



Välkommen till Årsstämma i HEBA Fastighets AB (publ) i Stockholm den 9 maj 2006

Tid och plats

Årsstämma 2006 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum den 9 maj 2006 kl 16.30 på Konferens Spårvagnshallarna, Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken senast den 3 maj 2006 dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den 4 maj 2006 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 3 maj 2006 hos VPC tillfälligt registrera i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 12 maj 2006. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 17 maj 2006.

Ekonomisk information

Årsstämma avhålls den 9 maj 2006.

Delårsrapport för januari – mars 2006 publiceras den 9 maj 2006.

Halvårsrapport januari – juni 2006 publiceras den 10 augusti 2006.

Delårsrapport januari – september 2006 publiceras den 9 november 2006.

Bokslutskommuniké 2006 publiceras februari 2007.

Årsredovisning 2006 publiceras mars 2007.

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	Västerort	22	Förändring av eget kapital, koncernen	42
Affärsidé, mål och strategier	2	Huddinge	23	Kassaflödesanalys, koncernen	42
Styrelsens ordförande har ordet	3	Lidingö	24	Resultaträkning, moderbolaget	43
VD har ordet	4	Borlänge	26	Balansräkning, moderbolaget	44
HEBA-aktien	6	Marknadsbeskrivning	27	Förändring av eget kapital, moderbolaget	45
Finansiell ställning	8	Fastighetsbeståndet	29	Kassaflödesanalys, moderbolaget	45
Organisation och medarbetare	10	Möjligheter och risker	30	Tilläggsupplysningar	46
Hyresgäster	12	Marknadsvärdering	31	Vinstdisposition	56
Miljöinformation	14	Fastighetsförteckning	32	Revisionsberättelse	57
Verksamhetsbeskrivning	16	Fem år i sammandrag	36	Styrelse och revisorer	58
Resultatanalys	17	Definitioner	37	Historik	60
Karta	18	Förvaltningsberättelse	38		
Innerstaden	20	Resultaträkning, koncernen	40		
Söderort	21	Balansräkning, koncernen	41		

Året i sammandrag

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 293,4 (195,5) Mkr.

I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 1,4 (0) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 223,0 (130,9) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 211,4 (141,2) Mkr, vilket motsvarar 15,36 (10,26) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 2,50 (2,40) kr per aktie samt en extrautdelning om 1,00 kr per aktie, tillsammans 3,50 kr per aktie.

Nyckeltal

	2005	2004
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	204,8	202,0
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	230,0	235,0
Direktavkastning, %	3,7	4,1
Bokfört värde per kvm, kr	11 068	9 895
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	35,6	60,7
Investeringar, Mkr	32,0	31,3
Soliditet, %	57,3	55,1
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	15,36	10,26
Utdelning (2005 förslag), kr	3,50	2,40
Börskurs den 31 december, kr	130,00	125,00

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 servicenivå 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 cirka 70 procent av resultatet efter aktuell skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär till aktieägarna. 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 storlekar 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 ökar aktualiseras frågan om att sälja fastigheterna i Borlänge liksom övriga inte strategiska innehav.

HEBA följer noga prisutvecklingen för överlåtelser av bostadsfastigheter i Stockholms innerstad och förorter till bostadsrättsföreningar i förhållande till hyresutvecklingen. För närvarande övervägs att eventuellt sälja ytterligare några fastigheter. Samtidigt har dock förväntningarna ökat på framtida snabbare hyreshöjningar i innerstaden och i den inre ytterstaden.

HEBA har inventerat möjligheterna till kompletteringsbyggelse på fastigheter på fri grund och söker även lämpliga byggrätter att förvärva för att bygga bostäder med hyresrätt.

Förvaltningsplan

HEBAs fastighetsbestånd i Stockholmsområdet har 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.

Idag är ombyggnadsavtalet under omförhandling och HEBA har därför utrett förutsättningarna för totala ombyggnader. Behov av åtgärder, kostnader, resultat effekter, marknadens långsiktiga betalningsvilja och värdepåverkan har bedömts för olika lägen och typfastigheter. Som alternativ analyseras även resultatet av att utföra vissa delar såsom stambyten och byte av elinstallationer.

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 kan utvecklas.

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

Finansplan

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

Relationer

HEBA skall eftersträva öppenhet och goda relationer med aktieägare, kunder, myndigheter, organisationer, leverantörer och marknaden. 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.

Styrelsens ordförande har ordet

Ett lugnt år

Från HEBAs horisont har 2005 varit ett ganska stillsamt år. En av våra mindre fastigheter i Söderort har försålts till en bostadsrättsförening men för övrigt har inga revolutionerande händelser ägt rum. En hel del energi har lagts ner på att anpassa företagets rutiner till de nya redovisningsreglerna. Den föregående år beslutade modifieringen av utdelningspolitiken har kommit till uttryck i den utdelning som styrelsen föreslår årets stämma.

Vi har under året glatt oss åt den positiva ränteutvecklingen som givetvis starkt bidragit till ett bra resultat. Som VD påpekar har den fortsatta stelbenthet och låsning som bostadspolitiken lagt över hyresmarknaden fått till följd att hyresintäkterna endast höjts marginellt. Hyreshöjningarna blir begränsade i en ekonomi med mycket låg inflation. Med tanke på de kraftiga taxehöjningar som blivit följden av bl.a. monopolsituationen på energisektorn och på de nya eller höjda skatter och avgifter som stat och kommun lägger på fastighetsägandet borde man kunna vara litet mer flexibel vid hyresförhandlingarna. Framför allt medför ju det byråkratiska hyressättningsystemet att kundernas preferenser inte får avspeglas i hyressättningen när det gäller bostadens läge, miljö och standard.

Det är producenterna av bostadsrätter som haft förmånen att tillfredsställa sina kunder genom att producera vad de efterfrågar. Med tanke på vad som byggts och sålts på en het marknad har de lyckats väl!

Ingen kursändring

En eventuell försäljning av våra fastigheter i Hässelby vilka utgör en relativt stor del av beståndet (ca 11% av lägenheterna) innebär inte någon radikal förändring av HEBAs policy utan är ett led i en rationell och kalkylerad bedömning av hur företagets resurser skall användas. Många av våra fastigheter står inför en omfattande renovering och upprustning. Detta kräver prioriteringar. Vi har nyligen också startat det stora nybyggnadsprojektet på Lidingö där friskt kapital behövs. Vi får genom detta ett tillskott av hyresrätter i vår förvaltning.

Måttlig kursutveckling

Kursutvecklingen under 2005 var inget att bli exalterad över utan låg något under genomsnittet för fastighetsaktier. Det finns fortfarande de som mer eller mindre beklagar vår höga soliditet – något som jag har litet svårt att förstå. När räntan stiger blir ju hävstången negativ eftersom intäkterna/hyrorna – kommer att släpa efter och kanske inte ens på något längre sikt ge full kompensation för alla kostnadsstegringar. En lägre soliditet innebär givetvis också högre räntor att betala vilket ger ett sämre resultatutfall.

Tack vare den låga belåningen och de låga räntorna är vi glada att kunna presentera ett förvaltningsresultat som är det bästa hittills, vilket också medfört att vi kunnat föreslå att höja utdelningen till 3:50 inklusive 1:- i extrautdelning.

Kejsarens nya kläder

Beträffande de nya redovisningsreglerna vidhåller jag min uppfatt-



ning att fastigheternas värdeförändringar bör framgå av årsredovisningen men att de inte skall påverka resultaträkningen – i vart fall inte i ett fastighetsföretag med långsiktigt innehav som strategi.

Givetvis borde vi vara otroligt stolta över att med hyresintäkter på 205 Mkr och med en måttlig försäljningsvinst kunna redovisa ett resultat före skatt på 293 Mkr och efter skatt på 211 Mkr. Förmodligen är jag konservativ och helt efter min tid men jag är ändå väldigt tveksam till om de nya reglerna verkligen ger bolagets intressenter en tillförlitlig bild av verksamheten. En höjning av räntan och därmed direktavkastningskraven sänker fastighetsvärdena och inverkar direkt negativt på redovisat resultat även vid oförändrat förvaltningsresultat.

Enligt min gammaldags ekonomiska uppfostran skall resultaträkningen innehålla årets intäkter – årets kostnader = årets realiserade resultat. Det är detta som ligger till grund för utdelning till aktieägarna och för prestationsrelaterade ersättningar till VD och personal.

För att undvika missförstånd vill jag påpeka att ovanstående är min personliga uppfattning i frågan.

Tack för många fina år

Då jag nu avgår efter 40 år i HEBAs styrelse kan jag blicka tillbaka på en mycket spännande, intressant och stimulerande tid. 1966 hade vi under 300 lägenheter och nu har vi mer än tio gånger så många. Det har varit en händelserik resa genom åren. Trots mycket skiftande konjunkturer, fastighets- och finanskriser har HEBA aldrig varit i verkligt trångmål. En stor händelse i vår historia är givetvis börsintroduktionen 1994 och tiden som börsbolag. Vi har blivit mera kända på marknaden och fått många nya intressenter.

Jag vill till sist tacka alla aktieägare, styrelsekamrater, medarbetare, hyresgäster och kollegor för ett härligt och inspirerande samarbete och ett stort förtroende. Ett speciellt tack vill jag rikta till vår VD sedan 1994, Nils Hedberg, för hans hängivna insats för vårt bolag och för vårt förtroendefulla och stimulerande arbete tillsammans. Jag önskar också HEBA, dess nygamla styrelse och personal all framgång på vägen mot nya djärva och lönsamma mål! Jag kommer att följa den fortsatta färden med stort och spännande intresse!

Lars F Ericsson
Styrelseordförande

VD har ordet



HEBA har ett fantastiskt år 2005 bakom sig. Resultatet efter finansiella kostnader men före skatt blev 293,4 Mkr att jämföras med 195,5 Mkr året innan. Resultatökningen beror till mer än 75 % på fastigheternas värdeökning som var 223,0 Mkr enligt extern värdering. Detta visar med tydlighet dels på de oerhörda konsekvenserna av redovisningen enligt IFRS dels på den höga attraktiviteten i HEBAs fastighetsbestånd. Även om värdförändring och resultat av fastighetsförsäljning exkluderas blev resultatet med 69,0 (64,6) Mkr det bästa i bolagets historia trots låga hyreshöjningar och ökade taxekostnader. Det extremt låga ränteläget och ett fortsatt idogt arbete med kostnadsänkande åtgärder uppvägrade dock de negativa faktorerna.

Jag vill därför rikta ett stort och varmt tack till alla er som på olika sätt arbetat i bolaget för mycket goda insatser under året.

Bolaget har i alla år med framgång konsekvent följt affärsidén att erbjuda ett attraktivt boende i Stockholm. Sedan börsintroduktionen i juni 1994 har HEBA på Stockholmsmarknaden gjort förvärv av bostadsfastigheter som idag utgör cirka 40 % av vårt totala värde. De prisnivåer som nu råder gör det dock svårt att med vårt krav på rimlig avkastning hitta nya objekt att köpa. Inte sedan 2002 då fastigheterna i Huddinge tillträdtes har HEBA gjort några nya förvärv. De köp bolaget genomfört har sålunda varit synnerligen lyckosamma med en mycket god värdeutveckling.

I Stockholms län finns 90 % av bolagets fastigheter som också till 90 % innehåller bostäder med hyresrätt. Fastigheterna är belägna i starkt efterfrågade lägen och risken för framtida vakan-

ser minimal. Vid en jämförelse med prisnivån för bostadsrätter är aktuella bostadshyror i synnerhet i innerstaden och närförorterna mycket låga. I takt med att det nuvarande systemet för hyresättning modifieras finns en uppenbar potential till en god resultatutveckling både i den löpande förvaltningen och efter ombyggnader. Det är därför med stor förväntan jag ser fram emot hur den framtida bostadshyresmarknaden kommer att utvecklas.

Marknaden

Stockholm har återtagit ställningen som Sveriges tillväxtmotor. Befolkningen ökade kraftigt i regionen under 2005 och rekordmånga köar hos Stockholms bostadsförmedling för en bostad.

Den sedan flera år överhettade bostadsmarknaden i länet har inte mattats utan priserna för såväl bostadsrätter som enfamiljshus har fortsatt att skjuta i höjden. Till detta har naturligtvis det mycket låga ränteläget under 2005 bidragit starkt.

Även priserna på flerfamiljsfastigheter har stigit på Stockholmsmarknaden. Vid försäljningar av sådana objekt intar i fastigheterna bildade bostadsrättsföreningar i likhet med tidigare år den helt dominerande ställningen som köpare. Andelen bostäder med hyresrätt minskar därmed i snabb takt i regionen och hyresrätten som upplåtelseform är alltmer hotad.

De kommunala bostadsbolagen, som genom bruksvärdessystemet även bestämmer vilka hyror som privata ägare till bostadshus får ta ut, höjde i Stockholm sina hyror endast marginellt. De taxebundna kostnaderna har däremot stigit i en takt som inte täcks av intäktökningen. Hyreshöjningarna står heller inte tillnärmelsevis i paritet med värdeutvecklingen för bostadsrätter och betalningsviljan i framför allt Stockholms innerstad och närförorter.

Jag hade stora förhoppningar på den statliga utredning vars uppdrag jag uppfattade innehöll regeringens direktiv att ändra lagstiftningen så att inte bara hyressättningen vid nyproduktion av hyresbostäder skulle bli friare utan att även problemen med svarthandel och olagliga andrahandsuthyrningar genom ny lagstiftning skulle elimineras. Det är därför med besvikelse jag noterar att utredningens förslag enbart handlar om hyran vid nyproduktion men i övrigt inte berör problemen med hyressättningen i befintliga fastigheter. Så länge det nuvarande systemet består kommer med säkerhet den nämnda svarthandeln och de olagliga andrahandsuthyrningarna till ockerhyror att bestå och rentav fortsätta att öka. Fastighetsägarna Stockholm bedömer att svarthandeln med bostadskontrakt i Stockholm under 2005 omsatte 1,2 miljarder kronor. Det innebär att enorma fastighetsvärden som tillhör fastighetsägaren förs över till den svarta marknaden. Frågan är hur långt fastighetsägarnas tålmod räcker och vilka konsekvenser dagens oacceptabla situation på sikt leder till.

Framtiden

Som den optimist jag är har jag svårt att tänka mig att dagens missförhållanden på hyresmarknaden kan tillåtas att bestå för alltid. Som jag nämnt ser jag stora potentialer och möjligheter i HEBAs fastigheter. Frågan är bara i vilket tidsperspektiv de kan frigöras.

Hyresförhandlingarna om bostadshyrorna hos landets kommunala bostadsbolag för 2006 har hittills slutat med att i stort sett inga höjningar görs. Många taxebundna kostnader fortsätter att öka. Samtidigt stiger räntorna.

Tills vidare kommer vi i HEBA att fortsätta arbetet med att spara kostnader utan att göra avkall på kvaliteten. Vi planerar också för att göra stambyten och byten av elinstallationer i några hus. Kanske kan vi också hitta något intressant förvaltningsobjekt eller någon byggrätt att förvärva.

Projekt

Det pågående ny- och ombyggnadsprojektet, Styrmannen 1 på Lidingö, har utvecklats väl. I oktober 2005 vann detaljplanen laga kraft och detaljprojekteringen kunde påbörjas. Flertalet av tidigare hyresgäster har evakuerats och i skrivande stund återstår endast en tidigare hyresgäst som ännu inte avflyttat.

Ansökan om byggnadslov är inlämnad för etapp 1 och förhoppningsvis kan markarbetena påbörjas under kvartal 2 år 2006.

Totalt byggs drygt 90 lägenheter varav 5 gruppbestäder åt kommunen, en närlivsbutik och 164 garageplatser.

Styrelsen har beslutat att hela projektet skall behållas i egen förvaltning och att bostäderna upplåts med hyresrätt.

Projektet i Västertorp har lagts ner sedan politikerna i majoritet fallit undan för lokala opinioner.

Nöjda kunder

Inom bolaget tror vi starkt på att det ligger god lönsamhet i att ha nöjda kunder. Vi eftersträvar en hög tillgänglighet och trovärdighet i vårt agerande. All förvaltning och daglig skötsel sker med egen personal som hyresgästerna lätt kan nå och som arbetar med ambitionen att snabbt ge svar på frågor och åtgärda fel. Genom förhållandevis små och enkla åtgärder kan vi tillmötesgå våra hyresgästers synpunkter på sitt boende. När vi nyligen gjorde den tredje undersökningen av "Nöjd Kund Index" kunde vi på nytt glädja oss åt ett så kallat serviceindex på 79,3 %. Det är högre än genomsnittet för såväl kommunalägda som privata bostadsbolag i storstäderna.

Frågor om trygghet och säkerhet framstår som områden som hyresgästerna framhåller allt mer. I ett allt våldsammare samhälle är inte detta förvånande och vi kommer nu att pröva hur förbättringar kan göras med rimliga medel.

Fortsatt starka finanser

HEBA har en mycket stark finansiell ställning med en soliditet på drygt 57 % och en belåningsgrad på endast dryga 20 %. För detta har bolaget fått viss kritik då några menar att verksamheten inte är förenad med någon risk och kapitalstrukturen medger en snabbare expansion och högre utdelning till aktieägarna. Faktum är att den starka finansiella ställningen betalar sig genom goda finansieringsvillkor och att många aktieägare uppskattar den trygghet i sitt ägande som detta innebär. Dessutom kan en hög soliditet komma att bli ett villkor vid ett eventuellt införande av REITs i Sverige.

REITs

Dubbelbeskattningen är ett gissel för många kapitalintensiva fastighetsföretag eftersom först bolaget beskattas och därefter utdelningen till ägaren. I USA finns sedan länge så kallade REITs (Real Estate Investment Trusts) som är befriade från bolagsskatt. Även i Europa finns i flera länder motsvarande företagsform och diskussioner pågår i många länder om att införa detta. Via samarbetet inom European Property Federation, EPF, har Fastighetsägarna Sverige nu agerat gentemot EU-kommissionen om en gemensam företagsform som också skulle kunna tillämpas i Sverige. Om förslaget genomförs skulle detta innebära en stor lättnad för HEBA som lider under en hög skattebelastning.

Prognos

Hittills träffade överenskommelser om bostadshyrorna för 2006 indikerar att endast mycket måttliga om ens några förändringar kan påräknas. Kostnaderna fortsätter däremot att stiga om inte kraftfulla besparingsinsatser kan göras och få genomslag. Räntorna har redan stigit under 2006 och risk finns för ytterligare höjningar. Sammantaget befaras därför att resultatet för 2006 inte når 2005 års nivå före värdeförändringar och eventuella fastighetsförsäljningar.

Till sist

Alltsedan börsintroduktionen 1994 då jag tillträdde som VD har jag haft nöjet att ha Lars F. Ericsson som styrelsens ordförande. När Lars nu valt att lämna detta arbete vill jag framföra mitt hjärtligaste tack för ett enastående, givande, stimulerande och förtroendefullt samarbete under alla år. Även Birgitta Härnblad som varit styrelseledamot under samma tid har valt att lämna sitt uppdrag. Också Birgitta har starkt bidragit till den positiva period som varit genom ett klokt och engagerat arbete som jag har uppskattat oerhört och vill framföra mitt varmaste tack för. I det sagda är jag övertygad om att jag har hela övriga styrelsen och bolagets ledning bakom mig.

Nils Hedberg
VD

HEBA-aktien

Aktiekapitalet per den 31 december 2005 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 Stockholms Fondbörs O-lista.

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 2005 till 1 288 stycken. Andelen för institutioner uppgick till 31,8 % av kapitalet och 16,7 % av rösterna. Aktierna i HEBA fördelar sig på de största aktieägarna enligt följande:

Aktieägare 2005-12-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel %	Röstandel %
Skandia Liv		2 134 000	15,5	8,2
Birgitta Härnblad	371 720	1 338 328	12,4	19,3
Lars F Ericsson	247 320	1 099 752	9,8	13,7
SE-Bankens fonder		695 400	5,0	2,7
Ulf Ericsson		531 488	3,9	2,0
Margareta Sundström	158 920	324 330	3,5	7,3
Charlotte Ericsson	69 920	313 272	2,8	3,9
Christina Holmbergh	69 920	307 272	2,7	3,8
Anders Ericsson	69 920	300 272	2,7	3,8
LF Fastighetsfonden		334 600	2,4	1,3
Johan Vogel	49 800	252 840	2,2	2,9
Anna Vogel	49 800	246 840	2,2	2,8
Rolf Andersson		268 300	1,9	1,0
Övriga	288 680	4 237 306	33,0	27,3
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 aktuell skatt men före förändringar i 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. För verksamhetsåret 2005 föreslår styrelsen en utdelning av 3,50 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 2,7 % baserat på börskursen den 31 december 2005.

Data per aktie

Det egna kapitalet per aktie uppgår per den 31 december 2005 till 102,75 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2005.

Belopp i kr/aktie	2005	2004	2003	2002	2001
Resultat	21,33	14,20	3,55	7,41	5,51
Resultat efter skatt	15,36	10,26	2,56	5,34	3,99
Kassaflöde	2,58	4,42	2,93	3,36	3,14
Eget kapital	106,25	93,26	14,63	15,47	13,63
Fastigheternas bokförda värde	184,77	168,65	58,60	58,34	48,82
Utdelning (2005 förslag)	3,50	2,40	2,40	3,40	3,50
Börskurs den 31 december	130,00	125,00	94,00	78,00	67,50
P/E-tal I	6,1	8,8	26,5	10,5	12,2
P/E-tal II	8,5	12,2	36,7	14,6	16,9
Totalavkastning, %	5,9	35,5	24,9	20,7	25,9

Antalet aktier per den 31 december 2005 uppgick till 13 760 000. Åren 2004–2005 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.

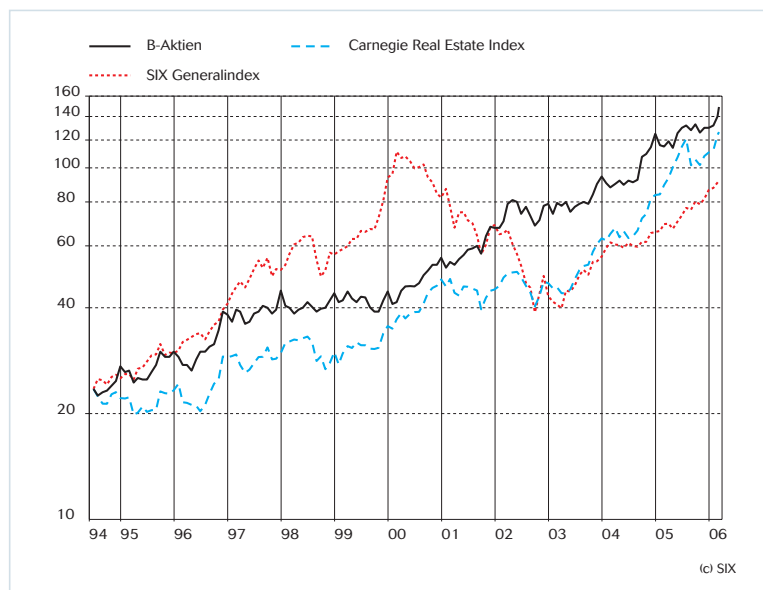
Totalavkastning

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

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 144 (127) kronor per aktie. Vid full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 106 (93) kronor per aktie. Den effektiva skatten beräknas bli

lägre 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



Lugntorpsvägen 45–47, Skridskon 1, Västertorp.

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	2005	2004
Ej räntebärande skulder	47,8	61,6
Räntebärande skulder	521,8	526,5
Eget kapital	1 462,0	1 283,3
Summa skulder och eget kapital	2 031,6	1 871,4

Förändring eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 1 462,0 (1 283,3) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Förändring av eget kapital (Mkr)	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 283,3
Nya redovisningsprinciper finansiella instrument	-1,0
Justerad ingående balans	1 282,3
Utdelning	-33,0
Värdeförändring finansiella instrument	1,3
Årets vinst	211,4
Belopp vid årets utgång	1 462,0

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 57,3 (55,1)%. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 2 542,5 (2 320,6) 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 519,3 (523,7) Mkr motsvarande 20 (23) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har sänkts under året och var vid årsskiftet 2,4 (3,4) %.

Under 2005 fortsatte räntorna att falla till en rekordlåg nivå. Vid en reporänta om 1,5 % betalade HEBA 1,8 % på de rörliga lånen och den genomsnittliga räntan på fastighetslånen minskade från 3,4 % vid årets början till 2,4 % vid årets slut. Under året omsattes 183,9 Mkr av lånen som HEBA valde att lägga rörligt. För att begränsa ränterisken köptes under året ytterligare räntetak. Per årsskiftet fanns avtal om räntetak om totalt 500 Mkr varav 100 Mkr förfaller under 2006.

Bostadshyror omförhandlas i regel varje år och en anpassning skall ske till den allmänna kostnadsutvecklingen. Det innebär att bostadskontraktens löptider kan ses som korta och att en anpassning årligen görs till bland annat förändringar i ränteläget vilket begränsar risken med korta löptider.

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 inomlagen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 33 st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2005 framgår av nedanstående tabell.

Ränteomsättning År	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2006	517,4	2,4	99
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	519,3	2,4	100

Räntetak per 31 december 2005.

Startdag	Slutdag	Belopp (Mkr)	Tak % (Stibor)
2004-09-13	2006-06-12	100	3,5
2004-09-13	2007-06-11	100	4,0
2005-12-02	2010-09-02	300	4,0
Summa		500	

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 1 859,7 (1 638,4) Mkr för koncernen och till 74,0 (72,6) Mkr för moderbolaget. Uppskjuten skatt härpå uppgår till 520,7 (458,8) Mkr för koncernen och till 20,7 (20,3) 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 obesattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obesattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och 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 antingen direkt eller genom fyra helägda dotterföretag.

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 främst vad gäller städning, markskötsel, underhåll och större reparationer.

Fastigheterna är fördelade på tre förvaltare som under fastighetschefen arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett team med en hyreskonsulent och ett varierande antal fastighetskötare. Hyreskonsulenterna sköter uthyrningar, kontraktskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive skötselområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem.

Centralt finns även 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 handlingskraftig 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 heltidsanställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med företagets önskemål och behov.

Den 31 december 2005 fanns i koncernen 38 anställda varav 30 på heltid och 8 på deltid. Antalet tjänstemän var 15 varav 7 kvinnor och 8 män. Antalet fastighetsanställda var 23 varav 7 kvinnor och 16 män. Många har arbetat i HEBA under lång tid. Den genomsnittliga anställningstiden är 11 år och medelåldern 52 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 Forslund
Fastighetschef



Mona Bergill
Hyreskonsulent



Gunnar Brolin
Driftsmaskinist



Håkan Jan-Ers
Fastighetsskötare



Markus Jan-Ers
Fastighetsskötare



Bengt-Åke Jansson
Snickare



Mikael Hällsten
Förvaltare



Eva Tell
Hyreskonsulent



Thomas Lidell
Fastighetsskötare



Torbjörn Nürnberg
Fastighetsskötare



Tanase Rizu
Fastighetsskötare



Kjell Reinvalds
Snickare



Jan Lundin
Förvaltare



Annica Björkman
Hyreskonsulent



Bo Lidell
Fastighetsskötare



Göte Medman
Fastighetsskötare



Fredrik Smith
Fastighetsskötare



Ove Käll
Förvaltare



Margot Schöldström
Hyreskonsulent



Peter Gustafson
Fastighetsskötare



Markus Jakobsson
Fastighetsskötare



Mats Karlsson
Fastighetsskötare



Leif Ödegaard
Fastighetsskötare

Hyresgäster



Service i tvättstuga.

Bostadshyresgäster

HEBAs fastigheter innehåller 3 245 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 som idag är välbelägna med en god miljö och utvecklad service.

I Stockholmsområdet har många bott i sin lägenhet i ett stort antal år. En tredjedel har bott i sin lägenhet 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 3 % av beståndet. Det innebär att den genomsnittliga hyresgästen bor i sin lägenhet i 9 år innan den sägs upp eller byts. Inga lägenheter stod ofrivilligt tomma.

I Borlänge sades 34 % bostäder upp för avflyttning och inga byten skedde. Den genomsnittliga vakansen var drygt 1%.

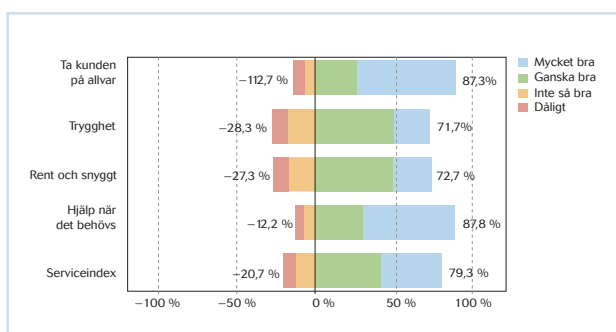
Vid nyuthyrning tas personuppgifter på den nye hyresgästen. Kriterierna för en god hyresgäst är att vederbörande skall kunna betala hyran, bli en god granne och har för avsikt att bo kvar länge.

Kundundersökningar

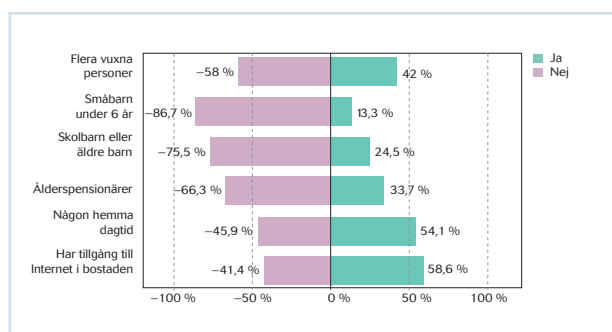
HEBA gör regelbundna och omfattande kundundersökningar och tar hyresgästernas uppfattningar på största allvar. Sedan den första undersökningen 2002 har ett flertal åtgärder vidtagits för att möta de synpunkter som framkommit. Vissa påpekanden leder till vad vi kallar bumsåtgärder. Andra synpunkter resulterar i omprioriteringar i vårt sätt 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 acceptabel avkastning.

Att kunna tillmötesgå hyresgästernas/kundernas önskemål är en stimulerande uppgift och det är bolagets övertygelse att detta bidrar till förbättrad lönsamhet. Det var därför mycket glädjande när den undersökning som gjordes för 2005 visade att vi ligger kvar med det så kallade serviceindexet på cirka 80 %. Det är

Serviceindex 2005



Hushållstyp 2005



Diagrammen visar resultatet av 2005 års kundundersökning.

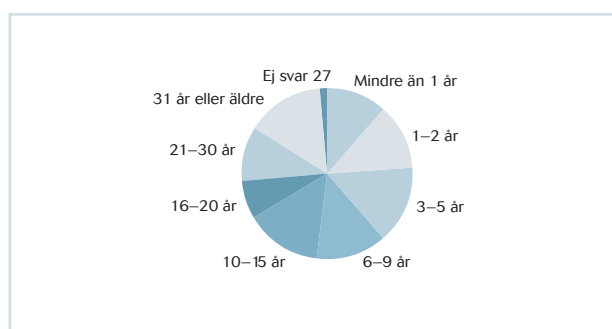
något högre än vad både kommunala och privata ägare av bostadsfastigheter i landets storstäder i genomsnitt når.

Lokalhyresgäster

HEBAs lokaler ligger i allmänhet insprängda i bostadsfastigheterna och uppläts ursprungligen i många fall som närbutiker och dylikt. Efterfrågan på denna typ av butiker är fortsatt svag och marknadshyran låg. Lokalytan uppgår till 21 043 kvm med en genomsnittshyra om 619 kr/kvm vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Endast i Stockholms innerstad är lokalhyrorna högre. Antalet kontrakt är 238 innebärande en snittyta per kontrakt om 88 kvm. De flesta kontrakten är ursprungligen tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur under perioden.

Vid årsskiftet var 5 861 kvm lokaler outhyrda. Av dessa ligger 4 048 kvm i projektet Styrmannen på Lidingö som inte hyrs ut på sedvanligt sätt för att underlätta den förväntade nyproduktionen. Den egentliga lokalvakansen uppgår därmed till 1813 kvm motsvarande 9 % av lokalytan eller 0,8 % av fastigheternas totala yta.

Boendetider



Miljöinformation



Sopsortering i Huddinge.

Fastighetsbeståndet

Fastighetssektorns totala miljöpåverkan är betydande och för HEBA är det viktigt att verka för ett hållbart samhälle. HEBA ska ligga i framkant och engagera sig och följa utvecklingen mot energisnåla fastigheter och allmän kretsloppsanpassning. Med tanke på att energianvändningen för uppvärmningen i fastighetssektorn utgör ca 40 % av Sveriges totala energimängd är det extra angeläget att driva dessa frågor. Dessutom skall frågor som direkt behandlar inomhusklimat beaktas 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 utifrån olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöföroreande ämnen. Målet är att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer ska kunna vistas i en trygg miljö.

Kompetens och strategier

Ökad kunskap om det viktiga samspelet mellan hyresgäster, medarbetare och ledning samt de tekniska systemen blir alltmer betydelsefullt för att uppnå maximala energisparmål. HEBA ser en fortsatt energisparpotential i att motivera och engagera hyresgästerna genom att införa tekniska lösningar som tillgodoser individuella krav på inomhuskomfort. Bolaget bevakar och följer utvecklingen av bland annat de tekniska system som möjliggör individuella lösningar vilket även förutsätter ett hyressättningsystem som medger detta.

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

Vad gäller de tekniska systemen är det samtidigt viktigt att ha en helhetssyn och systemkunskap om hur olika system samverkar. Att välja rätt energisparåtgärd är med andra ord en komplicerad process eftersom varje byggnad är unik ur energisynpunkt.

Tekniken som används ska vara användarvänlig och enkel. Erfarenheterna säger 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 2005 har HEBA genomfört en rad energirelaterade investeringar som kommer att slå igenom under kommande år. Alla hus är nu anslutna till fjärrvärme och energianvändningen det gångna året var i genomsnitt 9 % lägre jämfört med året före. Därmed har energisparplanen där målet varit att reducera energianvändningen med 15 % under de gångna tre åren uppnåtts. För att skapa ytterligare energiincitament förs fortfarande samtal med energileverantörerna om helt rörliga och därmed påverkbara energipriser.

Under 2005 har HEBA genomfört effektiviseringsåtgärder för att minska elanvändningen för belysning i trapphus och allmänna utrymmen. Denna satsning kommer att följas upp med nya investeringsåtgärder för att möjliggöra effektivare styrning av belysning, fläktar och pumpar med syfte att reducera den fastighetsrelaterade elanvändningen. Därefter kommer abonnemangen att ytterligare kontrolleras utifrån möjligheterna att säkra ner och därmed skapa fördelaktigare eltaxor.

Energidirektiv från EU

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

Under år 2006 beräknas direktivet att träda i kraft i Sverige. 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 ska alla byggnader med några få undantag energideklaras. 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.

Fastighetssektorn i Sverige ligger långt framme i dessa frågor och för HEBAs del är direktivets intentioner i stort sett 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. I avvaktan på besked om hur den framtida avfallshanteringen skall ske och ansvarsfrågor i sammanhanget avvaktar HEBA med att vidta mer genomgripande åtgärder.

Vattenbesparing och fuktsäkring av våtrum

HEBA har sedan tidigare i hela beståndet utfört olika vattenbesparande åtgärder och genom ombyggnader av enskilda lägenheter fått ned ökningstakten vad gäller vattenskador.

Nu kan det konstateras att effekten av gjorda vattensparåtgärder tenderar att minska. Därför övervägs en ny satsning på

att få ner vattenförbrukningen bland annat genom utbyten mot snålspolande WC och armaturer och information till hyresgästerna.

Några lägenhetsombyggnader har inte gjorts under de senaste åren med följd att fuktskadornas omfattning ökade under 2005. Inom HEBA har många diskussioner förts om ett fuktsäkringsprogram som är planerat för alla lägenheter. Programmet går ut på att med enkla medel kontrollera vanliga skadekällor, åtgärda brister och därmed begränsa antalet fuktskador i lägenheterna. Detta arbete leder också till en förbättring av innemiljön.

Klimatindex

HEBA har som mål att visa upp en positiv trend då det gäller klimatpåverkan. För år 2002 och 2003 erhöll HEBA klimatomdömet 4 stjärnor av 5 möjliga i Folksam's Klimatindex. För år 2004 uppnådde HEBA maximala 5 stjärnor. Värdena för 2005 är inte klara.

Radonmätningssprojekt

Ett omfattande radonmätningssprogram genomfördes under år 2004 för att kartlägga eventuell radonförekomst. Resultatet av mätningarna visar att alla hus har ett värde som understiger det gamla gränsvärdet på 400 Bq/m³ och som gällde för befintliga hus. Endast i några fall översteg värdet 200 Bq/m³ och i dessa hus pågår att kartlägga och åtgärda ventilationssystemen. Erfarenheten säger att ett väl fungerande ventilationssystem ofta också medför låga radonvärden.

Nyckeltal för 2005	kWh/m ² , år	m ³ /m ² , år
Fjärrvärmeanvändning, klimatkorrigerad	39 673 MWh	172,7
Energianvändning, fastighetsanknuten el	4 085 MWh	17,8
Vattenförbrukning	324 228 m ³	1,4



VD med sin nya miljöbil.

Verksamhetsbeskrivning

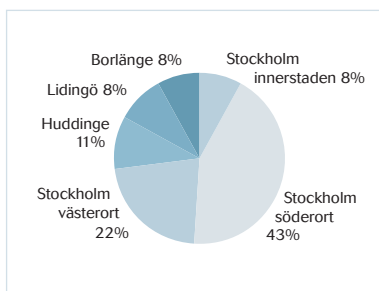
Fastighetsbeståndet

HEBA hade vid utgången av 2005 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 55 fastigheter. Av dessa var 52 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun och Lidingö stad samt resterade tre i Borlänge kommun.

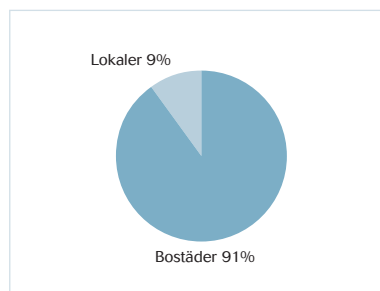
Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 229 709 kvm. Företaget har 3 245 bostadslägenheter som omfattar 208 666 kvm motsvarande cirka 90 % av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 238 stycken med en yta om 21 043 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Genom de löpande ombyggnader som skett av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 877 av lägenheterna eller 27 % ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

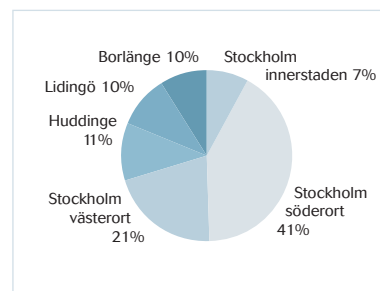
Hyresintäkternas fördelning



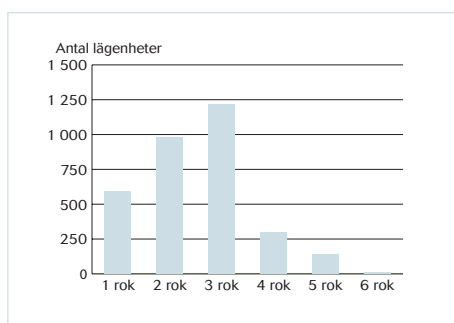
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



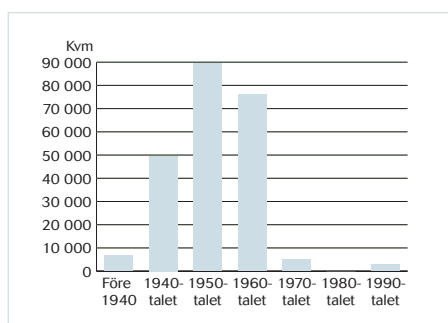
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



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 2005.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2005-12-31, Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	15 949	17,2	8,0	321,0	20 127
Söderort	95 266	87,3	40,2	1 168,0	12 260
Västerort	48 987	45,8	19,3	473,5	9 666
Huddinge	24 760	22,0	11,6	211,0	8 522
Lidingö	22 761	17,5	7,0	257,5	11 313
Borlänge	21 986	16,7	8,5	111,5	5 071
Outhyr		-2,9			
Summa	229 709	203,6	94,6	2 542,5	11 068
Justering avyttrad fastighet		1,2	0,5		
Enligt resultaträkningen		204,8	95,1		

I fastighetsförteckningen på sidorna 32–35 framgår ytor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultat per segment redovisas på sidan 50.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2005 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	29,0	126
Övriga driftskostnader ¹⁾	54,7	238
Underhållskostnader	15,3	67
Summa	99,0	431
Justering avyttrad fastighet	0,5	
Enligt resultaträkning	99,5	

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 8,7 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 1,3 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 2005 uppgick till 7,3 Mkr varav 0,7 Mkr avser nedjustering av tidigare års fastighetsskatt. Fastighetsskatten för år 2005 exklusive justering uppgick alltså till 8,0 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 55 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 19 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2005 till 2,8 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Yta, kvm	Avgäld, Mkr
-5	24 700	0,6
6-10	38 052	1,4
11-15	17 170	0,7
Totalt	79 922	2,7
Justering avyttrad fastighet		0,1
Enligt resultaträkning		2,8

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 2005.

	Mkr
Bokfört värde 2005-01-01	2 320,6
Fastighetsförsäljning	-32,2
Investeringar	31,1
Värdeförändring	223,0
Bokfört värde 2005-12-31	2 542,5

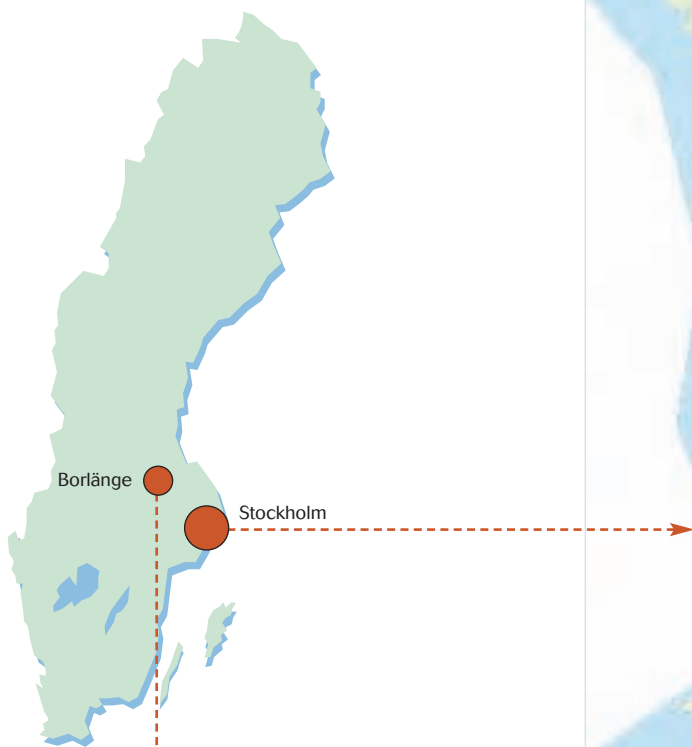
Aktiveringsprinciper

HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 46.

• Här hittar du HEBAs fastigheter

HEBAs fastighetsinnehav är fördelat på följande delområden

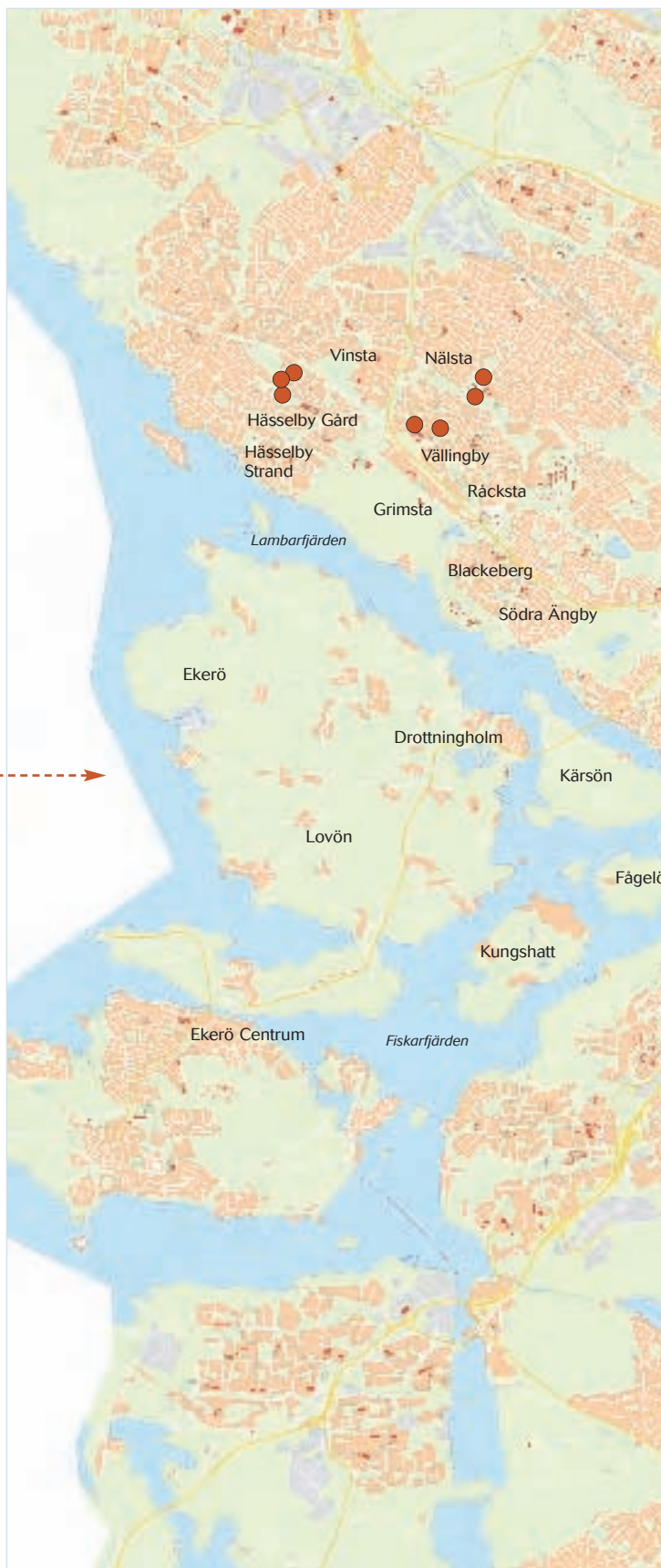
Stockholm	sid
Innerstaden	.....20
Söderort	.....21
Västerort	.....22
Huddinge	.....23
Lidingö	.....24
Borlänge	.....26



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 15 949 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 Stena Fastigheter, Wallenstam, Wallfast och Diligentia.

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
varav ny- eller ombyggda	44
Antal lokaler	19
Antal garage och p-platser	68
Lägenhetsomsättning, % *	4,1
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	2 561
Totalyta, kvm	15 949
Hyra, Mkr	17,2
Driftnetto, Mkr	8,0
Bokförda värden, Mkr	321,0
Direktavkastning, %	2,5

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Heleneborgsgatan 9 A-C, Muttern 6, Södermalm.



Heleneborgsgatan 9 A-C, Muttern 6, Södermalm.

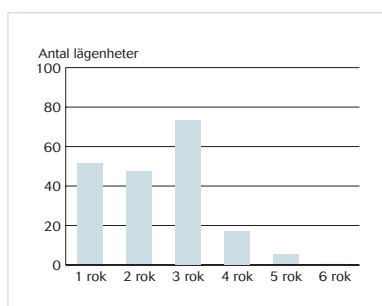


Timmermansgatan 29-31, Draken 24, Södermalm.

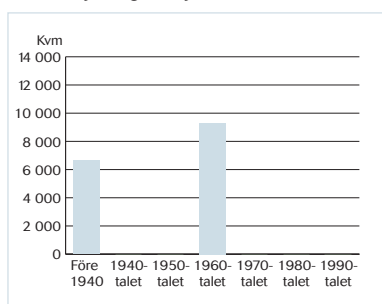


Åsögatan 124, Höken 30, Södermalm.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Söderort

Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 34 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flerparten av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 95 267 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 samt de privata hyresvärdarna Stena Fastigheter och Wallenstam.

Nyckeltal

Antal fastigheter	34
Antal bostadslägenheter	1 418
varav ny- eller ombyggda	446
Antal lokaler	96
Antal garage och p-platser	547
Lägenhetsomsättning, % *	5,6
Bostadsyta, kvm	88 414
Lokalyta, kvm	6 853
Totalyta, kvm	95 266
Hyra, Mkr	87,3
Driftnetto, Mkr	40,7
Bokförda värden, Mkr	1 168,0
Direktavkastning, %	3,5

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Glidgränd 1–13, Skidföret 1, Västertorp.



Storforsplan 1, Korsö 3, Farsta.

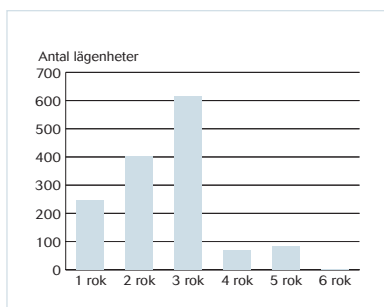


Spikvägen 49–53/Tångvägen 44–46, Antennen 5, Västberga.

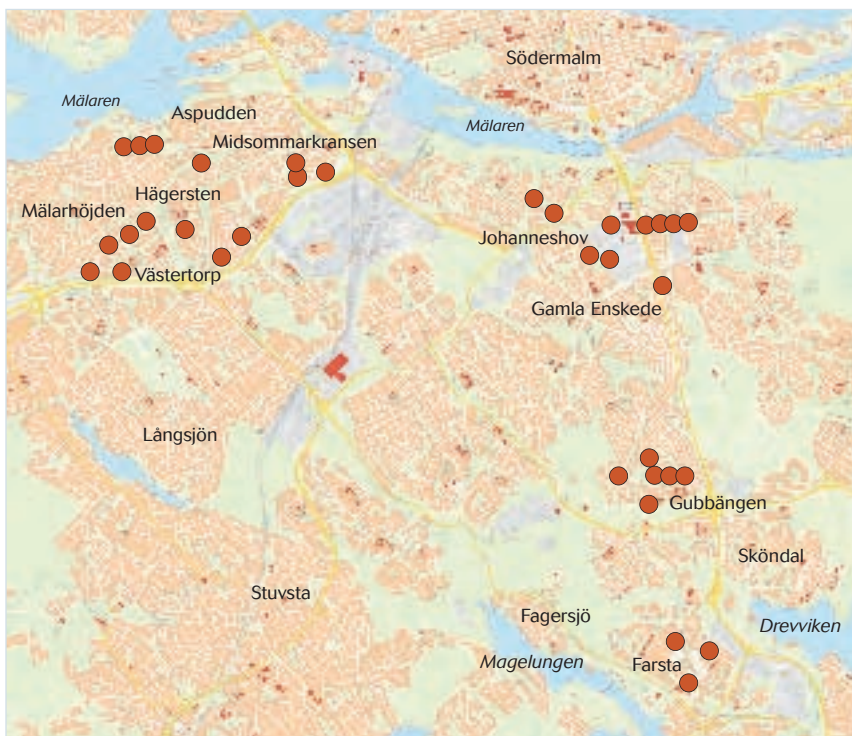
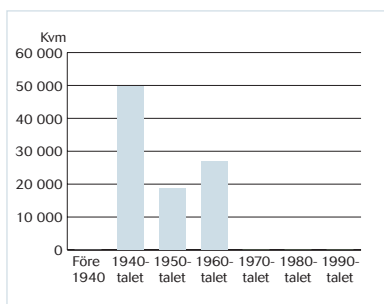


Lysviksgatan 63–77, Svärdsö 1, Farsta.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Västerort

Fastighetsbestånd

HEBA äger sju fastigheter i stadsdelarna Hässelby och Vällingby. En fastighet är byggd 1990 och övriga fastigheter under 1950-talet. Samtliga ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 48 987 kvm och sammanlagt finns 717 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

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

Nyckeltal

Antal fastigheter	7
Antal bostadslägenheter	717
varav ny- eller ombyggda	339
Antal lokaler	61
Antal garage och p-platser	292
Lägenhetsomsättning, % *	11,0
Bostadsyta, kvm	44 266
Lokalyta, kvm	4 721
Totalyta, kvm	48 987
Hyra, Mkr	45,8
Driftnetto, Mkr	19,3
Bokförda värden, Mkr	473,5
Direktavkastning, %	4,1

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Skattegårdsvägen 49–55, Datumblocket 1, Vällingby.



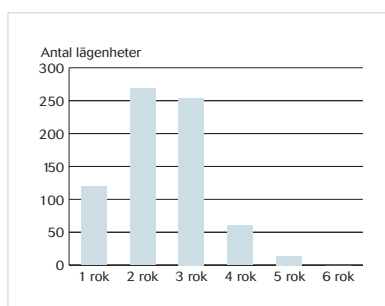
Enspännargatan 50, Ekotemplet 2, Hässelby Gärd.



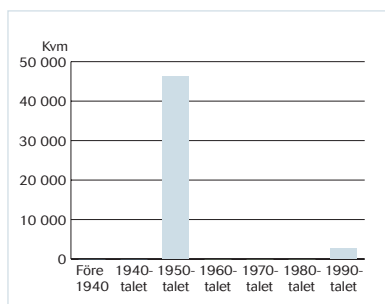
Astrakängatan 83–117 Ekotemplet 6, Hässelby Gärd.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (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 24 760 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	.....17
Antal garage och p-platser	.....257
Lägenhetsomsättning, % *	.....4,5
Bostadsyta, kvm	.....23 837
Lokalyta, kvm	.....923
Totalyta, kvm	.....24 760
Hyra, Mkr	.....22
Driftnetto, Mkr	.....11,6
Bokförda värden, Mkr	.....211,0
Direktavkastning, %	.....5,5

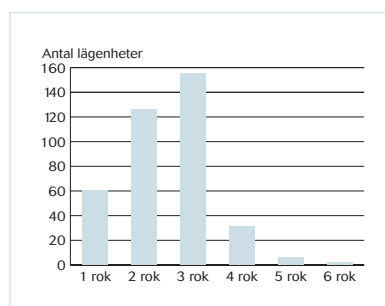
* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



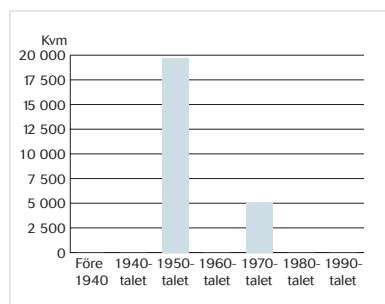
Bilder från Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Rådsbacken 12, Tomtberga.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets ålderstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Lidingö

Fastighetsbestånd

HEBA äger fem fastigheter på Lidingö. Samtliga är byggda under 1950- och 60-talen. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 22 761 kvm och sammanlagt finns 220 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt John Mattsson Fastigheter AB, JM Bygg och AP Fastigheter.

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	220
varav ny- eller ombyggda	48
Antal lokaler	36
Antal garage och p-platser	201
Lägenhetsomsättning, % *	1,4
Bostadsyta, kvm	17 425
Lokalyta, kvm	5 336
Totalyta, kvm	22 761
Hyra, Mkr	17,5
Drifnetto, Mkr	7,0
Bokförda värden, Mkr	257,5
Direktavkastning, %	2,7

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Fregattvägen 9, Fregatten 4, Baggeby.



Fregattvägen 11–15, Fregatten 5, Baggeby.



Farkostvägen 2, Galeasen 4, Baggeby.

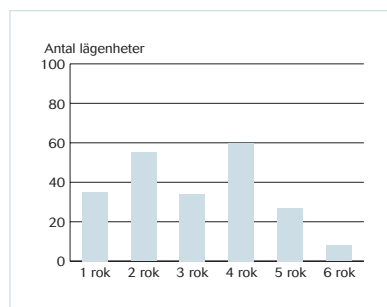


Bodalsvägen 11–19, Regattan 3, Baggeby.

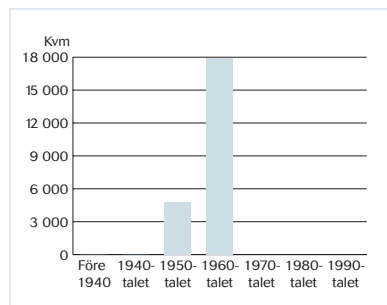


Farkostvägen 2, Galeasen 4, Baggeby.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Lidingöprojektet



Nya hyreslägenheter på Lidingö

HEBA planerar att bygga 88 nya bostäder, 5 gruppboheter, en närbutik och upprusta 164 garageplatser i kvarteret Styrmannen 1 med adress Bodalsvägen 47–49 på Lidingö. Den totalt uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 6 300 kvm. Bolagets styrelse har diskuterat huruvida delar av projektet skall säljas som bostadsrätt men beslutat att behålla hela fastigheten i egen förvaltning och upplåta alla nya bostäder med hyresrätt. Markarbetena beräknas att kunna påbörjas under andra kvartalet 2006 och inflyttningar ske från senhösten 2007 till försommaren 2008.

Projektet har handlats upp som en totalentreprenad med *BESQAB Projektutveckling AB* som byggare. Arkitekt är *Johansson Linnman arkitekter AB*.

Historik

En av HEBAs grundare, byggmästaren Karl Holmberg, byggde och ägde i många år Styrmannen 1 som stod klar 1961. Sedan år 1972 är fastigheten i HEBAs ägo. Den omfattande bebyggelsen av bostäder längs Fregattvägen pågick samtidigt med att Styrmannen byggdes och det var för att lösa behovet av bilplatser för dessa bostäder som fastigheten primärt tillkom.

Garagebyggnaden uppfördes i tre plan i souterräng under Bodalsvägen med kontor längs den ljusa långfasaden. Ovanpå garagedäcket placerades en butiksbyggnad som från början inrymde en populär METRO-butik och en bensinstation med bilverkstad. Med åren har framför allt garageplatserna och kontoren varit svåra att hyra ut samtidigt som byggnaden blivit allt mer sliten och i behov av ombyggnad. För HEBA var det för några år sedan ett stort bekymmer hur Styrmannen skulle hanteras och fastigheten bjöds ut till försäljning utan resultat. När Lidingö kommun år 2002 ställde sig bakom en planändring som medger att bostäder byggs på fastigheten kom beskedet därför som en stor lättnad.

Gestaltning

Perspektivritningen ovan visar hur den nya bebyggelsen är utformad. Butiksbyggnaden rivs. I söder (byggnaden längst bort på bilden) Uppförs ett punkthus i 10 våningar som i höjd och riktning ansluter till bebyggelsen på Fregattvägen. I norr byggs ett punkthus i 6–8 våningar som på motsvarande sätt ansluter till befintliga hus längs Bodalsvägen. Ovanpå garagedäcket uppförs i bakkanten en byggnad i tre plan. Befintliga kontor byggs om till bostäder och garagedelen bibehålls efter en omfattande upprustning.

Projektet är komplicerat och spännande. Med sitt mycket goda läge där flera lägenheter dessutom får sjöutsikt räknar HEBA med att detta kan bli ett framgångsrikt förvaltningsobjekt.



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 21 986 kvm och sammanlagt finns 317 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	317
varav ny- eller ombyggda	0
Antal lokaler	9
Antal garage och p-platser	283
Lägenhetsomsättning, % *	26,8
Bostadsyta, kvm	21 337
Lokalyta, kvm	649
Totalyta, kvm	21 986
Hyra, Mkr	16,7
Driftnetto, Mkr	8,5
Bokförda värden, Mkr	111,5
Direktavkastning, %	7,6

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Hagavägen 29–33, Väduren 2, Hagalund.



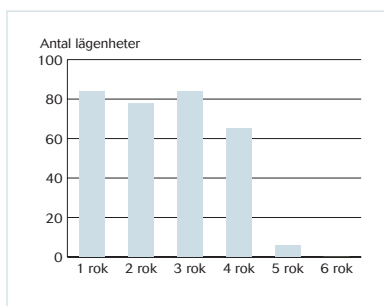
Hagavägen 29–33, Väduren 1, Hagalund.



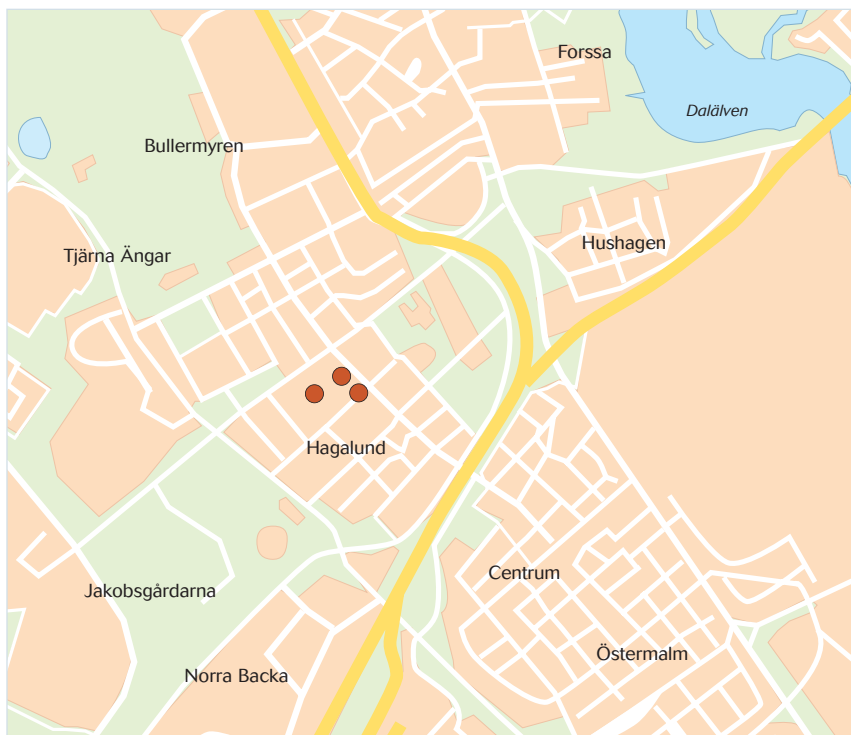
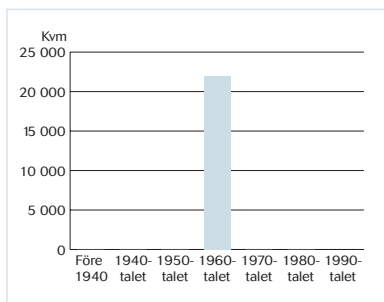
Hagavägen 29–33, Väduren 2, Hagalund.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Marknadsbeskrivning

Informationen på sidorna 27–31 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. I princip råder en fri prissättning. Köparen, d.v.s. hyresgästen, kan dock vända sig till hyresnämnden och begära att få hyresvillkoren prövade. Förhandlingarna mellan hyresmarknadens parter har inför 2006 handlat mycket om principer för hyresuttag vid nyproduktion. För de befintliga bestånden har förhandlingarna resulterat i både sänkningar och höjningar av hyresnivåerna. Trots att det politiskt satta målet om produktion av 20 000 nya lägenheter, under åren 2003–2006, nästan verkstälts präglas hyresmarknaden av en fortsatt bostadsbrist. Under 2005 återvände optimismen på arbetsmarknaden i Storstockholm och inflyttningen till regionen steg markant. Mer än 20 % av alla svenskar är nu bosatta i Stockholms län. Sedan 1990 har befolkningen i Stockholms kommun ökat med 90 000 personer. Stadens befolkning minskade under 2005 med 1000 personer till följd av utflyttning av främst barnfamiljer. Dessa flyttade uteslutande till andra kommuner i länet. Fram till slutet av 2014 räknar prognosmakarna med att befolkningen i Stockholms kommun stiger med ytterligare 69 000 personer. Under samma tid beräknas att nya bostäder åt 74 000 personer. Hela regionen präglas av en liknande situation.

Storstockholm drabbades i spåren av "it-bubblan" 1999–2000 hårt av minskad sysselsättning. Eftersom hela 50 % av de sysselsatta i regionen är verksamma inom privat tjänstesektor är påverkan från denna stor. I övriga storstadsregioner i landet är motsvarande andel drygt 30%. Under 2005 skedde ett tydligt trendbrott för sysselsättning i Storstockholm. Detta har åter styrt delar av flytströmmarna mot Storstockholmsregionen. För 2007 spås Storstockholms ekonomiska tillväxt bli den högsta i landet.

Hyresutvecklingen

Bostadshyresmarknaden är i princip reglerad. Detta till trots råder en avtalsfrihet. Under förutsättning att parterna enas är prissättningen fri. Under den senaste femårsperioden har hyresnivåerna för äldre lägenheter i genomsnitt stigit i takt med inflationen. Lägesfaktorn spelar en förhållandevis liten roll. Det finns en överenskommelse träffad under 2003 enligt vilken större hänsyn ska tas till läget. Ett exempel är renoverade äldre lägenheter. Där höjs hyrorna mer i innerstaden än utanför tullarna. Hyresförhandlingarna inför 2006 uppvisar skilda mönster. De centrala förhandlingarna mellan Fastighetsägarna och hyresgästerna har strandat och parterna har lämnat över till hyresmarknadsnämnden. Stockholms hem och hyresgästföreningen har enats om oförändrade hyror. För den andra prisledaren Familjebostäder har förhandlingarna strandat.

Hyran för nya bostadslägenheter hamnar beroende på lägenhetsstorlek inom intervallet 1 800–2 000 kr/kvm och år. Det motsvarar 11–12 500 kr/månad för en tretrumslägenhet. Det pågår för närvarande några prövningar av nivån i innerstaden. Under 2005 har även en rad hus nyproducerats med en avtalad lägre standard. Till dessa utgår statligt stöd till byggherren. Den avtalade hyresnivån för att räknas med i denna grupp är motsvarande ca 8 500 kr/mån för en normtre. För bostäder i äldre hus varierar hyresnivåerna från motsvarande ca 700 upp till ca 1 100 kr/kvm beroende på lägenheternas storlek, skick och standard. Genomsnittshyran för en hyreslägenhet inom Stockholms kommun var ca 925 kr/kvm under 2005.

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 2005 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 2006 fortfarande starkt närvarande. Enligt Forums uppfattning omsattes under 2005 i Sverige hyresfastigheter (bostads- och lokalfastigheter) för 110–120 mdr kr. Under 2005 genomfördes även en rad transaktioner med objekt utanför de traditionella storstadsområdena. Både utländska och svenska investerare betalade extra höga priser när möjligheter bjöds till samtida förvärva av hela bestånd. Utländska investerare stod bakom köp för minst 50 mdr kr. Danskar och Norrmän var bland de flitigaste köparna. Det norska företaget Acta och det Danska Keops har under kort tid etablerat sig bland de större svenska fastighetsägarna. I storstäderna är bostadsrättsföreningar fortfarande en vanlig köpare av bostadshyreshus. Antalet ombildningar i centrala Stockholm har dock minskat i antal. I de yttre delarna av Stockholms kommun och inom traditionella förortslägen stiger antalet ombildningar. Totalt genomfördes i landet under 2005 bostadsrättsombildningar för cirka 10,5 mdr kr. Drygt 40 % av dessa avser brf-köp i Stockholms län. Skillnaden mellan vad placerare och hyresgäster är beredda att betala har blivit betydligt mindre eller i vissa fall obetydlig. De största affärerna med stora bestånd av bostadsfastigheter var Actas köp av Markarydsbostäder samt Kungsledens köp av Realia. Efter affären blir det utlandsägda Acta definitivt en landets största privata hyresvärdar. Kvar bland de största ägarna av bostadshyreshus finns fortfarande Stena och Akelius.

Värdeutvecklingen

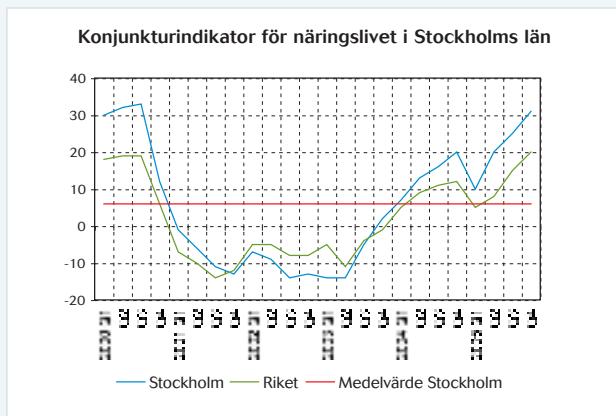
Värdeutvecklingen för bostadshyreshus har under den senaste femårsperioden varit gynnsam. Studeras utvecklingen för Stockholms innerstad och regionen i sin helhet har sedan 2000 totalavkastningen för bostadsfastigheter varit högst av alla fastighetstyper. Drivkraften i hela regionen har varit en mycket stark efter-

frågan 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 2000 till och med 2005 i genomsnitt 11,8 %. Med totalavkastning avser SFI summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdeförändringen. För 2005 var totalavkastningen för bostäder i hela SFI-portföljen 15,4 % och för samtliga fastighetstyper 12,7 %.

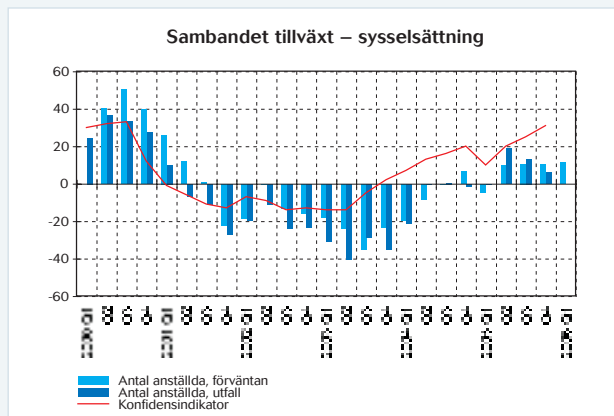
HEBA har ett fastighetsbestånd med hyresintäkter överstigande genomsnittet för de aktuella byggnadernas ålder. Det betyder att totalavkastningen för HEBAs fastighetsbestånd bör överstiga resultatet från SFI. Studeras SFIs siffror rörande 2005 angavs en totalavkastning för bostadsfastigheter i hela Storstockholm motsvarande 13,4 %.

Marknad i förändring

Den största förändringen inom det marknadsspel där HEBA agerar finns i förhållandet mellan olika fastighetsägarkategorier och upplåtelseformer. För ett 10-tal år sedan var hyreslägenheterna ägda av institutionella placerare, byggmästare eller kommunala bolag. Idag finns ett fåtal stora privatvärdar och de kommunala bolagen kvar. Majoriteten av byggmästarna säljer uteslutande direkt till bostadsrättsföreningar. En hög efterfrågan på bostäder i kombination med låga räntor har för bostadsrätter drivit prisen i höjden. Någon motsvarande hyresökning för lägenheter har ej skett. I stället har skapats en rad sidomarknader med handel i hyresrätter. Antalet hyresrättslägenheter i innerstaden nu är 44 % varav 12 % hos de kommunala bolagen. Prisskillnaderna vid ombildning respektive köp för vidare förvaltning har utjämnats. Det genomfördes även under 2005 en rad affärer där investerare betalade i nivå med ombildningspriserna.



Källa: Storstockholmsbarometern



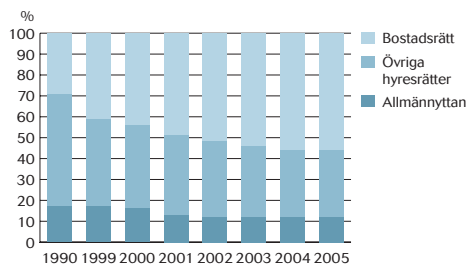
Källa: Storstockholmsbarometern

Genomsnittliga årshyran för hyreslägenheter i Stockholm

Årshyra kr/kvm (snitt)	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Inre staden	844	867	887	925	975	1 017
Söderort	750	763	781	806	846	875
Västerort	762	776	794	821	857	897

Källa: Stockholms stad, USK

Upplåtelseform av flerbostadshus i Stockholms innerstad

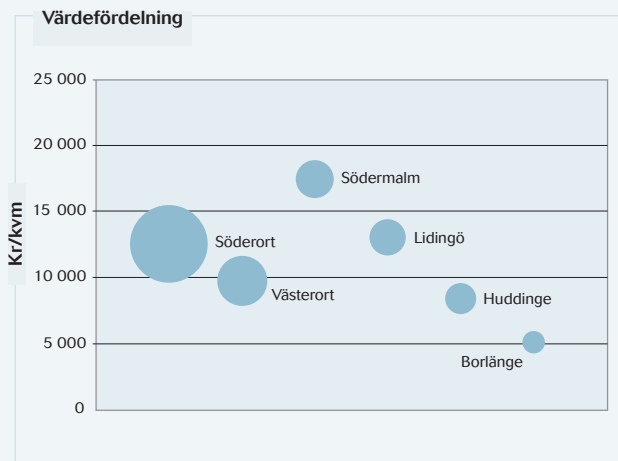


Källa: Stockholms stad, USK

Fastighetsbeståndet

Positionering av HEBA:s fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under de tre senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBA:s 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 HEBA:s 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 hyresintäkter, hyresgäststruktur, drift- och finansieringskostnader samt fastighetens läge. På dagens fastighetsmarknad påverkas värdet även av möjligheter till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga ut och därmed öka hyresintäkterna.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi, skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är betydligt lägre än snittet på marknaden vilket sänker hyresvärdens kostnader. I genomsnitt flyttar lite över var tionde innevärdare ca 85 000 personer i Stockholms kommun/år. I regelbundet

genomförda Nöjd-Kund-Indexmätningar har HEBA alltid placerat sig bland de bäst 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 HEBA:s 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 (%)	2,0 – 3,5
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	21 000
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	17 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	37 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	2,5 – 4,0
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	13 500
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	11 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	24 000

Söderort

Direktavkastning (%)	2,5 – 5,0
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	15 000
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	12 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	21 000

Huddinge

Direktavkastning (%)	4,5 – 7,0
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	5 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	11 000

Västerort (Vällingby/Hässelby)

Direktavkastning (%)	3,0 – 5,5
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	21 000

Borlänge

Direktavkastning (%)	5,5 – 8,5
Försäljning till Brf under 2005 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2005 (kr/kvm)	4 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	2 100

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 kostnader. En överenskommelse från 2003 ger möjligheter till en mer individuell prissättning. I samband med både renoveringar och nyproduktion, accepteras att lägenheter inom tull har en högre hyra. Utfallet av de centrala hyresförhandlingarna 2006 ger skilda signaler. Hyresgästföreningen har krävt sänkningar av alla motparter. Parterna har ej enats och ärendet har lämnats till den så kallade hyresmarknadsnämnden. HEBA är en av de fastighetsägare, vilka på sikt kommer att förbättra avkastningen från fastigheterna 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. Trots en ökad nyproduktion råder fortfarande bostadsbrist i Storstockholm. Det finns dock outhyrda lägenheter i nyproducerade hus. En anledning 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. Inom överskådlig framtid kommer hyresnivån i äldre hus att vara lägre än i nyproducerade på samma delmarknad.

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 förvärv eller budgivning är bolaget ej beroende av kreditbeslut rörande förvärven.

Känslighetsanalys

Parameter	Förändring	Resultateffekt helår, Mkr	Påverkan substansvärde vid 5,0 % direktavkastningskrav, kr per aktie
Hyresnivå	+/- 5 %	+/- 10,2	+/- 14,9
Drifts- och underhållskostnader	+/- 5 %	+/- 5,0	+/- 7,2
Räntenivå (omsättning 2006)	+/- 1 %-enhet	+/- 5,0	+/- 7,2

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. De kraftiga oljeprishöjningarna har ej drabbat bolaget fullt ut. Risken med fjärrvärme är framförallt att leverantören har en i det närmaste monopolposition. 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 har successiva standardhöjningar gjorts i beståndet. Parallellt sker detta både inom lägenheterna och i fastigheternas gemensamma delar. I delar av HEBAs fastigheter finns det inom en kommande 10-års period behov av stam- och ytskiktrenoveringar. I samband med dessa åtgärder genomförs i regel andra åtgärder vilka tillsammans resulterar i betydliga hyreshöjningar.

Politiska beslut

Bostadspolitik bedrivs både på regional och regeringsnivå. Regeringen har nyligen infört statliga subventioner riktade till nyproduktion av hyreslägenheter med sk enklare standard. Stockholms lokalpolitiker har "lovat" nyproduktion av 20 000 bostäder i Stockholm under 2003–2006 vilket ser ut att bli av. 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 ett antal bostadsfastigheter upplåtna med tomträtt. 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 markförvärv. Vid friköp/omvandling till äganderätt stiger ofta fastighetsvärdet mer än köpeskillingen för marken. Vid marktilldelningar under de tre 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 den 31 december 2005. 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. När en bostadsrättsförening bedömts vara mest sannolika köpare, har fastighetens värde beräknats med hänsyn till detta.

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

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av data från HEBA. För lokalhyresavtal utgörs uppgifterna av debiterad hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. Även för bostäder har fakta 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 kommer från bolagets förvaltningsorganisation. Data rörande aktuella taxeringsvärden och uppgifter om räntestöd för bostäder med mera kommer från officiella källor. Forums värderare nyttjar även 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 använts. Dessa resulterar i en nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts.

Jämförelser och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Värdebedömningarna har genomförts i enlighet med de riktlinjer och anvisningar som framtagits av Svensk Fastighetsindex. För de 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 1,5 procent per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler enligt gällande lokalhyreskontraktet. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 2 542 500 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2006-02-22




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	5 970	952
<i>Muttern 6</i>							
Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 128	911
<i>Höken 30</i>							
Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 680	900
<i>Veken 8</i>							
Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 564	994
<i>Bonden Mindre 8</i>							
Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 530	1 142
Summa innerstaden			193	43	13 388	12 872	961
SÖDERORT							
<i>Bisvärmen 6</i>							
Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 244	934
<i>Bisvärmen 7</i>							
Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 187	895
<i>Bisvärmen 4</i>							
Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	50	8	2 501	2 335	934
<i>Bisvärmen 5</i>							
Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 218	929
<i>Pennteckningen 5</i>							
Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 308	862
<i>Arabesken 1</i>							
Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 561	977
<i>Fontänen 1</i>							
Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	5	1 759	1 582	899
<i>Fegen 1</i>							
Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 092	917
<i>Femlingen 1</i>							
Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	1 895	875
<i>Mosaiken 4</i>							
Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 858	922
<i>Skrubbhjveln 5</i>							
Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 054	964
<i>Borrsvängen 8</i>							
Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 826	898
<i>Sticksågen 1</i>							
Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	1 895	941
<i>Gradsågen 3</i>							
Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	727	892
<i>Ryggsågen 2</i>							
Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	729	896
<i>Ryggsågen 3</i>							
Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 393	902
<i>Svärdso 1</i>							
Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 302	903
<i>Korsö 3</i>							
Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	4 871	884
<i>Idö 1</i>							
Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	5 914	978
<i>Förgyllda Bågaren 4</i>							
Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 340	877
<i>Förgyllda Bågaren 3</i>							
Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 301	869
<i>Förgyllda Bågaren 2</i>							
Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 231	855
<i>Spöksnatan 1</i>							
Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	3 807	874
<i>Skidföret 1</i>							
Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 274	894
<i>Backskidan 1</i>							
Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 109	906
<i>Skridskon 1</i>							
Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 755	898
<i>Isdubben 1</i>							
Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 325	890
<i>Störtloppet 2</i>							
Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	1 953	888
<i>Antennen 5</i>							
Spikvägen 49–53/	1944	1981	30	6	1 410	1 294	918
<i>Tängvägen 44–46, Västberga</i>							

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
6	1 117	1 525	1 365	57	1 058	7 391	8 553	1 157	82 695	41 095		
5	223	250	1 121			2 558	2 378	930	28 883	16 595		
2	610	732	1 201			2 476	2 412	974	26 941	15 680		
1	350	208	594	11	120	1 923	1 891	984	22 712	12 284		
5	261	418	1 601			1 601	1 948	1 217	21 286	10 163		
19	2 561	3 133	1 223	68	1 178	15 949	17 183	1 077	1 82 517	95 817		
2	246	246	1 001	16	67	2 650	2 558	965	20 586	9 780		
4	130	110	845	14	69	2 573	2 366	919	20 561	9 807		
3	105	97	920	29	122	2 606	2 553	980	20 922	9 993		
3	321	269	840	11	36	2 708	2 523	932	20 776	9 834		
4	207	147	709	1	3	2 886	2 458	852	21 837	10 796		
1	2	2	759			1 600	1 562	976	13 600	6 200		
1	40	64	1 596	6	9	1 799	1 655	920	14 344	7 070		
1	33	31	951			2 315	2 124	917	18 578	9 057		
1	36	19	535			2 201	1 914	870	18 730	8 663		
3	288	175	607			2 302	2 033	883	17 267	7 698		
3	128	77	603	5	20	2 259	2 151	952	15 055	5 894	4	2006
				14	58	2 034	1 884	926	13 818	5 789	4	2006
6	120	35	290	1	1	2 135	1 931	904	13 601	5 476	4	2006
2	72	49	679			887	776	875	5 507	2 299	2	2006
1	2	1	450			816	730	895	5 389	2 239	2	2006
4	209	126	604	2	2	1 753	1 521	868	10 821	4 446	3	2007
5	178	99	558	28	106	3 835	3 507	915	25 915	10 445	165	2017
1	60	38	639	75	101	5 567	5 010	900	38 382	15 062	211	2009
4	463	349	754	52	151	6 511	6 414	985	45 737	17 064	258	2009
2	655	186	284	29	132	5 604	4 658	831	38 206	14 631		
				54	262	4 947	4 563	922	37 914	14 631		
2	651	309	475	31	155	5 597	4 696	839	40 029	16 731		
4	794	217	273	28	154	5 150	4 177	811	33 360	12 552		
6	246	118	478	27	47	2 790	2 439	874	19 138	8 200		
2	146	78	536	12	43	1 370	1 230	898	9 478	4 147		
5	246	143	582	16	73	3 316	2 972	896	23 876	10 013		
4	209	112	535	24	91	2 822	2 527	896	21 217	9 282		
4	58	42	717	14	40	2 258	2 034	901	15 188	6 650		
2	91	59	645			1 501	1 353	901	10 473	4 304	68	2014

Fastighetsförteckning, fortsättning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
SÖDERORT, fortsättning							
<i>Lackträden 8</i>							
Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga <i>Reversen 2</i>	1944	1981	42	6	1 818	1 674	921
Tomträttsvägen 26–32/ Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen <i>Vildrosen 14</i>	1946	1981	27	9	1 548	1 440	930
Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen <i>Lejongapet 46</i>	1943/87	2000	25	25	1 659	1 807	1 089
Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen <i>Maskrosen 4</i>	1944/88	2000	58	58	3 642	3 938	1 081
Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	871	1 260
Summa söderort			1 418	446	88 414	81 109	917
VÄSTERORT							
<i>Datumblocket 1</i>							
Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby <i>Pennvässaren 2</i>	1954	1954	96	30	5 262	4 856	923
Lyckselevägen 90–116, Vällingby <i>Bönemannen 2</i>	1954	1954	92	40	5 670	5 191	916
Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta <i>Gästabudet 2</i>	1958	1958	79	30	5 756	5 113	888
Rättar Vigs väg 100–126, Nälsta <i>Ekotemplet 3</i>	1959	1959	100	42	6 599	5 987	907
Enspännargatan 16–66, Hässelby Gård <i>Ekotemplet 2</i>	1955	1955	174	78	10 230	9 727	951
Enspännargatan 50, Hässelby Gård <i>Ekotemplet 6</i>	1990	1990	34	34	2 738	2 866	1 047
Astrakängatan 83–117, Hässelby Gård	1955	1999	142	85	8 012	8 350	1 042
Summa Västerort			717	339	44 266	42 090	951
HUDDINGE							
<i>Rådsbacken 12</i>							
Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/72	2002	380	1	23 837	20 557	862
Summa Huddinge			380	1	23 837	20 557	862
LIDINGÖ							
<i>Galeasen 4</i>							
Farkostvägen 2, Baggeby <i>Regattan 3</i>	1955	1972	24	11	1 917	1 735	905
Bodalsvägen 11–19, Baggeby <i>Styrmannen 1</i>	1954	1996	52	8	2 658	2 325	875
Bodalsvägen 47–49, Baggeby <i>Fregatten 4</i>	1961	1972	1		82	22	265
Fregattvägen 9, Baggeby <i>Fregatten 5</i>	1961	1972	73	17	5 403	4 705	871
Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 075	825
Summa Lidingö			220	48	17 425	14 861	853
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 928	877	187 330	171 489	915
BORLÄNGE							
<i>Väduren 1</i>							
Hagavägen 35–37/Röda vägen 28-30 <i>Väduren 2</i>	1965	1965	46		3 163	2 313	731
Tångringsgatan 9–27/Hagavägen 29-33 <i>Castor 1</i>	1964	1964	127		7 960	5 955	748
Tägtvägen 1A-C, 3A-C/Hesseliug. 4A-C/Röda vägen 12–26	1969	1969	144		10 214	7 472	732
Summa Borlänge			317		21 337	15 739	738
Deltotal			3 245	877	208 666	187 228	897
Delårseffekt såld fastighet Outhyr m.m.							
Total			3 245	877	208 666	187 228	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
5	240	156	650	10	6	2 058	1 836	892	13 905	5 846	101	2014
1	30	11	363	16	59	1 578	1 509	956	11 394	4 436	47	2015
2	249	175	704			1 907	1 982	1 039	16 906	6 618		
6	264	305	1 154	21	66	3 906	4 308	1 103	37 170	13 959		
2	334	420	1 256	11	34	1 025	1 324	1 292	10 227	3 152		
96	6 853	4 264	622	547	1 909	95 266	87 281	916	699 907	292 764	869	
11	1 206	807	669	12	24	6 468	5 688	879	37 804	15 749	13	2013
12	670	325	486	19	94	6 340	5 611	885	38 879	16 110	281	2014
7	474	273	576	62	280	6 230	5 666	909	39 137	16 274	274	2017
11	506	269	532	52	167	7 105	6 423	904	44 359	18 562	315	2018
17	1 745	841	482	52	280	11 975	10 849	906	68 038	26 172	533	2015
				44	120	2 738	2 986	1 090	21 000	7 400	111	2009
3	120	69	573	51	204	8 132	8 622	1 060	57 932	22 120	368	2015
61	4 721	2 584	547	292	1 169	48 987	45 844	936	307 149	122 387	1 895	
17	923	665	721	257	826	24 760	22 048	890	138 479	44 973		
17	923	665	721	257	826	24 760	22 048	890	138 479	44 973		
3	206	133	645	7	44	2 123	1 912	901	16 072	7 283		
2	47	27	582	9	35	2 705	2 388	883	21 435	9 850		
16	4 735	1 661	351	138	430	4 817	2 112	438	16 427	5 398		
1	6	1	214			5 409	4 706	870	44 203	20 000		
14	342	213	624	47	123	7 707	6 411	832	59 017	27 251		
36	5 336	2 036	381	201	633	22 761	17 529	770	157 154	69 782		
229	20 394	12 682	622	1 365	5 714	207 723	189 884	914	1 485 206	625 723	2 764	
7	534	288	539	54	108	3 697	2 708	733	10 820	2 771		
2	115	57	494	74	176	8 075	6 188	766	25 110	6 400		
				155	297	10 214	7 769	761	31 659	8 400		
9	649	345	531	283	297	21 986	16 664	758	67 589	17 571		
238	21 043	13 027	619	1 648	6 011	229 709	206 549	899	1 552 795	643 294	2 764	
							1 150					
							-2 902					
238	21 043	13 027	619	1 648	6 011	229 709	204 797	892	1 552 795	643 294	2 764	

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2005	2004	2003	2002	2001
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	205	202	196	195	171
Drifts- och underhållskostnader	-100	-97	-94	-90	-78
Fastighetsskatt	-7	-8	-8	-8	-6
Tomträttsavgälder	-3	-3	-3	-3	-3
Driftnetto	95	94	91	94	84
Avskrivningar på fastigheter			-10	-10	-8
Bruttoresultat	95	94	81	84	76
Centrala adm.kostnader	-12	-11	-10	-9	-9
Resultat fastighetsförsäljning	1			56	26
Övriga jämförelsestörande poster				-3	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	223	131			
Rörelseresultat	307	214	71	128	93
Finansiella intäkter	1	1	1	1	2
Finansiella kostnader	-15	-20	-23	-27	-19
Resultat efter finansiella poster	293	195	49	102	76
Skatt	-82	-54	-14	-29	-21
Årets vinst	211	141	35	73	55
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	2 543	2 321	806	803	672
Övriga anläggningstillgångar	1	1	2	3	3
Kortfristiga fordringar	7	6	6	5	4
Likvida medel	2	2	2	2	2
Summa tillgångar	2 553	2 330	816	813	681
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	1 462	1 283	201	213	188
Uppskjuten skatteskuld	521	459	57	53	43
Räntebärande skulder	522	526	523	502	417
Icke räntebärande skulder	48	62	35	45	33
Summa eget kapital och skulder	2 553	2 330	816	813	681
Nyckeltal					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Ulthyrningsbar yta, tusen kvm	230	235	235	235	218
Direktavkastning, %	3,7	4,1	11,3	11,8	12,6
Hysesintäkter per kvm, kr	891	861	837	829	787
Drifts- och underhåll per kvm, kr	433	412	403	382	358
Bokfört värde per kvm, kr	11 068	9 895	3 435	3 420	3 082
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Kassaflöde, Mkr	35,6	60,7	39,4	47,1	43,9
Investeringar, Mkr	32,0	31,3	14,2	204,3	23,3
Räntetäckningsgrad, ggr	20,4	10,9			
Räntetäckningsgrad, ggr exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	5,6	4,3	3,6	3,2	4,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	2,4	3,4	3,9	4,1	4,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	2,6	2,4	2,2
Belåningsgrad, %	20,5	22,7	64,8	62,6	62,1
Soliditet, %	57,3	55,1	24,7	26,2	27,5
Avkastning eget kapital, %	15,4	11,5			
Avkastning eget kapital, % exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,7	3,8	17,0	36,7	31,1
Avkastning totalt kapital, %	12,6	9,6			
Avkastning totalt kapital, % exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,4	3,8	8,8	10,2	10,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	15,36	10,26			
Resultat efter skatt, kr exkl värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,69	3,41	2,56	5,34	3,99
Kassaflöde, kr	2,58	4,42	2,87	3,43	3,19
Eget kapital, kr	106,25	93,26	14,63	15,47	13,63
Fastigheternas bokförda värde, kr	184,77	168,65	58,60	58,34	48,82
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 –2005 har redovisats enligt IFRS

Erhållen utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontors allframtidbrandförsäkring har tidigare år redovisats som minskning av driftskostnad. Fr o m 2005 redovisats utdelningen som finansiell intäkt varvid berörda jämförelsetal har justerats.

Definitioner

Direktavkastning

Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar (gäller åren 2003–2001) 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 2003–2001) exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens 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 2005.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda dotterföretagens bostadsfastigheter i Borlänge och i Hässelby. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 55 (56) bostadsfastigheter, varav 52 (53) i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 230 000 (235 000) kvm innehållande 3 245 (3 263) bostäder och 238 (248) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 915 (891) kr och i Borlänge 738 (717) 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 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

Hyresintäkterna uppgick till 204,8 (202,0) Mkr. Vid oförändrat fastighetsbestånd kan hyresintäkterna beräknas ha uppgått till 206,2 Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 293,4 (195,5) Mkr eller 21,33 (14,20) kr/aktie och efter skatt till 211,4 (141,2) Mkr eller 15,36 (10,26) kr/aktie. I årets resultat ingår en vinst om 1,4 (0) Mkr från försäljning av fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede samt realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 223,0 (130,9) Mkr.

Investeringar och försäljningar

Hyresförhandling pågår om hyreshöjning för ledigblivna lägenheter där standardhöjande åtgärder vidtagits. I avvaktan på att förhandlingarna blir klara sker sedan årsskiftet 04/05 ej längre någon generell ombyggnad av ledigblivna lägenheter. I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 31,1 (31,0) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,0 (0,3) Mkr.

Fastigheten Nutiden 1 i Gamla Enskede, Stockholm har avyttrats till en bostadsrättsförening för 34,0 Mkr, med en vinst om 1,4 Mkr i koncernen och 28,4 Mkr i moderbolaget.

Pågående projekt

Detaljplanen för kvarteret Styrmanen 1 på Lidingö har vunnit laga kraft. Projektet avser om- och tillbyggnad av en be-

byggd fastighet med slitna lokaler till huvudsakligen bostäder. Planen medger cirka 8 400 m² bruttoarea. Evakuering av befintliga hyresgäster pågår och projekteringen är påbörjad med inriktning att byggstart kan ske under andra kvartalet 2006.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,6 (1,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 462,0 (1 283,3) Mkr motsvarande en soliditet om 57,3 (55,1) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 35,6 (60,7) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på fyllnadsinbetalning av skatt med 21,2 Mkr på grund av upplösning av periodiseringsfonder i 2004 års bokslut. Räntebärande skulder minskade till 521,8 (526,5) Mkr, varav 2,5 (2,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken har vid periodens utgång sänkts till 2,4 (3,4) %. Utav totala lånebeloppet på 519,3 (523,7) Mkr löper 392,9 (213,1) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 500 Mkr.

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat pröva förutsättningarna att sälja bolagets fastigheter i Hässelby med sammanlagt 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter.

HEBA äger i Stockholm en stor andel fastigheter byggda under 1940- och 1950-talen. Bolaget har för dessa utrett förutsättningarna för olika förädlingsalternativ och funnit att det finns varierande potentialer för sådana projekt. Sist i en ombyggnadsplan kommer de yttre förorterna där Hässelby återfinns med en tidshorisont som ligger så långt fram i tiden att styrelsen bedömt att en eventuell försäljning av beståndet i Hässelby bör prövas nu.

Framtiden

HEBAs avsikt är att fortsätta att förvärva attraktivt belägna fastigheter i Stockholm. Bolaget hoppas också på förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och planerar för detta.

Även produktion av nya lägenheter är aktuell.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 188,8 (186,1) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 74,1 (52,0) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 28,4 (0) Mkr, förlust från koncernintern fastighetsförsäljning med 13,2 (0) Mkr och utdelning från dotterbolag med 6,8 (4,5) Mkr.

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 2 542,5 (2 320,6) Mkr. Föregående års marknadsvärde exklusive sålda fastigheten Nutiden 1 uppgick till 2 288,4 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 144 (127) kronor. Vid full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 106 (93) kronor per aktie. Den effektiva skatten beräknas bli lägre med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Styrelsens arbete

HEBA omfattas för närvarande inte av koden för bolagsstyrning men avser successivt att i allt väsentligt implementera kodens regelverk.

Styrelsen har under året haft sex ordinarie sammanträden. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhand-

lats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltar på två styrelsemöten och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Inom styrelsen finns en ersättningskommitté bestående av Lars F Ericsson, 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 styrelsen för beslut.

I enlighet med beslut på HEBAs bolagsstämma 2005 har bolagets röstmässigt tre största aktieägare mellan sig utsett en valberedning bestående av Lars F Ericsson, Birgitta Härnblad och Caroline af Ugglas (Skandia Liv). Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen och val av revisorer samt lämna förslag på personer att ingå i bolagets styrelse.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag framgår av not 21, sidan 56.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	2005	2004
Hysesintäkter	4	204 797	201 963
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-84 262	-81 112
Underhållskostnader		-15 274	-15 414
Fastighetskatt		-7 332	-8 109
Tomträttsavgälder	6	-2 836	-2 895
Bruttoresultat		95 093	94 433
Central administration	5, 7	-11 775	-10 824
Resultat fastighetsförsäljning	8	1 375	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		223 044	130 915
Rörelseresultat		307 737	214 524
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	9	813	793
Räntekostnader		-15 115	-19 859
		-14 302	-19 066
Resultat efter finansiella poster		293 435	195 458
Skatt på årets resultat	11	-82 021	-54 223
ÅRETS VINST		211 414	141 235
Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.			
Data per aktie			
Vinst efter skatt, kr		15,36	10,26
Utdelning per aktie (2005 förslag), kr *		3,50	2,40
Total utdelning (2005 förslag), Kkr		48 160	33 024
Antal aktier vid periodens slut, tusental		13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental		13 760	13 760

* Varav extrautdelning 1,00 (0) kr

Balansräkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	2005	2004
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	2 542 500	2 320 600
Materiella anläggningstillgångar	13	1 588	1 524
Summa anläggningstillgångar		2 544 088	2 322 124
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		626	658
Övriga fordringar		139	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 064	5 254
		6 829	6 284
Likvida medel		1 636	1 741
		1 636	1 741
Summa omsättningstillgångar		8 465	8 025
SUMMA TILLGÅNGAR		2 552 553	2 330 149
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Säkringsreserv		364	
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 420 400	1 242 010
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 462 044	1 283 290
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 925	126 756
Uppskjuten skatteskuld	17	520 859	458 761
Summa långfristiga skulder		522 784	585 517
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 110	16 071
Skatteskulder		2 072	23 485
Kortfristiga räntebärande skulder	16	519 924	399 759
Övriga skulder		2 268	1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	25 351	20 189
Summa kortfristiga skulder		567 725	461 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 552 553	2 330 149
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	19	603 924	587 568
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 2003-12-31	15	34 400	6 880		1 133 799	1 175 079
Årets resultat					141 235	141 235
Utdelningar					-33 024	-33 024
Eget kapital 2004-12-31		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

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Kkr	2005	2004
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	293 435	195 458
Återföring avskrivningar	802	737
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-1 375	
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-223 044	-130 915
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	132	
Betald skatt	-41 478	-6 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	28 472	58 514
Förändring av rörelsekapital	7 086	2 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 558	60 762
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-31 056	-30 985
Övriga investeringar	-962	-347
Försäljning av förvaltningsfastigheter	34 000	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	45	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 027	-31 332
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-4 666	3 704
Utbetald utdelning	-33 024	-33 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 690	-29 320
Årets kassaflöde	-105	110
Likvida medel vid årets början	1 741	1 631
Likvida medel vid årets slut	1 636	1 741
Upplysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	15 488	20 083

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2005	2004
Hysesintäkter	4	188 752	186 114
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-78 607	-74 668
Underhållskostnader		-15 675	-17 153
Fastighetskatt		-7 027	-7 758
Tomträttsavgälder	6	-2 836	-2 895
Driftnetto		84 607	83 640
Avskrivningar på fastigheter		-7 293	-7 106
Bruttoresultat		77 314	76 534
Central administration	5, 7	-10 983	-10 013
Resultat fastighetsförsäljning	8	15 210	
Rörelseresultat		81 541	66 521
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	9	7 608	5 285
Räntekostnader		-15 076	-19 810
		-7 468	-14 525
Resultat efter finansiella poster		74 073	51 996
Bokslutsdispositioner	10		54 604
Skatt på årets resultat	11	-18 746	-28 158
ÅRETS VINST		55 327	78 442

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2005	2004
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	658 348	738 529
Maskiner och inventarier	13	1 315	1 391
		659 663	739 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	14	8 800	8 800
Fordringar hos koncernföretag		77 596	
		86 396	8 800
Summa anläggningstillgångar		746 059	748 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		62	
Kundfordringar		602	626
Övriga fordringar		131	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 327	4 905
		6 122	5 664
Likvida medel		708	658
		708	658
Summa omsättningstillgångar		6 830	6 322
SUMMA TILLGÅNGAR		752 889	755 042
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		75 276	29 858
Årets vinst		55 327	78 442
		130 603	108 300
Summa eget kapital		171 883	149 580
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	20 726	20 326
Summa avsättningar		20 726	20 326
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 925	126 756
Summa långfristiga skulder		1 925	126 756
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 474	15 095
Skulder till koncernföretag			6 837
Skatteskulder		2 110	18 091
Kortfristiga räntebärande skulder	16	517 883	397 768
Övriga skulder		2 101	1 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 787	18 834
Summa kortfristiga skulder		558 355	458 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		752 889	755 042
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	19	601 907	585 551
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	15				
Eget kapital 2003-12-31		34 400	6 880	62 882	104 162
Utdelning				-33 024	-33 024
Årets vinst				78 442	78 442
Eget kapital 2004-12-31		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

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i Kkr	2005	2004
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	74 073	51 996
Återföring avskrivningar	8 028	7 816
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-15 210	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-353	1
Betald skatt	-34 327	-41 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	32 211	18 439
Förändring av rörelsekapital	-4 617	37 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 594	56 051
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-22 873	-26 851
Övriga investeringar	-755	-218
Försäljning av fastigheter	111 396	
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	24	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	87 792	-27 069
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	-4 716	3 715
Förändring av långfristiga fordringar	-77 596	
Utbetald utdelning	-33 024	-33 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 336	-29 309
Årets kassaflöde	50	-327
Likvida medel vid årets början	658	985
Likvida medel vid årets slut	708	658
Upplysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	15 449	20 033

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 Stockholms fondbörs, O-listan, och koncernens största aktieägare är Birgitta Härnblad, Lars F Ericsson och Skandia Liv.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2005 har den 23 februari 2006 godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2005. Övergångsdatum för redovisning enligt IFRS är den 1 januari 2004 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för 2004 är omräknade enligt de nya principerna. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Enligt övergångsreglerna i IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, tillämpas IAS 32/39 Finansiella instrument från 1 januari 2005. Jämförelsesiffrorna har inte omräknats utan redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper vilket bland annat innebär att finansiella skulder för jämförelseperioden värderats och redovisats till dess nominella värden. Effekterna vid övergången till IFRS presenteras i not 2 och framgår i eget kapitalräkningen.

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.

Erhållen utdelning från Stockholms Stads Brandförsäkringskontors allframtidsbrandförsäkring har tidigare år redovisas som en minskning av driftskostnad. Fr o m 2005 redovisas utdelningen som finansiell intäkt. Förändringen har ej någon påverkan på koncernens resultat. Berörda jämförelsetal har justerats.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32 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 bedömningarna kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkassningskrav). 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 med tillhörande helägda dotterföretag. 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

Leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal. HEBAS huvudkontor är beläget i hyrd lokal t o m augusti 2006. Lokalhyran 2006 uppgår till 644 Kkr. Huvudkontoret kommer därefter att flyttas till ombyggd lokal i fastighet som ägs av HEBA. 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.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 204 797 Kkr och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 109 704 Kkr. Av kontrakterad årshyra avser ca 6 % lokaler. Lokalkontrakten har en löptid på mellan 1–5 år varav 1 095 Kkr omförhandlas 2006.

Förvaltningsfastigheter, redovisning i koncern

Koncernens fastigheter innehåller i 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

Tilläggsupplysningar, fortsättning

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 underhållsbehov, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

Avskrivning enligt plan på byggnader 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.

Avskrivningar på maskiner och inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Driftskostnader	233	278	171	278
Central administration	569	459	564	432
	802	737	735	710

Nedskrivningar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade 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 skattemässigt 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 förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet anskaffningsvärde

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

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 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 ineffektiv samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas löpande i resultaträkningen.

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.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

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 4. Någon särredovisning av sekundärt segment, uppdelning av bostads- och lokalhyror, sker ej då lokalhyrnas intäkter, resultat och tillgångar understiger 10 % av motsvarande uppgifter för hela segmentet.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Eligt uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmänsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2005 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmänsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgift-

bestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 333 (330) Kkr. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2005 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,5 (128,0) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 2 REDOVISNING ENLIGT IFRS

HEBAs finansiella rapporter för 2004 har räknats om enligt IFRS enligt nedan:

Resultaträkning

Mkr	2004	Justering	IFRS 2004
Hysesintäkter	202,0		202,0
Fastighetskostnader ³⁾	-110,1	2,6	-107,5
Avskrivningar ²⁾	-10,3	10,3	
Central administration	-10,8		-10,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter ²⁾		130,9	130,9
Finansnetto	-19,1		-19,1
Skatt ²⁾	-14,0	-40,3	-54,3
Resultat efter skatt	37,7	103,5	141,2

Balansräkning

Mkr	2004		IFRS 2004		IFRS 2004	
	01-jan	Justering	01-jan	31-dec	Justering	31-dec
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	806,3	1 352,4	2 158,7	824,4	1 496,2	2 320,6
Övriga tillgångar	9,9		9,9	9,5		9,5
S:a tillgångar	816,2	1 352,4	2 168,6	833,9	1 496,2	2 330,1
Eget kapital ¹⁾	201,3	973,7	1 175,0	206,0	1 077,3	1 283,3
Uppskjuten skatteskuld ¹⁾	57,0	378,7	435,7	39,8	418,9	458,7
Räntebärande skulder	522,8		522,8	526,5		526,5
Ej räntebärande skulder	35,1		35,1	61,6		61,6
S:a eget kapital och skulder	816,2	1 352,4	2 168,6	833,9	1 496,2	2 330,1

1) HEBAs fastigheter klassificeras enligt IAS 40 som förvaltningsfastigheter och har redovisats till verkligt värde. 72 % av skillnaden mellan verkligt värde och tidigare bokfört värde har redovisats som eget kapital och 28 % som uppskjuten skatteskuld.

2) Värdeförändring förvaltningsfastigheter redovisas över resultaträkningen och gjorda avskrivningar har återförts. 72 % av skillnaden mellan verkligt värde och tidigare bokfört värde har redovisats som årets resultat och 28 % som uppskjuten skatteskuld.

3) Utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar har aktiverats.

Kassaflödesanalysen har inte påverkats av övergången till IFRS.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

Ränterisk

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

För att begränsa effekterna av ränteförändringar skall, i enlighet med koncernens finanspolicy, de lån som inte löper med rörlig ränta för närvarande ha en räntebindningstid på mellan ett och tre år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,4 (3,4) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,1 (0,4) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 5,0 Mkr för år 2006.

Av räntebärande skulder på 521,8 (526,5) Mkr löper 392,9 (213,1) Mkr samt checkräkningskredit på 2,5 (2,8) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 500 Mkr som förfaller med 100 Mkr var i juni 2006 och juni 2007 samt 300 Mkr i september 2010.

Finansiella derivatinstrument

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Tak% (Stibor)
2004-09-13	2006-06-12	100		3,5
2004-09-13	2007-06-11	100		4,0
2005-12-02	2010-09-02	300	3,6	4,0
Summa		500	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. Finanspolicyen anger att för att garantera god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2005 till 521,8 (526,5) Mkr, varav 2,5 (2,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (20,0) Mkr.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2005 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2006	517,4	2,4	99
2007			
2008 och framåt	1,9	4,0	1
Summa	519,3	2,4	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 (IAS 32.94)

Nedskrivning har skett av kundfordringar enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Kundfordringar	3 504	2 557	3 284	2 399
Reserv osäkra fordringar	-2 878	-1 899	-2 682	-1 773
Summa kundfordringar	626	658	602	626

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

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
Fastighetsskatt	-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
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 fördelade 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

Koncernen 2004

	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt
Hysesintäkter	16 173	86 969	44 515	21 180	17 277	15 849	201 963
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 403	-35 175	-18 494	-8 373	-7 222	-6 445	-81 112
Underhållskostnader	-1 289	-5 967	-4 556	-918	-1 815	-869	-15 414
Fastighetsskatt	-1 041	-3 748	-1 611	-735	-623	-351	-8 109
Tomträttsavgälder		-1 000	-1 895				-2 895
Bruttoresultat	8 440	41 079	17 959	11 154	7 617	8 184	94 433
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	277 000	1 107 900	429 000	182 000	233 000	91 700	2 320 600
Materiella anläggningstillgångar *	118	636	318	161	148	143	1 524
Kortfristiga fordringar *	485	2 625	1 312	663	610	589	6 284
Ofördelade tillgångar							1 741
Summa tillgångar	277 603	1 111 161	430 630	182 824	233 758	92 432	2 330 149
Ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	2 941	15 910	7 955	4 023	3 697	3 572	38 098
Ofördelade skulder							23 485
Summa ej räntebärande skulder	2 941	15 910	7 955	4 023	3 697	3 572	61 583
Investeringar	1 737	8 253	3 041	10 207	6 438	1 656	31 332

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2005	varav män	2004	varav män
Moderbolaget	31	22	29	20
Dotterföretag	4	2	4	2
Koncernen totalt	35	24	33	22

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2005		2004	
	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	11 340	5 620	10 534	5 260
(varav pensionskostnader)		[1 801]		[1 712]
Dotterföretag	1 421	527	1 313	482
(varav pensionskostnader)		[33]		[24]
Koncernen totalt	12 761	6 147	11 847	5 742
(varav pensionskostnader)		[1 834]		[1 736]

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 579 (536) Kkr styrelse och VD.

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

	2005		2004	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 917	9 423	1 641	8 893
Dotterföretag	310	1 111	296	1 017
Koncernen totalt	2 227	10 534	1 937	9 910

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 660 (585) Kkr varav 140 (135) Kkr till styrelsens ordförande. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 92 (82) kkr avseende juridiska konsultationer till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelseledamoten 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 1 134 Kkr samt ett tantiem som baseras på resultatet, exklusive jämförelsestörande poster, som år 2005 uppgick till 433 Kkr. Tantiemet kan högst uppgå till en halv årslön. För VD utgår förmånsbestämd pension enligt ITP-plan. Pensionsgrundande lön utgörs av grundlönen samt ett genomsnitt av de tre senaste årens rörliga ersättning. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2005 uppgick till 579 Kkr. Därutöver har VD rätt till direkt pension 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 Lars F Ericsson, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 3 personer varav för närvarande en deltid har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 517 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2005 med 104 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2005 uppgick till 376 Kkr.

Övrig personal

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2005	2004
Andel kvinnor		
Styrelse	25 %	14 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Sjukfrånvaro

Moderbolaget	2005	2004
Total sjukfrånvaro	9 %	9 %
– långtidssjukfrånvaro	83 %	88 %
– anställda 30–49 år	6 %	7 %
– anställda 50 år –	12 %	12 %

NOT 6 TOMTRÄTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förfallotidpunkt inom ett år	16	3	16	3
Förfallotidpunkt 1–5 år	582	599	472	599
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 165	2 293	1 264	2 293
	2 763	2 895	1 752	2 895
Sålda fastigheter	73		1 084	
	2 836	2 895	2 836	2 895

NOT 7 CENTRAL ADMINISTRATION

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Lars Bauman Revision AB				
Revisionsuppdraget	278	265	241	218
Andra uppdrag	9		9	
Deloitte AB				
Revisionsuppdraget	128	121	128	121
Andra uppdrag	72	108	72	108
	487	494	450	447

NOT 8 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Vinst vid avyttring av fastighet	1 375		28 377	
Förlust vid avyttring av fastigheter			-13 167	
	1 375	–	15 210	–

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Utdelning på aktier i dotterföretag			6 800	4 500
Utdelning allframtidensbrandförsäkring	751	724	751	724
Ränteintäkter	29	35	27	31
Räntebidrag	33	34	30	30
	813	793	7 608	5 285

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2005	2004
Överavskrivning på maskiner och inventarier		28
Återföring från periodiseringsfond		54 576
Summa	–	54 604

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 11 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-20 065	-31 236	-18 346	-24 166
Skatt hänförlig till tidigare år		77		77
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-9	20 501		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-61 947	-43 565	-400	-4 069
Summa	-82 021	-54 223	-18 746	-28 158
Redovisat resultat före skatt	293 435	195 458	74 073	106 600
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	-82 162	-54 728	-20 740	-29 848
Skatt hänförlig till tidigare år		77		77
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	261	539	2 114	1 722
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-120	-111	-120	-109
Summa	-82 021	-54 223	-18 746	-28 158
Skattesats	28 %	28 %	25%	26 %

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	2 320 600	2 158 700		
Investeringar	31 056	30 985		
Försäljningar	-32 200			
Värdeförändring	223 044	130 915		
Utgående balans	2 542 500	2 320 600		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			675 140	648 289
Investeringar			22 873	26 851
Försäljningar			-106 589	
Utgående anskaffningsvärde			591 424	675 140
Ingående ackumulerade avskrivningar			-55 910	-48 804
Försäljningar			10 828	
Årets avskrivningar			-7 293	-7 106
Utgående ackumulerade avskrivningar			-52 375	-55 910
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående planenligt värde			658 348	738 529
Taxeringsvärden				
Byggnader	909 501	919 732	768 205	869 714
Mark	643 294	649 914	570 031	632 343
Varav mark tomträtter	-205 687	-212 307	-149 995	-212 307
Summa	1 347 108	1 357 339	1 188 241	1 289 750

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.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, 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 1,5 % per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknig. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadssituation. Avkastningskraven sträcker sig från 2,8 % i Stockholms innerstad till 6,9 % i Borlänge.

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	7 928	7 743	7 460	7 404
Investeringar	963	347	755	218
Försäljningar och utrangeringar	-517	-162	-386	-162
Utgående anskaffningsvärde	8 374	7 928	7 829	7 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 404	-5 829	-6 069	-5 521
Försäljningar och utrangeringar	420	162	290	162
Årets avskrivningar	-802	-737	-735	-710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 786	-6 404	-6 514	-6 069
Utgående planenligt värde	1 588	1 524	1 315	1 391
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	39	39	39	39
Förfallotidpunkt 1-5 år	134	134	134	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, Krylbo	100	100	8 700	17 463
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100
Summa			8 800	

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 15 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 16 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	519 924 [2 488]	399 759 [2 803]	517 883 [2 438]	397 768 [2 803]
Förfallotidpunkt 1–5 år	1 126	124 506	1 126	124 506
Förfallotidpunkt efter 5 år	799	2 250	799	2 250
Summa	521 849	526 515	519 808	524 524

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

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	15	6		
Finansiella instrument	142			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	520 702	458 755	20 726	20 326
Summa	520 859	458 761	20 726	20 326

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 12,4 (11,7) Mkr för koncernen och 11,4 (10,7) Mkr för moderbolaget.

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	602 008 [220 063]	585 327 [210 270]	599 991 [220 063]	583 310 [210 270]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	1 916	2 241	1 916	2 241
Summa	603 924	587 568	601 907	585 551

NOT 20 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsen har beslutat pröva förutsättningarna att sälja bolagets fastigheter i Hässelby med sammanlagt 350 lägenheter, vilket motsvarar 11 % av det totala antalet lägenheter. HEBA äger i Stockholm en stor andel fastigheter byggda under 1940- och 1950-talen. Bolaget har för dessa utrett förutsättningarna för olika förädlingsalternativ och funnit att det finns varierande potentialer för sådana projekt. Sist i en ombyggnadsplan kommer de yttre förorterna där Hässelby återfinns med en tidshorisont som ligger så långt fram i tiden att styrelsen bedömt att en försäljning av beståndet i Hässelby bör prövas nu. Vid tidpunkten för avgivande av årsredovisningen har dock inget beslut fattats eller plan fastställts för den eventuella försäljningen av fastigheterna i Hässelby.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 21 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	75 275 887
Årets vinst	Kronor	<u>55 327 055</u>
	Kronor	130 602 942

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

Till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie	Kronor	48 160 000
I ny räkning överföres	Kronor	<u>82 442 942</u>
	Kronor	130 602 942

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultatet för 2005 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 februari 2006

Lars F Ericsson
Ordförande

Rolf H Andersson

Birgitta Härnblad

Sören Härnblad

Leif Mellqvist

Lars Åberg

Nils Hedberg
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HEBA Fastighets AB (publ)

Org nr 556057-3981

(Den legala delen av årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 38–56)

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2005. 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 verkställande 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 ersättningsskyldig 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 23 februari 2006

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

(avser förhållandet 2005-12-31)



Lars Åberg, Rolf H Andersson, Sören Härnblad, Christina Holmbergh, Lars F Ericsson, Leif Mellqvist, Birgitta Härnblad, Nils Hedberg.



HEBAs styrelse gör ett besök i kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö.

Styrelse, ordinarie ledamöter

Lars F Ericsson

Lidingö, född 1935.
Ordförande.
Invald 1966.
Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Lansens
Förvaltnings AB.
Aktieinnehav
247 320 A-aktier
1 099 752 B-aktier

Rolf H Andersson

Lidingö, född 1950.
Egen företagare. Compliance
Officer i aktiefonden Pecunia.
Invald 2003.
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i bl a Bro Byggnads
AB, RLM Teknik och
Utveckling AB samt
Förvaltnings AB Kubiken.
Aktieinnehav
268 300 B-aktier

Birgitta Härnblad

Danderyd, född 1945.
Invald 1980.
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i bl a Lennart
Ericsson Fastigheter AB.
Aktieinnehav
371 720 A-aktier
1 338 328 B-aktier

Sören Härnblad

Danderyd, född 1945.
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

Leif Mellqvist

Stockholm, född 1939.
Invald 1994.
Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Terano AB,
G-förvaltning AB,
AB Energivärden, AB Nytorget
och SEL Finans AB
samt ledamot i bl a
Bombardier-Nordtrac AB
och IKANO Banken.
Aktieinnehav
19 960 B-aktier genom bolag

Lars Åberg

Sollentuna, född 1948.
Invald 1985.
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Euroinvest AB
och Analysgruppen AB.
Aktieinnehav
48 280 A-aktier
100 313 B-aktier

Nils Hedberg

Täby, född 1943.
VD.
Invald 1994.
Aktieinnehav
21 160 B-aktier

Styrelsesuppleant

Christina Holmbergh

Lidingö, född 1967.
Jur.kand, delägare och
anställd i Lansens
Förvaltnings AB.
Invald 2005.
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Lansens Förvalt-
nings AB och andre
vice ordförande i Fastig-
hetsägarna Stockholms
fullmäktige.
Aktieinnehav
69 920 A-aktier
307 272 B-aktier



Lars Bauman



Ingemar Nilsson

Revisorer, ordinarie

Lars Bauman

Nacka, född 1952.
Auktoriserad revisor
Invald 1986.

Ingemar Nilsson

Vallentuna, född 1943.
Auktoriserad revisor
Invald 2003.

Revisor, suppleant

Bengt Arnedal

Stockholm, född 1954.
Auktoriserad revisor
Invald 2000.



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 hade således 50-årsjubileum 2002 och är nu inne på det 54: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 Timmermansgatan 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.



