 670	8 824	1 556
Agnes Cecilia 1 Emils gata 1-7, Tappvägen 17-19, Bagare Bengtssons gata 4-6, Tummelisas gata 6-22	2013	2013	85	85	6 154	11 354	1 845
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19	2011/2012	2012	77	77	5 431	9 905	1 824
SUMMA VÄSTERORT			356	290	22 783	36 541	1 604
HUDDINGE/BOTKYRKA							
RÅDSBACKEN 12 Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 836	26 540	1 113
GENERATORN 7 Björnkullavägen 6-12, Ebba Bååts Torg 11-15, Flemingsberg	2017	2017	184	184	11 503	22 426	1 950
CAPELLA 2 Solskensvägen 21-23, Tullinge	2018	2018	155	155	5 276	12 935	2 452
SUMMA HUDDINGE/BOTKYRKA			719	341	40 615	61 901	1 524
LIDINGÖ/TÄBY							
GALEASEN 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	2 153	1 123
REGATTAN 3 Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 931	1 103
FREGATTEN 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961/2014	1972	73	73	5 409	7 839	1 449
FREGATTEN 5 Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960/2015	1972	72	72	7 549	10 126	1 341
STYRMANNEN 1 Bodalsvägen 49-83, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	9 381	1 654
MARKAN 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18-20, Hågernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	5 452	1 914
SUMMA LIDINGÖ/TÄBY			360	303	26 054	37 882	1 454
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER							
TÄRNÖ 1 ¹⁾ Brattforsgatan 25A-C, Farsta	2016	2016					
ÅRSTADALSSKOLAN 5 ¹⁾ Sturehillsvägen 28-30, Liljeholmen	2010	2017					
VINFATET 6 ¹⁾ Vassvägen 9, Sollentuna	2016	2016					
FUXEN 2 ¹⁾ Kemistvägen 7-9, Täby	2015	2017					
SVÄNGHJULET 4 ¹⁾ Enhagsslingan 7, Täby	2014	2014					
SUMMA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER			0	0	0	0	0
SUMMA STORSTOCKHOLM			3 481	2 163	220 436	321 486	1 458

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

¹⁾ Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej äsatts.

²⁾ Årshyran för bostäder efter färdigställd renovering.

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	1	36	36 000	65	407	4 947	5 902	1 193	64 602	26 138		
7	800	437	546	28	216	5 156	5 477	1 062	56 409	20 918		
				27	142	2 711	4 421	1 631	33 636	13 613		
2	146	99	678	12	62	1 370	1 927	1 407	22 272	6 729		
2	152	136	895	16	86	3 518	5 553	1 578	64 134	17 931		
5	227	163	718	24	172	2 840	3 202	1 127	35 815	15 039		
4	53	53	1 000	14	64	2 253	2 553	1 133	29 077	12 078		
11	258	201	779	8	33	2 076	3 689	1 777	28 787	9 513	141	2024
2	32	13	406	16	120	1 580	1 978	1 252	19 764	7 151	104	2025
4	269	265	985	3	18	1 928	2 539	1 317	33 019	12 848		
7	264	395	1 496	20	132	3 878	5 578	1 438	71 230	27 333		
2	334	486	1 455	15	99	1 026	1 663	1 621	17 219	5 600		
177	6 886	5 641	819	712	4 672	121 932	169 743	1 392	1 920 573	672 478	3 309	
12	876	618	705	12	71	6 404	7 147	1 116	73 675	28 069	326	2023
27	447	316	707	17	151	6 117	9 291	1 519	97 245	28 515	339	2025
5	197	497	2 523	55	725	6 351	12 576	1 980	179 742	55 342	846	2022
				50	300	5 431	10 205	1 879	108 000	28 000		
44	1 520	1 431	941	134	1 247	24 303	39 219	1 614	458 662	139 926	1 511	
25	987	757	767	346	1 697	24 823	28 994	1 168	281 000	98 200		
55	1 733	4 360	2 516	84	1 217	13 236	28 003	2 116	273 000	56 000		
				22	179	5 276	13 114	2 486	36 400	14 200		
80	2 720	5 117	1 881	452	3 093	43 335	70 111	1 618	590 400	168 400		
7	206	193	937	7	63	2 123	2 409	1 135	30 169	12 806		
2	117	67	573	9	78	2 775	3 076	1 108	39 987	17 400		
9	69	57	826			5 478	7 896	1 441	97 043	34 000		
9	178	119	669	40	245	7 727	10 490	1 358	129 579	47 320		
4	678	1 065	1 571	164	1 814	6 351	12 260	1 930	138 283	39 883		
				63	227	2 848	5 679	1 994	66 200	19 200		
31	1 248	1 501	1 203	283	2 427	27 302	41 810	1 531	501 261	170 609		
1	5 800	12 269	2 115			5 800	12 269	2 115	0	0	451	2024
1	575	1 403	2 440			575	1 403	2 440	0	0	77	2021
1	4 010	8 682	2 165			4 010	8 682	2 165	0	0		
1	4 247	8 589	2 022	12	50	4 247	8 639	2 034	0	0		
1	3 998	8 858	2 216			3 998	8 858	2 216	0	0		
5	18 630	39 801	2 136	12	50	18 630	39 851	2 139	0	0	528	
367	34 401	60 964	1 772	1 703	14 156	254 837	396 606	1 556	3 998 907	1 402 229	6 117	

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde

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

Överskottsgrad¹⁾

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad¹⁾

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån¹⁾

Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet¹⁾

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital¹⁾

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital¹⁾

Resultat före skatt 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.

Kassaflöde¹⁾

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

Eget kapital¹⁾

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde¹⁾

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

Fastigheternas bokförda värde¹⁾

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

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 40–41

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

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

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

Välkommen till årsstämma

Årsstämma 2019 i HEBA Fastighets AB (publ)

Tid 8 maj kl 16.30
Plats Konferens Spårvagnshallarna,
Spårvagnen, Birger Jarlgatan 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 onsdagen den 1 maj 2019 dels anmäla sig hos bolaget senast onsdagen den 1 maj 2019 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 1 maj 2019 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 2019 publiceras den 8 maj 2019.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 2,20 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås 10 maj 2019.

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 15 maj 2019.

Halvårsrapport januari–juni 2019 publiceras den 8 augusti 2019.

Delårsrapport januari–september 2019 publiceras den 7 november 2019.

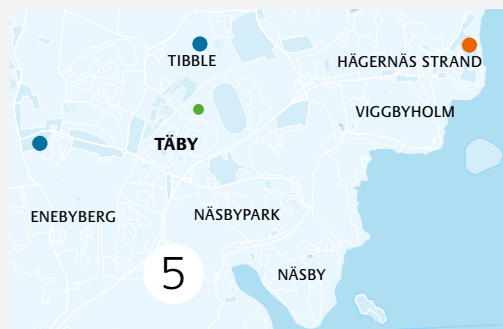
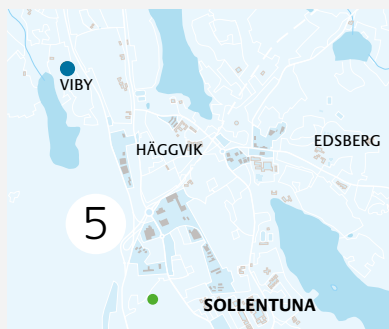
Bokslutskommuniké 2019 publiceras i februari 2020.

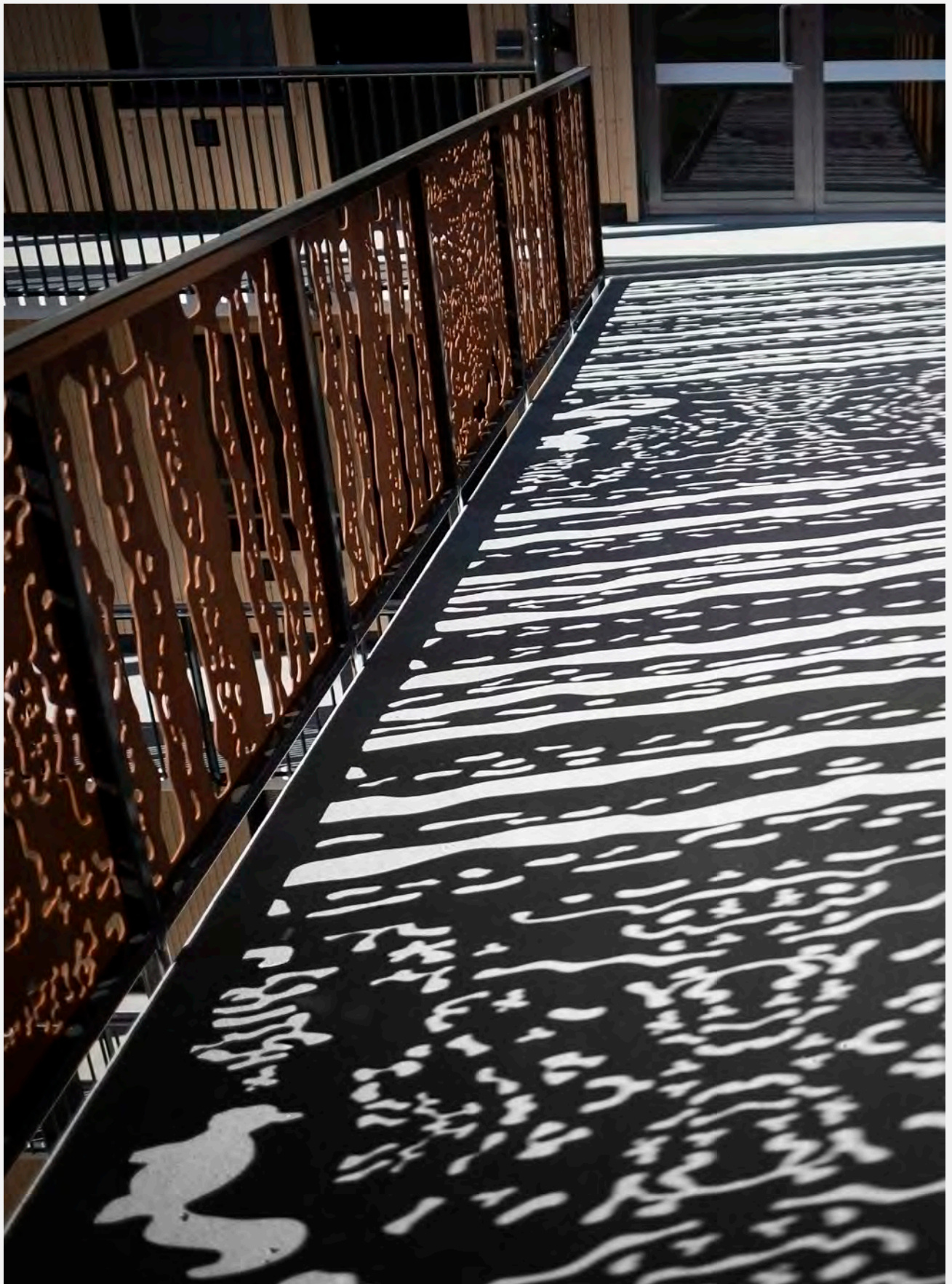
Årsredovisning 2019 publiceras i april 2020.

Förvaltningsfastigheter och projekt

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

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





Konstverk fastigheten Capella 2, Tullinge

Gestaltningen i konstverket Theatro Umbra - Skuggspel, bygger på spelet mellan ljus och skugga. Mönstret har inspirerats av figurer och former från naturen. Theatro Umbras syfte är att tillföra en stämning och ge platsen en omfam-

nade visuell upplevelse samtidigt som den har funktionen av ett räcke till en bro mellan två huskroppar. Mönstret i plåtarna till räcket är laserskuret i 5 mm corténplåt. Konstnär: Helena Eriksson, Sland AB.

Form och produktion Narva.

Foto: Fredrik Hjertling, Malin Helenius **Övriga:** HEBA:s arkiv **Tryck:** Elanders, Mölnlycke 2019.

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 fastighetsutveckling. HEBA-koncernen omfattar 68 fastigheter, varav fem samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 481 och antal lokaler är 367. HEBA är sedan år 1994 noterat på NASDAQ Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

HEBA
FASTIGHETS AB

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