

Kv1

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2022

Kvartalet i korthet

Tillväxt och stark finansiell ställning

Finansiella mål och riktlinjer förtydligar vart Heba är på väg. Det övergripande målet är att öka lönsamheten genom tillväxt med finansiell stabilitet. Det innebär att:

- Förvaltningsresultatet årligen ska öka med 10 procent.
- Belåningsgraden över tid inte ska överskrida 50 procent.
- Utdelningen årligen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.
- Varje nyinvestering ska långsiktigt förbättra intjäningsförmågan, det vill säga direktavkastning, förvaltningsmarginal och överskottsgrad.

Växande projektportfölj

Heba har under april tillträtt två fastigheter i Uppsala, ett äldreboende och en nyproducerad hyresbostadsfastighet. Utöver det kommer en projektfastighet med både ett äldreboende och hyreslägenheter att färdigställas i Norrtälje. Under första kvartalet pågick sju renoveringsprojekt och sju projekt kommer färdigställas under året.

Drygt 1 000 lägenheter är pågående i egen produktion, varav cirka 300 färdigställs under 2022. Därutöver är 1 100 bostadsrätter i produktion via partnerskap och samarbeten.

Hållbarhet

Arbetet för en klimatneutral verksamhet sker metodiskt genom att minimera, förbättra och påverka.

Heba har under kvartalet fattat beslut om att samtliga parkeringsplatser ska erbjuda laddningsmöjlighet senast år 2030. Vidare har Heba under perioden tagit ett större grepp kring avfallsfrågan för att öka sorteringen både bland hyresgäster och på våra byggarbetsplatser.

Energimålet att minska energianvändningen med 20 procent från 2018–2028, har nu uppnåtts sex år före plan. Den graddagskorrigerade energianvändningen uppgår vid periodens utgång till 89 kWh/kvm, en minskning med 10 procent jämfört med samma period föregående år.

Fastighetsvärde

Vid periodens utgång har fastighetsbeståndet ett värde om 14 878,4 mkr att jämföras med 12 221,2 mkr samma period föregående år.

Kvartalets resultat

- Kvartalsresultatet uppgick till 199,7 (106,4) mkr, vilket motsvarar 2,42 (1,29) kr per aktie.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,9 (48,6) mkr, vilket är 15,0 procent bättre än föregående år.
- Hyresintäkterna uppgick till 117,3 (106,6) mkr.
- Driftsöverskottet uppgick till 77,1 (70,3) mkr.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 89,7 (54,6) mkr.
- Substansvärde (NAV) uppgick till 113,22 (93,20) kr per aktie vilket motsvarar en ökning med 21,5 procent.

Nyckeltal

	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	117,3	106,6
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	267,7	254,0
Direktavkastning, %	2,1	2,3
Bokfört värde per kvm, kr	55 232	47 906
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, mkr	30,5	41,4
Investeringar, mkr	118,4	121,4
Genomsnittsränta, %	1,05	1,13
Förvaltningsmarginal %	47,7	45,6
Belåningsgrad, %	43,0	42,3
Nettobelåningsgrad, %	41,1	42,0
Överskottsgrad, %	65,7	65,9
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	2,42	1,29
Utdelning, kr ¹⁾	1,60	1,30
Börskurs den 31 mars, kr	151,60	115,50
Substansvärde (NAV), kr	113,22	93,20

¹⁾ Utdelning avser föreslagen utdelning till årsstämman 2022.

Kontaktperson

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

Fortsatt stabil tillväxt i orolig tid



Hebas förvaltningsresultat för första kvartalet 2022 uppgick till 55,9 (48,6) mkr, en förbättring med 15 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen beror på att vi nu ser helårseffekten av fjolårets fem nya fastigheter i Vallentuna, Österåker, Enköping och Norrtälje. Vi har startat en tillväxt som kommer pågå många år framåt. Med vår liggande projektportfölj ska vi årligen kunna leverera en tioprocentig tillväxt på förvaltningsresultatet många år framöver.

Under det senaste kvartalet har vi gått från en global kris till en annan. Covidpandemin har börjat tona ut och från mitten av mars har vi återgått till vår vanliga bemanning. Trots förutsättningarna har verksamheten fungerat på ett fantastiskt sätt. Både förvaltningen och projekten har löpt på nästan som vanligt. Inriktningen med hyresbostäder och samhällsfastigheter visar väldigt tydligt att vi stått stadigt även mitt i en pandemi. På morgonen den 24 februari nåddes vi av en förskräcklig nyhet, Ryssland påbörjade en invasion av Ukraina. Vi känner alla en stor oro för kriget i vår absoluta närhet och solidaritet med de drabbade i Ukraina. Många flyktingar kommer söka sig till Sverige för att försöka undgå krigets hemskheter. På Heba har vi fattat beslut om att erbjuda totalt 100 lägenheter i fem kommuner. Vår idé är att detta ska kunna bli ett permanentboende om behovet finns. I kölvattnet av pandemin och nu kriget i Ukraina påverkas projekt med ökade kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas då vi är tätt knutna till varandra i den globala ekonomin. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projekt-

”Heba är det långsiktigt trygga valet”

portfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte heller under 2022 ska påverkas väsentligt av pandemin eller av kriget i Ukraina. Om situationen förvärras så att osäkerheterna ökar har vi möjligheten att vila med våra ännu ej påbörjade projekt. Hyresbostäder, samhällsfastigheter och en stabil finansiell ställning är det mest förmånliga i tider av globala kriser. Det har pandemin visat och det kommer vi se även i den nya globala krisen.

Nyproduktion och renoveringsprojekt 2022

Under 2022 kommer tre nyproducerade fastigheter tas i bruk – en fastighet med äldreboende och hyresbostäder i Norrtälje och två hyresbostadsfastigheter i Uppsala. Dessutom kommer vi tillträda ett befintligt äldreboende i Uppsala. Fastigheterna blir fina tillskott till Hebas växande fastighetsportfölj. Renoveringsprojekten fortsätter löpa på i ett högt tempo. Under första kvartalet hade vi som mest sju pågående renoveringsprojekt och vi kommer även färdigställa sju projekt under året. Med takten vi för närvarande håller ska hela beståndet vara renoverat eller nyproducerat inom en femårsperiod. De helrenoverade fastigheterna har cirka 50 procent högre hyra och energianvändningen går ner med minst 30 procent.

Marknadsvärdet

Det sammanlagda marknadsvärdet på bolagets fastigheter per den 31 mars 2022 uppgick till 14 878,4 mkr, vilket kan jämföras med 12 221,2 mkr vid samma tidpunkt förra året. Värdeökningen på bolagets fastigheter under det första kvartalet 2022 uppgick till 0,6 procent.

Hållbarhetsarbetet

Vårt hållbarhetsarbete tar nya stora steg för varje kvartal som går. Under första kvartalet kunde vi för första gången redovisa en komplett bild av Hebas klimatbelastning. Redovisningen finns i vår nyläppta årsredovisning för 2021. Förutom att vi redovisar den direkta och indirekta klimatbelastningen finns scenarier hur verksamheten påverkas av och hanterar de fysiska klimatförändringarna. Nytt är också att även hållbarhetsredovisningen är granskad av våra revisorer. I redovisningen ser vi att Heba står inför stora utmaningar för att kunna bli ett bolag som inte har ett negativt klimatavtryck. Arbetet kräver samverkan, alla i branschen måste ta krafttag för att branschen ska kunna bli klimatneutral. Heba driver arbetet under parollen minimera, förbättra och påverka. Det innebär bland annat att vi under första kvartalet minskat vår energianvändning med ytterligare 10 procent jämfört med samma period föregående år.

Det betyder att vi redan nu nått vårt mål att från 2018 till 2028 minska vår energianvändning med 20 procent. Den graddagskorrigerade energianvändningen uppgår nu till 89 kWh/kvm. Under årets andra kvartal ska vi titta på hur våra nya energimål ska formuleras. Under första kvartalet har vi fattat beslut om att samtliga våra parkeringsplatser ska ha laddningsmöjligheter till 2030. Vi jobbar aktivt med att förbättra källsorteringen både hos hyresgästerna och på våra byggen. Detta gäller inte minst sortering av plast. Dessutom jobbar vi hårt med att utbilda våra entreprenörer i hållbarhet. En viktig del i att lösa klimatkrisen är innovation. Vi jobbar därför nära vår största fjärrvärmelieferantör i deras arbete med tekniken kallad BECCS – Bio Energy Carbon Capture and Storage – som innebär att koldioxiden efter förbränning av biobränslen fångas in ur rökgaserna, komprimeras till flytande form och lagras i underjordiska berg. Att vi håller högt tempo för att driva hållbarhetsfrågorna framåt är viktigt, som en del i det har vi under perioden tillsatt Sanna Göthlin som ny hållbarhetschef.

Stabil ekonomi – ett löfte

Att växa med bibehållen stark finansiell ställning är ett viktigt kännetecken för Heba och en förutsättning för bolagets långsiktiga och hållbara profil. Vi kommer inte låta tillväxt äventyra vår starka finansiella ställning. Det innebär att vi noga planerar vår expansion för att kunna ha en stadig

tillväxt av vårt förvaltningsresultat med cirka 10 procent årligen och samtidigt följa våra finansiella riktlinjer. Vår genomsnittsränta för vår upplåning är per kvartalets utgång 1,05 procent, detta med en god kapitalbindnings- och räntebindningstid. Under perioden har NCR gett oss en ny kreditrating på BBB+. Det är en nedgradering från vår A- med negativa utsikter. Nedgraderingen var mycket förvånande med tanke på att våra nyckeltal för 2021 var i paritet med eller bättre än när vi fick vår A-rating.

Heba är i tillväxt och ska genomföra den med stabila finanser. Det innebär att vi ska realisera tillväxten utan att över tid överstiga en belåningsgrad på 50 procent.

Marknaden och Heba

Under början av perioden var marknaden hetare än någonsin, men med kriget i Ukraina har förutsättningarna förändrats snabbt. Heba följer förändringarna på marknaden noggrant. Vi har många spännande diskussioner som pågår. Vi kommer agera snabbt och med handlingskraft om och när möjligheter uppstår.

Heba är det långsiktigt trygga valet.

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Finansiella mål och riktlinjer

Ökad lönsamhet genom tillväxt med finansiell stabilitet

Vår kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla hyresbostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen.

Våra målsättningar är att:

- förvaltningsresultatet ska årligen öka med 10 procent
- belåningsgraden ska över tid inte överskrida 50 procent
- utdelningen ska årligen vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt
- ekonomisk verkkningsgrad ska öka:
 - direktavkastning cirka 3 procent
 - överskottsgrad cirka 75 procent
 - förvaltningsmarginal cirka 50 procent

Heba Fastighets AB

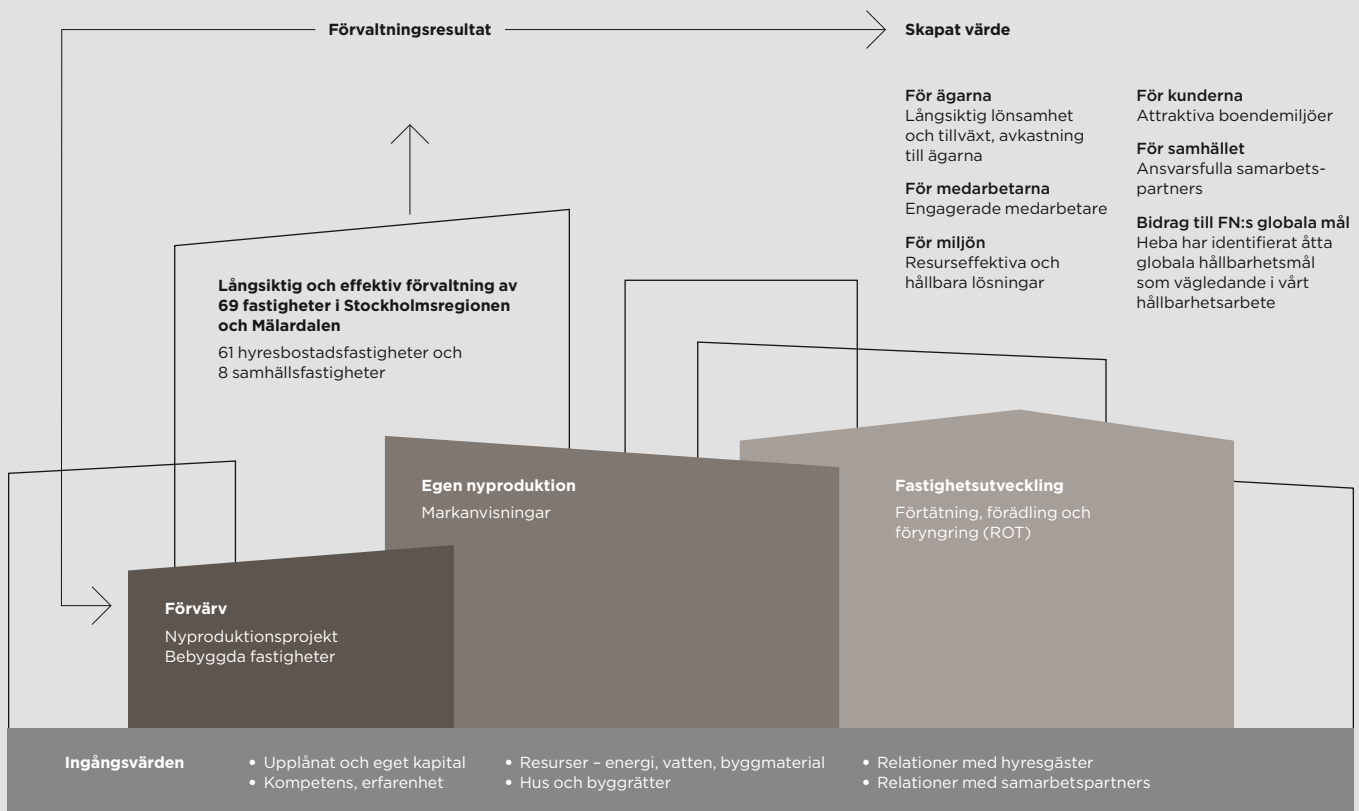
VÅR VISION

Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

VÅR AFFÄRSIDÉ

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Vår värdeskapande affärsmodell



Heba Fastighets AB

Mål

Tillväxt

Heba ska fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhet

Heba ska ha ett aktivt hållbarhetsarbete som speglas i allt bolaget gör. I det dagliga arbetet, såväl som i bolagets långsiktiga förhållningssätt till fastighetsutveckling och förvaltning. Senast år 2030 ska fastighetsförvaltningen vara klimatneutral och hela verksamheten år 2045.

Heba ska ha nöjda hyresgäster med ett serviceindex som är i nivå med eller överstiger medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.

Heba ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och samarbete.

Utdelning till aktieägarna

Heba ska årligen ge aktieägarna en utdelning som ger minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt.

Varumärke

Heba ska arbeta aktivt för att stärka bolagets varumärke.

Digitalisering

Heba ska arbeta aktivt för en utökad digitalisering och utveckling av IT-mognaden i verksamheten.

Styrkor

Eftertraktade fastigheter i attraktiva lägen med potential

Heba är med sitt koncentrerade bestånd av hyresbostäder i Stockholmsregionen och Mälardalen väl positionerat för att genom effektiv förvaltning och helhetskoncept för renovering, ombyggnad och tillbyggnad fortsätta att öka intjäningsförmågan i befintligt bestånd.

Modernisering och underhåll av fastigheterna sker med inriktning på långsiktig hållbarhet och fokuserar även på energibesparingar och möjligheter att skapa nya bostäder på befintliga fastigheter. Detta förväntas också leda till stigande fastighetsvärden på sikt.

Ökad andel nyproduktion och samhällsfastigheter med högre direktavkastning

Heba flyttar fram sina positioner inom nyproduktion och samhällsfastigheter. Den samlade investeringsvolymen för pågående hyresrätts- och äldreboendeprojekt är 2,1 mdkr. Projekten som färdigställs från 2022 och framåt kommer att generera ett driftöverskott om cirka 130 mkr per år. Antalet geografiska områden inom Stockholmsregionen och Mälardalen ska öka. Efterfrågan på samhällsfastigheter ökar stadigt, bland annat för att Sveriges befolkning blir allt äldre och Heba har som mål att öka andelen samhällsfastigheter i beståndet från 10 till 20 procent 2025.

Stark finansiell ställning och kostnadseffektiv upplåning ger utrymme för lönsam tillväxt

Hebas underliggande stabila kassaflöde, goda finansiella ställning, att bolaget är börsnoterat samt har tillgång till fler kostnadseffektiva finansieringsalternativ än tidigare gör att Heba kan fortsätta sin expansion utan att målet om en belåningsgrad som understiger 50 procent begränsar tillväxtambitionerna.

Stabil utdelningsnivå

Hebas tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. Företagets mål är att aktieutdelningen ska vara minst 70 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. De senaste tio åren har aktieutdelningen varit mellan 68-73 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt.

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2022

Omsättning och resultat

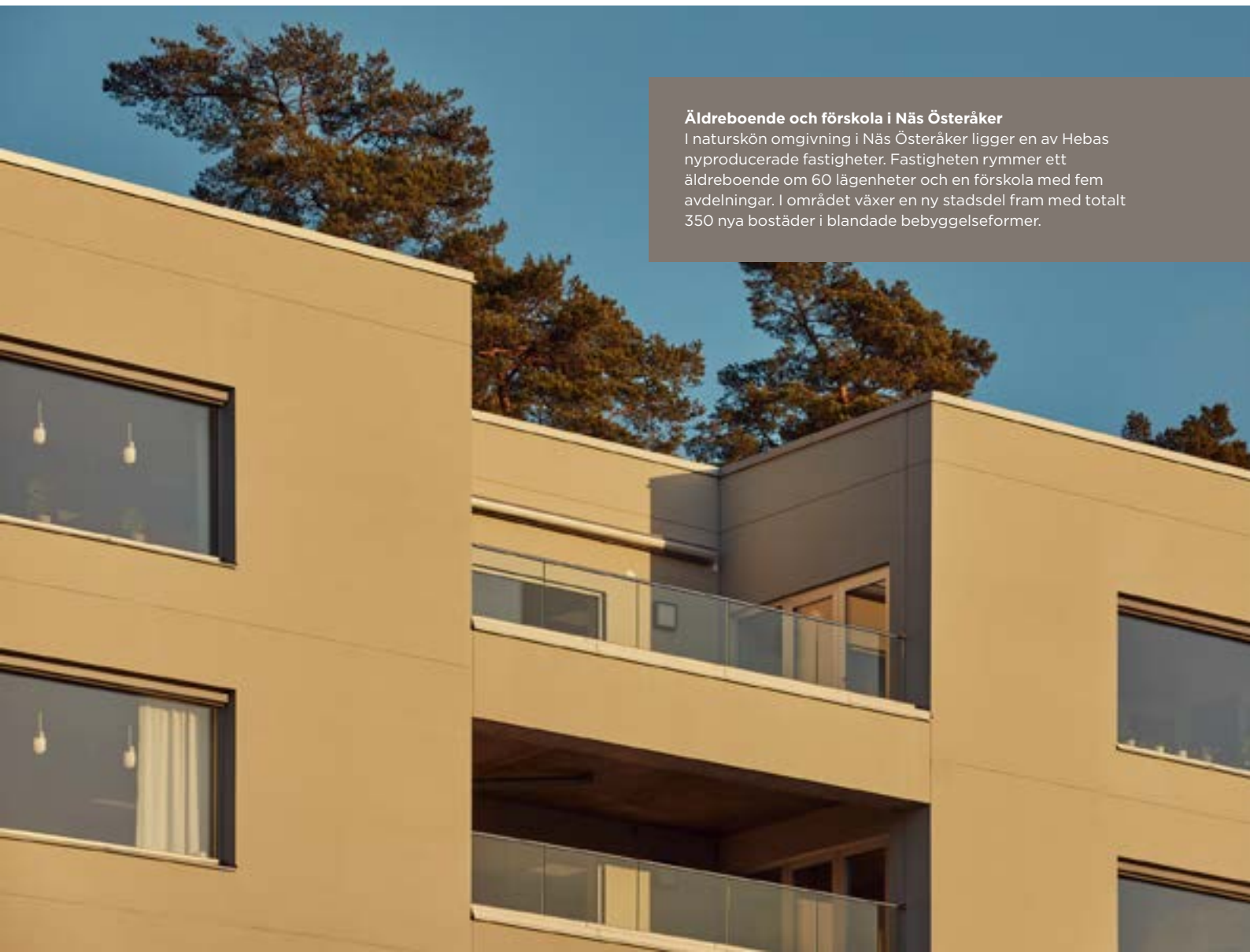
Hysesintäkterna ökade till 117,3 (106,6) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 40,2 (36,3) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 55,9 (48,6) mkr. Det förbättrade förvaltningsresultatet är ett resultat av gjorda förvärv under 2021 i Enköping, Norrtälje, Vallentuna samt Österåker. Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntederivat uppgick till 200,5 (83,8) mkr. Resultat före skatt uppgick till 256,4 (132,4) mkr eller 3,11 (1,60) kr/aktie och efter skatt till 199,7 (106,4) mkr eller 2,42 (1,29) kr/aktie.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 69 (68) fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen, varav 59 (60) fastigheter är bostadsfastigheter, 8 (6) fastigheter är samhällsfastigheter och 2 (2) projektfastigheter. Uthyrningsbar area är 267 700 (254 000) kvm innehållande 3 479 (3 372) bostäder och 353 (366) lokaler. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt mycket låg, 0,48 procent för bostäder och 0,70 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Äldreboende och förskola i Näs Österåker

I naturskön omgivning i Näs Österåker ligger en av Hebas nyproducerade fastigheter. Fastigheten rymmer ett äldreboende om 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar. I området växer en ny stadsdel fram med totalt 350 nya bostäder i blandade bebyggelseformer.



Investeringar och försäljningar

Uppsala Gränby

Heba har den 31 mars 2022 tecknat avtal med Senectus Förvaltning AB och Tunkhem AB avseende förvärv av dels ett äldreboende och dels en nyproducerad hyresbostadsfastighet i Uppsala Gränby. Äldreboendet består av 70 lägenheter och bostadsfastigheten av 47 hyreslägenheter. Planerat tillträde under april 2022 och där Heba förvärvar aktierna i bolagen. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 420 mkr.

Källberga Nynäshamn

Heba har den 8 oktober 2021 tecknat avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Fastigheterna består av 123 hyresrätter. Planerat tillträde under maj 2022 och produktionsstart under kvartal två 2022. Planerat färdigställande till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 0 mkr under 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 306 mkr.

Enköping

Heba har den 30 juni 2021 tecknat avtal med Bergsundet-gruppen avseende förvärv av ett trygghetsboende och en bostadsfastighet i Enköping. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt med Lindbäck's Bygg AB. Trygghetsboendet består av 62 lägenheter och bostadsfastigheten av 92 hyresrätter. Tillträde ägde rum den 22 november 2021 och under december månad 2021 har projektet byggstartat. Färdigställande är

planerat till kvartal tre 2023. Nedlagda kostnader uppgår till 65,2 mkr varav 8,4 mkr under första kvartalet 2022. Investeringen beräknas uppgå till cirka 307 mkr.

Norrtälje Hamn och Österåker

Heba har den 19 juni 2019 tecknat avtal med Magnolia Bostäder om uppförande av 83 hyreslägenheter och ett äldreboende med 84 lägenheter och 55 parkeringsplatser i Norrtälje Hamn samt ett äldreboende med 60 lägenheter och en förskola med fem avdelningar i Österåker. Affären genomförs som en så kallad forward funding affär där Heba förvärvar aktierna i bolagen som tecknar ett totalentreprenadavtal med Credentia AB för projektet i Norrtälje Hamn och Consto Öst för projektet i Österåker. Byggnaden i Norrtälje Hamn är i sex våningar omfattande totalt 10 000 kvm BOA/LOA och byggnaden i Österåker omfattar 4 700 kvm LOA. Färdigställande av totalentreprenaderna ske under våren 2022 för Norrtälje Hamn och har skett under våren 2021 för Österåker. Värdet på affären inklusive ersättning för totalentreprenaderna uppgår till cirka 706 mkr.

Per den 21 augusti 2019 har Heba tillträtt bolaget innehållandes projektet i Norrtälje Hamn. Nedlagda kostnader uppgår till 425,8 mkr, varav 8,1 mkr under första kvartalet 2022. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 484 mkr.

Övriga investeringar

Övriga nyinvesteringar uppgår till 4,3 (1,7) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 94,8 (53,6) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under första kvartalet 2022 uppgår till 115,6 (120,3) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 2,8 (1,1) mkr.

Samarbeten

Bredäng

I februari 2020 tecknades det första samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng. De cirka 200 bostadsrätterna kommer att vara fördelade i tre punkthus om totalt cirka 10 000 kvm BOA/LOA. Projektet byggstartades under kvartal fyra 2020. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 500 mkr.

Uppsala

I september 2020 tecknades det andra samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett hyresrätts- och bostadsrättsprojekt i Uppsala. Bostadsrättsprojektet om 158 lägenheter kommer att vara fördelade i fyra byggnader. De 146 hyresrätterna kommer byggas med hjälp av investeringsstöd. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 640 mkr.

Vårbergstoppen

I oktober 2020 tecknades det tredje samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen. Bostadsrättsprojektet om 300 lägenheter kommer att vara fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 600 mkr.

Framtidens Stora Sköndal

I november 2020 tecknades det fjärde samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende att bygga 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Skärgårdsskogen Skarpnäck

I september 2021 tecknades det femte samarbetsavtalet med Åke Sundvall Byggnads AB avseende ett bostadsrättsprojekt om cirka 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 250 mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars 2022 ett marknadsvärde om 14 878,4 mkr jämfört med 14 673,1 mkr vid föregående årsskifte. En tredjedel av koncernens samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats av Savills Sweden AB. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Tillvägagångssätt

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive ovan nämnda undantag. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad 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 1,9 procent i Stockholm närförort till 3,6 procent i Nordost. Värdeökningen totalt under januari-mars uppgick till 0,6 (0,5) procent. Värdeökningen beror främst på en fortsatt hög efterfrågan och lägre avkastningskrav på bostadsfastigheter i Stockholmsregionen.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (mkr)	2022	2021	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Bokfört värde vid periodens början	14 673,1	12 046,2	12 046,2
Förvärv och nybyggnation	20,8	66,7	1 204,6
Investeringar i befintliga fastigheter	94,8	53,6	285,8
Försäljningar	-	-	-354,2
Värdeförändring	89,7	54,6	1 490,6
Bokfört värde vid periodens slut	14 878,4	12 221,2	14 673,1

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 446,9 (194,6) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 7 692,5 (6 231,3) mkr motsvarande en soliditet om 47,7 (47,4) procent. Belåningsgraden uppgår till 43,0 (42,3) procent och nettobelåningsgraden till 41,1 (42,0) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 30,5 (41,4) mkr. Räntebärande skulder ökade till 6 403,0 (5 166,0) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (140,0) mkr och 2 750,0 (1 666,0) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per delårsperiodens utgång har Heba utestående certifikat om 1 360,0 (825,0) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid delårsperiodens utgång till 1,05 (1,13) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (1 840,0) mkr, varav 140,0 (140,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Ställda säkerheter och borgensåtaganden

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 4 476,0 (4 205,6) mkr. Moderbolaget har sedan tidigare ingått borgensåtaganden för kreditfaciliteter om 400 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Bredäng, 500 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Vårbergstoppen samt 525 mkr avseende ett bostadsrättsprojekt i Uppsala.

Räntebindningsstruktur

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 mars 2021 framgår av nedanstående tabell.

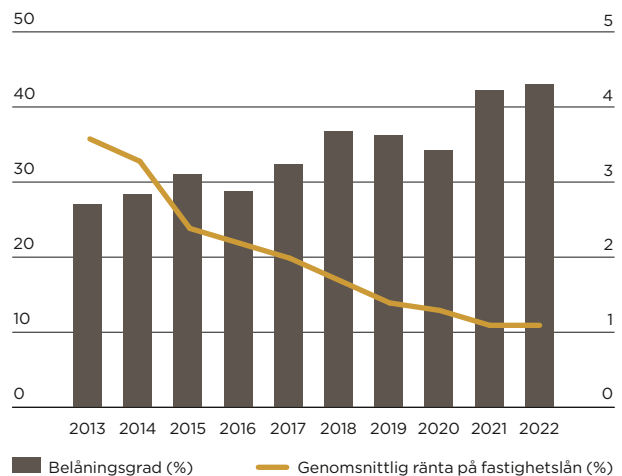
Räntebindningsstruktur 2022-03-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
1 år	2 950,0	0,96	46
2 år	170,0	1,03	3
3 år	370,0	0,22	6
4 år	300,0	0,97	5
5 år	200,0	1,07	3
6-7 år	750,0	0,92	12
8-10 år	1 663,0	1,48	25
Summa	6 403,0	1,05	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). Heba har tecknat ränteswappar om totalt 2 050,0 (1 650,0) mkr vid delårs-

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta på fastighetslån (%) jan-mar



periodens utgång, varav 200,0 mkr avser räntederivat med startdatum 2023 och 2024.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 111,8 (-25,5) 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 82,2 mkr.

Räntederivat 2022-03-31

Förfallodag	Nominellt belopp (mkr)	Verkligt värde (mkr)
2023-10-26	100,0	0,7
2024-09-27	200,0	7,7
2024-10-28	100,0	1,9
2025-10-27	100,0	2,7
2026-10-26	100,0	3,0
2026-11-23	100,0	3,4
2027-10-26	100,0	3,3
2027-11-23	100,0	3,7
2028-04-10	200,0	17,3
2028-10-26	150,0	5,1
2029-03-15	200,0	12,2
2029-05-14	200,0	15,6
2030-10-28	200,0	23,8
2030-10-28	100,0	6,2
2031-10-28	100,0	5,3
Summa	2 050,0	111,8

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 mars 2021 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2022-03-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 360,0
< 1 år	400,0	400,0
1-2 år	2 632,0	1 192,0
2-3 år	730,0	330,0
3-4 år	1 100,0	1 100,0
4-5 år	400,0	200,0
6-7 år	0,0	0,0
8-10 år	1 821,0	1 821,0
Summa	11 083,0	6 403,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid, inklusive lånelöften, var 4,3 (4,5) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,6 (3,2) år.

Rating

Under första kvartalet 2022 erhöll Heba en long-term issuer credit rating med betyget BBB+, Stable Outlook, av Nordic Credit Rating. Detta är en förändring från Hebas tidigare ratingbetyd A- Negative outlook.

MTN-program för utgivning av obligationer och grönt ramverk

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en total beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba framöver har möjlighet att fortsätta ge ut obligationer på kapitalmarknaden och det gröna ramverket ger dessutom Heba möjligheten att ge ut gröna obligationer samt certifikat.

Leasingskuld

Hebas 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 har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden vid övergången till den nya leasingstandarden. Per 31 mars 2022 uppgår leasingskulden för tomträtter till 157,5 mkr. Denna är beräknad enligt en genomsnittlig marginell ränta om 3 procent. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad till följd av att tomträttsavtalen är eviga och därigenom sker ingen amortering av leasingskulden utan hela betalningen utgör räntebetalning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Av Hebas totala hyresintäkter kommer nästan 80 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan.

Driftskostnad

Hebas enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmesystemet. Totalt sju fastigheter använder bergvärme som värmekälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärde

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 3,4 miljarder kronor. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 2,3 miljarder kronor.

Finanspolicy

Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska 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 54 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.

Kriget i Ukraina

I slutet av februari 2022 påbörjade Ryssland en invasion av Ukraina. Kriget i Ukraina påverkar projekt med ökade kostnader och risk för förseningar. Även energipriser och räntekostnader påverkas. Med Hebas starka finansiella ställning och stabila projektportfölj är vår bedömning att bolagets lönsamhet inte ska påverkas väsentligt av kriget i Ukraina under 2022.

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.

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 Hebas hemsida, www.hebafast.se

Hebaaktien

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

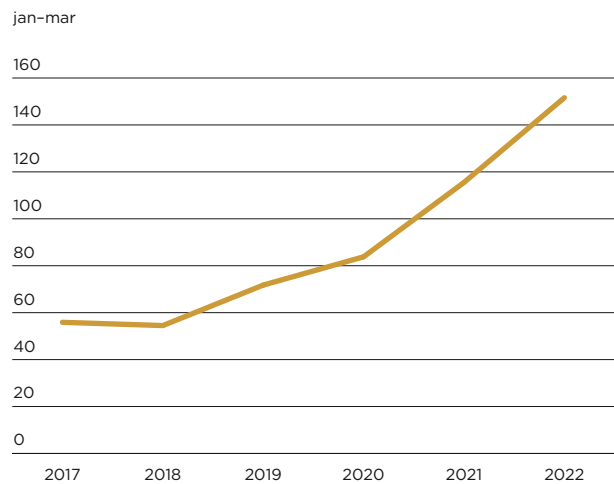
Ägarstruktur

Namn	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Kapital (%)	Antal röster (%)
Nordea Bank ABP	0	15 987 625	19,4	10,4
Ericsson, Charlotte	974 160	4 314 372	6,4	9,1
Vogel, Johan	898 800	3 997 040	5,9	8,4
Vogel, Anna	898 800	3 981 040	5,9	8,4
Holmbergh, Christina	924 160	3 909 804	5,9	8,5
Eriksson, Anders	914 160	3 584 423	5,5	8,2
Härnblad, Birgitta Maria	1 030 320	3 029 968	4,9	8,6
Ericsson, Ulf	0	3 160 000	3,8	2,1
Spiltan Aktiefond Stabil	0	2 197 303	2,7	1,4
SEB	0	2 175 161	2,6	1,4
Totalt, största aktieägarna	5 640 400	46 336 736	63,0	66,5
Andra aktieägare	2 349 920	28 232 944	37,0	33,5
Totalt	7 990 320	74 569 680	100,0	100,0

Utdelning

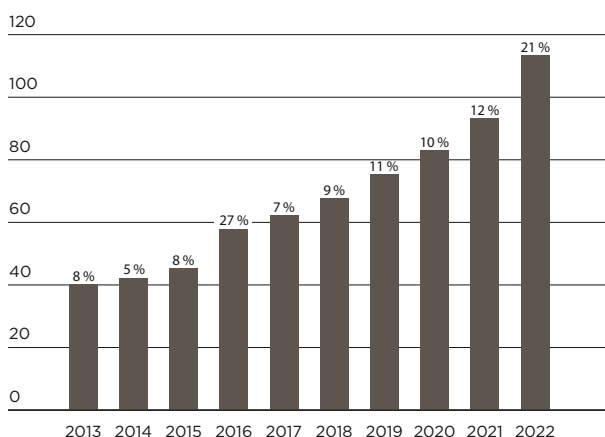
För verksamhetsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 1,60 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,0 procent baserat på börskursen den 31 december 2021. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 5 maj 2022 med avstämningsdag den 2 maj 2022.

Värdeutveckling aktiekurs 2017–2022 (kr)

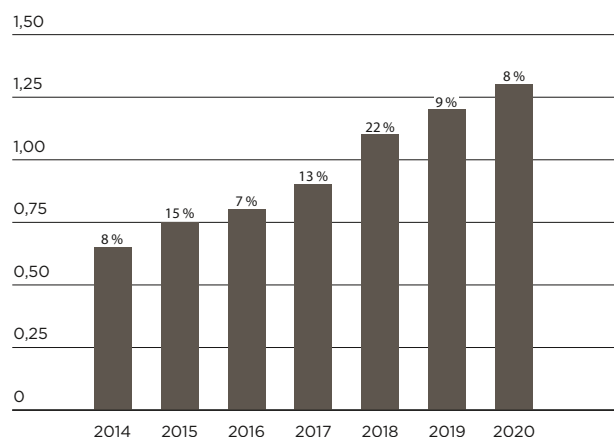


Substansvärde (NAV) per aktie (kr)

jan-mar



Aktieutdelning (kr/aktie)



Hållbarhet

Heba bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete utifrån tre fokusområden – organisation, samhällsansvar och miljö. Hållbarhetsarbetet ska säkerställa att bolaget uppnår sina långsiktiga hållbarhetsmål och FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Vår organisation

Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur ett fysiskt, psykiskt och socialt perspektiv. Heba arbetar proaktivt för att undvika arbetsrelaterade olyckor, ohälsa och att förebygga risker. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Att var och en kontinuerligt kan utvecklas och må bra är hållbart och långsiktigt.

Vår roll i samhället

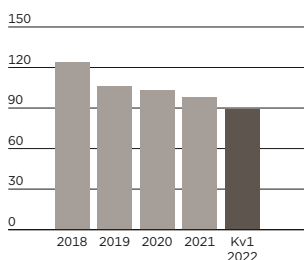
Vår roll i samhället handlar om att Hebas verksamhet bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Heba är en långsiktig fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar attraktiva bostäder och samhällsfastigheter. Vi erbjuder en möjlighet till ett tryggt och ändamålsenligt boende för människor i olika åldrar och med olika vård- eller servicebehov. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta och ge bidrag till välgörenhetsorganisationer, som ligger i linje med vår verksamhet.

Vår miljö

Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål. För att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan har Heba under 2021 fokuserat på att kartlägga de indirekta utsläppen (scope 3). Att begränsa verksamhetens indirekta utsläpp är den viktigaste komponenten för att nå Parisavtalets mål. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarion orsakade av klimatpåverkan som 100-årsregn och ökning av temperaturen.

Minskning av energianvändning, graddagskorrigerad

kWh/kvm



Mål 2028

-20%

Utfall Kv1 2022

-22%

Första kvartalet

När vi pratar om klimatpåverkan delar vi upp det i tre huvudområden; det vi löpande använder så som energi, det avfall vi ger upphov till både från våra hyresgäster och i projekt, och det vi sätter in, så som material- och produktval främst i nyproduktion och vid renovering. För att på sikt få en helt klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera, förbättra och påverka. Vi kan inte uppnå klimatneutralitet på egen hand utan behöver tillsammans med leverantörer, samarbetspartners, hyresgäster och andra intressenter ha ett nära samarbete – varför påverkan är en av våra viktigaste prioriteringar. Vår roll är att förutom det vi själva har rådighet över, även bidra till en hållbar utveckling i flera delar av kedjan och bjuder in till samtal, utbildning och kompetensutväxling.

Under årets första kvartal har vi påbörjat ett samarbete med vår största fjärrvärmeleverantör för att tillsammans se till att minska plasten från hushållssoporna, som går till förbränning. Vi har inventerat och analyserat hela beståndets avfallshantering för att optimera vilka kärl som finns var, hur ofta de töms och den generella uppfattningen om tydlighet, trivsel och trygghet i miljörummen. Arbetet fortsätter under våren där två pilotfastigheter kommer få ett nytt koncept implementerat, tillsammans med tydlig information till våra hyresgäster om varför det är så viktigt med källsortering. Vi kommer att mäta förändringen av utsorterad plast som sedan kommer ligga till grund för att sätta övergripande sorteringsmål. Vår ambition är att samtliga fastigheter ska ha blivit uppdaterade med den nya standarden under 2022.

Vår största utmaning är klimatpåverkan från byggvaror i nyproduktion och vid renovering. Under kvartalet har vi tillsammans med en av våra entreprenörer beslutat att fastigheten Pennteckningen i Johanneshov kommer bli vårt första gemensamma pilotprojekt att renovera med klimatpåverkan i fokus. Vår ambition är att genom att beräkna och hitta våra "koldioxid-drivare", kunna minska vår påverkan och ge oss redskap för framtida renoveringar och produkter som vi kallar Hebestandard.

Under kvartalet tog vi beslutet att alla våra parkeringsplatser ska erbjuda laddningsmöjlighet senast år 2030. En viktig del för att ge rätt förutsättningar till våra hyresgäster att leva mer hållbart.

Kriget i Ukraina har berört oss alla och vi på Heba vill hjälpa till på det sättet vi kan. Vi har skänkt pengar till organisationen UNHCR som på uppdrag av FN leder och samordnar internationella insatser till skydd av flyktingar. Vi har sett över möjligheten att bidra med bostäder till de flyktingar som kommer till Sverige och varit i kontakt med fem kommuner där vi är verksamma. Totalt har vi erbjudit omkring hundra lägenheter, ett arbete som kommer fortsätta under våren.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 55,9 (57,3) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 128,8 (46,3) mkr.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga händelser efter delårsperiodens utgång att rapportera.

Prognos 2022

Förvaltningsresultatet för 2022 bedöms bli bättre jämfört med förvaltningsresultatet för 2021.

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

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

Stockholm den 27 april 2022

Heba Fastighets AB (publ)

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör



I Norrtälje Hamn äger Heba två fastigheter med 143 samt 84 hyreslägenheter samt ett äldreboende med 80 lägenheter. I samband med Norrtäljes 400-årsjubileum fick hyresgästerna Norrtäljekortet i gåva, för att gynna lokala näringsidkare i staden.

Rapport över totalresultat, koncernen

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	117,3	106,6	449,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-38,0	-34,1	-125,8
Underhållskostnader	-0,8	-0,8	-5,1
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	-5,8
Driftsöverskott	77,1	70,3	312,9
Central administration	-9,4	-8,0	-37,2
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	-0,2	-0,2	-0,8
Finansiella intäkter	5,0	2,7	18,7
Räntekostnader	-15,4	-14,9	-59,7
Räntekostnader leasing	-1,2	-1,3	-5,0
Förvaltningsresultat	55,9	48,6	228,9
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-1,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	89,7	54,6	1 490,6
Värdeförändring räntederivat	110,8	29,2	55,8
Resultat före skatt	256,4	132,4	1 773,7
Aktuell skatt	-	-	-0,3
Uppskjuten skatt	-56,7	-26,1	-298,2
Periodens resultat	199,7	106,4	1 475,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	199,7	106,4	1 475,2
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	2,42	1,29	17,87
Utdelning (2022 förslag), kr			1,60
Total utdelning (2022 förslag), Kkr			132 096

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer. Innehav utan bestämmande inflytande saknas.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag, koncernen

mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,6	1,9	6,8
Förvaltningsfastigheter	14 878,4	12 221,2	14 673,1
Nyttjanderättstillgång	157,5	166,9	157,5
Materiella anläggningstillgångar	7,2	6,9	5,3
Andelar i gemensamt styrda företag	0,5	0,5	0,3
Finansiella anläggningstillgångar	440,4	407,9	433,4
Finansiella tillgångar	25,1	-	25,0
Räntederivat	111,8	-	0,9
Omsättningstillgångar	64,1	132,6	54,6
Likvida medel	446,9	194,6	158,8
Summa tillgångar	16 138,5	13 132,5	15 515,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 692,5	6 231,3	7 492,8
Långfristiga räntebärande skulder	4 843,0	3 460,0	4 290,0
Räntederivat	-	25,6	-
Uppskjuten skatteskuld	1 766,8	1 437,9	1 710,0
Leasingskuld	157,5	166,9	157,5
Kortfristiga räntebärande skulder	1 560,0	1 706,0	1 735,0
Övriga kortfristiga skulder	118,7	104,9	130,4
Summa skulder	8 446,0	6 901,2	8 022,9
Summa eget kapital och skulder	16 138,5	13 132,5	15 515,7

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2021-01-01	34,4	6,9	6 083,6	6 124,9
Periodens totalresultat			106,4	106,4
Utgående balans 2021-03-31	34,4	6,9	6 190,0	6 231,3
Ingående balans 2021-04-01	34,4	6,9	6 190,0	6 231,3
Periodens totalresultat			1 368,8	1 368,8
<i>Transaktion med ägare</i>				
Utdelning			-107,3	-107,3
Utgående balans 2021-12-31	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Ingående balans 2022-01-01	34,4	6,9	7 451,5	7 492,8
Periodens totalresultat			199,7	199,7
Utgående balans 2022-03-31	34,4	6,9	7 651,2	7 692,5

Kassaflödesanalys i sammandrag, koncernen

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott	77,1	70,3	312,9
Central administration	-9,3	-8,0	-37,2
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	0,4	3,2
Erhållen utdelning Brandkontoret			1,1
Erhållna räntor		2,7	17,6
Betalda finansiella kostnader	-18,2	-18,6	-67,3
Betald skatt	0,1	-1,9	-1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	50,0	44,9	229,2
Förändring av rörelsekapital	-19,5	-3,5	3,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,5	41,4	232,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	-115,6	-120,3	-1 397,4
Investering i finansiella tillgångar	-0,5		-25,0
Övriga investeringar	-2,8	-1,1	-7,2
Försäljning förvaltningsfastigheter			354,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,6		0,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118,4	-121,4	-1 074,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	898,0	1 300,0	3 180,0
Amortering av lån	-520,0	-1 049,0	-2 070,0
Förändring av långfristiga fordringar	-2,1	-73,5	-99,0
Utbetald utdelning			-107,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	375,9	177,5	903,6
Periodens kassaflöde	288,1	97,5	61,7
Likvida medel vid periodens början	158,8	97,1	97,1
Likvida medel vid periodens slut	446,9	194,6	158,8

Segmentsrapportering, koncernen

Januari-mars 2022 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Koncernen
Hysesintäkter	13,5	45,9	0,8	36,9	20,2	117,3
Fastighetskostnader	-4,0	-18,4	-0,4	-10,1	-7,3	-40,2
Driftsöverskott	9,5	27,5	0,4	26,8	12,9	77,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 932,0	5 588,1	153,9	4 915,4	2 289,0	14 878,4

Januari-mars 2021 mkr	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Koncernen
Hysesintäkter	11,9	49,0	0,0	25,4	20,3	106,6
Fastighetskostnader	-4,0	-18,6	-0,0	-7,2	-6,5	-36,3
Driftsöverskott	7,9	30,4	0,0	18,2	13,8	70,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 616,0	5 286,1	0,0	3 259,5	2 059,6	12 221,2

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskott 77,1 (70,3) mkr och resultat före skatt 256,4 (132,4) mkr består av central administration -9,4 (-8,0) mkr, räntekostnad leasing -1,2 (-1,3) mkr, finansnetto -10,4 (-12,2) mkr samt resultat från andelar intresseföretag -0,2 (-0,2) och värdeförändring 200,5 (83,8) mkr.

Hebas 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 överensstämmer med den interna rapporteringen till företagsledningen.

Från 1 januari 2022 har områdessegmenten justerats både var gäller namn samt fastighetsindelning. Justeringen har gjorts för att spegla att Heba numera äger fastigheter utanför Stockholm med närförorter. Även jämförelsesiffror föregående års kvartal är omräknade.

Vid uppdelning per fastighetskategori är fördelningen januari-mars 2022 enligt nedan:

mkr	Bostads- fastigheter	Samhälls- fastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	99,2	18,1	117,3
Fastighetskostnader	-36,7	-3,5	-40,2
Driftsöverskott	62,5	14,6	77,1
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	12 699,7	2 178,7	14 878,4

Nyckeltal, koncernen

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	267	254	261	241	255	250
Direktavkastning, % ¹⁾	2,1	2,3	2,2	2,4	2,5	2,6
Hysesintäkter per kvm, kr	1 752	1 679	1 726	1 594	1 552	1 480
Fastighetskostnader per kvm, kr	601	572	525	542	594	557
Bokfört värde per kvm, kr	55 232	47 906	53 767	46 560	38 381	35 347
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, mkr ²⁾	30,5	41,4	232,7	61,3	37,9	83,8
Investeringar, mkr	118,4	121,4	1 404,6	191,2	57,6	174,1
Överskottsgrad, % ³⁾ ¹⁹⁾	65,7	65,9	69,6	66,0	61,7	62,4
Förvaltningsmarginal, % ⁴⁾ ¹⁹⁾	47,7	45,6	50,9	44,4	41,0	39,9
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵⁾ ¹⁹⁾	4,6	4,3	4,8	4,6	4,4	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁶⁾ ¹⁹⁾	1,1	1,1	0,9	1,1	1,4	1,7
Skuldsättningsgrad, ggr ⁷⁾ ¹⁹⁾	0,8	0,8	0,8	0,6	0,7	0,8
Belåningsgrad, % ⁸⁾ ¹⁹⁾	43,0	42,3	41,1	34,3	36,2	36,8
Nettobelåningsgrad, % ⁹⁾ ¹⁹⁾ ²⁰⁾	41,1	42,0	41,1	35,8	38,3	N/A
Soliditet, % ¹⁰⁾ ¹⁹⁾	47,7	47,4	48,3	51,9	49,3	48,4
Avkastning eget kapital, % ¹¹⁾ ¹⁹⁾	10,5	6,9	21,7	3,5	7,6	8,8
Avkastning totalt kapital, % ¹²⁾ ¹⁹⁾	6,9	3,6	13,0	2,8	5,2	6,1
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr ¹³⁾	2,42	1,29	17,87	0,58	1,13	1,15
Kassaflöde, kr ¹⁴⁾ ¹⁹⁾	0,37	0,50	2,82	0,74	0,46	1,02
Eget kapital, kr ¹⁵⁾ ¹⁹⁾	93,17	75,48	90,76	67,27	60,15	53,15
Substansvärde (NAV), kr ¹⁶⁾ ¹⁹⁾	113,22	93,20	111,46	82,88	75,21	67,69
Börskurs, kr ¹⁷⁾	151,60	115,50	157,60	83,80	71,75	54,50
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁸⁾ ¹⁹⁾	180,21	148,03	177,73	125,57	118,80	109,35
Antal aktier vid periodens slut, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560
Genomsnittligt antal aktier, tusental	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560	82 560

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) Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
- 5) Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader i relation till räntekostnader.
- 6) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital vid periodens utgång.
- 8) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 9) Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
- 10) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
- 11) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 12) Resultat före skatt exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt balansomslutning.
- 13) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 14) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 15) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 16) Eget kapital med tillägg av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 17) Börskurs vid periodens utgång
- 18) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång
- 19) Uträkning av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se
- 20) Nyckeltalet ej tillämpligt för 2018.

Moderbolagets resultaträkning

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	55,9	57,3	226,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-22,7	-23,3	-85,4
Underhållskostnader	-1,0	-0,6	-4,0
Fastighetskatt	-0,9	-1,0	-3,5
Tomträttsavgälder	-0,7	-0,7	-2,7
Driftsöverskott	30,6	31,7	131,3
Avskrivningar på fastigheter	-6,2	-5,9	-23,8
Bruttoresultat	24,4	25,9	107,5
Central administration	-9,2	-7,6	-35,5
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	-15,0
Finansiella intäkter	14,7	9,9	356,5
Räntekostnader	-11,9	-11,1	-44,9
Värdeförändring derivatinstrument	110,8	29,2	55,7
Resultat efter finansiella poster	128,8	46,3	424,3
Bokslutsdispositioner	-	-	3,0
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-28,3	-8,8	-21,5
Resultat efter skatt	100,5	37,4	405,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,6	1,9	6,8
Materiella anläggningstillgångar	2 441,8	2 295,5	2 378,5
Finansiella anläggningstillgångar	3 732,1	2 844,8	3 844,6
Finansiella derivatinstrument	111,8	-	0,9
Kortfristiga fordringar	334,4	16,8	37,9
Likvida medel	446,3	193,7	158,2
Summa tillgångar	7 073,0	5 352,7	6 426,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 617,5	1 255,9	1 516,9
Obeskattade reserver	1,3	1,6	1,3
Avsättningar	188,7	147,7	160,4
Långfristiga skulder	3 856,3	2 495,4	3 164,0
Finansiella derivatinstrument	-	25,6	-
Kortfristiga skulder	1 409,2	1 426,5	1 584,3
Summa skulder	5 455,5	4 096,8	4 909,2
Summa eget kapital och skulder	7 073,0	5 352,7	6 426,9

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 2022 och den tremånersperiod 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 revisionssed 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 27 april 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2022	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

Kontaktperson

Patrik Emanuelsson, VD
08-522 547 50, patrik.emmanuelsson@hebafast.se

Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

Heba-koncernen omfattar 69 fastigheter, varav åtta samhällsfastigheter. Antal bostäder är 3 479 och antal lokaler 353. Heba grundades 1952 och är sedan 1994 noterat på Nasdaq Stockholm AB Nordic Mid Cap.

www.hebafast.se

