



Välkommen till Årsstämma i HEBA Fastighets AB (publ) i Stockholm den 8 maj 2007

Tid och plats

Årsstämma 2007 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum den 8 maj 2007 kl 16.30 på Quality Hotel Globe, Cosmos, Arenaslingan 7, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken senast den 2 maj 2007 dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den 3 maj 2007 under adress HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006, 104 62 Stockholm, eller per telefon 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post bolagsstamma@hebafast.se.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 2 maj 2007 hos VPC tillfälligt registrera i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 7,70 kr per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 11 maj 2007. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 16 maj 2007.

Ekonomisk information

Årsstämma avhålls den 8 maj 2007.

Delårsrapport för januari – mars 2007 publiceras den 8 maj 2007.

Halvårsrapport januari – juni 2007 publiceras den 9 augusti 2007.

Delårsrapport januari – september 2007 publiceras den 8 november 2007.

Bokslutskommuniké 2007 publiceras februari 2008.

Årsredovisning 2007 publiceras mars 2008.

Information kan beställas per telefon tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post info@hebafast.se

Innehåll

Året i sammandrag	1	Huddinge	23	Förändring av eget kapital, koncernen	42
VD har ordet	2	Lidingö	24	Kassaflödesanalys, koncernen	42
Affärsidé, mål och strategier	5	Borlänge	25	Resultaträkning, moderbolaget	43
HEBA-aktien	6	HEBAs projekt 2006	26	Balansräkning, moderbolaget	44
Finansiell ställning	8	Marknadsbeskrivning	28	Förändring av eget kapital, moderbolaget	45
Organisation och medarbetare	10	Fastighetsbeståndet	29	Kassaflödesanalys, moderbolaget	45
Hyresgäster	12	Möjligheter och risker	30	Tilläggsupplysningar	46
Miljöinformation	14	Marknadsvärdering	31	Vinstdisposition	56
Verksamhetsbeskrivning	16	Fastighetsförteckning	32	Revisionsberättelse	57
Resultatanalys	17	Fem år i sammandrag	36	Styrelse och revisorer	58
Karta	18	Definitioner	37	Historik	60
Innerstaden	20	Förvaltningsberättelse	38		
Söderort	21	Resultaträkning, koncernen	40		
Västerort	22	Balansräkning, koncernen	41		

Året i sammandrag

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 415,0 (293,4) Mkr.

I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 41,5 (1,4) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 298,5 (223,0) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 355,2 (211,4) Mkr, vilket motsvarar 25,81 (15,36) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 2,70 (2,50) kr per aktie samt en extrautdelning om 5,00 (1,00) kr per aktie, tillsammans 7,70 (3,50) kr per aktie.

Nyckeltal

	2006	2005
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	191,6	204,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	202,0	230,0
Direktavkastning, %	3,6	3,7
Bokfört värde per kvm, kr	12 928	11 068
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	56,1	35,6
Investeringar, Mkr	76,8	32,0
Soliditet, %	65,9	57,3
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	25,81	15,36
Utdelning (2006 förslag), kr	7,70	3,50
Börskurs den 31 december, kr	216,00	130,00

VD har ordet



I årsredovisningen för 2005 skrev jag i inledningen av min kommentar att "HEBA har ett fantastiskt år 2005 bakom sig". Nu kan jag konstatera att 2006 blev än mer fantastiskt. Resultatet före skatt blev 415,0 Mkr för 2006 jämfört med 293,4 Mkr året innan. Återigen står fastigheternas värdeökning och vinst vid försäljning för mer än 75 % av resultatet. Rensat från dessa poster uppgick resultatet 2006 till 75,0 (69,0) Mkr innebärande att ett nytt historiskt rekord har satts i HEBA. Det goda resultatet föranleder styrelsen att föreslå en ökning av den ordinarie utdelningen från 2,50 till 2,70 kr/aktie var till föreslås en extra utdelning om 5 kr/aktie till följd av resultatet vid försäljningen av fastigheterna i Hässelby.

Alla Ni som på olika sätt arbetat i bolaget under året har gjort strålande insatser som jag vill passa på att framföra mitt djupt kända tack för.

I styrelsen har Sören Härnblad inträtt som ordförande, tidigare suppleanten Christina Holmbergh blivit ordinarie ledamot och Christer Dahlström nyvalts som ordinarie ledamot. Med det har nya stimulerande impulser kommit samtidigt som den traditionella inriktningen ligger fast.

Försäljningen av fastigheterna i Hässelby medförde att fastighetsbeståndet minskade med drygt 10 %. Samtidigt kunde vi glädjas åt att projektet Styrmannen kunde påbörjas till sommaren vilket medför ett tillskott av närmare 6 400 kvm och 165 garageplatser. En trivsam händelse inträffade när bolaget i oktober kunde flytta kontoret till nyombyggda lokaler i egen fastighet på Södermalm.

Bolaget har ett fortsatt starkt intresse av att expandera. Att hitta befintliga fastigheter på marknaden för bostäder med hy-

resrätt i Stockholmsområdet som ju HEBA i första hand agerar på har med bolagets krav på avkastning under senare år emellertid inte lyckats. Bolaget har uttalat intresse att köpa byggrätter för nyproduktion av bostäder med hyresrätt. De markanvisningar som Stockholms kommun har ställt i utsikt har dock avsett upplåtelser med tomträtt vilket vi tackat nej till.

Den nya regeringen har avskaffat nuvarande bidrag till nyproduktion av bostäder vilket i och för sig är sunt. Det medför dock att det med rådande system för hyressättning blir närmast omöjligt att bygga nytt. Fastighetsägaren måste ges en större frihet att inte bara själv bestämma hyran utan också känna en trygghet i att den inte kan bli föremål för prövning och kanske sänkas. Detsamma gäller vid ombyggnader. Jag hoppas därför på en ändrad lagstiftning som ger fastighetsägaren dessa möjligheter vilket för HEBA skulle öppna för såväl nybyggande som snart nödvändiga ombyggnader i det äldre beståndet.

"Fastighetsägarna Sverige" har länge drivit frågan om ett reformerat bruksvärdessystem och processer för närvarande i EU i frågan. Jag ser idag mer optimistiskt än någonsin på att en reform av det cementerande bruksvärdessystem med de kommunalägda bostadsbolagen som hyresledande kommer att genomföras med stora möjligheter för HEBA som följd. Denna uppfattning delas uppenbarligen även av marknaden i övrigt. Under år 2006 kunde våra aktieägare glädja sig över en kursuppgång på 66 % som var den högsta bland börsens fastighetsbolag. Även fastighetsbolaget Wallenstam visade sitt förtroende för HEBA genom att under hösten köpa aktier i bolaget motsvarande 12,2 % av kapitalet.

Marknaden

Stockholmsregionen växer som aldrig förr. Under 2007 förutspås att det i den regionen kommer att tillskapas 30 000 nya arbetstillfällen. Samtidigt stod i slutet av februari 2007 mer än 190 000 personer i kö hos "Bostad Stockholm" för att få hyra en lägenhet. Man frågar sig hur ekvationen går ihop. Var skall människor bo? Med den orimliga obalans som råder mellan vad en privat ägare till en bostadshyresfastighet får ta ut i hyra jämfört med priser och avgifter för en bostadsrätt drivs utvecklingen i snabb takt vidare mot att än fler ombildningar sker från hyresrätt till bostadsrätt. Alltfler tvingas därför att köpa sin bostad även om man skulle föredra att bo i hyresrätt. Regeringen och de centrala parterna på bostadshyresmarknaden är uppenbart medvetna om att förändringar i bruksvärdessystemet är nödvändiga och diskussioner förs i frågan. Samtidigt driver som nämnts "Fastighetsägarna Sverige" frågan i EU. HEBA med sitt innehav av bostadsfastigheter med hyresrätt huvudsakligen i det heta Stockholmsområdet ser med största intresse fram mot att införandet av ett reformerat hyressättningssystem blir verklighet.

En ytterligare aspekt på nödvändigheten av en reform är den omfattande svarthandeln med bostadskontrakt och olovliga andrahandsuthyrningar som pågår. Det är helt orimligt att sådant sker eftersom det innebär att värden som fastigheter genererar tillfaller illojala aktörer och inte fastighetens ägare vilka de rätteligen tillhör.

Vidare har den nya politiska majoriteten i Stockholm aviserat en omfattande utförsäljning av de kommunägda bostadsbolagens lägenheter till bostadsrättsföreningar. Det kan med tiden medföra att jämförelseobjekten i vissa områden blir så få om ens några att det nuvarande systemet inte fungerar.

Under 2006 skedde i stort sett inga hyreshöjningar alls i de kommunala bostadsbolagens bestånd. De uppgörelser som hittills träffats om bostadshyrorna för 2007 indikerar höjningar på nivån 2 %. Med hänsyn till de senaste årens kraftiga kostnadsökningar framför allt vad gäller olika taxor och nu stigande räntor är hyreshöjningen för låg. Risken är att ägarna till hyresfastigheter med bostäder tvingas hålla igen på nödvändigt underhåll och modernisering av äldre hus.

Reporäntan var 1,5 % i början av 2006 och har nu stigit till 3,25 % till stor del för att Riksbanken vill bromsa de stigande fastighetspriserna. Några tecken på prisavmattning har dock ännu inte kunnat ses. Under 2006 ökade värdet på HEBAs fastigheter enligt extern värdering med totalt 16 % eller 13 % med beaktande av gjorda investeringar under året. Fastigheterna värderas nu till 2 674 Mkr. Försäljningen av fastigheterna i Hässelby skedde till ett pris som med 19 % överskred värderingen per 2005 12 31.

Framtiden

Jag tror som sagts på en friare marknad där skillnaden mellan att bo i hyresrätt jämfört med bostadsrätt kommer att minska. Det finns också förhoppningar om att den privata fastighetsägaren skall ges större frihet att få ta betalt för att tillmötesgå hyresgästernas önskemål om högre standard på lägenheten och service.

I ett sådant läge kan hyresrättens ställning befästas i stället för som nu vara missgynnad. Nyproduktion kan ske liksom ombyggnader av äldre fastigheter. När en ägare till en bostadsfastighet vill sälja kan andra än de boende komma i fråga som köpare. Jag tror att det stora nationalkapital som landets hyreshus utgör på sikt mår bäst av att förvaltas av professionella ägare. Med en rimlig andel hyresrätter kan människor fritt välja upplåtelseform. I en tid då näringslivet och därmed arbetsmarknaden är i förändring ökar rörligheten i boendet vilket talar för en ökad efterfrågan på hyresrätter.

För lågbelånade bolag som HEBA är dubbelbeskattningen ett stort problem. Istället för att arbeta med lånade pengar är det aktieägarna som direkt eller indirekt till största delen finansierar verksamheten. Den avkastning som bolaget genererar beskattas dock först i bolaget med i princip 28 % vilket medför att ett motsvarande lägre belopp kan delas ut till aktieägarna. Dessa beskattas sedan en gång till med full kapitalskatt. Med avskaffade bidrag till bostadsbyggandet kan det för marknaden bli svårt att finansiera nyproduktion av bostäder med hyresrätt. För att åtminstone begränsa de problem som dubbelbeskattningen medför har alltfler länder infört olika former av så kallade REITs. Det är fastighetsbolag som är befriade från skatt förutsatt att de bland annat uppfyller höga krav på soliditet och utdelning. "Fastighetsägarna Sverige" är mycket engagerade i och driver frågan om att införa REITs också i Sverige. Jag hyser därför vissa förhoppningar om att så kan komma att ske i en form som kvalificerar HEBA för att tillhöra denna typ av företag.

Sammantaget ligger förhoppningarna om framtiden mycket väl i linje med HEBAs verksamhet och skulle skapa förutsättningar för en stark utveckling.

Finansiell styrka

HEBA står finansiellt starkare än någonsin. Soliditeten uppgår till hela 66 % och belåningsgraden är blygsamma 11 %. Efter förslagen utdelning och efterhand som investeringarna i Styrmanen ökar kommer soliditeten att minska något och belåningsgraden att öka. Bolaget är ändå mycket väl rustat om marknaden förändras som beskrivits. Skulle det inträffa att inga reformer ställs i utsikt under överskådlig tid tvingas naturligtvis HEBA att anpassa sin verksamhet till ett sådant läge. Det innebär dock inte att HEBAs ställning som ett tryggt och stabilt bolag med högsta kreditvärdighet och bästa finansieringsvillkor kommer att äventyras.

Projekt

Nyproduktionen på kvarteret Styrmanen är det för HEBA största och viktigaste projektet sedan börsintroduktionen. Efter vissa problem med att evakuera tidigare hyresgäster kunde byggnationen påbörjas i juni 2006.

Fastigheten har varit bebyggd med 165 garageplatser samt en butiks- och en kontorsdel. Garaget rustas nu upp. Butiksdelen är riven och kontoren konverteras till 19 bostäder. I norr uppförs ett nytt höghus med 16 lägenheter, 5 grupp- och en mindre lokal. I söder byggs ytterligare ett höghus med 38 bostäder och en butikslokal. Ovanpå garaget uppförs ett låghus med 14 bostäder. Kommunen har i exploateringsavtalet hyrt grupp- och bostäderna och i övrigt föreskrivit att de 19 lägenheterna i tidigare kontoret skall vara hyresrätter. Övriga delar skulle således kunna säljas som bostadsrätter. Förutsatt att förväntade statliga investerings- och stimulansbidrag erhålles har dock bolagets styrelse beslutat att hela projektet behålls i bolagets ägo och upplåts med hyresrätt.

Under året byggdes drygt 600 kvm i kvarteret Draken 24 om till ett modernt kontor där HEBA nu har sitt huvudkontor. För första gången sitter vi nu i en egen ägd fastighet.

I övrigt har fasad- och balkongrenoveringar utförts liksom ombyggnader av ett antal tvättstugor. Vidare har investeringar gjorts i ett stort antal skilda energibesparande åtgärder. Dessa typer av arbeten fortsätter under 2007.

Kundvård

Genom regelbundna kundundersökningar får HEBA vetskap om hyresgästernas/kundernas uppfattning om sitt boende. Vad som framkommer tas på största allvar och vägs in när beslut tas i driftfrågor och vid planeringen av underhåll och investeringar. Att konsekvent arbeta med kundfrågor leder till ökad lojalitet och längre hyrestider vilket i sin tur ger ökad lönsamhet för fastighetsägaren. I senaste undersökningen hade HEBA ett så kallat "nöjd kund index" på 80 % vilket är högt i branschen.

Prognos

Hyresförhandlingarna om bostadshyrorna för 2007 är inte klara men bedöms resultera i endast blygsamma höjningar i förhållande till ökade räntekostnader samt kostnadsökningarna för drift och underhåll. Resultatet för 2007 bedöms inte uppnå 2006 års nivå exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Nils Hedberg
VD



Affärsidé, mål och strategier

HEBA i korthet

- Bostäder i Stockholm
- Bra lägenhetsmix och lägenhetsstandard
- Väl underhållna fastigheter
- Väl intrimmad förvaltningsorganisation
- Obetydlig vakans
- Hög soliditet
- Bra resultat
- Hög utdelning
- Kvalitet och miljöhänsyn

Affärsidé

HEBA skall erbjuda ett attraktivt boende med en hög service-nivå gentemot hyresgästerna i väl underhållna fastigheter, företrädesvis i Stockholm.

Mål

HEBAs mål är att vidareutvecklas enligt affärsidén med god lönsamhet, hög soliditet och årlig hög utdelning till aktieägarna.

Enligt bolagets utdelningspolitik utdelas till aktieägarna cirka 70 % av resultatet efter beräknad skatt (f.n. 28 %) men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Strategi

De fastigheter som HEBA förvärvar skall komplettera beståndet av flerbostadshus i Stockholmsområdet och motsvara höga krav avseende läge, kvalitet och avkastning. Lägenheterna skall ha efterfrågade storelekar och planlösningar. Förvärven skall också bidra till att allt rationellare förvaltningsområden tillskapas.

Vid förvärv prioriteras fastigheter på fri grund. Fastigheterna skall direkt kunna övertas i löpande förvaltning utan behov av omfattande och olönsamma renoveringsåtgärder.

Efter hand som beståndet av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet kan komma att öka aktualiseras frågan om att sälja fastigheterna i Borlänge.

HEBA följer noga prisutvecklingen för överlåtelser av bostadsfastigheter i Stockholms innerstad och förorter till bostadsrättsföreningar i förhållande till hyresutvecklingen. Samtidigt har förväntningarna ökat på snabbare hyreshöjningar framför allt i Stockholms innerstad och i den inre ytterstaden.

HEBA söker även lämpliga byggrätter att förvärva för att bygga bostäder med hyresrätt.

Förvaltningsplan

HEBAs fastighetsbestånd i Stockholmsområdet har tidigare under flera år successivt förädlats genom omfattande renoveringar dels av enskilda bostadslägenheter dels av allmänna utrymmen och tekniska funktioner. Detta har skett i samband med att lägenheter blivit lediga för nyuthyrning. En höjning av lägenhetens hyra har efter den standardhöjning som renoveringen medfört gjorts enligt ett avtal som HEBA haft med hyresgästföreningen i Stockholm.

Hyresgästföreningen har sagt upp ombyggnadsavtalet och HEBA har därför utrett förutsättningarna för ombyggnader. Behov av åtgärder, kostnader, resultat effekter, marknadens långsiktiga betalningsvilja och värdepåverkan har bedömts för olika lägen och typfastigheter.

Kundvård

HEBAs verksamhet skall vara fokuserad på de boende. Därför förvaltas och sköts fastigheterna i huvudsak av egen anställd personal. Det ger direktkontakt med kunderna, maximal kunskap om fastigheterna och därmed de bästa förutsättningarna för hur produkter, metoder och personalutveckling bäst skall drivas.

Genom regelbundna kundundersökningar fås impulser till sådana förbättringar som kunderna värderar.

Finansplan

HEBA skall slå vakt om sin finansiella styrka, starka och stabila kassaflöden samt höga kreditvärdighet. Bolaget skall aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bästa räntevillkor uppnås samt att bindningstider och köp av derivatprodukter optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde.

Relationer

HEBA skall eftersträva öppenhet och goda relationer med aktieägare, kunder, myndigheter, organisationer, leverantörer och marknad. Detta skall ske bland annat genom en tydlig redovisning av bolagets verksamhet och planer samt hög etik och moral vad gäller bolagets skyldigheter och åtaganden.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet per den 31 december 2006 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 1 376 000 A-aktier och 12 384 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap.

Hembudsklausul

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

Aktiekapitalets 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

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick per den 31 december 2006 till 1 317 stycken. Andelen för institutioner uppgick till 19,1 % av kapitalet och 10,1 % av rösterna. Aktierna i HEBA fördelar sig på de största aktieägarna enligt följande:

Aktieägare 2006-12-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel %	Röstandel %
Härnblad Birgitta	371 720	1 338 328	12,4	19,3
Wallenstam Guldheden AB		1 673 840	12,2	6,4
Skandia Livförsäkringsaktiefbolaget		1 434 000	10,4	5,5
Ericsson F Lars	247 320	1 099 752	9,8	13,7
Ericsson Ulf		531 488	3,9	2,0
Sundström Margareta	158 920	324 330	3,5	7,3
Ericsson Charlotte	69 920	313 772	2,8	3,9
Holmbergh Christina	69 920	307 272	2,7	3,9
Ericsson Anders	69 920	302 672	2,7	3,8
Vogel Johan	49 800	252 840	2,2	2,9
Vogel Anna	49 800	246 840	2,2	2,8
Andersson Rolf H		270 300	2,0	1,0
Realinvest, Roburs Aktiefond		212 000	1,5	0,8
Danielsson Steve	48 280	161 120	1,5	2,5
SEB Sverigefond Småbolag		200 000	1,4	0,8
Övriga	240 400	3 715 446	28,8	23,4
Totalt	1 376 000	12 384 000	100,0	100,0

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 28 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konso-

lideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2006 föreslår styrelsen en utdelning av 7,70 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 3,6 % baserat på börskursen den 31 december 2006.

Data per aktie

Det egna kapitalet per aktie uppgick per den 31 december 2006 till 120,92 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2006.

Belopp i kr/aktie	2006	2005	2004	2003	2002
Resultat	30,16	21,33	14,20	3,55	7,41
Resultat efter skatt	25,81	15,36	10,26	2,56	5,34
Kassaflöde	4,08	2,58	4,42	2,93	3,36
Eget kapital	128,62	106,25	93,26	14,63	15,47
Fastigheternas bokförda värde	194,36	184,77	168,65	58,60	58,34
Utdelning (2006 förslag)	7,70	3,50	2,40	2,40	3,40
Börskurs den 31 december	216,00	130,00	125,00	94,00	78,00
P/E-tal I	7,2	6,1	8,8	26,47	10,53
P/E-tal II	8,4	8,5	12,2	36,72	14,60
Totalavkastning, %	68,8	5,9	35,5	24,9	20,7

Antalet aktier per den 31 december 2006 uppgick till 13 760 000. Åren 2004-2006 redovisas enligt IFRS.

Definitioner

Resultat

Resultat efter finansnetto per aktie.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

P/E-tal I

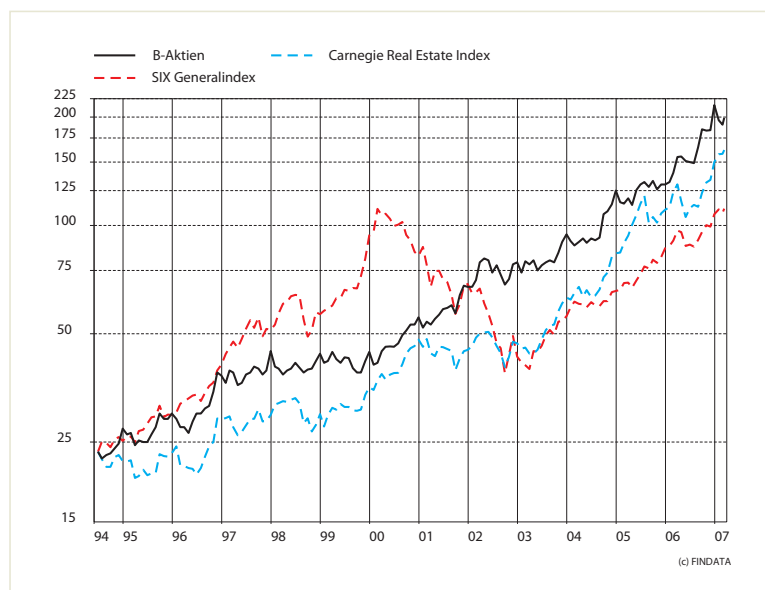
Börskursen dividerad med resultat per aktie.

Totalavkastning

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

Substansvärde

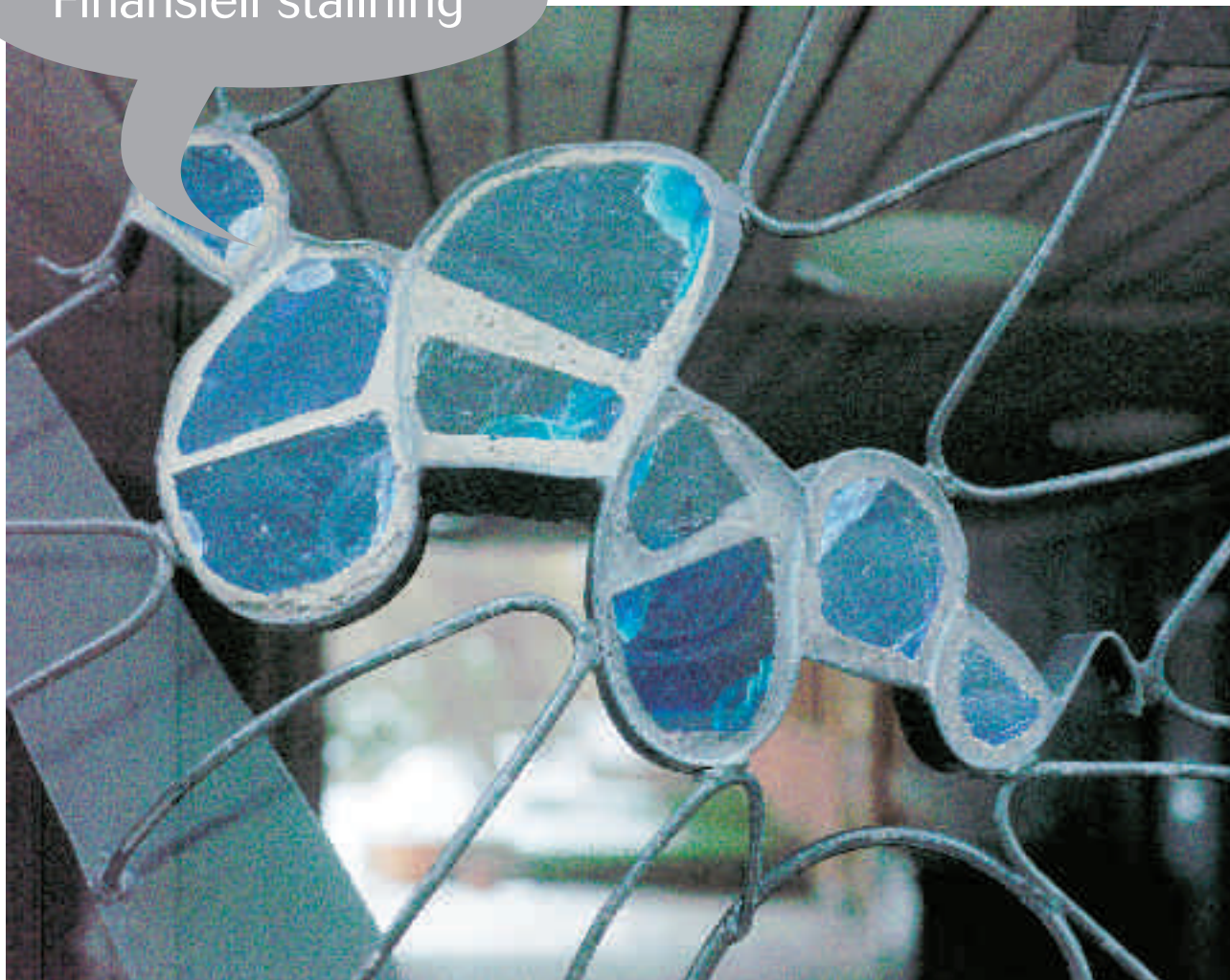
Substansvärde per aktie beräknas till 170 (144) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.



Aktiens utveckling

HEBA aktiens utveckling från noteringsdagen den 13 juni 1994, visas i vidstående diagram.

Finansiell ställning



Finansiell ställning

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

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning

Mkr	2006	2005
Ej räntebärande skulder	43,1	47,8
Räntebärande skulder	304,5	521,8
Uppskjuten skatteskuld	569,9	520,9
Eget kapital	1 769,8	1 462,0
Summa skulder och eget kapital	2 687,3	2 552,5

Förändring eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 1 769,8 (1 462,0) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Förändring av eget kapital (Mkr)	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 462,0
Utdelning	-48,2
Värdeförändring finansiella instrument	0,8
Årets vinst	355,2
Belopp vid årets utgång	1 769,8

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 65,9 (57,3) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 2 674,4 (2 542,5) Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 31.

Kreditrating

HEBA har av Dun & Bradstreet sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda kreditvillkor i upplåningen.

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 304,5 (519,3) Mkr motsvarande 11 (20) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har ökat under året och var vid årsskiftet 3,9 (2,4) %. Reporäntan har under året ökat med 1,5 procentenheter. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA bundit 100 Mkr på 5 år och 100 Mkr på 8 år. För att begränsa ränterisken finns även avtal om räntetak om totalt 400 Mkr varav 100 Mkr förfaller under 2007. För närvarande överstiger räntetaken HEBAs rörliga lån men ytterligare lånebehov beräknas föreligga framöver bland annat för finansieringen av projektfastigheten Styrmannen 1 på Lidingö samt kommande utdelningar till aktieägare.

Lånen är jämnt fördelade mellan två av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp sedan länge. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlågen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 29 (33) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2006 framgår av nedanstående tabell.

Ränteomsättning År	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2007	103,1	3,2	34
2008	0,0	0,0	0
2009 och framåt	201,4	4,2	66
Summa	304,5	3,9	100

Räntetak per 31 december 2006.

Startdag	Slutdag	Belopp (Mkr)	Tak % (Stibor 3M)
2004-09-13	2007-06-11	100	4,0
2005-12-02	2010-09-02	300	4,0
Summa		400	

Skattesituation

Balansposten förvaltningsfastigheter avser fastigheter som skattemässigt är att betrakta som omsättningstillgångar.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde uppgår till 2 033,6 (1 859,7) Mkr för koncernen och till 94,1 (74,0) Mkr för moderbolaget. Uppskjuten skatt härpå uppgår till 569,4 (520,7) Mkr för koncernen och till 26,4 (20,7) Mkr för moderbolaget.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde och medtas i balansräkningen.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.



Organisation och medarbetare

Koncernstruktur

HEBA-koncernens fastigheter ägs av moderbolaget HEBA Fastighets AB (publ) med säte i Stockholm och av det helägda dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB med säte i Stockholm. Dessutom ingår det helägda dotterbolaget HEBA Förvaltnings AB med säte i Stockholm som för närvarande inte bedriver någon verksamhet.

Moderbolaget äger samtliga koncernens fastigheter i Stockholm, på Lidingö och i Huddinge. HEBA är således ett renodlat Stockholmsbaserat bostadsbolag. Byggnadsfirman Eskil Sundström AB äger fastigheterna i Borlänge det vill säga de fastigheter som ligger i övriga landet.

Organisation

HEBAs organisation är starkt kundorienterad och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, -administration och -skötsel sker med egen anställd personal. De boende möter således i regel alltid en HEBA-anställd person i sina kontakter med bolaget. Entreprenörer anlitas ändå i hög grad bland annat vad gäller städning, markskötsel, underhåll och större reparationer.

Fastigheterna är fördelade på tre förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett

team med en hyreskonsulent och ett antal fastighetsskötare. Hyreskonsulenterna sköter uthyrningar, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighets-expeditioner belägna i respektive skötselområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem.

Centralt finns också funktioner för administration och ekonomi. Alla tjänstemän är placerade på huvudkontoret.

Därmed kan arbetet bedrivas på ett professionellt sätt med korta beslutsvägar i en öppen handlingsstark anda.

Medarbetare

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. Vid återkommande samtal diskuteras arbetsituationen och behov av vidareutveckling. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med företagets önskemål och behov.

Den 31 december 2006 fanns i koncernen 34 anställda varav 28 på heltid och 6 på deltid. Antalet tjänstemän var 14 varav 7 kvinnor och 7 män. Antalet fastighetsanställda var 20 varav 5 kvinnor och 15 män. Många har arbetat i HEBA under lång tid. Den genomsnittliga anställningstiden är 10 år och medelåldern 50 år.



Nils Hedberg
Verkställande direktör



Anja Fäldt
Administrativ chef



Kristin Bomander
Administrativ assistent



Karin Arovelius
Receptionist



Frank Sadleir
Ekonomichef



Fredrik Nilsson
Ekonomiassistent



Lars Persson
IT-tekniker/
Ekonomiassistent



Jan Lundin
Förvaltningsansvarig



Annica Björkman
Hyreskonsulent



Bo Lidell
Fastighetsskötare



Göte Medman
Fastighetsskötare



Mikael Hällsten
Förvaltare



Eva Tell
Hyreskonsulent



Thomas Lidell
Fastighetsskötare



Tanase Rizu
Fastighetsskötare



Fredrik Smith
Fastighetsskötare



Ove Käll
Förvaltare



Margot Schöldström
Hyreskonsulent



Peter Gustafson
Fastighetsskötare



Markus Jakobsson
Fastighetsskötare



Mats Karlsson
Fastighetsskötare



Leif Ödegaard
Fastighetsskötare



Mona Bergill
Hyreskonsulent



Gunnar Brolin
Driftsmaskinist



Bengt-Åke Jansson
Snickare



Torbjörn Nürnberg
Snickare



Håkan Jan-Ers
Fastighetsskötare



Markus Jan-Ers
Fastighetsskötare



Hyresgäster

Bostadshyresgäster

HEBAs fastigheter innehåller 2 895 bostäder. Lägenhetssammansättningen är väl anpassad till dagens hushållsstorlekar och efterfrågan där en stor andel består av en eller två personer. Fördelningen på lägenhetsstorlekar visas i diagram på sidan 16. Fastigheterna är till övervägande del uppförda under senare delen av 1940-talet, 1950-talet och tidiga delen av 1960-talet i områden med efterfrågade lägen, en god miljö och utvecklad service.

I Stockholmsområdet har många bott i sin lägenhet i ett stort antal år. Ungefär en tredjedel har hyrt samma bostad i mer än 20 år och många ända sedan huset byggdes. Omsättningen på bostadslägenheterna är mycket låg. I Stockholmsområdet sades 8 % av lägenheterna upp för avflyttning och externa byten skedde i 2 % av beståndet. Det innebär att den genomsnittliga hyresgästen bor i sin lägenhet i 10 år innan den sägs upp eller byts. Inga lägenheter stod ofrivilligt tomma.

I Borlänge sades 25 % av bostäderna upp för avflyttning och inga byten skedde. Den genomsnittliga vakansen var drygt 1%.

Under året gjordes från HEBAs sida 13 uppsägningar av bostadshyresgäster för avflyttning på grund av obetalda hyror eller störningar. Vid nyuthyrning tas personuppgifter på den nye



hyresgästen. Kriterierna för en god hyresgäst är att vederbörande skall kunna betala hyran, bli en god granne och har för avsikt att bo kvar länge.

Kundundersökningar

HEBA gör regelbundna och omfattande kundundersökningar och tar hyresgästernas uppfattningar på största allvar. Sedan den första undersökningen 2002 har ett flertal åtgärder vidtagits för att möta de synpunkter som framkommit. Vissa påpekanden leder till vad vi kallar bumsåtgärder. Andra synpunkter resulterar i omprioriteringar i sättet att arbeta med drift och underhåll. Dessutom finns önskemål om olika investeringar som förutsätter att en majoritet av hyresgästerna accepterar en standardhöjning som genom hyreshöjning ger en rimlig avkastning. Slutligen finns en grupp synpunkter som inte kan hanteras på ett rimligt sätt såsom brist på gatuparkering och trafikbuller.

Att kunna tillmötesgå hyresgästernas/kundernas önskemål är en stimulerande uppgift och det är bolagets övertygelse att detta leder till förbättrad lönsamhet. Det var därför mycket glädjande när den senaste undersökningen resulterade i ett så kallat serviceindex på cirka 80 %. Det är något högre än vad både kommu-

nala och privata ägare av bostadsfastigheter i landets storstäder i genomsnitt når.

Lokalhyresgäster

Efter försäljningen av Hässelby och att kvarteret Styrmannen redovisas som projekt har lokalytan minskat med drygt 30 % jämfört med 2005.

HEBAs lokaler ligger i allmänhet insprängda i bostadsfastigheterna och uppläts i många fall ursprungligen som närbutiker eller liknande. Efterfrågan på denna typ av lokaler är idag liten och marknadshyran låg. Totala lokalytan uppgår nu till 14 664 kvm med en genomsnittshyra om 746 kr/kvm vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Endast i Stockholms innerstad är lokalhyrorna högre. Antalet kontrakt är 202 innebärande en snittyta per kontrakt om 73 kvm. De flesta kontrakten är ursprungligen tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur.

Vid årsskiftet var 800 kvm lokaler outhyrda motsvarande 5,5 % av lokalytan eller 0,3 % av fastigheternas totala yta.

Miljöinformation



Fastighetsbeståndet

Fastighetssektorns totala miljöpåverkan är betydande och för HEBA är det viktigt att verka för ett hållbart samhälle. Med tanke på att energianvändningen för uppvärmningen i fastighetssektorn utgör ca 40 % av Sveriges totala energiförbrukning är det extra angeläget att driva dessa frågor. HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen mot energisnålare fastigheter. Dessutom skall frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet.

De flesta fastigheterna inom HEBA är byggda under perioden från sent 1940-tal till mitten av 1960-talet. Husen är uppförda med en stor andel naturmaterial och beprövad teknik. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöföroreningar.

Kompetens och strategier

Ökad kunskap om det viktiga samspelet mellan hyresgäster, medarbetare och ledning samt de tekniska systemen blir alltmer betydelsefull för att uppnå maximala energisparmål. Bolaget bevakar och följer utvecklingen av bland annat de tekniska system som möjliggör individuella lösningar vilket även förutsätter ett hyressättningssystem som medger detta.

I HEBAs fastighetsbestånd finns också en mindre del kommersiella lokaler i form av butiker, kontorslokaler mm. I dessa ses luftbehandlingssystemen över. Dels är det viktigt att kontrollera ventilationen ur luftkvalitetssynpunkt dels från energieffektiviseringssynpunkt.

Tekniken som används ska vara användarvänlig och enkel. Erfarenheterna visar att medarbetarnas förmåga att överblicka och förstå tekniken har en avgörande inverkan på hur stor energibesparing som kan åstadkommas.

HEBA har genomfört ett omfattande kompetensutvecklingsprogram som delvis finansierats med EU-medel – Växtkraft, Mål 3. All fastighetsteknisk personal har bland annat medverkat i olika energikurser där teoretiska och praktiska moment ingått.

Även under år 2006 har HEBA genomfört en rad energirelaterade investeringar som kommer att slå igenom under kommande år. Alla hus är sedan tidigare anslutna till fjärrvärme och energianvändningen det gångna året var i genomsnitt 3 % lägre jämfört med året före. Därmed har energisparplanen nåtts där målet har varit att reducera energianvändningen med 15 % under de gångna fyra åren. Detta har uppnåtts bland annat genom byte av reglerutrustningar, injusteringar av värmesystem, installationer av varvststyrda fläktar och vattenbesparande åtgärder. Nu har också ett försök med klimatstyrning av värmen påbörjats.

Under 2006 har HEBA genomfört ytterligare effektiviseringsåtgärder för att minska elanvändningen för belysning i trapphus och allmänna utrymmen. Alla elmätare har inventerats och säkringseffekter gått igenom.

Dessa satsningar kommer att följas upp med nya investeringsåtgärder för att möjliggöra än effektivare styrning av värme, belysning, fläktar och pumpar med syfte att reducera energiförbrukningen.

Energidirektiv från EU

Direktivet har tillkommit på grund av Europas stora förbrukning av importerad energi (oljeberoende) och ökande utsläpp av växthusgaser.

Direktivet innebär att beräkningsmetodik tas fram för att fastställa en byggnads energiprestanda och att minimikrav ställs på energiprestanda för byggnader som nyproduceras eller som genomgår omfattande ombyggnad. Vidare skall alla byggnader med några få undantag energideklarerars. Detta innebär att oberoende besiktningsmän kartlägger och fastställer nuvarande energistatus samt lämnar förslag på förbättringsåtgärder. Slutligen ska också regelbundna kontroller eller rådgivningsinsatser genomföras avseende värmepannor och luftkonditioneringsanläggningar.

Boverkets styrelse beslutade om föreskrifterna i februari 2007. Den 1 januari 2010 skall alla flerbostadshus och offentliga lokaler vara energideklarerade.

Fastighetssektorn i Sverige ligger långt framme i dessa frågor och för HEBAs del är direktivets intentioner till stor del redan införlivade i energihushållningsarbetet.

Avfallshantering

Kostnaderna för hushållsavfall och grovsopshantering ökar kraftigt till följd av ökad mängd avfall och prishöjningar. Av den anledningen är det viktigt att hyresgäster får en ökad förståelse om vikten av att källsortera. Under år 2007 kommer i HEBA en total översyn av rådande hämtningsförhållanden att göras med förslag till enkla förändringar inom ramarna för nuvarande taxekonstruktioner. I avvaktan på besked om hur den framtida avfallshanteringen skall ske och ansvarsfrågor i sammanhanget avvaktar dock HEBA med att vidta mer genomgripande åtgärder.

Vattenbesparing och fuktsäkring av våtrum

HEBA har sedan tidigare i hela beståndet utfört olika vattenbesparande åtgärder.

Nu kan det konstateras att effekten av dessa tenderar att minska. Därför har en ny satsning gjorts under 2006 för att få ner vattenförbrukningen bland annat genom utbyten mot snålspolande WC och vattenbesparande utrustning på armaturer.

Under senare år har antalet fuktskador ökat med stora kostnadsföljder. Inom HEBA har därför många diskussioner förts om ett fuktsäkringsprogram för alla lägenheter. Programmet går ut på att med enkla medel kontrollera vanliga skadekällor, åtgärda brister och därmed begränsa antalet fuktskador i lägenheterna vilket också leder till en förbättring av boendemiljön.

Detta arbete påbörjades under år 2006 samtidigt som uppmärksamheten skärptes efter tecken på begynnande skador. Att skadekostnaderna under år 2006 minskade med 20 % jämfört med året innan var därför mycket glädjande.

Klimatindex

HEBA har som mål att visa upp en positiv trend då det gäller klimatpåverkan. Enligt Fortum som levererar värme till 80 % av bolagets fastigheter ligger HEBAs värmeförbrukning 8 % under jämförbara hus.

Radonmätningsprojekt

HEBA har genomfört ett radonmätningsprogram för att kartlägga eventuell radonförekomst. Resultatet av mätningarna visar att alla hus har ett värde som understiger det gamla gränsvärdet på 400 Bq/m³ som gällde för befintliga hus. Endast i några fall översteg värdet 200 Bq/m³ och i dessa hus har åtgärder vidtagits. Erfarenheten säger att ett väl fungerande ventilationssystem ofta också medför låga radonvärden. Mätningarna kommer att kompletteras under år 2007.

Nyckeltal för 2006	kWh/m ² , år	m ³ /m ² , år
Fjärrvärmeanvändning, klimatkorrigerad	35 973 MWh	177,8
Energianvändning, fastighetsanknuten el	2 705 MWh	13,4
Vattenförbrukning	319 760 m ³	1,6



Verksamhetsbeskrivning

Fastighetsbeståndet

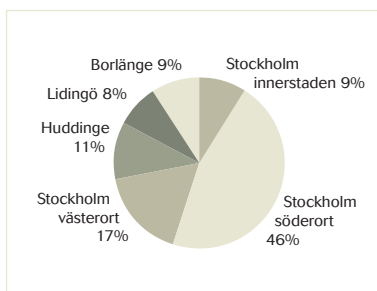
HEBA med dotterbolag hade vid utgången av 2006 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 52 fastigheter. Av dessa var 49 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun och Lidingö stad samt resterade tre i Borlänge kommun.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 202 307 kvm. Koncernen har 2 895 bostads-lägenheter som omfattar 187 643 kvm motsvarande cirka

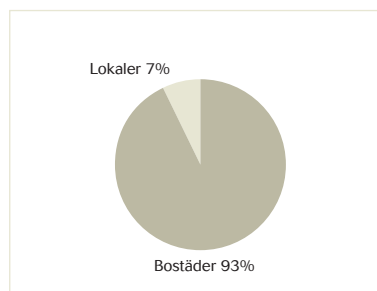
93 % av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 202 stycken med en yta om 14 664 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare skedde av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 682 av lägenheterna eller 24 % ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

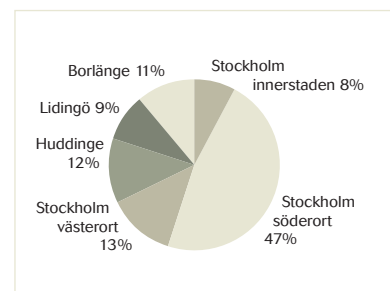
Hyresintäkternas fördelning



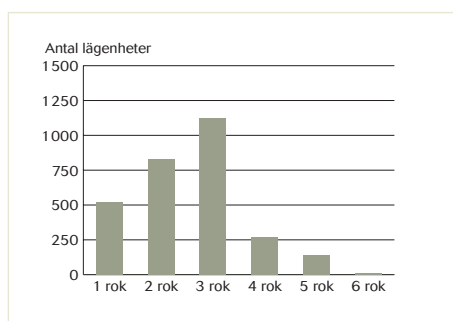
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



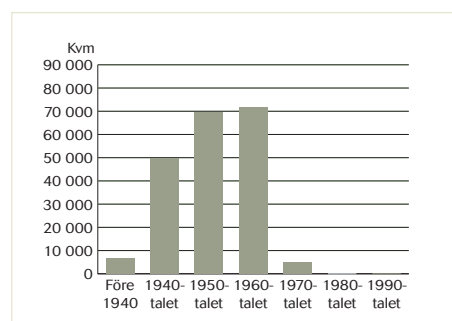
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Resultatanalys

För att underlätta en analys av HEBA, lämnas i detta avsnitt tilläggsinformation avseende väsentliga poster i resultat- och balansräkningen för år 2006.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2006-12-31, Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	16 172	17,7	9,4	353,0	21 828
Söderort	95 296	88,3	43,7	1 321,4	13 866
Västerort	26 143	23,6	10,0	295,0	11 284
Huddinge	24 770	22,4	12,6	236,0	9 528
Lidingö	17 944	15,8	7,9	347,0	19 338
Borlänge	21 982	16,7	8,9	122,0	5 550
Outhyr		-2,4			
Summa	202 307	182,1	92,5	2 674,4	13 220
Justering avyttrade fastigheter		9,5	4,1		
Enligt resultaträkningen		191,6	96,6		

I fastighetsförteckningen på sidorna 32–35 framgår ytor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultat per segment redovisas på sidan 49.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2006 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	24,3	120
Övriga driftskostnader ¹⁾	47,3	234
Underhållskostnader	8,8	43
Summa	80,4	397
Justering avyttrade fastigheter	4,6	
Enligt resultaträkning	85,0	

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 7,9 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 1,2 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 2006 uppgick till 7,7 Mkr varav 0,3 Mkr avser avyttrade fastigheter. Fastighetsskatten för år 2006 exklusive avyttrade fastigheter uppgick alltså till 7,4 Mkr. Denna baserar sig på ett skatteuttag om 0,5 % på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder och 1 % på den del som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 52 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 16 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2006 till 2,3 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Yta, kvm	Avgäld, Mkr
–5	13 831	0,5
6–10	26 076	0,7
11–15	17 170	0,7
Totalt	57 077	1,9
Justering avyttrade fastigheter		0,4
Enligt resultaträkning		2,3

Nuvarande avgälder och bindningstider per fastighet framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 32–35.

Central administration

Central administration enligt resultaträkningen på sidan 40 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 11,8 Mkr ingår bland annat ledningsfunktion, lokal- och bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc) samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Finansnetto och skattesituation

HEBAs finansnetto och skattesituation redovisas under avsnittet finansiell ställning på sidorna 8–9.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2006.

	Mkr
Bokfört värde 2006-01-01	2 542,5
Fastighetsförsäljning	-241,5
Investeringar	74,9
Värdeförändring	298,5
Bokfört värde 2006-12-31	2 674,4

Aktiveringsprinciper

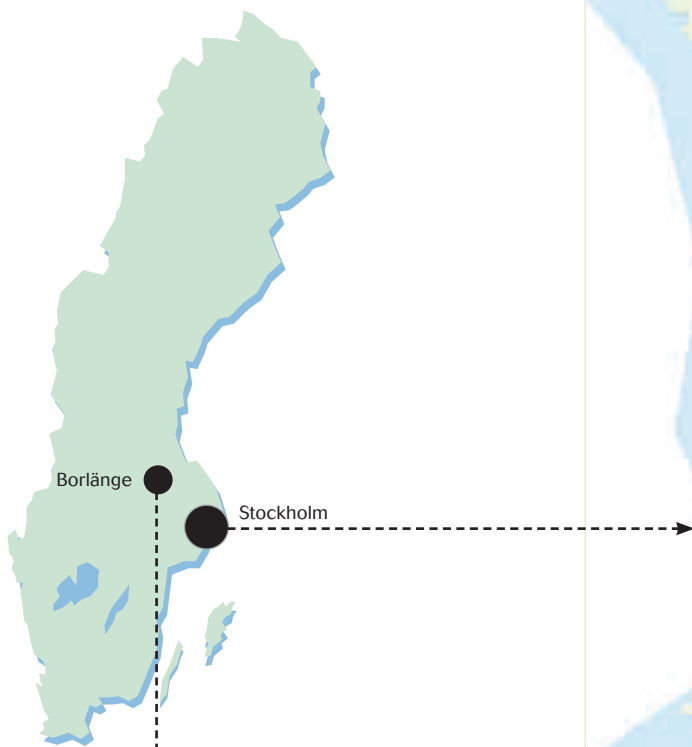
HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 46.

Här hittar du HEBA:s fastigheter

- Förvaltningsfastigheter
- Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition
- Projektfastigheter

HEBA:s fastighetsinnehav är fördelat på följande delområden

Stockholm	sid
Innerstaden	20
Söderort	21
Västerort	22
Huddinge	23
Lidingö	24
Borlänge	25



Borlänge



Stockholmsområdet





Innerstaden

Fastighetsbestånd

HEBA äger fem fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1926 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 16 172 kvm och sammanlagt finns 193 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i innerstaden är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder samt Wihlborgs, Stena och Wallenstam.

Nyckeltal

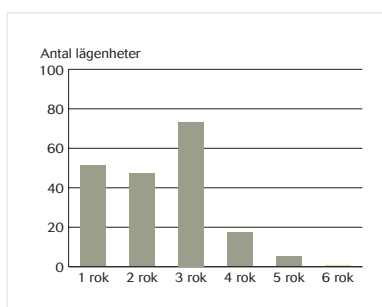
Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
varav ny- eller ombyggda	44
Antal lokaler	17
Antal garage och p-platser	67
Lägenhetsomsättning, % *	5,7
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	2 784
Totalyta, kvm	16 172
Hyra, Mkr	17,7
Drifnetto, Mkr	9,4
Bokförda värden, Mkr	353,0
Direktavkastning, %	2,7

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

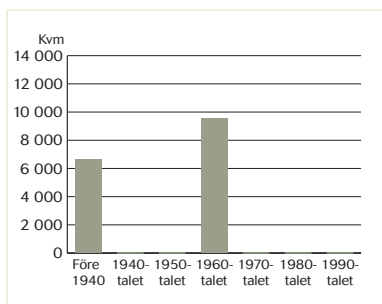


Åsögatan 180, Veken 8

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Söderort

Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 34 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 95 296 kvm och sammanlagt finns 1 418 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder.

Nyckeltal

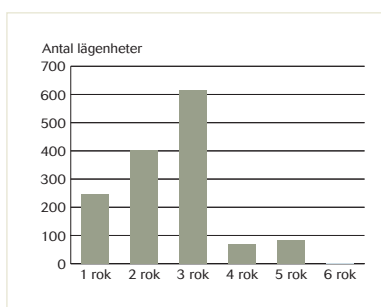
Antal fastigheter	34
Antal bostadslägenheter	1 418
varav ny- eller ombyggda	446
Antal lokaler	97
Antal garage och p-platser	548
Lägenhetsomsättning, % *	7,2
Bostadsyta, kvm	88 414
Lokalyta, kvm	6 882
Totalyta, kvm	95 296
Hyra, Mkr	88,3
Driftnetto, Mkr	43,7
Bokförda värden, Mkr	1 321,4
Direktavkastning, %	3,3

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

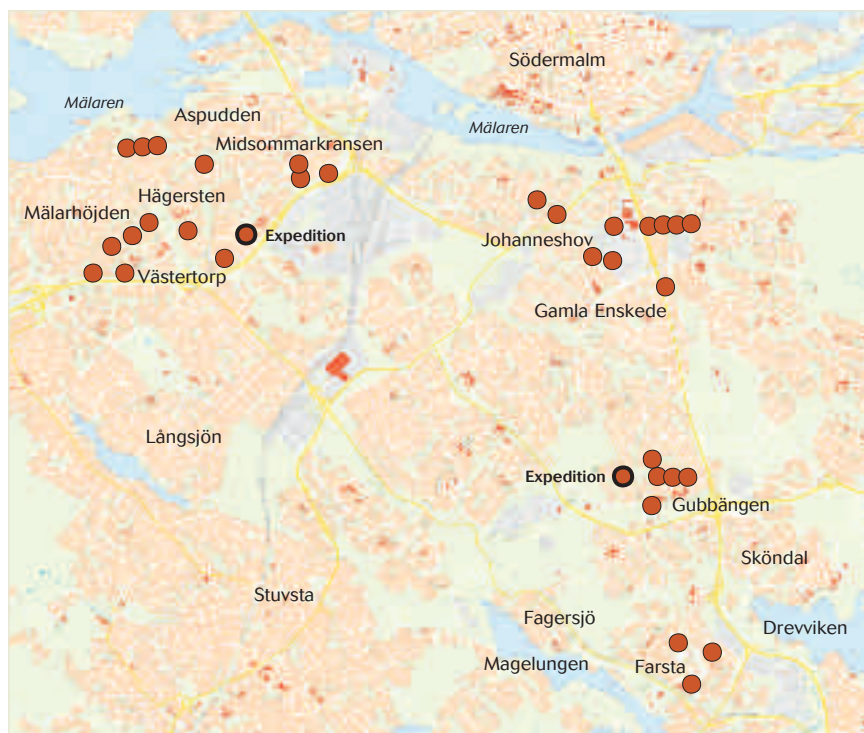
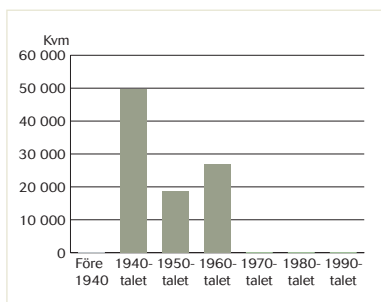


Selmedalsvägen 54-56, Förgyllda bågaren 4

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Västerort

Fastighetsbestånd

HEBA äger 4 fastigheter i stadsdelen Vällingby. Fastigheterna är byggda under 1950-talet. Samtliga ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 26 143 kvm och sammanlagt finns 367 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem samt Wallenstam.

Nyckeltal

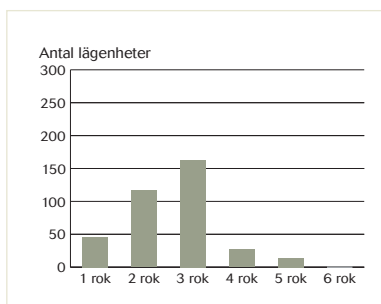
Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter	367
varav ny- eller ombyggda	142
Antal lokaler	41
Antal garage och p-platser	145
Lägenhetsomsättning, % *	13,4%
Bostadsyta, kvm	23 287
Lokalyta, kvm	2 856
Totalyta, kvm	26 143
Hyra, Mkr	23,6
Driftnetto, Mkr	10,0
Bokförda värden, Mkr	295,0
Direktavkastning, %	3,4

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

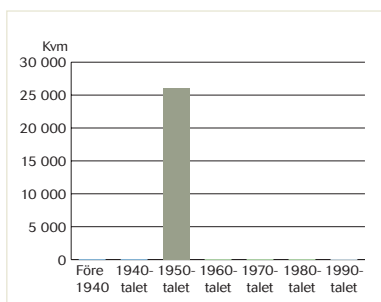


Rättar Vigs väg 100–126, Gästabudet 2

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Huddinge

Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av ett flertal bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen och ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 770 kvm och sammanlagt finns 380 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Fastighetsägandet i Huddinge är spritt till ett antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda bolaget TomtbergaHuge samt Realia, Wallenstam, Akelius och Markarydsbostäder.

Nyckeltal

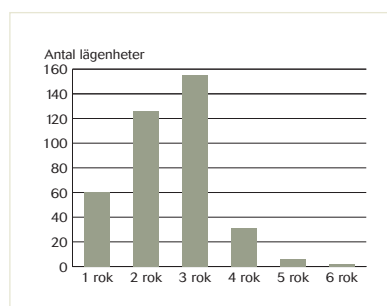
Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	380
varav ny- eller ombyggda	1
Antal lokaler	18
Antal garage och p-platser	310
Lägenhetsomsättning, % *	9,2
Bostadsyta, kvm	23 837
Lokalyta, kvm	933
Totalyta, kvm	24 770
Hyra, Mkr	22,4
Driftnetto, Mkr	12,6
Bokförda värden, Mkr	236,0
Direktavkastning, %	5,4

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

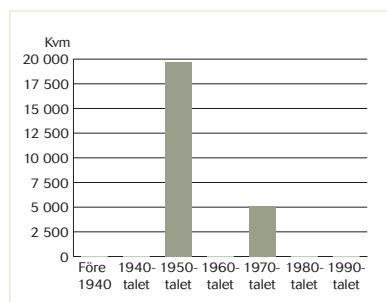


Rådsbacken 12, Tomtberga

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Lidingö

Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter på Lidingö förutom projektfastigheten Styrmannen 1. Samtliga är byggda under 1950- och 60-talen. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 17 944 kvm och sammanlagt finns 219 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt John Mattsson Fastighets AB, JM Bygg, AP Fastigheter.

Nyckeltal¹⁾

Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter	219
varav ny- eller ombyggda	48
Antal lokaler	20
Antal garage och p-platser	64
Lägenhetsomsättning, % *	5,9
Bostadsyta, kvm	17 343
Lokalyta, kvm	601
Totalyta, kvm	17 944
Hyra, Mkr	15,8
Drifnetto, Mkr	7,9
Bokförda värden, Mkr	277,0
Direktavkastning, %	2,3

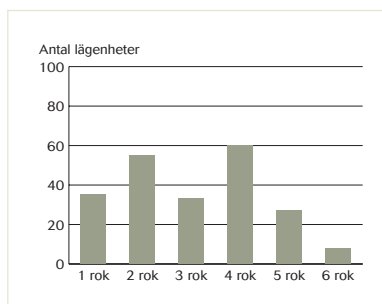
* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

¹⁾ Exklusive projektfastigheten Styrmannen 1.

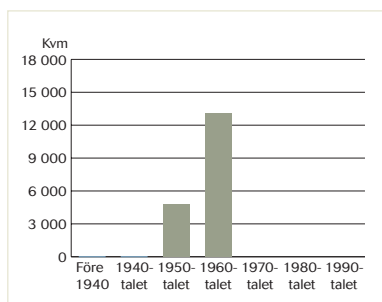


Fregatvägen 9 och 11-15, Fregatten 4 och 5, Baggeby

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Borlänge

Fastighetsbestånd

HEBA äger genom dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB tre fastigheter i Borlänge byggda under 1960-talet. Samtliga fastigheter är centralt belägna. Den totala uthyrningsbara ytan är 21 982 kvm och sammanlagt finns 318 lägenheter. Smärre vakanser har förekommit.

Fastighetsägandet i Borlänge är spritt till ett stort antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda bolaget Tunabyggen. Bland de större privatvärdarna finns Byggpartner, Darlecarlia och Diös.

Nyckeltal

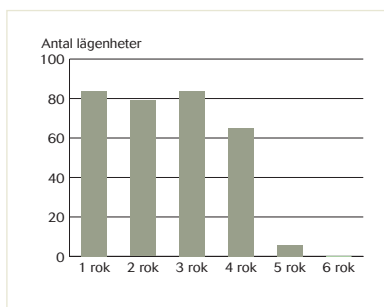
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	318
varav ny- eller ombyggda	1
Antal lokaler	9
Antal garage och p-platser	280
Lägenhetsomsättning, % *	25,2
Bostadsyta, kvm	21 374
Lokalyta, kvm	608
Totalyta, kvm	21 982
Hyra, Mkr	16,7
Driftnetto, Mkr	8,9
Bokförda värden, Mkrv	122,0
Direktavkastning, %	7,4

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

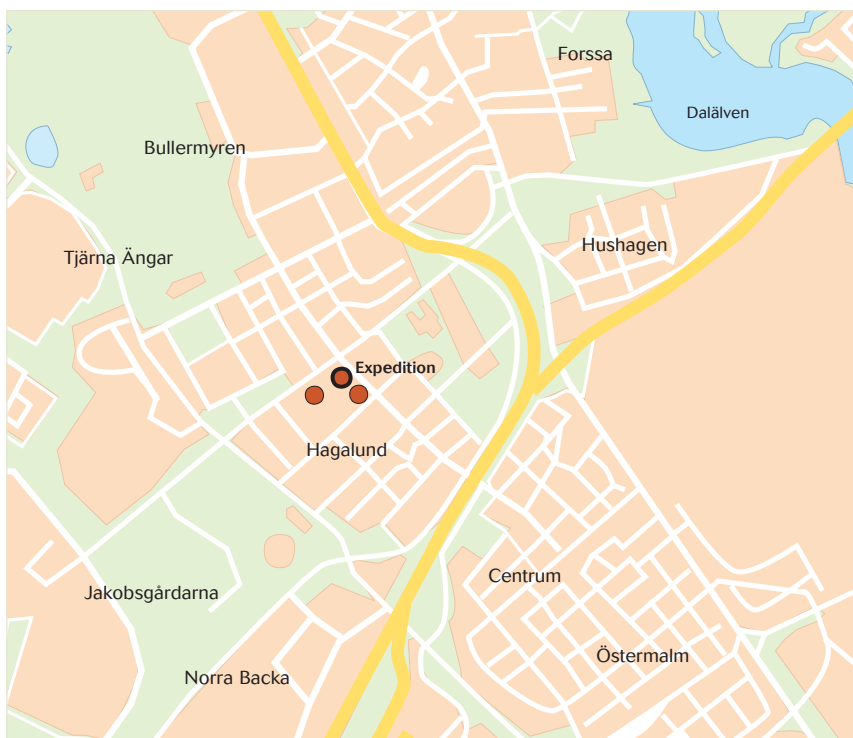
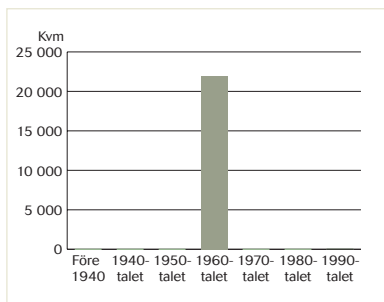


Hagavägen 29–33, Väduren 2

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs projekt 2006



Styrmannen

Kortfakta: Projektet omfattar en ombyggnad av en befintlig garage-, butiks- och kontorsbyggnad. Garagedelen behålls och upprustas. Butiksbyggnaden rivs och kontoren konverteras till bostäder. Nya höghus med bostäder och mindre lokaler byggs i tomtens norra respektive södra del. Ovanpå garaget byggs ett låghus.

Arkitekt: Johansson Linnman arkitekter AB

Totalentreprenör: BESQAB Projektutveckling AB.

Norra huset: 16 bostäder, 5 gruppbofästigheter, 1 lokal om 100 kvm.

Södra huset: 38 bostäder, 1 butikslokal om 145 kvm.

Låghuset: 14 bostäder.

F.d. kontor: 19 bostäder.

Garage: 165 bilplatser.

Boa/Loa: 6 355 kvm.

Inflyttning: Nov 2007–juni 2008.



Nya balkonger i Västertorp

I Västertorp renoveras kulturskyddade balkonger och läggs taket om på Terrängvägen 97. Arbetena påbörjades under 2006 och blir klara i början av 2007. Under året påbörjas ett motsvarande arbete på Lidingö, Farkostvägen 2 och i Johanneshov, Skulptörvägen 11. Under tidigare år har balkonger och tak renoverats i ett stort antal fastigheter.

Fasadrenovering i Vällingby

I Vällingby ligger på Skattegårdsvägen 49–55 de första husen som det nybildade HEBA då byggde. Fastigheten är fortfarande i bolagets ägo och 2006–2007 utförs renovering av fasader och balkonger. Under året genomförs motsvarande projekt i Axelsberg, Gösta Ekmans väg 31–33.



Nya tvättstugor

Tvättstugan är ett av husets mest använda allmänna utrymmen. Årligen har ett stort antal tvättstugor moderniserats såväl vad gäller maskiner, ytskikt, belysning som utrustning. Hyresgästerna visar stor uppskattning när arbetena är klara.



Marknadsbeskrivning

Informationen på sidorna 28–31 är skrivna av Forum Fastighetsekonomi AB.

Bostadsmarknaden i Storstockholm

HEBAs resultat styrs främst av utvecklingen för bostadsmarknaden i Stockholmsområdet. Fastighetsbranschen styrs i princip av två skilda marknader. Den första och kanske viktigaste för HEBA är hyresmarknaden, den andra är investerar- eller fastighetsmarknaden.

Hyresmarknaden

Till största delen styrs hyresmarknaden av partsöverläggningar mellan aktörerna. Först enas de kommunala bolagen med Hyresgästföreningen och därefter inleds de slutliga förhandlingarna med de privata värdarna. I princip råder en fri prissättning. Köparen, dvs hyresgästen, kan dock vända sig till hyresnämnden och begära att få hyresvillkoren prövade. Merparten av hyresgästerna har dock valt att följa resultatet från de centrala avtalen. Förhandlingarna mellan hyresmarknadens parter har inför 2007 åter handlat mycket om principer för hyresuttag vid nyproduktion. Regeringens beslut att avskaffa de statliga subventionerna till nyproduktion påverkar alla. Den kortsiktiga effekten blir att få nybyggen för uthyrning kommer att genomföras. För de befintliga bestånden har förhandlingarna hitintills resulterat i hyreshöjningar. I Huddinge höjs hyran inom Hugebostäder med 1,9 % vilket motsvarar ca 105 kr per månad för en 3-rumslägenhet. Hyresgästerna hos Stockholms hem kommer att få en höjning med 1–2,8 procent. Det är troligt att resultatet av förhandlingarna i övriga delar av Storstockholm hamnar inom samma intervall.

Efterfrågan

Det råder stor bostadsbrist i Stockholm. Under 2006 exploderade optimismen på arbetsmarknaden i Storstockholm. Inflyttningen till regionen steg markant. Stockholms län har återtagit positionen som landets ledande tillväxtområde. Fram till slutet av 2030 räknar prognosmakarna med att befolkningen i Stockholms kommun stiger till 945 000. Storstockholm drabbades efter 2000 hårt av minskad sysselsättning. Eftersom hela 50 % av de sysselsatta i regionen är verksamma inom privat tjänstesektor är påverkan från denna stor. Under 2006 bekräftades ett trendbrott för sysselsättningen. Prognoser talar om upp mot 35 000 nya jobb under 2007. Efterfrågan på hyreslägenheter är mycket stor. För de flesta delmarknader i regionen är antalet hyreslediga lägenheter mycket få. I en nyligen genomförd studie av OECD konstaterades att de boende i Storstockholm ligger i europatoppen vad det gäller viljan att betala för sitt boende. Undersökningen bygger på studier av boendekostnad i procent av disponibel inkomst. I jämförelse med andra boendeformer är hyresrätten billig vilket skapar en fortsatt stark efterfrågan.

Hyresutvecklingen

Under förutsättning att parterna enas är prissättningen på bostadshyresmarknaden fri. Under den senaste tioårsperioden har hyresnivåerna för äldre lägenheter i genomsnitt stigit i takt med inflationen. Lägesfaktorn har spelat en förhållandevis liten roll.

Under 2003 träffades dock en överenskommelse enligt vilken större hänsyn ska tas till läget. I det första klara avtalet för 2007 har mer hänsyn tagits till läget.

Hyran för nya bostadslägenheter (i regionen) hamnade under 2006 beroende på lägenhetsstorlek och läge inom intervallet 1 200–1 700 kr/kvm och år. Det motsvarar 7 500–10 600 kr/månad för en trerumslägenhet. Under 2006 provades hyran för ett nybyggnadsprojekt i city. Nivån 1 700 kr/kvm godkändes. Inom Hammarby Sjästad tecknades avtal på nivån 1 650 kr/kvm. Hittills har inga förhandlingar slutförts efter det att besked kom om avskaffandet av subventioner till nyproduktion. Det troliga är att hyresnivån stiger med 100 till 200 kr/kvm. För bostäder i äldre hus varierar hyresnivåerna från motsvarande ca 700 upp till ca 1 100 kr/kvm beroende på lägenheternas storlek, skick, läge och standard. Genomsnittshyran för en hyreslägenhet inom Stockholms kommun var ca 950 kr/kvm under 2006.

Fastighetsmarknaden

Den andra marknaden är investerar- eller fastighetsmarknaden, där placerare köper och säljer hyresfastigheter. Denna marknad styrs av placerarnas intresse och framtidssyn för bostadsfastigheter. Aktörerna är i de allra flesta fall beroende av lånefinansiering. Den för investerarna fortsatt gynnsamma räntenivån fortsatte under 2006 att driva upp priserna till nya rekordnivåer. Efterfrågan på bestånd av svenska fastigheter är mycket stort. Utländska aktörer var under fjolåret och under inledningen av 2007 fortfarande starkt närvarande. Enligt Forums uppfattning omsattes under 2006 i Sverige hyresfastigheter (bostads- och lokalfastigheter) för 120–150 mdr kr. Danskar och normmän var bland de flitigaste köparna. I Storstockholmsområdet är bostadsrättsföreningar fortfarande köpare av bostadshyreshus. Antalet ombildningar i centrala Stockholm kommer åter att ta fart när utförsäljningen av kommunala fastigheter återupptas. I de yttre delarna av Stockholms kommun och inom traditionella förortslägen stiger också antalet ombildningar.

Värdeutvecklingen

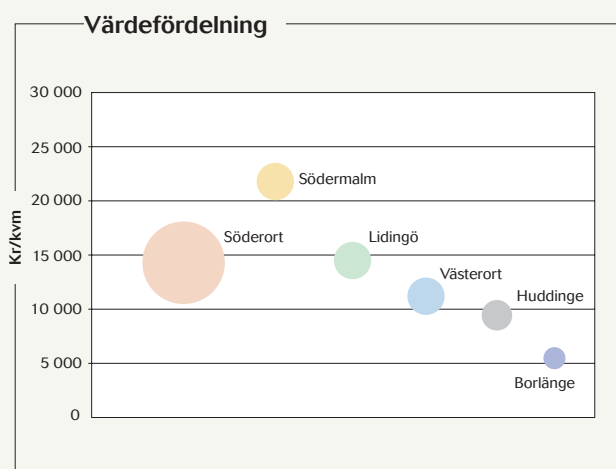
Drivkraften för värdet av bostadshyreshus i hela regionen är en mycket stark efterfrågan på bostäder. Denna leder till att hyreslediga lägenheter i stort sett ej existerar. Enligt statistik från Svenskt Fastighetsindex, SFI, var den årliga totalavkastningen för bostadsfastigheter, i SFIs undersökta portfölj, under de 10 senaste åren till och med 2006 i genomsnitt 13,6 %. Med totalavkastning avser SFI summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdeförändringen. För 2006 var totalavkastningen för bostäder i hela SFI-portföljen 16,9 och för samtliga fastighetstyper 16,2 %. Den högsta totalavkastningen drygt 25 % kom från industrifastigheter följt av butiksfastigheter med 18,5 %.

Studerats SFIs siffror rörande 2006 angavs en totalavkastning för bostadsfastigheter i de centrala delarna av Storstockholm till motsvarande 12,8 % av vilken direktavkastningen utgjorde 5,1 % och värdetillväxten 7,7 %.

Fastighetsbeståndet

Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under de fyra senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar presenteras värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel är representativ för det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAS fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar det högsta genomsnittliga fastighetsvärdet/kvadratmeter lägenhetsyta. Aktuellt värdeintervall för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.



Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. Centrala faktorer av stor betydelse är hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, drift- och finansieringskostnaderna samt fastighetens läge. På dagens fastighetsmarknad påverkar även möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga ut och därmed öka hyresintäkterna. För Stockholmsmarknaden tillkommer dessutom prissättningen på bostadsrätter i aktuellt läge. För flertalet av de värderade fastigheterna är den mest sannolike köparen fastigheternas hyresgäster.

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

lite över var tionde innevanare ca 85 000 personer i Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd-Kund-Indexmätningar har HEBA alltid placerat sig bland de mest uppskattade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger på sikt lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i samband med renoveringar/förbättringar blir då lättare att genomföra. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBAS fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn tagit till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,5 – 3,0
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	23 300
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	20 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	44 000

Huddinge	
Direktavkastning (%)	4,25 – 6,25
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	9 600
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	13 000

Lidingö	
Direktavkastning (%)	2,5 – 4,0
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	15 500
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	29 000

Västerort (Vällingby/Hässelby)	
Direktavkastning (%)	3,0 – 5,5
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	25 000

Söderort	
Direktavkastning (%)	2,5 – 5,0
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	15 500
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	13 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	25 000

Borlänge	
Direktavkastning (%)	5,5 – 8,5
Försäljning till Brf under 2006 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2006 (kr/kvm)	5 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	3 500

Möjligheter och risker

Allt företagande är förenat med risktagande. Förvaltning av bostadsfastigheter i en huvudstad kan tyckas näst intill riskfritt. Nedan redovisas ett antal aspekter fastighetsvärderare och analytiker förknippar med bostadsfastigheter i Storstockholmsområdet.

Bostadshyror

Rent principiellt råder en fri prissättning. Hyresgäster har dock en rätt att få sin hyresnivå prövad. Bruksvärdessystemet innebär att utvecklingen styrs av de kommunalägda bolagens hyror. En överenskommelse från 2003 skulle ge möjligheter till en mer individuell prissättning. I de första uppgörelserna för 2007 accepteras också att vissa lägenheter får högre höjningar på grund av sitt läge. Utfallet av de centrala hyresförhandlingarna för 2007 ger skilda signaler. Hyresgästföreningen har i ett flertal förhandlingar godkänt höjningar i nivå med inflationstakten. I de separata förhandlingarna om nyproduktionshyror har fastighetsägarna krävt kompensering för de avskaffade statliga subventionerna.

Heba är en av de fastighetsägare, vilka på sikt kommer att förbättra avkastningen från sina fastigheter till följd av den pågående förändringen. Anledningen är att flertalet av Hebas fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad.

Vakansgrad

Den största delen av HEBAs intäkter kommer från bostadshyresgäster. Varje enskild kund utgör en förhållandevis liten andel av hyresintäkterna. En ökad inflyttning resulterar i en fortsatt bostadsbrist i Storstockholm. Det finns dock outhyrda lägenheter i nyproducerade hus utanför de mest attraktiva lägena. En bidragande orsak är att nyproduktionshyran tidigare ej omfattas av principen för differentierad prissättning. HEBA har ej drabbats av och kommer sannolikt ej heller drabbas av outhyrda lägenheter i sina hyreshus i Storstockholm.

Finansieringskostnader

Hyreshus ägs till största delen av ägare vilka finansierat sina investeringar med en blandning av eget kapital och lån. Varaktiga trender gällande räntenivåer påverkar ägarnas möjlighet till avkastning på det egna kapitalet. Heba har med sin höga soliditet en mycket lägre känslighet för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. En låg belåning medför dock att den finansiella hävstången blir lägre. Heba har en ekonomisk reserv i form av pantreserver i det befintliga beståndet. I samband med budgivning och förvärf har bolaget i förväg säkerställda kreditbeslut.

Känslighetsanalys

Parameter	Förändring	Resultateffekt helår, Mkr	Påverkan substansvärde vid 5,0 % direktavkastningskrav, kr per aktie
Hyresnivå	+/- 5 %	+/- 9,6	+/- 13,9
Drifts- och underhållskostnader	+/- 5 %	+/- 4,2	+/- 6,2
Räntenivå (omsättning 2007)	+/- 1 %-enhet	+1,0/-0,7	+1,5/- 1,0

¹⁾ Resultateffekten vid förändring av räntenivån varierar beroende på tecknade räntetak.

Värmekostnader

Av HEBAs totala kostnaderna för drift och underhåll utgörs ca 30% av värmekostnader. Avgörande för denna är vädret och energipriset. Heba har under en längre tid haft en policy att ansluta fastigheterna till fjärrvärmenäten. Värmeanläggningarna i merparten av Hebas hus är mycket moderna. Risker med fjärrvärme är framförallt att leverantören har en i det närmaste monopolsituation. Möjligheter finns att fler leverantörer tillkommer vilket i sin tur förhoppningsvis kan leda till prisdämpningar.

Underhållskostnader

Hebas förvaltningsfilosofi bygger på att bolaget vill ha nöjda kunder. Koncernens fastigheter är i genomgående gott skick. Utöver det löpande underhållet görs successiva standardhöjningar i beståndet. Parallellt sker detta både inom lägenheterna och i fastigheternas gemensamma delar. I delar av Hebas fastigheter finns det ändå inom en kommande 10-årsperiod behov av standardhöjande renoveringar.

Politiska beslut

Bostadspolitik bedrivs både på regional och regeringsnivå. Regeringens beslut om snabbavveckling av de statliga subventionerna till nyproduktion drabbar alla. Förmodligen blir det ytterst få nya hyreslägenheter under de kommande åren. Den nya kommunledningen i Stockholm har beslutat att återuppta utförsäljningen av lägenheter till sina hyresgäster. Utbudet av hyreslägenheter kommer att minska ytterligare. De kommunala taxorna fastställs också efter politiska beslut. De senaste åren har taxorna visat en tendens att stiga snabbare än inflationstakten. Till detta kommer punktskatter och fastighetsskatt, vilka drabbar fastighetsägandet mer eller mindre slumpartat.

Tomträttsavgäld

HEBA är innehavare av bostadsfastigheter upplåtna med tomt rätt. Avtalen är i regel 40 åriga med justering av hyran för marken vart 10e eller 20e år. Kostnaderna blir beroende av markägarens avkastningskrav. Historiskt kan dock konstateras att tomträttsavgälderna hitintills varit en billig finansieringsform för markförvärf. Vid friköp/omvandling till äganderätt stiger ofta fastighetsvärdet mer än köpeskillingen för marken. Vid marktilldelningar under de senaste åren har kostnaderna för markhyra dvs tomträtten stigit markant.

Marknadsvärdering

Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2006. Marknadsvärde definieras enligt följande; Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. I de fall en bostadsrättsförening bedömts vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyers). Definitionerna av driftnetto mm följer rekommendationerna enligt Sveriges Finansanalytikers förening.

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av de uppgifter HEBA lämnat avseende fastigheternas samtliga intäkter och kostnader. För lokalhyresavtal utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder har uppgifter avseende utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter tillhandahållits. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på fastighetsnivå, större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder har hämtats från HEBAs förvaltning. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden och uppgifter om räntestöd för bostäder med mera utgörs av uppgifter från officiella källor. Slutligen har Forum nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för värdebedömningarna har s.k. kassaflödeskalkyler används. För de enskilda fastigheterna har kalkylmässiga driftnetton beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisade driftdata och värderarens uppfattning om driftnetto vid en eventuell försäljning av enstaka objekt. I kalkylerna genomförs en nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av Hebas fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

Jämförelser och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. Bedömningarna har genomförts i enlighet med de riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. För samtliga genomförda värderingarna svarar av Samfundet för Fastighetsekonomi auktoriserade fastighetsvärderare.


Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

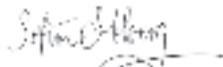
- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2 procent per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande lokalhyreskontraktet. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadssituation. I värderingarna värderar kalkylräntan från 4,6 till 8,5 procent och avkastningskravet från 2,5 till 6,4 procent.

Marknadsvärde


Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 2 674,4 miljoner kronor. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten. Det sammanlagda marknadsvärdet av fastigheterna ger en genomsnittlig direktavkastning (enligt Sveriges Finansanalytikers definition) motsvarande 4,1 procent.




Håkan Söderqvist



Sofia Moberg



P-O Skoog



Jonas Petersson

Fastighetsförteckning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
STORSTOCKHOLM							
INNERSTADEN							
<i>Draken 24</i>							
Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	6 018	959
<i>Muttern 6</i>							
Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 149	920
<i>Höken 30</i>							
Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 689	905
<i>Veken 8</i>							
Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 540	979
<i>Bonden Mindre 8</i>							
Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 519	1 134
Summa innerstaden			193	44	13 388	12 915	965
SÖDERORT							
<i>Bisvärmen 6</i>							
Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 273	945
<i>Bisvärmen 7</i>							
Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 212	906
<i>Bisvärmen 4</i>							
Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	50	8	2 501	2 356	942
<i>Bisvärmen 5</i>							
Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 242	939
<i>Pennsteckningen 5</i>							
Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 331	870
<i>Arabesken 1</i>							
Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 574	985
<i>Fontänen 1</i>							
Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	5	1 759	1 643	934
<i>Fegen 1</i>							
Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 118	928
<i>Femlingen 1</i>							
Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	1 916	885
<i>Mosaiken 4</i>							
Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 878	932
<i>Skrubbhyveln 5</i>							
Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 067	970
<i>Borrsvången 8</i>							
Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 847	908
<i>Sticksågen 1</i>							
Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	1 922	954
<i>Gradsågen 3</i>							
Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	735	901
<i>Ryggsågen 2</i>							
Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	737	905
<i>Ryggsågen 3</i>							
Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 393	902
<i>Svårdsö 1</i>							
Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 334	912
<i>Korsö 3</i>							
Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	4 960	901
<i>Idö 1</i>							
Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	5 973	988
<i>Förgyllda Bägaren 4</i>							
Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 376	884
<i>Förgyllda Bägaren 3</i>							
Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 339	877
<i>Förgyllda Bägaren 2</i>							
Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 281	865
<i>Spöksönanen 1</i>							
Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	3 846	883
<i>Skidföret 1</i>							
Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 308	907
<i>Backskidan 1</i>							
Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 116	912
<i>Skridskon 1</i>							
Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 798	911
<i>Isdubben 1</i>							
Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 321	888
<i>Störtloppet 2</i>							
Terrängvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	1 973	897

LOKALER				GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
Antal	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Antal	Årshyra Kkr	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Totalt Kkr	Varav mark Kkr	Avgäld Kkr	Omregleras år
4	1 340	1 965	1 467	56	1 039	7 614	9 023	1 185	82 695	41 095		
5	223	251	1 128			2 558	2 400	938	28 883	16 595		
2	610	823	1 349			2 476	2 512	1 015	26 941	15 680		
1	350	210	600	11	119	1 923	1 869	972	22 712	12 284		
5	261	422	1 616			1 601	1 941	1 212	21 286	10 163		
17	2 784	3 671	1 319	67	1 158	16 172	17 745	1 097	182 517	95 817		
2	246	251	1 020	17	72	2 650	2 596	980	20 586	9 780		
4	130	111	851	12	69	2 573	2 392	930	20 561	9 807		
3	105	99	945	30	128	2 606	2 583	991	20 922	9 993		
3	321	272	848	11	36	2 708	2 550	942	20 776	9 834		
4	207	153	740	1	3	2 886	2 488	862	21 837	10 796		
1	2	1	700			1 600	1 575	985	13 600	6 200		
1	40	22	546	7	13	1 799	1 677	932	14 344	7 070		
1	33	30	921			2 315	2 148	928	18 578	9 057		
1	36	19	535			2 201	1 935	879	18 730	8 663		
3	288	181	628			2 302	2 059	894	17 267	7 698		
3	128	64	500	5	35	2 259	2 166	959	15 055	5 894	29	2016
				14	62	2 034	1 909	939	13 818	5 789	45	2016
6	120	41	338	1	1	2 135	1 964	920	13 601	5 476	26	2016
2	72	49	678			887	784	883	5 507	2 299	20	2016
1	2	1	450			816	738	904	5 389	2 239	20	2016
4	209	127	605	2	2	1 753	1 521	868	10 821	4 446	3	2007
5	178	108	604	28	118	3 835	3 559	928	25 915	10 445	165	2017
1	60	37	625	75	102	5 567	5 100	916	38 382	15 062	211	2009
4	463	326	704	52	153	6 511	6 453	991	45 737	17 064	258	2009
2	684	240	351	29	134	5 633	4 750	843	38 206	14 631		
				54	267	4 947	4 607	931	37 914	14 631		
2	651	309	475	31	154	5 597	4 744	848	40 029	16 731		
4	794	220	277	28	154	5 150	4 221	820	33 360	12 552		
6	246	119	484	27	50	2 790	2 477	888	19 138	8 200		
2	146	79	542	12	43	1 370	1 239	904	9 478	4 147		
5	246	145	589	16	75	3 316	3 018	910	23 876	10 013		
4	209	115	548	24	94	2 822	2 530	896	21 217	9 282		
4	58	42	724	14	41	2 258	2 056	910	15 188	6 650		

Fastighetsförteckning, fortsättning

FASTIGHETS BETECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
SÖDERORT, fortsättning							
<i>Antennen 5</i>							
Spikvägen 49–53/ Tångvägen 44–46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 305	925
<i>Lackträden 8</i>							
Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 692	931
<i>Reversen 2</i>							
Tomträttsvägen 26–32/ Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 458	942
<i>Vildrosen 14</i>							
Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 659	1 821	1 097
<i>Lejongapet 46</i>							
Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	3 970	1 090
<i>Maskrosen 4</i>							
Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	876	1 268
Summa Söderort			1 418	446	88 414	81 991	927
VÄSTERORT							
<i>Datumblocket 1</i>							
Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	96	30	5 262	4 895	930
<i>Pennvässaren 2</i>							
Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 251	926
<i>Bönemannen 2</i>							
Rättar Vig's väg 101–123, Nälsta	1958	1958	79	30	5 756	5 143	894
<i>Gästabudet 2</i>							
Rättar Vig's väg 100–126, Nälsta	1959	1959	100	42	6 599	6 036	915
Summa Västerort			367	142	23 287	21 325	916
HUDDINGE							
<i>Rådsbacken 12</i>							
Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/72	2002	380	1	23 837	20 839	874
Summa Huddinge			380	1	23 837	20 839	874
LIDINGÖ							
<i>Galeasen 4</i>							
Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	1 769	923
<i>Regattan 3</i>							
Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 357	887
<i>Fregatten 4</i>							
Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	4 799	888
<i>Fregatten 5</i>							
Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 205	842
Summa Lidingö			219	48	17 343	15 130	872
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 577	681	166 269	152 200	915
BORLÄNGE							
<i>Våduren 1</i>							
Hagavägen 35–37/Röda vägen 28–30	1965	1965	46		3 163	2 308	730
<i>Våduren 2</i>							
Tånggringsgatan 9-27/Hagavägen 29–33	1964	1964	128	1	7 997	5 987	749
<i>Castor 1</i>							
Tägtvägen 1A–C, 3A–C/Hesseliussg. 4A–C/ Röda vägen 12–26	1969	1969	144		10 214	7 486	733
Summa Borlänge			318	1	21 374	15 781	738
Deltotal			2 895	682	187 643	167 982	895
Delårseffekt sålda fastigheter Justeringsposter							
Total			2 895	682	187 643	167 982	895

LOKALER				GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
Antal	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Antal	Årshyra Kkr	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Totalt Kkr	Varav mark Kkr	Avgäld Kkr	Omregleras år
2	91	59	645			1 501	1 363	908	10 473	4 304	68	2014
5	240	158	659	10	6	2 058	1 856	902	13 905	5 846	101	2014
1	30	11	369	16	60	1 578	1 529	969	11 394	4 436	61	2016
2	249	176	706			1 908	1 997	1 046	16 906	6 618		
7	264	335	1 270	21	66	3 906	4 370	1 119	37 170	13 959		
2	334	427	1 278	11	34	1 025	1 337	1 305	10 227	3 152		
97	6 882	4 327	629	548	1 972	95 296	88 291	926	699 907	292 764	1 007	
11	1 206	782	649	12	25	6 468	5 702	882	37 804	15 749	13	2013
12	670	341	509	19	105	6 340	5 697	899	38 879	16 110	281	2014
7	474	275	580	62	283	6 230	5 702	915	39 137	16 274	274	2017
11	506	275	543	52	168	7 105	6 479	912	44 359	18 562	315	2018
41	2 856	1 673	586	145	581	26 143	23 580	902	160 179	66 695	883	
18	933	555	595	310	993	24 770	22 387	904	138 479	44 973		
18	933	555	595	310	993	24 770	22 387	904	138 479	44 973		
3	206	137	666	7	45	2 123	1 951	919	16 072	7 283		
2	47	28	587	9	35	2 705	2 420	895	21 435	9 850		
1	6	2	400			5 409	4 801	888	44 203	20 000		
14	342	224	655	48	147	7 707	6 576	853	59 017	27 251		
20	601	391	651	64	227	17 944	15 748	878	140 727	64 384		
193	14 056	10 617	755	1 134	4 932	180 325	167 751	930	1 321 809	564 633	1 890	
7	534	271	507	53	107	3 697	2 686	727	10 820	2 771		
2	74	44	605	74	181	8 071	6 213	770	25 110	6 400		
				153	297	10 214	7 782	762	31 659	8 400		
9	608	315	518	280	585	21 982	16 681	759	67 589	17 571		
202	14 664	10 932	746	1 414	5 517	202 307	184 432	912	1 389 398	582 204	1 890	
							9 525					
							-2 396					
202	14 664	10 932	746	1 414	5 517	202 307	191 561		1 389 398	582 204	1 890	

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	192	205	202	196	195
Drifts- och underhållskostnader	-85	-100	-97	-94	-90
Fastighetsskatt	-8	-7	-8	-8	-8
Tomträttsavgälder	-2	-3	-3	-3	-3
Driftnetto	97	95	94	91	94
Avskrivningar på fastigheter				-10	-10
Bruttoresultat	97	95	94	81	84
Centrala adm.kostnader	-12	-12	-11	-10	-9
Resultat fastighetsförsäljning	42	1			56
Övriga jämförelsestörande poster					-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	298	223	131		
Rörelseresultat	425	307	214	71	128
Finansiella intäkter	1	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-11	-15	-20	-23	-27
Resultat efter finansiella poster	415	293	195	49	102
Skatt	-60	-82	-54	-14	-29
Årets vinst	355	211	141	35	73
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	2 674	2 543	2 321	806	803
Övriga anläggningstillgångar	2	1	1	2	3
Kortfristiga fordringar	8	7	6	6	5
Likvida medel	3	2	2	2	2
Summa tillgångar	2 687	2 553	2 330	816	813
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	1 770	1 462	1 283	201	213
Uppskjuten skatteskuld	570	521	459	57	53
Räntebärande skulder	304	522	526	523	502
Icke räntebärande skulder	43	48	62	35	45
Summa eget kapital och skulder	2 687	2 553	2 330	816	813
Nyckeltal					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	202	230	235	235	235
Direktavkastning, %	3,6	3,7	4,1	11,3	11,8
Hysesintäkter per kvm, kr	905	891	861	837	829
Drifts- och underhåll per kvm, kr	402	433	412	403	382
Bokfört värde per kvm, kr	12 928	11 068	9 895	3 435	3 420
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Kassafföde, Mkr	56,1	35,6	60,7	39,4	47,1
Investeringar, Mkr	76,8	32,0	31,3	14,2	204,3
Räntetäckningsgrad, ggr	34,9	20,4	10,9		
Räntetäckningsgrad, ggr exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	7,9	5,6	4,3	3,6	3,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,9	2,4	3,4	3,9	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,4	0,4	2,6	2,4
Belåningsgrad, %	11,4	20,5	22,7	64,8	62,6
Soliditet, %	65,9	57,3	55,1	24,7	26,2
Avkastning eget kapital, %	22,0	15,4	11,5		
Avkastning eget kapital, % exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	8,7	3,7	3,8	17,0	36,7
Avkastning totalt kapital, %	14,7	12,6	9,6		
Avkastning totalt kapital, % exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,3	3,4	3,8	8,8	10,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	25,81	15,36	10,26		
Resultat efter skatt, kr exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	10,20	3,69	3,41	2,56	5,34
Kassafföde, kr	4,08	2,58	4,42	2,87	3,43
Eget kapital, kr	128,62	106,25	93,26	14,63	15,47
Fastigheternas bokförda värde, kr	194,36	184,77	168,65	58,60	58,34
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Åren 2004 –2006 redovisas enligt IFRS

Definitioner

Direktavkastning

Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus avskrivningar (gäller åren 2003–2002) exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslårens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även det helägda dotterföretaget Byggnadsfirman Eskil Sundströms ABs bostadsfastigheter i Borlänge. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 52 (55) bostadsfastigheter, varav 49 (52) i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 202 000 (230 000) m² innehållande 2 895 (3 245) bostäder och 202 (238) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 915 (915) kr och i Borlänge 738 (738) kr. Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge och på Lidingö är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Kontoret ligger sedan oktober 2006 i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och skötseln sker från fem kundnära expeditioner.

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 5.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 191,6 (204,8) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 415,0 (293,4) Mkr eller 30,16 (21,33) kr/aktie. I årets resultat ingår en vinst om 41,5 (1,4) Mkr från försäljning av fastigheterna Ekotemplet 2, 3 och 6 i Hässelby, Stockholm samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 298,5 (223,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 75,0 (69,0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 355,2 (211,4) Mkr eller 25,81 (15,36) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i projektet Styrmannen har investerats 34,0 (3,9) Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga förvaltningsfastigheter har investerats 40,9 (27,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,9 (1,0) Mkr.

HEBA har sålt sitt fastighetsinnehav, Ekotemplet 2, 3 och 6, i Hässelby, Stockholm i bolagsform till HSB Stockholm med tillträdesdag den 1 juni 2006. Köpeskillingen är baserad på ett fastighetsvärde om 287,0 Mkr, vilket överstiger den externa värderingen per 2005-12-31 med 19 %.

Realiserad försäljningsvinst på koncernnivå före upplösning av uppskjuten skatt uppgick till 41,5 Mkr och efter upplösning av uppskjuten skatt till 86,2 Mkr.

De sålda fastigheterna innehåller 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter, och ett antal lokaler. Totalytan är 22 845 m².

Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en byggd fastighet i Baggeby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger 92 bostäder, två lokaler och rustar upp 165 garageplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till närmare 6 400 kvm. Inflyttningar beräknas ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,7 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 769,8 (1 462,0) Mkr motsvarande en soliditet om 65,9 (57,3) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 56,1 (35,6) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 304,5 (521,8) Mkr, varav 0 (2,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,9 (2,4) %. Utav totala lånebeloppet på 304,5 (519,3) Mkr löper 103,1 (392,9) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen och under 2007 tillkommande lån har avtal tecknats om räntetak om 400 Mkr. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Någon händelse av väsentlig betydelse har inte inträffat efter balansdagen.

Framtiden

HEBAs avsikt är att förvärva attraktivt belägna fastigheter i Stockholm. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och planerar för detta. Även nyproduktion av lägenheter kan bli aktuell.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 175,2 (188,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 267,1 (74,1) Mkr. I resultatet ingår utdelning samt anteciperad utdelning från dotterföretag om 211,2 (6,8) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive utdelningar och fastighetsförsäljningar, uppgick till 55,9 (52,1) Mkr.

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 674,4 (2 542,5) Mkr. Föregående års marknadsvärde

exklusive sålda fastigheter i Hässelby uppgick till 2 301,0 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 170 (144) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Möjligheter och risker

Av HEBAs totala intäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 1,7 Mkr.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter 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 halvårsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 26,7 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Styrelsens arbete

HEBA omfattas för närvarande inte av koden för bolagsstyrning.

Styrelsen består av sju ledamöter och har under året haft sex ordinarie sammanträden. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Väsentliga frågor under året har bl a varit fastighetsaffärer, försäljning av fastigheterna i Hässelby samt om- och tillbyggnad av kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö.

Bolagets revisorer deltar vid två styrelsemöten och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Inom styrelsen finns en ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad. Ersättningskommittén hanterar frågor om löner och övriga anställningsvillkor för VD samt företagets bonussystem till övrig heltidsanställd personal och underställer dessa frågor styrelsen för beslut.

I enlighet med beslut på HEBAs bolagsstämma 2006 har bolagets röstmässigt tre största aktieägare mellan sig utsett en valberedning bestående av Lars F Ericsson, Birgitta Härnblad, Margareta Sundström alla tre representerande sig själva, jämte styrelsens ordförande Sören Härnblad. Ordförande i valberedningen är Lars F Ericsson. Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen och val av revisorer.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag framgår av not 22, sidan 56.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	2006	2005
Hysesintäkter	3, 4	191 561	204 797
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-75 493	-84 262
Underhållskostnader		-9 489	-15 274
Fastighetskatt		-7 635	-7 332
Tomträttsavgälder	6	-2 310	-2 836
Bruttoresultat		96 634	95 093
Central administration	5, 7	-11 828	-11 775
Resultat fastighetsförsäljning	8	41 497	1 375
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		298 458	223 044
Rörelseresultat		424 761	307 737
Finansiella intäkter	9	1 262	813
Räntekostnader		-11 056	-15 115
		-9 794	-14 302
Resultat efter finansiella poster		414 967	293 435
Skatt på årets resultat	11	-59 792	-82 021
ÅRETS VINST		355 175	211 414
Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
Vinst per aktie efter skatt, kr		25,81	15,36
Utdelning per aktie (2006 förslag), kr *		7,70	3,50
Total utdelning (2006 förslag), kkr		105 952	48 160
Antal aktier vid periodens slut, tusental		13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental		13 760	13 760

* Varav extrautdelning 5,00 (1,00) kr

Balansräkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	2006	2005
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 674 400	2 542 500
Materiella anläggningstillgångar	13	2 402	1 588
Summa anläggningstillgångar		2 676 802	2 544 088
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		253	626
Övriga fordringar	15	1 873	139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 712	6 064
		7 838	6 829
Likvida medel		2 677	1 636
		2 677	1 636
Summa omsättningstillgångar		10 515	8 465
SUMMA TILLGÅNGAR		2 687 317	2 552 553
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 948	6 880
Säkringsreserv		1 111	364
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 727 347	1 420 400
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 769 806	1 462 044
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	201 457	1 925
Uppskjuten skatteskuld	19	569 888	520 859
Summa långfristiga skulder		771 345	522 784
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 204	18 110
Skatteskulder			2 072
Kortfristiga räntebärande skulder	18	103 101	519 924
Övriga skulder		1 818	2 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 043	25 351
Summa kortfristiga skulder		146 166	567 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 687 317	2 552 553
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	369 920	603 924
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företagets ägare
Eget kapital 2004-12-31	16	34 400	6 880		1 242 010	1 283 290
Effekt vid byte av redovisningsprincip				-1 443		-1 443
Skatteeffekt vid byte av redovisningsprincip				404		404
Ingående balans 2005-01-01		34 400	6 880	-1 039	1 242 010	1 282 251
Värdeförändring finansiella instrument				1 949		1 949
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				-546		-546
Årets resultat					211 414	211 414
Summa intäkter och kostnader för perioden				1 403	211 414	212 817
Utdelningar					-33 024	-33 024
Eget kapital 2005-12-31		34 400	6 880	364	1 420 400	1 462 044
Värdeförändring finansiella instrument				1 037		1 037
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				-290		-290
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			68		-68	
Årets resultat					355 175	355 175
Summa intäkter och kostnader för perioden			68	747	355 107	355 922
Utdelningar					-48 160	-48 160
Eget kapital 2006-12-31		34 400	6 948	1 111	1 727 347	1 769 806

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Kkr	2006	2005
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	414 967	293 435
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-41 497	-1 375
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-298 458	-223 044
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2 099	934
Betald skatt	-14 166	-41 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	58 747	28 472
Förändring av rörelsekapital	-2 631	7 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 116	35 558
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-74 942	-31 056
Övriga investeringar	-1 902	-962
Försäljning av förvaltningsfastigheter	287 000	34 000
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	220	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	210 376	2 027
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-217 291	-4 666
Utbetald utdelning	-48 160	-33 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 451	-37 690
Årets kassaflöde	1 041	-105
Likvida medel vid årets början	1 636	1 741
Likvida medel vid årets slut	2 677	1 636
Upplysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	11 485	15 488

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2006	2005
Hysesintäkter	3	175 207	188 752
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-69 369	-78 607
Underhållskostnader		-12 948	-15 675
Fastighetskatt		-7 290	-7 027
Tomträttsavgälder	6	-2 310	-2 836
Driftnetto		83 290	84 607
Avskrivningar på fastigheter		-6 534	-7 293
Bruttoresultat		76 756	77 314
Central administration	5, 7	-11 038	-10 983
Resultat fastighetsförsäljning	8		15 210
Rörelseresultat		65 718	81 541
Finansiella intäkter	9	212 410	7 608
Räntekostnader		-11 006	-15 076
		201 404	-7 468
Resultat efter finansiella poster		267 122	74 073
Bokslutsdispositioner	10	-94	
Skatt på årets resultat	11	-15 560	-18 746
ÅRETS VINST		251 468	55 327

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2006	2005
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	719 394	658 348
Maskiner och inventarier	13	2 166	1 315
		721 560	659 663
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	14	8 800	8 800
Fordringar hos koncernföretag			77 596
		8 800	86 396
Summa anläggningstillgångar		730 360	746 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		7 309	62
Kundfordringar		245	602
Övriga fordringar	15	1 190	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 914	5 327
		12 658	6 122
Likvida medel		1 722	708
		1 722	708
Summa omsättningstillgångar		14 380	6 830
SUMMA TILLGÅNGAR		744 740	752 889
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		82 443	75 276
Årets vinst		251 468	55 327
		333 911	130 603
Summa eget kapital		375 191	171 883
Obeskattade reserver	17	94	
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	26 353	20 726
Summa avsättningar		26 353	20 726
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	201 457	1 925
Skulder till koncernföretag		100	
Summa långfristiga skulder		201 557	1 925
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 456	17 474
Skatteskulder			2 110
Kortfristiga räntebärande skulder	18	101 109	517 883
Övriga skulder		1 689	2 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 291	18 787
Summa kortfristiga skulder		141 545	558 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		744 740	752 889
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	367 903	601 907
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2004-12-31	16	34 400	6 880	108 300	149 580
Utdelning				-33 024	-33 024
Årets vinst				55 327	55 327
Eget kapital 2005-12-31		34 400	6 880	130 603	171 883
Utdelning				-48 160	-48 160
Årets vinst				251 468	251 468
Eget kapital 2006-12-31		34 400	6 880	333 911	375 191

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i Kkr	2006	2005
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	267 122	74 073
Återföring avskrivningar	7 434	8 028
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-15 210
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-108	-353
Betald skatt	-13 121	-34 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	261 327	32 211
Förändring av rörelsekapital	-3 384	-4 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 943	27 594
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-67 580	-22 873
Övriga investeringar	-1 864	-755
Försäljning av fastigheter		111 396
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	220	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 224	87 792
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-217 241	-4 716
Förändring av övriga långfristiga skulder	100	
Förändring av långfristiga fordringar	77 596	-77 596
Utbetald utdelning	-48 160	-33 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 705	-115 336
Årets kassaflöde	1 014	50
Likvida medel vid årets början	708	658
Likvida medel vid årets slut	1 722	708
Uppllysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	11 437	15 449

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

HEBA Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. HEBAs aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap. Bolagets tre största aktieägare är Birgitta Härnblad, Wallenstam Guldheden AB och Skandia Liv.

HEBAs verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2006 har den 22 februari 2007 godkänts av styrelsen för offentliggörande.

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 2006. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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.

Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar har aktiverats. Under fjärde kvartalet har bolagets interna policier reviderats och genomgång har skett av årets underhållskostnader vilket har medfört att ytterligare 4,7 Mkr har aktiverats.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32:05 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32:05 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Byggnadsfirman Eskil Sundström AB och HEBA Förvaltnings AB. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på kontraktsdagen om det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Operationell leasing

Hyseskontrakt och tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal, se not 4 och 6. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där HEBA är leasetagare. Även dessa leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal och avser främst kontorsinventarier.

Förvaltningsfastigheter, redovisning i koncernen

Koncernens fastigheter innehåller syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 12.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar aktiveras.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark, redovisning i moderbolaget

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

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

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande:

- Byggnader 1 %.
- Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3–5 %.

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar/Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 % per år.

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

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Avskrivningar på maskiner och inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Driftskostnader	237	233	167	171
Central administration	738	569	733	564
	975	802	900	735

Nedskrivningar

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

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förplikelsen 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. 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 närvarandesberäkning av framtida kassaflöden.

Kvitning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen 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.

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.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

Derivatinstrument

Samtliga derivat (räntetak) redovisas i koncernen till verkligt värde i balansräkningen under förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. HEBA tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar som beräknats som effektiva redovisas som säkringsreserv inom eget kapital. Resultatredovisning sker sedan i takt med att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar som beräknats som ineffektiva samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas löpande i resultaträkningen. I moderbolaget redovisas samtliga derivat (räntetak) till anskaffningsvärde. Premiekostnaden periodiseras linjärt över derivatets löptid.

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.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i resultaträkningen. 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.

Segmentsredovisning

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. HEBAs interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Med anledning härav lämnas därför information enligt not 3. Någon särredovisning av sekundärt segment, uppdelning av bostads- och lokalhyror, sker ej då lokalhyornas intäkter, resultat och tillgångar understiger 10 % av motsvarande uppgifter för hela segmentet.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. ITP-försäkringen i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 323 (333) Kkr.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 2 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

Ränterisk

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

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits på 5 år och 100 Mkr på 8 år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,9 (2,4) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,6 (0,1) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +1,0/-0,7 Mkr för år 2007. Resultateffekten varierar beroende på tecknade rätetak.

Av räntebärande skulder på 304,5 (521,8) Mkr löper 103,1 (392,9) Mkr samt checkräkningskredit på 0 (2,5) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om rätetak om 400 Mkr som förfaller med 100 Mkr i juni 2007 samt 300 Mkr i september 2010.

Finansiella derivatinstrument

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Tak% (Stibor 3M)
2004-09-13	2007-06-11	100		4,0
2005-12-02	2010-09-02	300	3,6	4,0
Summa		400	3,6	

Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

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. Finanspolicyn anger att för att garantera god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2006 till 304,5 (521,8) Mkr, varav 0 (2,5) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2006 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2007	103,1	3,2	34
2008			
2009 och framåt	201,4	4,2	66
Summa	304,5	3,9	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

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.

Nedskrivningar

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Kundfordringar	3 895	3 504	3 669	3 284
Reserv osäkra fordringar	-3 642	-2 878	-3 424	-2 682
Summa kundfordringar	253	626	245	602

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 3 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2006							
	Innerstaden	Söderort	Västerort**	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt
Hysesintäkter	16 670	88 195	32 719	21 964	15 659	16 354	191 561
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 594	-35 135	-14 436	-7 909	-6 295	-6 124	-75 493
Underhållskostnader	-646	-4 746	-1 683	-662	-785	-967	-9 489
Fastighetskatt	-1 040	-3 633	-1 168	-735	-714	-345	-7 635
Tomträttsavgälder		-1 006	-1 304				-2 310
Bruttoresultat	9 390	43 675	14 128	12 658	7 865	8 918	96 634
Värdoförändring							
Fastighet, realiserad			41 497				41 497
Fastighet, orealiserad	18 773	139 419	57 457	22 809	52 436	7 564	298 458
Resultat	28 163	183 094	113 082	35 467	60 301	16 482	436 589
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	353 000	1 321 400	295 000	236 000	347 000	122 000	2 674 400
Materiella anläggningstillgångar *	183	1 082	404	281	203	249	2 402
Kortfristiga fordringar *	519	3 058	1 144	795	576	705	6 797
Ofördelade tillgångar							3 718
Summa tillgångar	353 702	1 325 540	296 548	237 076	347 779	122 954	2 687 317
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	3 288	19 374	7 250	5 036	3 648	4 469	43 065
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	3 288	19 374	7 250	5 036	3 648	4 469	43 065
Investeringar	13 386	14 917	5 893	2 434	37 240	2 974	76 844
Koncernen 2005							
	Innerstaden	Söderort	Västerort**	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt
Hysesintäkter	16 918	88 156	45 202	21 520	16 956	16 045	204 797
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 398	-37 325	-19 248	-8 004	-7 632	-5 655	-84 262
Underhållskostnader	-1 595	-5 867	-3 380	-1 237	-1 574	-1 621	-15 274
Fastighetskatt	-924	-3 323	-1 339	-735	-706	-305	-7 332
Tomträttsavgälder		-942	-1 894				-2 836
Bruttoresultat	8 001	40 699	19 341	11 544	7 044	8 464	95 093
Värdoförändring							
Fastighet, realiserad		1 375					1 375
Fastighet, orealiserad	43 157	86 284	37 384	26 483	11 689	18 047	223 044
Resultat	51 158	128 358	56 725	38 027	18 733	26 511	319 512
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	321 000	1 168 000	473 500	211 000	257 500	111 500	2 542 500
Materiella anläggningstillgångar *	123	657	334	169	155	150	1 588
Kortfristiga fordringar *	531	2 826	1 435	726	667	644	6 829
Ofördelade tillgångar							1 636
Summa tillgångar	321 654	1 171 483	475 269	211 895	258 322	112 294	2 552 553
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	3 553	18 922	9 613	4 860	4 466	4 315	45 729
Ofördelade skulder							2 072
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	3 553	18 922	9 613	4 860	4 466	4 315	47 801
Investeringar	908	6 361	7 291	2 606	12 892	1 960	32 018

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

** Hässelbyfastigheterna ingår med 5 (12) månader.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2007	51	1 504	1%
2008	67	3 387	2%
2009	30	2 301	1%
2010	27	1 829	1%
Övriga	29	1 493	1%
Summa lokaler	204	10 514	6%
Vakanta lokaler		655	0%
Bostäder	2 895	168 016	91%
Garage, p-platser och övrigt	421	5 529	3%
Summa	3 520	184 714	100%

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per januari 2007 uppgick kontrakten till 3 520 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2006	varav män	2005	varav män
Moderbolaget	29	22	31	22
Dotterföretag	4	2	4	2
Koncernen totalt	33	24	35	24

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006		2005	
	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	11 073	5 271	11 340	5 620
(varav pensionskostnader)		[1 597]		[1 801]
Dotterföretag	1 485	499	1 421	527
(varav pensionskostnader)		[12]		[33]
Koncernen totalt	12 558	5 770	12 761	6 147
(varav pensionskostnader)		[1 585]		[1 834]

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 655 (579) Kkr styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2006		2005	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 793	9 280	1 917	9 423
Dotterföretag	306	1 179	310	1 111
Koncernen totalt	2 099	10 459	2 227	10 534

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 650 (660) Kkr varav 150 (140) Kkr till styrelsens ordförande. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 213 (92) Kkr avseende juridiska konsultationer till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Verkställande direktör

Till verkställande direktören har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 565 Kkr. För VD utgår förmånsbestämd pension enligt ITP-plan. Pensionsgrundande lön utgörs av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2006 uppgick till 655 Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget fr o m fyllda 62 år t o m fyllda 65 år. Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 55–75 % av den fasta lönen. Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om ett år. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till en årslön. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsens ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna fråga styrelsen för beslut.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 3 personer varav för närvarande en deltid och en anställd tom 30 juni har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 310 Kkr samt ett avgångsvederlag på 662 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2006 med 85 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2006 uppgick till 259 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonussystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Moderbolag	2006	2005
Andel kvinnor		
Styrelse	14 %	25 %
Övriga ledande befattningshavare	34 %	25 %

Sjukfrånvaro

Moderbolag	2006	2005
Total sjukfrånvaro	4 %	9 %
– långtidssjukfrånvaro	53 %	83 %
– anställda 30–49 år	2 %	6 %
– anställda 50 år –	6 %	12 %

NOT 6 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förfallotidpunkt inom ett år	3	16	3	16
Förfallotidpunkt 1–5 år	468	582	468	472
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 418	2 165	1 418	1 264
Summa	1 889	2 763	1 889	1 752
Sålda fastigheter	421	73	421	1 084
Summa	2 310	2 836	2 310	2 836

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnaderna för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Lars Bauman Revision AB				
Revisionsuppdraget	253	278	215	241
Andra uppdrag	69	9	69	9
Deloitte AB				
Revisionsuppdraget	106	128	106	128
Andra uppdrag	101	72	101	72
Summa	529	487	491	450

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 8 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Vinst vid avyttring av fastigheter	41 497	1 375		28 377
Förlust vid avyttring av fastigheter				-13 167
Summa	41 497	1 375		15 210

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag			201 193	
Utdelning på aktier i dotterföretag			10 000	6 800
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	1 113	751	1 113	751
Ränteintäkter	124	29	82	27
Räntebidrag	25	33	22	30
Summa	1 262	813	212 410	7 608

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2006	2005
Överavskrivning på maskiner och inventarier	94	
Summa	94	

NOT 11 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-11 573	-20 065	-9 933	-18 346
Skatt hänförlig till tidigare år	520			
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-24	-9		
Återföring uppskjuten skatt efter bolagsförsäljning	44 715			
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-93 430	-61 947	-5 627	-400
Summa	-59 792	-82 021	-15 560	-18 746
Redovisat resultat före skatt	414 967	293 435	267 028	74 073
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	-116 191	-82 162	-74 768	-20 740
Skatt hänförlig till tidigare år	520			
Återföring uppskjuten skatt efter bolagsförsäljning	44 715			
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	11 959	261	59 463	2 114
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-795	-120	-255	-120
Summa	-59 792	-82 021	-15 560	-18 746
Effektiv skattesats	14%	28%	6%	25%

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	2 542 500	2 320 600		
Investeringar	74 942	31 056		
Försäljningar	-241 500	-32 200		
Värdeförändring	298 458	223 044		
Utgående balans	2 674 400	2 542 500		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			591 424	675 140
Investeringar			67 580	22 873
Försäljningar				-106 589
Utgående anskaffningsvärde			659 004	591 424
Ingående ackumulerade avskrivningar			-52 375	-55 910
Försäljningar				10 828
Årets avskrivningar			-6 534	-7 293
Utgående ackumulerade avskrivningar			-58 909	-52 375
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående planenligt värde			719 394	658 348
Taxeringsvärden				
Byggnader	818 223	909 501	768 205	768 205
Mark	587 602	643 294	570 031	570 031
Varav mark tomträtter	-149 995	-205 687	-149 995	-149 995
Summa	1 255 830	1 347 108	1 188 241	1 188 241

Förvaltningsfastigheterna betraktas skattemässigt som omsättningstillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs till helt dominerande del av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom de löpande ombyggnader som skett av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är ca 1/4-del av lägenheterna ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vil-

ket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag 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 % per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,5 % i Stockholms innerstad till 6,4 % i Borlänge.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	8 374	7 928	7 829	7 460
Investeringar	1 902	963	1 864	755
Försäljningar och utrangeringar	-853	-517	-853	-386
Utgående anskaffningsvärde	9 423	8 374	8 840	7 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 786	-6 404	-6 514	-6 069
Försäljningar och utrangeringar	740	420	740	290
Årets avskrivningar	-975	-802	-900	-735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 021	-6 786	-6 674	-6 514
Utgående planenligt restvärde	2 402	1 588	2 166	1 315
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	44	39	44	39
Förfallotidpunkt 1–5 år	219	134	219	134

NOT 14 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag/Org nr/Säte	Antal	Andel %	Bokfört värde	Eget kapital
Byggnadsfirman Eskil Sundström AB 556064-2448, Stockholm	100	100	8 700	12 925
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100*
Summa			8 800	

* Beloppet är efter anteciperad utdelning till moderbolaget om 201 193 Kkr.

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Skattefordringar	1 041		1 078	
Övriga fordringar	832	139	112	131
Summa	1 873	139	1 190	131

NOT 16 AKTIEKAPITAL

	Antal	Mkr	Röster á	Summa Röster
Aktiekapital				
Serie A	1 376	3 440	10	13 760
Serie B	12 384	30 960	1	12 384
Summa	13 760	34 400		26 144

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

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 17 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2006	2005
Överavskrivning på maskiner och inventarier	94	
Summa	94	

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	103 101 [0]	519 924 [2 488]	101 109 [0]	517 883 [2 438]
Förfallotidpunkt 1–5 år	100 900	1 126	100 900	1 126
Förfallotidpunkt efter 5 år	100 557	799	100 557	799
Summa	304 558	521 849	302 566	519 808

Övriga skulder (med undantag för uppskjuten skatteskuld) har en förfallotid inom 1 år.

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	39	15		
Finansiella instrument	432	142		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	569 417	520 702	26 353	20 726
Summa	569 888	520 859	26 353	20 726

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 10,1 (12,4) Mkr för koncernen och 9,2 (11,4) Mkr för moderbolaget.

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	368 343 [104 973]	602 008 [220 063]	366 326 [104 973]	599 991 [220 063]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	1 577	1 916	1 577	1 916
Summa	369 920	603 924	367 903	601 907

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 22 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	82 442 942
Årets vinst	Kronor	251 467 884
	Kronor	<u>333 910 826</u>

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

Till aktieägarna utdelas 7,70 kr per aktie	Kronor	105 952 000
I ny räkning överföres	Kronor	227 958 826
	Kronor	<u>333 910 826</u>

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultatet för 2006 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 februari 2007

Sören Härnblad Rolf H Andersson Christer Dahlström Christina Holmbergh
Ordförande

Leif Mellqvist Lars Åberg Nils Hedberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2007

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkstäl-

lande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2007

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

(avser förhållandet 2006-12-31)



Sören Härblad



Rolf H Andersson



Christer Dahlström



Christina Holmbergh



Leif Mellqvist



Lars Åberg



Nils Hedberg

Styrelse, ordinarie ledamöter

Sören Härnblad

Danderyd, född 1945

Ordförande

Advokat, Bird & Bird

advokatbyrå HB

Invald 1984

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i bl.a. AB Energivärden

Aktieinnehav

11 440 A-aktier

59 152 B-aktier

20 200 B-aktier genom bolag

Christina Holmbergh

Lidingö, född 1967

Jur.kand, delägare och anställd

Lansen Förvaltnings AB

Invald 2005

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Lansen Förvaltnings AB

och andre vice ordförande i

Fastighetsägarna

Stockholms fullmäktige

Aktieinnehav

69 920 A-aktier

307 272 B-aktier

Rolf H Andersson

Lidingö, född 1950

Egen företagare

Invald 2003

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i bl.a. Bro Byggnads AB,

RLM Teknik och Utveckling AB

samt Förvaltnings AB Kubiken

Aktieinnehav

270 300 B-aktier

Leif Mellqvist

Stockholm, född 1939

Invald 1994

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande i Terana AB, G-förvaltning

AB, AB Energivärden, Vildrosen AB,

Aktieslussen AB och SEL Finans AB

samt ledamot i bl.a. AB Nytorget

och IKANObanken

Aktieinnehav

19 960 B-aktier genom bolag

Christer Dahlström

Stockholm, född 1943

Invald 2006

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande i Priveq Investment samt

ledamot i Semcon, Svolder,

Scandinavian Photo och Labont

Aktieinnehav

—

Lars Åberg

Sollentuna, född 1948

Invald 1985

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i Euroinvest AB

och Analysgruppen AB

Aktieinnehav

48 280 A-aktier

52 313 B-aktier

Nils Hedberg

Täby, född 1943

VD

Invald 1994

Aktieinnehav

21 160 B-aktier



Lars Bauman



Ingemar Nilsson

Revisorer, ordinarie

Lars Bauman

Nacka, född 1952

Auktoriserad revisor

Lars Bauman Revision AB

Invald 1986 och vald fram

till årsstämma 2007

Ingemar Nilsson

Vallentuna, född 1943

Auktoriserad revisor

Deloitte AB

Invald 2003 och vald

fram till årsstämma 2007

Revisor, suppleant

Bengt Arnedal

Stockholm, född 1954

Auktoriserad revisor

Arnedal Revision AB

Invald 2000 och vald

fram till årsstämma 2007

Historik

Den 21 november 1952 registrerades HEBA Byggnads AB som bolaget då hette. Det var de erfarna byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson som gått samman och bildat det nya gemensamma företaget vars namn står för Holmberg Ericsson Byggnads AB. Bolaget är således nu inne på det 55:e verksamhetsåret.

Det första bygget var Datumblocket 1, Skattegårdsvägen 49–55 i Vällingby som med 96 lägenheter stod klart 1954. HEBA uppförde under en tioårsperiod 900 lägenheter i Vällingby, Hässelby och på Södermalm i Stockholm. Alla dessa fastigheter är än i dag i bolagets ägo. I och med byggnationen av Åsögatan 180 i början av 1960-talet upphörde HEBA med egen byggnadsverksamhet och övergick till att vara byggherre och förvaltande bolag.

Under 1960-talet uppträdde HEBA för första gången som byggherre. Då byggdes Timmermangatan 29–31 på Södermalm och Selmedalsvägen 54–56 i Axelsberg, Stockholm. I Borlänge uppförde Byggnadsfirman Eskil Sundström, som då var ett fristående bolag, vid samma tid det bestånd som idag är HEBAs enda innehav utanför Stockholmsområdet.

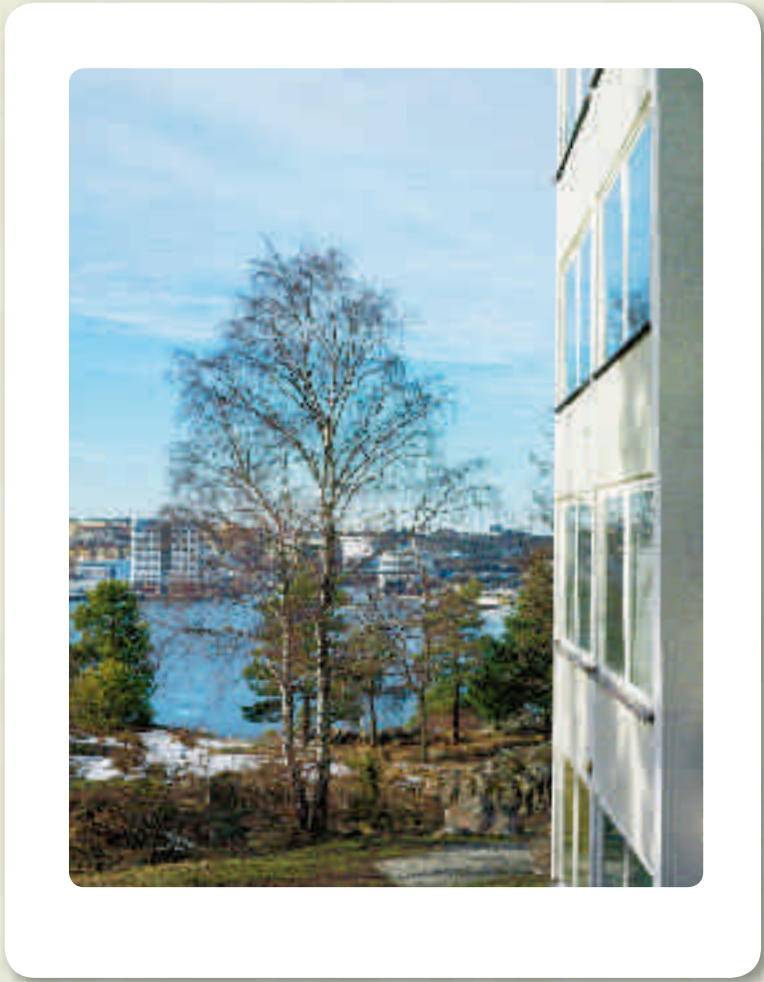
I och med förvärvet av ett antal fastigheter på Lidingö, som ägts av avlidne Karl Holmberg, började HEBA expandera genom att köpa färdigbyggda fastigheter. I Axelsberg köptes en grannfastighet till den som bolaget själv byggt några år tidigare.

I början av 1970-talet breddades verksamheten genom utbyggnaden av ett gammalt småbåtsvarv vid Sollentunafladen på Vindö intill den stora farleden till Stockholm till ett modernt servicevarv för småbåtar. Varvet såldes 1994. Under dessa år gjorde även Byggnadsfirman Eskil Sundström förvärv på Stockholms fastighetsmarknad genom köp av två fastigheter på Södermalm och två i Västertorp som idag ägs av HEBA.

HEBA expanderade kraftigt under 1980-talet. Byggnadsfirman Eskil Sundström köptes med fastigheter i Borlänge, Säter Hedemora, Västerås och Stockholm. Vidare förvärvades ett större bestånd i Stockholms södra förorter. Bolaget höll ändå fast vid en konservativ förvävsstrategi och hade en solid ställning när fastighetskrisen bröt ut kring 1990.

År 1994 bytte bolaget namn till HEBA Fastighets AB (publ) och den 13 juni 1994 noterades aktien på börsens O-lista. Fastigheterna i Säter och Hedemora såldes liksom varvet. HEBA inriktades i än högre grad på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet och fortsatte att göra långsiktiga förvärv av bostadsfastigheter i starkt efterfrågade lägen och i en kontrollerad takt.

Idag är flera av Folke Ericssons och Karl Holmbergs ättlingar fortfarande starkt engagerade i bolagets verksamhet som fortsätter framåt på den inslagna vägen.



HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Timmermansgatan 31, Box 17006, 104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42
E-post info@hebafast.se
www.hebafast.se
Orgnr 556057-3981