

Delårsrapport
1 januari – 31 mars 2019



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2019

HEBA redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat med 10 procent. Investeringar i ROT-arbeten i befintliga fastigheter fortsätter tillsammans med påbörjad nyproduktion av 279 lägenheter.

HELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 98,9 (92,5) Mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 61,0 (57,7) Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 40,6 (36,9) Mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 95,5 (83,4) Mkr och värdeförändringar på räntederivat uppgick till -18,5 (1,7) Mkr.
- Periodens resultat uppgick till 93,3 (95,1) Mkr, vilket motsvarar 2,26 (2,30) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 150,6 (135,0) kr per aktie.

Förbättrat
förvaltnings-
resultat

Ökat
substans-
värde

NYCKELTAL

	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hyresintäkter, Mkr	98,9	92,5
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	254,8	249,9
Direktavkastning, %	2,5	2,6
Bokfört värde per m ² , kr	38 381	35 347
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	37,9	83,8
Investeringar, Mkr	57,6	174,1
Soliditet, %	49,3	48,4
Belåningsgrad, %	36,2	36,8
Överskottsgrad, %	61,7	62,4
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	2,26	2,30
Utdelning (2019 förslag), kr	2,20	1,80
Börskurs den 31 mars, kr	143,50	109,00
Substansvärde (utan uppskjuten skatt), kr	150,63	135,01

HEBA
FASTIGHETS AB

Fortsatt stabil utveckling



Förutsättningarna för att vi ska nå våra mål att växa och öka intjäningsförmågan ser bra ut.

HEBA:s förvaltningsresultat för det första kvartalet 2019 uppgick till 40,6 (36,9) Mkr, en förbättring med 10 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror framförallt på att färdigställandet av nya ungdomsbostäder i Tullinge blev klart i slutet av året. Hyresintäkterna ökade med nästan 7 procent.

HEBA har under april tillträtt det nyförvärvade äldreboendet i Salem och den nya fastigheten börjar generera intäkter under april 2019. Under mars tecknades avtal om försäljning av fyra fastigheter, Datumblocket i Vällingby, Korsö i Farsta samt Sticksågen och Skrubbhjveln i Gubbängen. Köpeskillingen är 465 Mkr vilket är ca 10 procent över den externa värderingen från årsskiftet 2018/2019. Genom försäljningarna får vi möjlighet att ytterligare öka vår nyproduktion av bostäder och äldreboenden och samtidigt förbättra bolagets intjäningsförmåga. Frånträdet av dessa fastigheter är i början av juni. Effekterna av försäljningen kommer att synas i andra kvartalet. Bl a ger försäljningen en positiv skatteeffekt om 64,4 Mkr. När det gäller ombyggnadsprojekt (ROT), fortsätter arbetet med samma intensitet med målet att färdigställa ca 100 lägenheter/år. I år färdigställs projekt i Huddinge, Västertorp, Gubbängen och på Södermalm. Under hösten planerar vi att fatta beslut om ytterligare tre ombyggnadsprojekt.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2019 uppgick till 9 808 Mkr vilket kan jämföras med 9 027 Mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2019 uppgick till cirka 1,0 procent.

Hållbarhetsarbetet

Arbetet med energieffektivisering fortsätter att vara framgångsrikt. Under det första kvartalet minskade den graddagskorrigerade energianvändningen med ytterligare 7 procent. I samtliga ombyggnadsprojekt genomförs omfattande

åtgärder för energibesparing. Vi kommer under året att ta ytterligare en bergvärmeanläggning i drift och inventerar samt förbereder för ytterligare åtta nya anläggningar. Bergvärmeanläggningarna kompletteras med solceller för att få en så optimal energianvändning som möjligt.

Stabil ekonomi

Förutom en fortsatt stabil utveckling av vårt förvaltningsresultat har vi en soliditet på 49,3 procent, belåningsgrad på 36,2 procent och räntetäckningsgrad 4,4 gånger. Dessutom har vi jobbat hårt med att få ned våra finansiella kostnader där vi nu har en genomsnittlig låneränta på 1,39 procent.

Marknaden och HEBA

Trots att det har varit en nedgång på bostadsrättsmarknaden är efterfrågan på hyresrätter fortfarande mycket hög. Kötiden för våra lägenheter har det senaste året ökat med 1,5 år till 10,5 år. Vi arbetar aktivt med att se över möjligheterna att förtäta med hyresbostäder på och omkring våra befintliga fastigheter. Utbudet av projektfastigheter har ökat markant, vilket beror på att man vill försöka konvertera bostadsrättsprojekt till hyresrätter. Med dessa ligger utmaningen att få ihop hyreskalkylen då man ofta förvärvat marken till höga kostnader. Vi fortsätter vårt intensiva arbete med att försöka hitta markanvisningar som vi kan förvärva så att vi kan utveckla fastigheterna själva. Även satsningen på att öka andelen samhällsfastigheter fortsätter. Förutsättningarna för att vi ska nå våra mål att växa och öka intjäningsförmågan ser bra ut.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2019

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 98,9 (92,5) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 37,9 (34,8) Mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 40,6 (36,9) Mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet, bl a med färdigställd nyproduktion av 155 ungdomslägenheter i Tullinge med inflyttning under november och december 2018. Värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 77,0 (85,1) Mkr. Resultat före skatt uppgick till 117,6 (122,0) Mkr eller 2,85 (2,95) kr/aktie och efter skatt till 93,3 (95,1) Mkr eller 2,26 (2,30) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 69 (68) fastigheter i Stockholmsregionen, varav 63 fastigheter är bostadsfastigheter, 5 fastigheter är samhällsfastigheter och 1 projektfastighet. Uthyrningsbar area är 254 800 (249 900) m² innehållande 3 481 (3 320) bostäder och 367 (374) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg.

Investeringar och försäljningar

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 ca 3 650 m². Affären genomförs som en bolagsaffär och tillträde är den 5 april 2019. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 162 Mkr.

HEBA har i januari 2019 förvärvat fastigheten Sötmandeln 2 i Hökarängen och tecknat avtal med Wästbygg Gruppen AB om att på totalentreprenad uppföra 85 ungdomsbostäder omfattande totalt 3 072 m² bostadsarea. Färdigställandet av entreprenaden planeras ske under våren 2020. Nedlagda kostnader uppgår till 26,6 Mkr. Investeringen beräknas totalt uppgå till 140 Mkr.

HEBA AB har den 6 december 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder AB 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 hösten 2020. Investeringen beräknas totalt uppgå till ca 179 Mkr, varav 173 Mkr avser avtalet med Skanska.

HEBA har den 7 juni 2018 tecknat avtal med Skanska Hyresbostäder om uppförande av fyra hyreshus med 142 lägenheter, 140 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.

Övriga nyinvesteringar under första kvartalet 2019 uppgick till 1,4 Mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 28,6 (42,1) Mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2019 uppgick till 56,6 (173,0) Mkr.

I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (1,1) Mkr.

I mars 2019 har HEBA tecknat avtal om avyttring av fyra stycken fastigheter till tre olika köpare för 465 Mkr. De överlåtna fastigheterna är Datumblocket 1 i Vällingby, Sticksågen 1 och Skrubbyveln 5 i Gubbängen samt Korsö 3 i Farsta. Alla upplåtna med tomträtt. Affärerna genomförs som bolagsaffärer med frånträde under juni 2019. Det sammanlagda underliggande fastighetsvärdet överstiger den externa värderingen per årsskiftet 2018/2019 med ca 10 procent. Reserverad skatteskuld kommer att återföras och innebär en skatteintäkt om ca 64,4 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 9 807,6 Mkr jämfört med 9 655,5 Mkr vid årsskiftet. 1/3 av förvaltningsfastighetsbeståndet 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 och externvärdera 1/3 av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en 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 bostadsfastigheter sträcker sig från 1,6 procent i Stockholms innerstad till 4,5 procent i Huddinge. Värdeökningen totalt under januari - mars uppgick till 1,0 (1,0) procent. Värdeökningen beror främst på en stigande efterfrågan och ett lågt utbud på äldre bostadsfastigheter i Stockholms närförorter.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	9 655,5	8 771,0	8 771,0
Förvärv och nybyggnation	28,0	130,9	174,0
Investeringar i befintliga fastigheter	28,6	42,1	153,3
Försäljningar			
Värdeförändring	95,5	83,4	557,2
Bokfört värde vid periodens slut	9 807,6	9 027,4	9 655,5

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,2 (12,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 965,8 (4 388,3) Mkr motsvarande en soliditet om 49,3 (48,4) procent. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 37,9 (83,8) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 3 552,9 (3 324,1) Mkr, varav 4,9 (30,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 80,0 (120,0) Mkr och 1 176,9 (784,2) Mkr löper med rörlig ränta.

HEBA har under föregående år upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 2 000 Mkr. Per periodens utgång har HEBA utestående certifikat om 525 Mkr. HEBA har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid periodens utgång till 1,39 (1,66) procent exklusive och 1,46 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften, samt uppläggningsavgifter för lån. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 600,1 Mkr, varav 75,1 Mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 231,3 (3 431,9) Mkr. I likhet med föregående år finns inga eventalförpliktelser.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2019 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2019-03-31

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	1 520,9	1,60	43
2 år	52,0	1,46	1
3 år	730,0	1,42	20
4 år	200,0	1,50	6
5 år	100,0	0,65	3
6 - 10 år	950,0	1,07	27
Summa	3 552,9	1,39	100

I snitträntan för perioden 1 år ingår även marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen i de fall räntan bundits med hjälp av räntederivat, vilka handlas utan marginal.

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 1 050,0 (993,9) Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid periodens utgång.

Räntederivat 2019-03-31

Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2023-10-26	100	-1,5
2024-10-28	100	-2,2
2025-10-27	100	-2,8
2026-10-26	100	-3,6
2026-11-23	100	-3,1
2027-10-26	100	-4,2
2027-11-23	100	-3,7
2028-10-26	150	-7,1
2029-03-15	200	-2,0
Summa	1 050	-30,2

Räntederivaten upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till -30,2 (-54,9) Mkr.

Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. HEBA bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument förutom räntebärande skulder där verkligt värde överstiger bokfört värde med 32,8 Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBA:s fastighetslån per 31 mars 2019 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2019-03-31

Löptid	Kreditavtal (Mkr)	Utnyttjat (Mkr)
Certifikatprogram	2 000,0	525,0
< 1 år	1 372,0	1 372,0
1 - 2 år	492,0	416,9
2 - 3 år	1 364,0	1 039,0
3 - 4 år	400,0	200,0
Summa	5 628,0	3 552,9

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 1,9 (2,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (2,4) år.

Skatt

Riksdagen har beslutat om nya skatteregler för företag som bland annat innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas.

Reglerna börjar gälla från och den 1 januari 2019 och skattesatsen sänks i två steg till 21,4 procent år 2019 och 20,6 procent år 2021. Uppskjuten skatteskuld beräknas på den lägre skattesatsen. Ränteavdragsbegränsningen från 1 januari 2019 innebär att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot underskottsavdrag kommer att ske i en snabbare takt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBA:s totala hyresintäkter kommer drygt 81 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBA:s fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

HEBA:s enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenet. Totalt fem fastigheter använder bergvärme som värmekälla. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men fjärrvärmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,9 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 1,4 miljarder kronor.

HEBA:s finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har cirka 57 procent av det totala lånebeloppet räntesäkrats på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur i syfte att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att goda lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

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

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen förutom redovisning av leasingavtal inklusive tomträttsavtal som enligt IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och 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: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 31 mars 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 206 Mkr. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt.

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

HEBA-aktien

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

Substansvärdet per aktie beräknas till 151 (135) kr. Fastigheternas uppskjutna skatteskuld har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 61,4 (58,6) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde -3,0 (15,7) Mkr.

Prognos 2019

Förvaltningsresultatet för 2019 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2018.

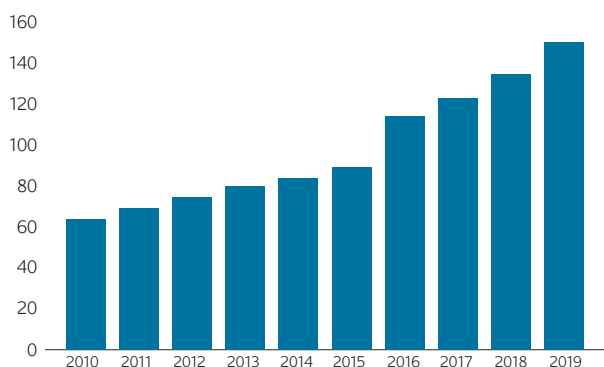
Ekonomisk information

- Delårsrapport 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.

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

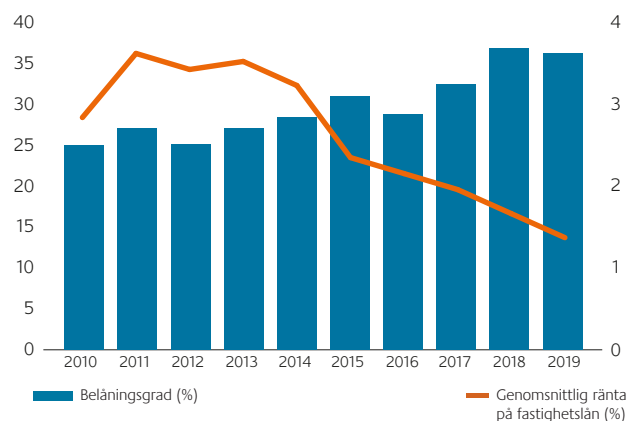
Substansvärde per aktie (kr)

jan-mar



Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

jan-mar



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

Stockholm den 8 maj 2019
HEBA Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter	98,9	92,5	380,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-35,1	-31,0	-112,7
Underhållskostnader	-1,3	-0,9	-6,1
Fastighetskatt	-1,5	-1,4	-5,4
Tomträttsavgälder		-1,5	-6,1
Driftsöverskott	61,0	57,7	250,2
Central administration	-6,9	-6,6	-29,6
Finansiella intäkter		0,1	1,5
Räntekostnader	-12,0	-14,3	-53,7
Tomträttsavgäld	-1,5		
Förvaltningsresultat	40,6	36,9	168,4
Realiserad värdeförändring räntederivat			-46,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95,5	83,4	557,2
Värdeförändring räntederivat	-18,5	1,7	44,8
Resultat före skatt	117,6	122,0	724,4
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	-24,3	-26,9	-70,8
Periodens resultat	93,3	95,1	653,6
Övrigt totalresultat			
Summa totalresultat för perioden	93,3	95,1	653,6
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,26	2,30	15,83

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

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,7	2,6
Förvaltningsfastigheter	9 807,6	9 027,4	9 655,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	206,4		
Materiella anläggningstillgångar	5,6	3,8	5,3
Finansiella anläggningstillgångar	29,5		29,5
Omsättningstillgångar	26,5	25,3	24,9
Likvida medel	1,2	12,8	6,2
Summa tillgångar	10 079,5	9 072,0	9 724,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 965,8	4 388,3	4 872,5
Långfristiga räntebärande skulder	2 101,0	2 938,1	2 101,0
Räntederivat	30,2	54,9	11,8
Uppskjuten skatteskuld	1 213,5	1 145,3	1 189,2
Leasingskuld	206,4		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 451,9	386,0	1 437,4
Övriga kortfristiga skulder	110,7	159,4	112,1
Summa skulder	5 113,7	4 683,7	4 851,5
Summa eget kapital och skulder	10 079,5	9 072,0	9 724,0

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
Ingående balans 2018-01-01	34,4	6,9	4 251,9	4 293,2
Periodens totalresultat			95,1	95,1
Utgående balans 2018-03-31	34,4	6,9	4 347,0	4 388,3
Periodens totalresultat			558,5	558,5
Utdelning			-74,3	-74,3
Ingående balans 2019-01-01	34,4	6,9	4 831,2	4 872,5
Periodens totalresultat			93,3	93,3
Utgående balans 2019-03-31	34,4	6,9	4 924,5	4 965,8

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	61,0	57,7	250,2
Central administration	-6,9	-6,6	-29,6
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,3	2,0
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,4
Erhållna räntor		0,1	0,1
Betalda finansiella kostnader	-16,1	-15,0	-56,3
Betald skatt	-0,7	-1,9	-4,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	37,7	34,6	163,2
Förändring av rörelsekapital	0,2	49,2	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37,9	83,8	170,1
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-56,6	-173,0	-327,3
Övriga investeringar	-1,0	-1,1	-4,8
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,3	0,4	1,0
Realisation av räntederivat			-46,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57,3	-173,7	-377,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	14,4	96,6	310,9
Förändring av långfristiga fordringar			-29,5
Utbetald utdelning			-74,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14,4	96,6	207,1
Periodens kassaflöde	-5,0	6,7	0,1
Likvida medel vid periodens början	6,2	6,1	6,1
Likvida medel vid periodens slut	1,2	12,8	6,2

Segmentsrapportering, koncernen

Januari - mars 2019 Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Botkyrka och Huddinge	Lidingö, Sollentuna och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	8,1	46,5	9,9	17,1	17,3	98,9
Fastighetskostnader	-3,1	-20,6	-3,4	-5,8	-5,0	-37,9
Driftsöverskott	5,0	25,9	6,5	11,3	12,3	61,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 064,9	4 721,9	895,2	1 426,4	1 699,2	9 807,6

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

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 61,0 (57,7) Mkr och resultat före skatt 117,6 (122,0) Mkr består av central administration -6,9 (-6,6) Mkr, finansnetto -13,5 (-14,2) Mkr och värdeförändring 77,0 (85,1) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari - mars 2019 enligt nedan:

Mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	88,6	10,3	98,9
Fastighetskostnader	-36,1	-1,8	-37,9
Driftsöverskott	52,5	8,5	61,0
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	8 913,5	894,1	9 807,6

Nyckeltal, koncernen

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	255	250	250	232	218	219
Direktavkastning, % ¹⁾	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5	3,0
Hysesintäkter per m ² , kr	1 552	1 480	1 522	1 378	1 300	1 281
Fastighetskostnader per m ² , kr	594	557	521	555	580	551
Bokfört värde per m ² , kr	38 381	35 347	37 888	32 881	29 331	24 584
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	37,9	83,8	170,1	34,1	31,3	36,8
Investeringar, Mkr	57,6	174,1	332,1	104,0	59,7	67,1
Överskottsgrad, % ^{3) 17)}	61,7	62,4	65,7	59,7	55,4	57,0
Räntetäckningsgrad, ggr ^{4) 17)}	4,4	3,6	4,1	3,4	3,5	3,4
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ^{5) 17)}	1,4	1,7	1,4	2,0	2,2	2,4
Skuldsättningsgrad, ggr ^{6) 17)}	0,7	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6
Belåningsgrad, % ^{7) 17)}	36,2	36,8	36,6	32,4	28,8	31,0
Soliditet, % ^{8) 17)}	49,3	48,4	50,1	52,3	54,8	53,1
Avkastning eget kapital, % ^{9) 17)}	7,6	8,8	14,3	4,3	5,1	14,4
Avkastning totalt kapital, % ^{10) 17)}	5,2	6,1	8,4	3,5	4,2	10,6
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	2,26	2,30	15,83	1,05	1,15	2,52
Kassaflöde, kr ^{12) 17)}	0,92	2,03	4,12	0,82	0,76	0,89
Eget kapital, kr ^{13) 17)}	120,30	106,30	118,04	97,74	90,32	71,11
Substansvärde, kr ^{14) 17)}	150,63	135,01	147,79	123,29	114,41	89,39
Börskurs, kr ¹⁵⁾	143,50	109,00	127,50	111,75	111,00	95,00
Fastigheternas bokförda värde, kr ^{16) 17)}	237,59	218,69	233,90	185,30	163,22	132,78
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

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

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter	61,4	58,6	242,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-25,7	-22,6	-84,0
Underhållskostnader	-1,5	-1,4	-7,6
Fastighetsskatt	-1,1	-1,0	-3,9
Tomträttsavgälder	-1,0	-1,0	-4,2
Driftsöverskott	32,1	32,6	142,5
Avskrivningar på fastigheter	-5,4	-5,4	-22,1
Bruttoresultat	26,7	27,2	120,4
Central administration	-6,7	-6,3	-28,5
Realiserad värdeförändring räntederivat			-46,0
Finansiella intäkter	5,3	5,1	20,6
Räntekostnader	-9,8	-12,0	-44,8
Värdeförändring derivatinstrument	-18,5	1,7	44,7
Resultat efter finansiella poster	-3,0	15,7	66,4
Bokslutsdispositioner			31,3
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	0,6	-3,5	-7,4
Resultat efter skatt	-2,4	12,2	90,3

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2,7	2,7	2,6
Materiella anläggningstillgångar	2 182,9	2 083,6	2 168,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 508,0	1 325,6	1 426,6
Kortfristiga fordringar	15,8	11,9	14,1
Likvida medel	0,6		5,5
Summa tillgångar	3 710,0	3 423,8	3 617,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	725,3	724,0	727,8
Obeskattade reserver	0,9	0,4	0,9
Avsättningar	121,2	117,9	121,8
Långfristiga skulder	1 440,7	2 224,4	1 431,0
Finansiella derivatinstrument	30,3	54,9	11,8
Kortfristiga skulder	1 391,6	302,2	1 324,2
Summa skulder	2 984,7	2 699,8	2 889,7
Summa eget kapital och skulder	3 710,0	3 423,8	3 617,5

Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2019 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 8 maj 2019
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

HEBA
FASTIGHETS AB

Detta är HEBA

HEBA:s affärsidé är att erbjuda människor i Stockholmsområdet ett hållbart, attraktivt och tryggt boende. Det gör vi genom att vara en långsiktig fastighetsägare med en engagerad förvaltning och fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 69 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,
tryggt boende
sedan 1952.**

254 800 3 481

Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 254 800 m².

Koncernen har 3 481 bostadslägenheter.

220 400

Koncernens bostadslägenheter omfattar 220 400 m².

49,3%

Soliditet

36,2%

Belåningsgrad

9,8 mdkr

Marknadsvärdet fastigheter

Tre goda skäl att äga aktier i HEBA

**Långsiktigt
ägande**

**God aktie-
utveckling**

**Stabil
ekonomi**

Kalendarium

Årsstämma	8 maj 2019
Delårsrapport januari – juni 2019	8 augusti 2019
Delårsrapport januari – september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020
Årsredovisning 2019	april 2020

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD

08-5225 47 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se