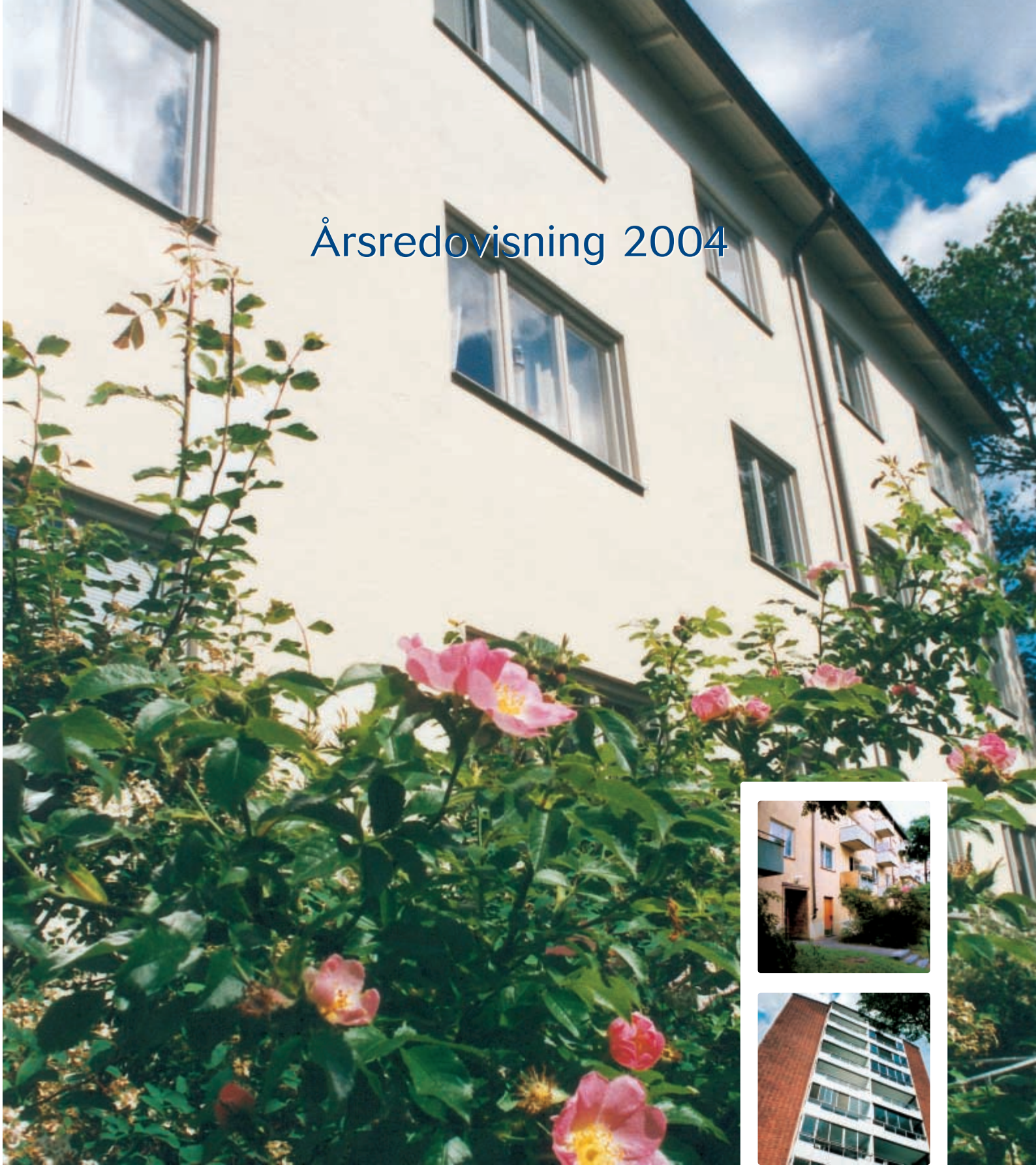


Årsredovisning 2004



HEBA
FASTIGHETS AB

Välkommen till Bolagsstämma i HEBA Fastighets AB (publ) i Stockholm den 10 maj 2005

Tid och plats

Ordinarie bolagsstämma 2005 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum den 10 maj 2005 kl 16.30 på Globe Hotel, Arenarummet (plan 7), Arenaslingan 7, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken senast den 30 april 2005 dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den 2 maj 2005 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 29 april 2005 hos VPC tillfälligt registrera i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 2,40 kr per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 13 maj 2005. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 18 maj 2005.

Ekonomisk information

Ordinarie bolagsstämma avhålls den 10 maj 2005.

Delårsrapport för januari – mars 2005 publiceras den 10 maj 2005.

Halvårsrapport januari – juni 2005 publiceras den 11 augusti 2005.

Delårsrapport januari – september 2005 publiceras den 10 november 2005.

Bokslutskommuniké 2005 publiceras februari 2006.

Årsredovisning 2005 publiceras mars 2006.

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

Innehåll

Året i sammandrag	1	<i>Innerstaden</i>	20	Definitioner	37
Affärsidé, mål och strategier	2	<i>Söderort</i>	21	Förvaltningsberättelse	38
Styrelsens ordförande har ordet	3	<i>Västerort</i>	22	Resultaträkning	41
VD har ordet	4	<i>Huddinge</i>	23	Balansräkning	42
HEBA-aktien	6	<i>Lidingö</i>	24	Förändring av eget kapital	44
Finansiell ställning	8	<i>Borlänge</i>	25	Kassaflödesanalys	45
Organisation och medarbetare	10	Marknadsbeskrivning	26	Tilläggsupplysningar	46
Hyresgäster	12	Fastighetsbeståndet	28	Vinstdisposition	55
Miljöinformation	14	Möjligheter och risker	29	Revisionsberättelse	55
Verksamhetsbeskrivning	16	Marknadsvärdering	30	Styrelse och revisorer	56
Resultatanalys	17	Fastighetsförteckning	32	Historik	omslag
Karta	18	Fem år i sammandrag	36		

Året i sammandrag

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,7 (48,9) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 37,7 (35,2) Mkr, vilket motsvarar 2,74 (2,56) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 2,40 (2,40) kr per aktie.

Nyckeltal

	2004	2003
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	202,0	196,4
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235,0	235,0
Direktavkastning, %	11,3	11,4
Bokfört värde per kvm, kr	3 512	3 435
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	55,9	40,3
Investeringar, Mkr	28,7	14,2
Soliditet, %	24,7	24,7
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	2,74	2,56
Utdelning (2004 förslag), kr	2,40	2,40
Börskurs den 31 december, kr	125,00	94,00

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

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

Mål

HEBAs mål är att vidareutvecklas enligt affärsiden med god lönsamhet, hög soliditet och årlig hög utdelning till aktieägarna. Enligt bolagets utdelningspolitik utdelas cirka 80 procent av resultatet efter skatt men före jämförelsestörande poster.

Med anledning av förändrade redovisningsprinciper per 1 januari 2005 har utdelningspolicyn justerats med tillämpning från utdelningen av 2005 års resultat. Inriktningen skall vara att HEBA skall ha en i förhållande till resultatet hög och jämn utdelning med bibehållen god soliditet. Avsikten är att cirka 70 % av koncernens resultat efter aktuell skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångs-

skaraktär skall delas ut 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.

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

Strategi

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

Vid förvärv prioriteras fastigheter på fri grund och utan statliga lån. 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 fastigheter med ett dominerande inslag av kommersiella lokaler.

HEBA följer noga prisutvecklingen för överlåtelser av bostadsfastigheter i framför allt Stockholms innerstad och nu även för orterna till bostadsrättsföreningar i förhållande till hyresutvecklingen. För närvarande övervägs att eventuellt sälja ytterligare någon fastighet. Flertalet av de återstående fastigheterna har dock så låga bokförda värden att en stor del av försäljningsintäkten skulle gå till skatt. Samtidigt har förväntningarna ökat på snabba hyreshöjningar i innerstaden och i den inre ytterstaden.

HEBA har inventerat möjligheterna till kompletteringsbebyggelse på fastigheter på fri grund. Sådana byggrätter har i rådande marknadssituation ett högt värde vid byggande med bostadsrätt. Förhoppningar finns om att i en nära framtid även kunna bygga hyresrätter med rimlig avkastning.

Förvaltningsplan

HEBAs fastighetsbestånd i Stockholmsområdet har under flera år successivt förädlats genom omfattande renoveringar dels av enskilda bostadslägenheter dels av allmänna utrymmen och av tekniska funktioner. Detta har skett i samband med att lägen-

heter 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 föremål för omförhandling och HEBA utreder samtidigt förutsättningarna för totala ombyggnader av hela fastigheter. Behov av åtgärder, kostnader, resultat-effekter, marknadens långsiktiga betalningsvilja och värdepåverkan bedöms för olika typfastigheter och lägen.

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 arbetet med att utveckla produkter, metoder och personalens kompetens bäst skall drivas.

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

Finansplan

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

Relationer

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

Styrelsens ordförande har ordet



HEBA 2004 och 2005

Det är vi lämnat bakom oss och som vi för HEBAs räkning redogör för i denna årsredovisning har ur många aspekter varit ganska händelserikt. Den oerhört tragiska naturkatastrofen i Asien medförde ett djupt trauma även för oss i Sverige, något som kommer att påverka oss under lång tid framöver. Den förödande stormen i Syd-Sverige har visat att naturens krafter kan få stora ekonomiska konsekvenser också i vårt land. Men livet går trots allt vidare och jag vill även i år något kommentera det gångna och det kommande året ur HEBAs mindre dramatiska perspektiv.

Låg ränta balanserar höjda driftskostnader

De som i början av 2004 hade sagt, att räntan ett år senare skulle befinna sig på en rekordlåg nivå och att experterna då skulle tro att en höjning av räntan skulle kunna dröja till slutet av 2005, hade knappast blivit trodda. Givetvis är en låg ränta positiv för fastighetsföretagen och därmed också för HEBA. Med höjda driftskostnader i form av ökade taxor för bla värme, el och sophämtning har låga räntor och kostnadsjakt varit en förutsättning för att kunna hålla resultatet på en i stort oförändrad nivå. Att öka intäkterna mer än marginellt är ju som bekant omöjligt med politikernas envisa fasthållande vid det otidsenliga hyressättningssystemet.

En positiv skattenyhet

En glädjande och förvånansvärt snabbt genomförd åtgärd inom den politiska sfären är däremot avskaffandet av arvs- och gåvoskatten. Det var nog inte heller här många som i början av året skulle ha satt en slant på att denna skulle vara borta innan året var slut. Vi slipper nu många märkliga och improduktiva konstruktioner för att minimera eller i varje fall reducera dessa skatter. Om man också kunde avskaffa förmögenhetsskatten är jag övertygad om att vi skulle få ett mycket effektivare kapitalutnyttjande och att mera pengar skulle investeras i svensk företagsamhet!

Bolagsstyrningskod

Stor uppmärksamhet har under året den s.k. Kodgruppens arbete med en bolagsstyrningskod rönt, speciellt mot bakgrund av

några uppmärksammade "affärer". Denna kod, vars syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag och därmed stärka näringslivets effektivitet och att främja förtroendet för dess sätt att fungera, kommer givetvis också att få stor betydelse för HEBA som börsnoterat bolag. Tillämpningen av koden för mindre bolag på O-listan kommer att ligga något längre fram i tiden då de större företagen vunnit erfarenhet och utvecklat rutiner för styrningen, något som de förra kan dra nytta av. HEBA följer redan nu flera av kodens rekommendationer och kommer noggrant att tillägna sig de erfarenheter som kan vinnas under den första perioden då koden tillämpas.

Nya redovisningsregler från 2005

En annan genomgripande nyhet från 2005 är övergången till IFRS (International Financial Reporting Standards) där fastighetsbeståndet löpande marknadsvärderas i balansräkningen enligt "fair value model" vilket innebär att värdeförändringarna under året direkt påverkar resultaträkningen. Fastigheternas värde påverkas av ändringar i den allmänna räntenivån eftersom marknadens avkastningskrav är avhängiga av denna.

Fastighetsföretag av HEBAs typ realiserar dock aldrig hela eller stora delar av sitt bestånd under kort tid. Vår grundidé är ju en långsiktig fastighetsförvaltning. Den nya redovisningsmetoden kan från ett år till ett annat ge stora svängningar i det redovisade resultatet härrörande från icke realiserade värdeförändringar, vilket enligt min uppfattning snarare kan skapa förvirring än bidra till ökad kunskap hos bolagets intressenter.

HEBA kommer dock i likhet med de flesta fastighetsföretag att tillämpa denna metod vilken även våra revisorer rekommenderar. Vi lär oss säkert att leva med den också. Som en anpassning till de nya reglerna, vilka också innebär att avskrivningar inte längre kommer att belasta resultaträkningen, har styrelsen beslutat att något modifiera vår utdelningspolitik för kommande år. I sak innebär detta att storleken på utdelningarna under ett "normalår" kommer att höjas något, men att poster av engångskaraktär även kan påverka desamma.

Aktien

HEBA-aktiens kursutveckling under 2004 får anses vara tillfredsställande med en tillväxt på över 30 %. Det finns några fastighetsaktier som haft en något högre tillväxt men på det hela taget har vår aktie följt utvecklingen av fastighetsindex ganska väl. Att denna varit så pass positiv trots låga hyreshöjningar och lokalvakanser på marknaden torde bla ha sin grund i en förväntan om låga räntor under ytterligare lång tid.

Resultat och utdelning

Som framgår av årsredovisningen är årets resultat endast marginellt högre än föregående år. Styrelsen föreslår därför en oförändrad utdelning för 2004. Jag tackar våra aktieägare för fortsatt förtroende och styrelse och personal för en gedigen och helgjuten arbetsinsats för att få HEBA att bli ännu bättre!

Lars F Ericsson
Styrelseordförande

VD har ordet



Marknaden

Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen präglas av fortsatt låga hyresnivåer och stor bostadsbrist. Priserna på bostadsfastigheter är höga samtidigt som nyproduktionen av bostäder med hyresrätt ökat kraftigt.

I Stockholm fortsatte bostadsrättsföreningar att i hög utsträckning förvärva fastigheter från privata fastighetsägare. Dessa affärer är så omfattande och sker till sådana priser att det privata ägandet av bostäder med hyresrätt i Stockholm hotas. Fastighetsägarna i Stockholm gör för år 2005 bedömningen att ytterligare minst 5 000 privata hyresrätter kommer att försvinna.

I september 2004 presenterades äntligen det förslag till en reformerad hyressättning för bostäder som utretts på regeringens uppdrag. Utredningen föreslår att hyrorna vid nyproduktion skall kunna förhandlas fritt med hyresgästföreningen att gälla i tio år. Vidare skall olika hyror för likadana lägenheter i en fastighet tillåtas så att hyrorna bättre speglar hyresgästernas värderingar av läge och standard. Avtal skall också kunna tecknas med en enskild hyresgäst om olika slag av tillval.

Även om en större grad av frihet för fastighetsägaren att själv sätta sina hyror hade önskats så är förslaget ett stort steg i rätt riktning.

Sedan hösten 2003 finns i Stockholm en överenskommelse mellan de kommunala bostadsbolagen, de privata fastighetsägarna och hyresgästföreningen om hur hyressättningen på sikt bör anpassas efter läge och standard. Innerstaden får högre hyror än den inre ytterstaden medan den yttre ytterstaden får en lägre nivå. Hyresnivån skiljer sig också med hänsyn till bebyggelsens karaktär inom respektive område. Redan nu har de kommunala bostadsbolagen i Stockholm börjat differentiera sina årliga generella hyreshöjningar om än i blygsam omfattning.

Om dessa förslag genomförs kan en sundare bostadsmarknad komma att tillskapas. Människor ges bättre möjligheter att få en bostad utan att betala svarta pengar till en tidigare hyresgäst eller hyra i andra hand till en ockerhyra som tillfaller den som har förstahandskontraktet till en attraktiv bostad. Fastighetsägaren får själv den ekonomiska avkastning som fastighe-

ten kan generera vilket skapar sundare förutsättningar för skötsel och utveckling av fastighetsbeståndet.

Framtiden

Ovannämnda förslag om en reformerad bostadshyresmarknad inger förhoppningar för framtiden.

Över 80 % av HEBAs intäkter kommer från bostadsfastigheter med attraktiva lägen i Stockholm, Lidingö och Huddinge med förutsättningar för en god framtida hyresutveckling. HEBA ser därför positivt på framtiden även om risken är att de lagda förslagen i slutändan blir urvattnade och takten i förändringsarbetet blir långsam.

Projekt

HEBA ser intressanta möjligheter i att göra större ombyggnader av i första hand äldre fastigheter i goda lägen. En intern utredning är påbörjad som skall belysa behov av åtgärder, kostnader samt resultat- och värdeeffekter vid ombyggnad av några olika typer av fastigheter på skilda delmarknader.

HEBA planerar också för nyproduktion av bostäder.

I januari 2005 godkände Lidingö kommunfullmäktige stadsplanen och exploateringsavtalet för kvarteret Styrmannen 1 som HEBA äger. Även om stadsplanen skulle överklagas räknar bolaget med att den kan vinna laga kraft under 2005.

Styrmannen är bebyggd sedan 1961 och i ett slitet skick. Den innehåller ett garage i tre plan, kontorslokaler, butik, restaurang och en bensinstation. Nuvarande hyresgäster är uppsagda för avflyttning och arbetet med att evakuera dessa pågår.

Den nya stadsplanen ger en bygggrätt om cirka 8 000 kvm bruttoarea eller ett drygt hundratal bostadslägenheter. HEBA har förbundit sig att bygga en mindre del med hyresrätt. Den större delen får byggas med bostadsrätt men HEBA kommer att pröva ekonomin i att utöka andelen hyresrätter i egen förvaltning. Förhoppningsvis kan byggstart ske under 2006.

I Västertorp pågår ett stadsplanearbete som kan ge 1 000 – 2 000 kvm tillkommande bygggrätt på mark som HEBA äger. Därtill kommer bygggrätter som bolaget räknar med att få markanvisade från kommunen.

HEBA har hos Stockholms kommun anmält intresse för ytterligare markanvisningar i områden där arbetet med nya stadsplaner för bostäder pågår.

NKI

HEBA gjorde sin första mätning av "Nöjd Kund Index" (NKI) år 2002. Den resulterade i ett så kallat serviceindex (andel nöjda hyresgäster) som uppgick till goda 74 %. Den följdes upp med en ny undersökning 2004 som visade på en glädjande ytterligare förbättring av index till nu 80 %. Inom NKI-begreppen "lägenheten", "ta kunden på allvar", "hjälp när det behövs" och "rent och snyggt" är HEBA bättre än medelföretaget. Vad gäller "trygghet", "allmänna utrymmen" och "utemiljö" är resultatet något sämre och insatser planeras för en förbättring inom dessa områden.

Att medvetet satsa på ett kundorienterat arbetssätt anser HEBA är en långsiktigt lönsam och god investering.

Bostadsförmedling

HEBA har ett mångårigt gott samarbete med Bostadsförmedlingen i Stockholm. Av de bostadslägenheter som sagts upp för avflyttning har 50 % lämnats till bostadsförmedlingen som skött förmedlingen av dessa till full belåtenhet. Resterande del har till största delen gått till bolagets egen externkö. Arbetet med att sköta och hantera den externa kön har varit både tidsödande och komplicerat samtidigt som det inte är tillåtet att ta betalt av de sökande. Hösten 2004 undertecknades ett avtal mellan HEBA och bostadsförmedlingen som innebär att förmedlingen övertar HEBAs externa kö och all hantering av den på de villkor som HEBA ställer.

Starka finanser

”Forum Fastighetsekonomi” värderar HEBAs fastighetsbestånd till 2 321 Mkr vilket är drygt 7 % högre än för ett år sedan. Fastighetslånen uppgår till 524 Mkr motsvarande en belåningsgrad om knappt 23 %. Bolaget uppbär sedan många år kreditrating AAA.

Årets resultat

Tack vare en envis kostnadsjakt, låga räntenivåer och draghjälp av mild väderlek nådde HEBA under 2004 ett något förbättrat

resultat jämfört med 2003 och som är det bästa någonsin om man bortser från tidigare års poster av engångskaraktär.

Ett mycket stort tack till alla Er som arbetat för bolaget i olika positioner.

Prognos

Under år 2004 fortsatte flera av de taxebundna kostnaderna i Stockholm att stiga och får fullt helårsgenomslag under 2005. De kommunala bostadsbolagen i Stockholm höjer hyrorna med blygsamma 2,5 % från 1 januari 2005. HEBA har i likhet med privatsidan i övrigt ännu inte hyrorna klara för 2005. Låga hyreshöjningar i kombination med osäkerhet beträffande hur länge det gynnsamt låga ränteläget består innebär svårigheter att förutse resultatet för 2005. Gjorda och fortsatta besparingsåtgärder ger ändå förhoppningar om ett resultat i nivå med 2004 före effekter av ändrade redovisningsprinciper (IFRS).

Nils Hedberg
VD

HEBA-aktien

Aktiekapitalet per den 31 december 2004 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 1 376 000 A-aktier och 12 384 000 B-aktier, varje aktie på nominellt 2,50 kronor. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista.

Hembudsklausul

I HEBA:s bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande att om A-aktierna överlåts 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	Nominellt belopp kr per aktie	Ökning aktiekapital, kr	Summa aktiekapital, kr
1993		1 620 000	10,00		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000	2,50		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	2,50	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	2,50	17 200 000	34 400 000

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick per den 31 december 2004 till 1 291 stycken. Andelen för institutioner uppgick till 30,2 % av kapitalet och 15,9 % av rösterna. Aktierna i HEBA fördelar sig på de största aktieägarna enligt följande:

Aktieägare 2004 12 31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel %	Röstandel %
Skandia		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
LF Fastighetsfonden		412 700	3,0	1,6
Charlotte Ericsson	69 920	313 272	2,8	3,9
Christina Holmbergh	69 920	307 272	2,7	3,9
Anders Ericsson	69 920	303 272	2,7	3,8
Johan Vogel	49 800	252 840	2,2	2,9
Anna Vogel	49 800	246 840	2,2	2,8
Rolf Andersson		241 800	1,8	0,9
Övriga	288 680	4 182 706	32,5	27,0
Totalt	1 376 000	12 384 000	100,0	100,0

Utdelningspolitik

HEBA:s mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 80 % av resultatet efter finansiella intäkter och kostnader efter skatt, men före resultat av jämförelsesstörande poster. För verksamhetsåret 2004 föreslår styrelsen en utdelning av 2,40 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,9 % baserat på börskursen den 31 december 2004.

Med anledning av förändrade redovisningsprinciper per 1 januari 2005 har utdelningspolicyn justerats med tillämp-

ning från utdelningen av 2005 års resultat. Inriktningen skall vara att HEBA skall ha en i förhållande till resultatet hög och jämn utdelning med bibehållen god soliditet. Avsikten är att cirka 70 % av koncernens resultat efter aktuell skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär skall delas ut 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.

Data per aktie

Det synliga egna kapitalet per aktie uppgår per den 31 december 2004 till 12,57 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2004.

Belopp i kr/aktie	2004	2003	2002	2001	2000
Resultat	3,76	3,55	7,41	5,51	3,82
Resultat efter skatt	2,74	2,56	5,34	3,99	3,02
Kassaflöde	4,06	2,93	3,36	3,14	3,59
Eget kapital	14,97	14,63	15,47	13,63	12,04
Fastigheternas bokförda värde	59,91	58,60	58,34	48,82	48,26
Utdelning (2004 förslag)	2,40	2,40	3,40	3,50	2,40
Börskurs den 31 december	125,00	94,00	78,00	67,50	55,50
P/E-tal I	33,24	26,47	10,53	12,20	14,50
P/E-tal II	45,62	36,72	14,60	16,90	18,40
Totalavkastning, %	35,5	24,9	20,7	25,9	29,6

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

HEBAs redovisningsprinciper har från och med år 2001 ändrats avseende inkomstskatter varvid berörda jämförelsetal har justerats.

Definitioner

Resultat

Resultat efter finansnetto per aktie.

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

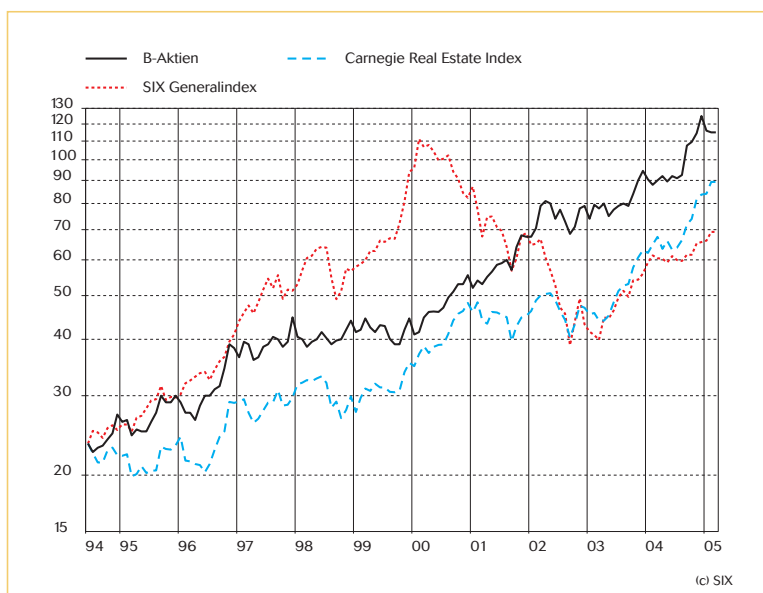
Totalavkastning

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

Substansvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet 2004/2005 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt värde om 2 321 Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 496 Mkr.

Substansvärdet per aktie beräknas till 124 (113) kronor. Om substansvärdet belastas med full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 93 (85) kronor per aktie.



Aktiens utveckling

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

Finansiell ställning



Enspännargatan 16–66, Hässelby Gård.

Finansiell ställning

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

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning

Mkr	2004	2003
Ej räntebärande skulder	61,6	35,1
Räntebärande skulder	526,5	522,8
Eget kapital	206,0	201,3
Summa skulder och eget kapital	794,1	759,2

Förändring eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 206,0 (201,3) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Förändring eget kapital (Mkr)	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång		
enligt fastställd balansräkning	88,5	112,8
Utdelning		–33,0
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–47,2	47,2
Årets resultat		37,7
Belopp vid årets utgång	41,3	164,7

Soliditet

Den syniga soliditeten var vid årsskiftet 24,7 (24,7) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 2 321 (2 159) Mkr enligt Forum fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 30. Den justerade soliditeten efter avdrag för uppskjuten skatt uppgår därmed till 55,1 (54,2) %.

Kreditrating

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

Länestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 523,7 (515,4) Mkr motsvarande 23 (24) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har sänkts under året och var vid årsskiftet 3,4 (3,9) %.

Under året sjönk det allmänna ränteläget till ännu lägre nivåer. HEBA har under 2004 valt att inte binda lån som omsätts. Av de 397,0 Mkr som omsätts under år 2005 löpte per årsskiftet 213,1 Mkr med rörlig ränta motsvarande 41 % av den totala skulden.

För att begränsa ränterisken har bolaget valt att teckna avtal om räntetak. Per årsskiftet återstår 200 Mkr som förfaller med 100 Mkr under juni 2006 och 2007.

Bostadshyrorna omförhandlas i regel varje år och en anpassning skall ske till den allmänna kostnadsutvecklingen. Det innebär att kontraktens 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 inomlägen. För att få en rationell hantering eftersträvas att varje lån är på cirka 10 Mkr och med pantbrev i endast en fastighet och så att endast en av bankerna har samtliga lån i en enskild fastighet. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 62. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Länestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2004 framgår av nedanstående tabell.

Ränteomsättning År	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2005	397,0	3,1	76
2006	124,5	4,4	23
2007	0,0	0,0	0
2008 och framåt	2,2	4,0	1
Summa	523,7	3,4	100

Räntetak per 31 december 2004.

Startdag	Slutdag	Belopp (Mkr)	Tak % (Stibor)
2004-09-13	2006-06-12	100	3,5
2004-09-13	2007-06-11	100	4,0
Summa		200	

Skattesituation

Balansposten förvaltningsfastigheter avser fastigheter som skattemässigt är att betrakta som omsättningsfastigheter då de i koncernen ingående bolagen anses bedriva byggnadsrörelse. Samtliga fastigheters marknadsvärde överstiger det bokförda värdet.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde uppgår till 142,2 (130,4) Mkr för koncernen och till 72,6 (58,1) Mkr för moderbolaget. Uppskjuten skatt härpå uppgår till 39,8 (36,5) Mkr för koncernen och till 20,3 (16,3) Mkr för moderbolaget.

Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatter (RR 9) tillämpas från och med 2001. Detta innebär för HEBAs del att uppskjuten skatteskuld på skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde medtas i redovisningen. Förändringen som belöper på året redovisas i resultaträkningen.



Bilder från HEBAs huvudkontor.

Organisation och medarbetare

Koncernstruktur

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

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

Organisation

HEBAs organisation är starkt kundorienterad och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, -administration och -skötsel sker med egen anställd personal. De boende möter således i regel alltid en HEBA-anställd person i sina kontakter med bolaget. Entreprenörer anlitas ändå i hög grad 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 antal fastighetsskötare. Konsulenterna sköter uthyrningar, kontrakts-

skrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive skötselområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem.

Centralt finns 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 anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med företagets önskemål och behov. HEBA har beviljats så kallade Mål 3-pengar av EU att användas för fördjupad utbildning och utveckling av de anställda.

Den 31 december 2004 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 10 år och medelåldern 50 år.



Nils Hedberg
Verkställande direktör



Anja Fäldt
Administrativ chef



Kristin Bomander
Administrativ assistent



Karin Arovelius
Receptionist



Frank Sadleir
Ekonomichef



Fredrik Nilsson
Ekonomiassistent



Lars Persson
IT-tekniker/
Ekonomiassistent



Jan 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



Allan Erlandsson
Fastighetsskötare



Bo Lidell
Fastighetsskötare



Göte Medman
Fastighetsskötare



Fredrik Schmidt
Fastighetsskötare



Ove Käll
Förvaltare



Margot Schöldström
Hyreskonsulent



Peter Gustafson
Fastighetsskötare



Torbjörn Johansson
Fastighetsskötare



Mats Karlsson
Fastighetsskötare

Hyresgäster



Kontraktsskrivning på HEBAs huvudkontor, Torkel Knutssongatan 27.

Bostadshyresgäster

HEBAs fastigheter innehåller 3 263 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 är välbelägna med en god miljö och utvecklad service.

I Stockholmsområdet har många bott i sin lägenhet i ett stort antal år. Ungefär 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 6 % av lägenheterna upp för avflyttning och externa byten skedde i 3 % av beståndet. Det innebär att den genomsnittliga hyresgästen bor i sin lägenhet i 11 år innan den sägs upp eller byts. Inga lägenheter stod ofrivilligt tomma.

I Borlänge sades 27 % bostäder upp för avflyttning och 10 byten skedde. Den genomsnittliga vakansen var drygt 1 %.

Under året gjordes från HEBAs sida 9 uppsägningar av bostadshyresgäster för avflyttning på grund av obetalda hyror eller stör-

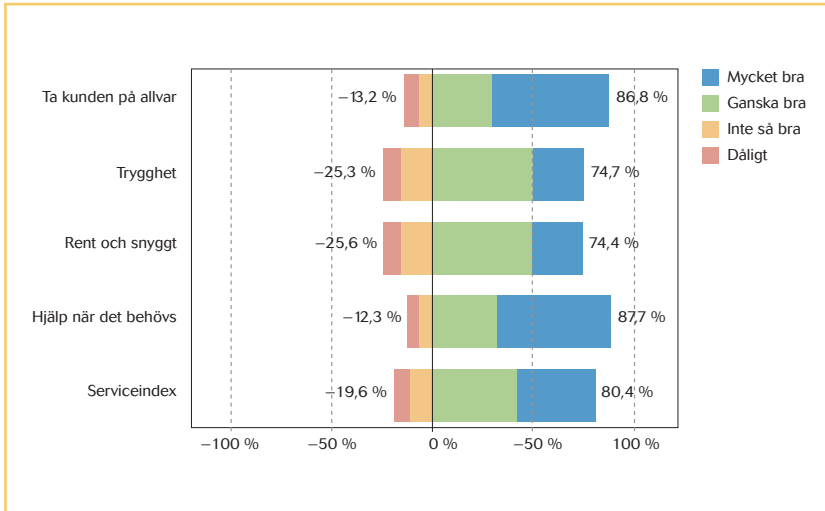
ningar. Vid nyuthyrning tas personuppgifter på den nye hyresgästen. Kriterierna för en god hyresgäst är att vederbörlig skall kunna betala hyran, bli en god granne och har för avsikt att bo kvar länge.

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 framkom. Vissa påpekanden leder till vad bolaget kallar bumsåtgärder. Andra synpunkter resulterar i omprioriteringar i sättet att arbeta med drift och underhåll. Dessutom finns önskemål om olika investeringar som förutsätter att en majoritet av hyresgästerna accepterar en standardhöjning som genom hyreshöjning ger en rimlig avkastning.

Att kunna tillmötesgå hyresgästernas/kundernas önskemål är en stimulerande uppgift som det är bolagets övertygelse ger förbättrad lönsamhet på sikt. Det var därför mycket glädjande när den undersökning som gjordes 2004 visade att det så kallade serviceindexet höjts rejält från en redan tidigare god nivå.

Serviceindex



Diagrammet visar resultat av 2004 års kundundersökning där HEBAS serviceindex höjts betydligt från en redan god nivå.

Lokalhyresgäster

HEBAS lokaler ligger i allmänhet insprängda i bostadsfastigheterna och uppläts ursprungligen som närbutiker och dylikt. Efterfrågan på denna typ av butiker är fortsatt svag och marknadshyran låg. Lokalytan uppgår till 24 419 kvm med en genomsnittshyra om 642 kr/kvm vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Endast i Stockholms innerstad är lokalhyrorna högre. Antalet kontrakt är 248 innebärande en snittyta per kontrakt om 98 kvm. De flesta kontrakten är ursprungligen

tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur under perioden.

Vid årsskiftet var 2 903 kvm lokaler outhyrda. Av dessa ligger 883 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 2 020 kvm motsvarande 8 % av lokalytan eller 0,9 % av fastigheternas totala yta.



Miljöinformation



Rättar Vigs väg 101–123, Bönemannen 2, Nälsta.

Fastighetsbeståndet

Fastighetssektorns totala miljöpåverkan är betydande och för HEBA är det viktigt och nödvändigt att verka för ett hållbart samhälle. HEBA ska alltid ligga i framkant och driva utvecklingen mot energisnåla fastigheter och allmän kretsloppsanpassning. Med tanke på att energianvändningen för uppvärmningen i fastighetssektorn utgör cirka 40 % av Sveriges totala energianvändning, är det extra angeläget att driva dessa frågor. Förutom de mer globala och samhällsorienterade miljö- och energifrågorna skall också 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 görs nu en översyn av fastigheterna utifrån olika miljöaspekter vad gäller energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöförstörande ämnen. Målet är att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer skall kunna vistas i en säker 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 stor energisparpotential i att motivera och engagera hyresgästerna genom att införa tekniska lösningar som tillgodoser individuella krav på inomhuskomfort. Bolaget kommer därför att bevaka och följa utvecklingen av bland annat de tekniska system som möjliggör individuella lösningar.

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

När det handlar om de tekniska systemen är det viktigt att ha en helhetssyn och kunskap om hur olika system samverkar. Att välja rätt energisparåtgärd är med andra ord en komplicerad process eftersom varje byggnad är unik från energisynpunkt.

Tekniken som används skall vara användarvänlig och gärna 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. Under det kommande året fortsätter denna satsning med skräddarsydda utbildningsprogram inom miljö- och energiområdet.

Under år 2004 har HEBA även genomfört en rad energirelaterade investeringar som kommer att slå igenom med full kraft under kommande år. Alla hus är nu anslutna till fjärrvärme och energianvändningen det gångna året var i genomsnitt 5 % lägre jämfört med året före. Detta resultat ligger helt i linje med energisparplanen där målet är att reducera energianvändningen med 15 %. För att skapa ytterligare energiincitament förs ingående samtal med energileverantörerna om helt rörliga och därmed påverkbara energipriser. Under 2005 överväger HEBA att i Stockholm pröva att lägga in några fastigheter med 100 % rörliga priser och därmed helt påverka fjärrvärmekostnaderna.

HEBA har under 2004 kartlagt och börjat genomföra ytterligare effektiviseringsåtgärder för att minska elanvändningen. 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 kontrolleras utifrån möjligheterna att säkra ner och därmed reducera elkostnaderna.

Energidirektiv från EU

Direktiv har tillkommit på grund av Europas stora andel av importerad oljeberoende energi 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 skall alla byggnader, med några få undantag, energideklaras. Detta innebär att oberoende besiktningsmän kartlägger och fastställer nuvarande energistatus samt lämnar förslag på förbättringsåtgärder. Slutligen skall 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 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. Informationsinsatser kring detta skall intensifieras under 2005.

Vattenbesparing och fuktsäkring av våtrum

HEBA har sedan tidigare planerat att komma till rätta med fukt-skador och utveckla strategier för vattenbesparingsåtgärder. Fuktskadornas omfattning minskade något under 2004 trots att arbetet har fördröjts av organisatoriska skäl. Vattenförbrukningen kan reduceras ytterligare genom snålspolande armaturer och information till hyresgästerna. HEBA kommer att fullfölja det fuktsäkringsprogram som är planerat för alla lägenheter. Programmet går ut på att med enkla medel begränsa antalet fuktskador i lägenheterna. Genom detta arbete kommer innemiljön att förbättras.

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 Klimatindex. Värdena för 2004 är inte klara.

PCB-program

Inventeringen av PCB som gjordes under år 2000 ligger som grund för den åtgärdsplan enligt vilken HEBA successivt åtgärdar, byter ut och omhändertar PCB-baserat byggnads- och installationsmaterial. Detta arbete ska vara slutfört senast år 2008 enligt branschuppställning.

Radonmättningsprojekt

Ett omfattande radonmättningsprogram 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. I några fall översteg värdet 200 Bq/m³ och i dessa hus kommer HEBA att kartlägga och sedan åtgärda ventilationssystemen. Erfarenheten säger att ett väl fungerande ventilations-system ofta också medför låga radonvärden.

Nyckeltal för 2004	kWh/m ² , år	m ³ /m ² ,år
Fjärrvärmeanvändning, klimatkorrigerad	44 839 MWh	191,0
Elenergianvändning, fastighetsanknuten el	4 159 MWh	1,77
Vattenförbrukning	392 058 m ³	1,7



Verksamhetsbeskrivning

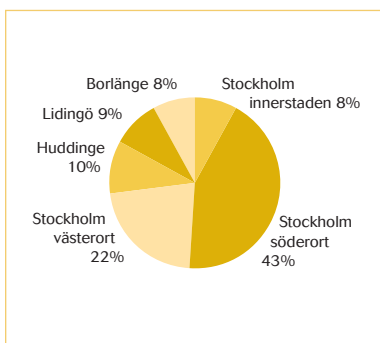
Fastighetsbeståndet

HEBA hade vid utgången av 2004 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 56 fastigheter. Av dessa var 53 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun och Lidingö stad samt resterade tre i Borlänge kommun.

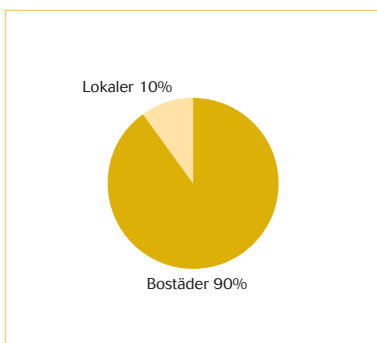
Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 234 523 kvm. Företaget har 3 263 bostadslägenheter som omfattar 210 104 kvm motsvarande cirka 90 % av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 248 stycken med en yta om 24 419 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Genom de löpande ombyggnader som sker av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 885 av lägenheterna eller 26 % ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

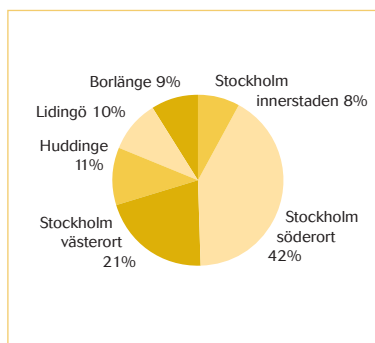
Hyresintäkternas fördelning



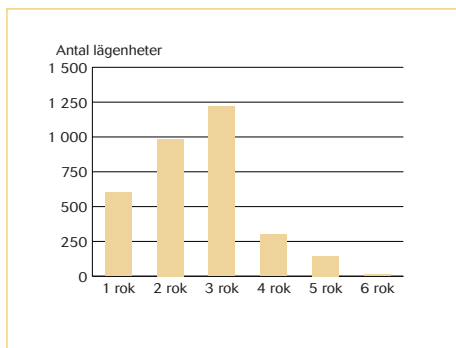
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



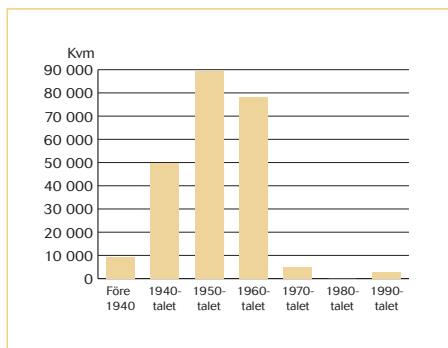
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



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 2004.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2004-12-31, Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	18 104	16,4	8,5	38,3	2 116
Söderort	97 944	87,5	40,3	410,6	4 192
Västerort	48 972	45,1	18,2	130,0	2 655
Huddinge	24 762	21,5	11,1	178,8	7 221
Lidingö	22 755	17,7	6,3	43,2	1 898
Borlänge	21 986	16,2	8,2	23,5	1 069
Outhyr m.m.		-2,4			
Summa	234 523	202,0	92,6	824,4	3 515

I fastighetsförteckningen på sidorna 32–35 framgår ytor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Av förteckningen framgår även bokförda värden per fastighet. En detaljerad resultatredovisning per delområde/segment återfinns på sidan 49.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2004 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	29,5	126
Övriga driftskostnader ¹⁾	50,9	217
Underhållskostnader	18,0	77
Enligt resultaträkning	98,4	419

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 8,3 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 0,9 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 2004 uppgick till 8,1 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 56 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 20 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2004 till 2,9 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Yta, kvm	Avgäld, Mkr
-5	26 318	0,6
6-10	19 011	0,6
11-15	37 257	1,7
Totalt	82 586	2,9

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

Central administration

Central administration enligt resultaträkningen på sidan 41 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 10,8 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 2004.

	Mkr
Bokfört värde 2004-01-01	806,3
Aktiverade standardförbättringar i lägenheter	4,1
Övriga värdehöjande åtgärder	24,3
Avskrivningar	-10,3
Bokfört värde 2004-12-31	824,4

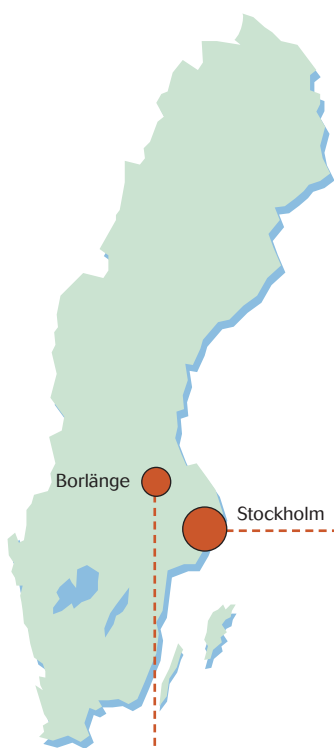
Aktiveringsprinciper

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	25

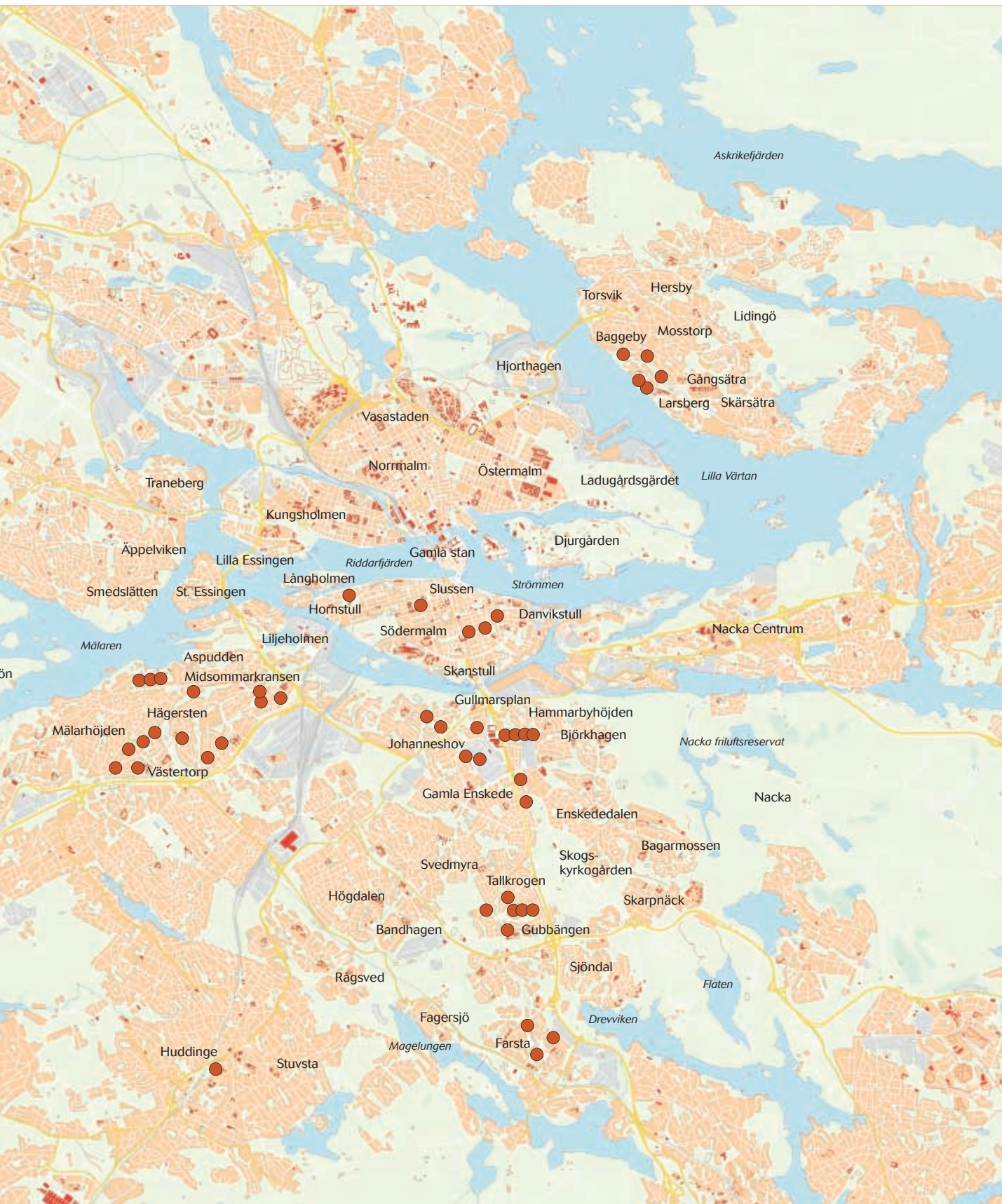


Borlänge



Stockholmsområdet





Innerstaden

Fastighetsbestånd

HEBA äger fem fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1926 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 18 104 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 Diligenta.

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
varav ny- eller ombyggda	44
Antal lokaler	20
Antal garage och p-platser	11
Lägenhetsomsättning, % *	4,1
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	4 716
Totalyta, kvm	18 104
Hyra, Mkr	16,4
Driftnetto, Mkr	8,5
Bokförda värden, Mkr	38,3
Direktavkastning, %	22,2

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Heleneborgsgatan 9 A-C, Muttern 6, Södermalm.



Åsögatan 180, Veken 8, Södermalm.

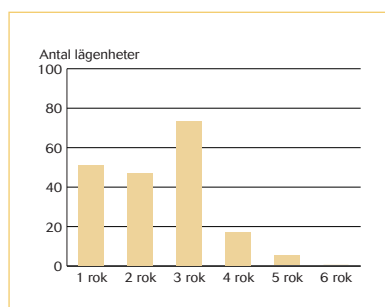


Timmermansgatan 29-31, Draken 24, Södermalm.

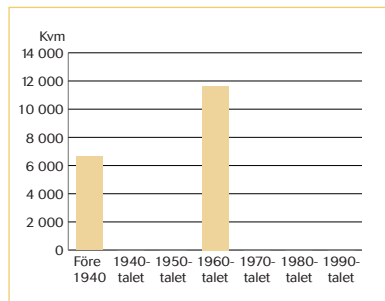


Åsögatan 124, Höken 30, Södermalm.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Söderort

Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 35 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 97 944 kvm och sammanlagt finns 1 437 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	35
Antal bostadslägenheter	1 437
varav ny- eller ombyggda	454
Antal lokaler	107
Antal garage och p-platser	572
Lägenhetsomsättning, % *	5,6
Bostadsyta, kvm	89 848
Lokalyta, kvm	8 096
Totalyta, kvm	97 944
Hyra, Mkr	87,5
Driftnetto, Mkr	40,3
Bokförda värden, Mkr	410,5
Direktavkastning, %	9,9

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Selmedalsvägen 54–74, Förgyllda Bägaren 2–4, Hägersten.



Ymsenvägen 9, Femlingen 1, Årsta.

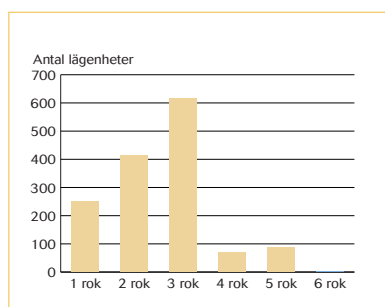


Lugntorpsvägen 45–57, Isdubben 1, Västertorp.

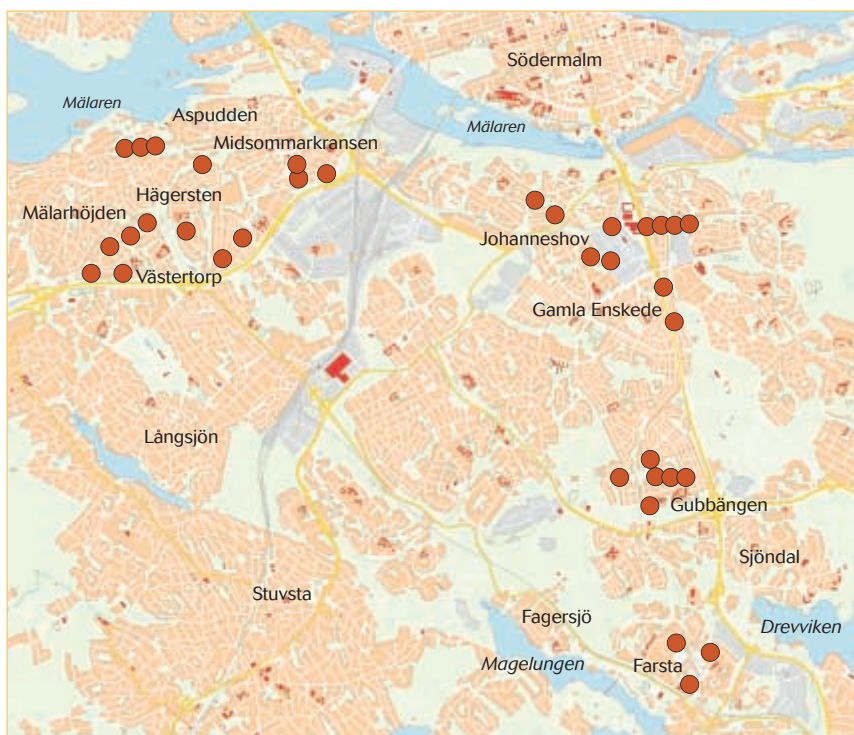
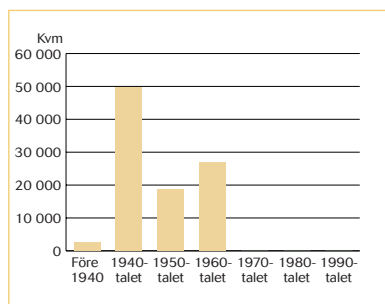


Skulptörvägen 7, Fontänen 1, Johanneshov.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (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 48 972 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	338
Antal lokaler	60
Antal garage och p-platser	290
Lägenhetsomsättning, % *	11,0
Bostadsyta, kvm	44 267
Lokalyta, kvm	4 705
Totalyta, kvm	48 972
Hyra, Mkr	45,1
Driftnetto, Mkr	18,2
Bokförda värden, Mkr	130,0
Direktavkastning, %	14,0

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Rättar Vigs väg 100–126, Gästabudet 2, Nälsta.



Rättar Vigs väg 101–123, Bönemannen 2, Nälsta.

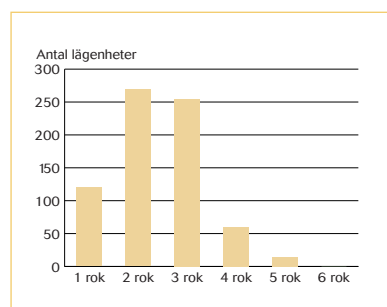


Lyckselevägen 90–116, Pennvässaren 2, Vällingby.

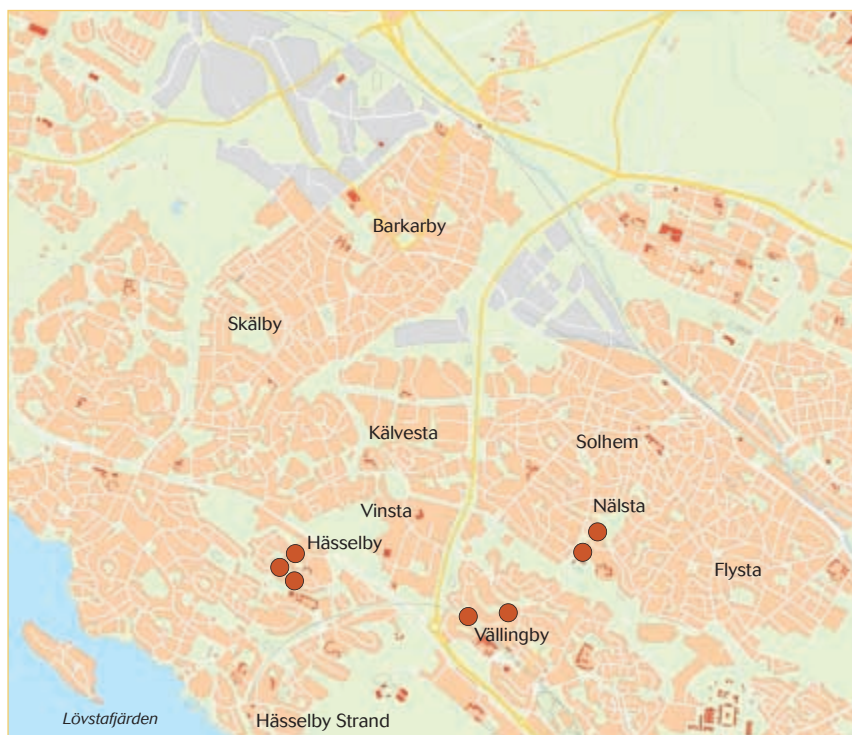
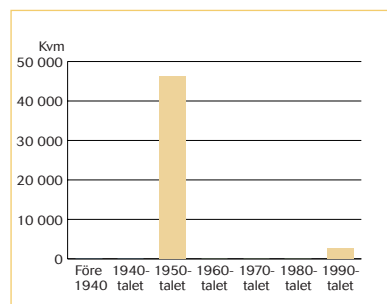


Astrakängatan 83–117, Ekotemplet 6, Hässelby Gård.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Huddinge

Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av ett flertal bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen och ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 762 kvm och sammanlagt finns 379 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	379
varav ny- eller ombyggda	1
Antal lokaler	17
Antal garage och p-platser	251
Lägenhetsomsättning, % *	4,5
Bostadsyta, kvm	23 839
Lokalyta, kvm	923
Totalyta, kvm	24 762
Hyra, Mkr	21,5
Driftnetto, Mkr	111,1
Bokförda värden, Mkr	178,8
Direktavkastning, %	6,2

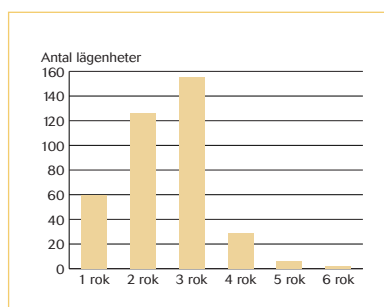
* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



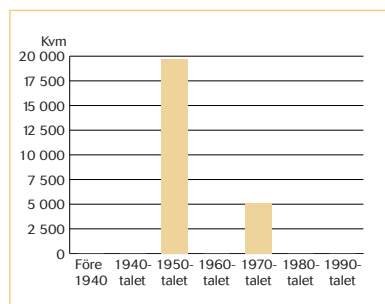
Bilder från Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Rådsbacken 12, Tomtberga.



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (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 22 755 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	35
Antal garage och p-platser	194
Lägenhetsomsättning, % *	1,4
Bostadsyta, kvm	17 425
Lokalyta, kvm	5 330
Totalyta, kvm	22 755
Hyra, Mkr	177
Driftnetto, Mkr	6,3
Bokförda värden, Mkr	43,3
Direktavkastning, %	14,6

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Bodalsvägen 11–19, Regattan 3, Baggeby.

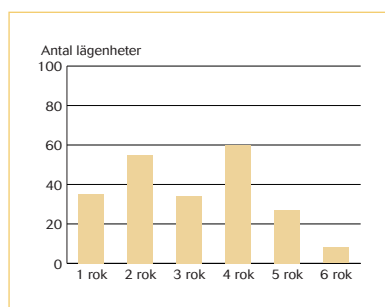


Fregattvägen 9, Fregatten 4, Baggeby.

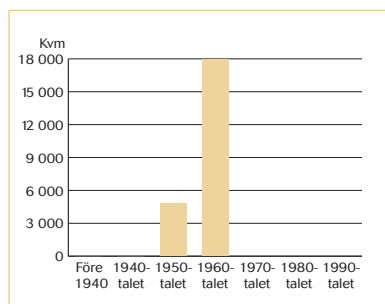


Farkostvägen 2, Galeasen 4, Baggeby.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Borlänge

Fastighetsbestånd

HEBA äger genom dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB tre fastigheter i Borlänge byggda under 1960-talet. Samtliga fastigheter är centralt belägna. Den totala uthyrningsbara ytan är 21 986 kvm och sammanlagt finns 317 lägenheter. Smärre vakanser har förekommit.

Fastighetsägandet i Borlänge är spritt till ett stort antal ägare av 1–3 hus. 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	281
Lägenhetsomsättning, % *	26,8
Bostadsyta, kvm	21 337
Lokalyta, kvm	649
Totalyta, kvm	21 986
Hyra, Mkr	16,2
Driftnetto, Mkr	8,2
Bokförda värden, Mkr	23,5
Direktavkastning, %	34,8

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



Tägtvägen 1 A–C, Castor 1, Hagalund.



Hagavägen 29, Väduren 2, Hagalund.

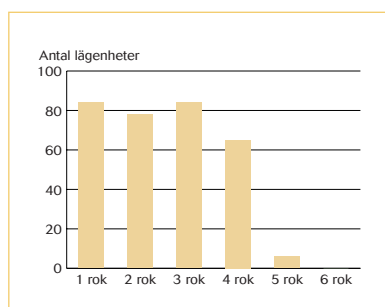


Röda vägen 28 A–B, 30 A–B, Hagavägen 35–37, Väduren 1, Hagalund.

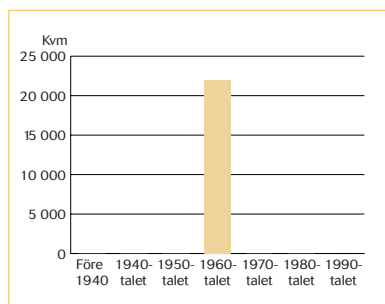


Hagavägen 29–33, Väduren 2, Hagalund.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Marknadsbeskrivning

Informationen på sidorna 26–30 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, dvs hyresgästen, kan dock vända sig till hyresnämnden och begära att få hyresvillkoren prövade. För Storstockholmsmarknaden enades parterna under 2003 om en principöverenskommelse. Denna kommer att styra utvecklingen av hyresnivåerna de kommande åren. Resultatet blir en ökad prisdifferentiering med hänsyn till fastigheternas läge och ålder. Hyran för en jämförbar lägenhet, har för vissa områden under de senaste två åren varit oförändrad, när den i andra har stigit med upp mot 8 %.

För hela Stockholmsområdet präglas hyresmarknaden av en fortsatt bostadsbrist. Sedan 1995 har befolkningen i Stockholms kommun ökat med 51 000 personer. Under samma period har det totala utbudet av bostäder ökat med motsvarande 14 165 lägenheter i hyreshus. Hela regionen präglas av samma situation. Under 2003 och under inledningen av 2004 var flyttnettot negativt. Ett trendbrott skedde under slutet av 2004 då flyttnettot åter blev positivt. Den senaste befolkningsprognosen för Stockholms stad talar om en årlig befolkningstillväxt med i genomsnitt 7 000 personer. Storstockholm har sedan 2000 drabbats hårt av minskad sysselsättning. Under sista kvartalet 2004 ökade dock åter antalet sysselsatta. Övriga storstadsregioner i landet har under samma period haft en mer gynnsam utveckling vilket styrt delar av flyttströmmarna.

HEBA är representerat på ett antal delmarknader inom regionens bostadsmarknad. Bolagets fastigheter finns på delmarknader i Stockholm, Huddinge och Lidingö kommuner.

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 gynnsamma räntenivån påverkar kalkylerna vid fastighetsköp. Generellt kan konstateras att intresset för svenska fastigheter som placeringsform är fortsatt mycket stort. Utländska aktörer var fortfarande starkt närvarande dock i konkurrens från svenska köpare. Enligt Forums uppfattning omsattes i Sverige hyresfastigheter (bostads- och lokalfastigheter) för cirka 100 mdr kr under 2004. En växande del av omsättningen avser fastigheter belägna utanför Storstockholmsområdet. Utländska investerare stod bakom köp för cirka 50 mdr kr. Under 2004 slog sig det norska företaget Acta på allvar in bland

de största ägarna av bostadshyreshus i Sverige. Den tidigare utförsäljningen av kommunägda bostadshyreshus till privatvärdar eller bostadsrättsföreningar har sedan lagändringen 2002 nästan helt uteblivit. I storstäderna är bostadsrättsföreningar fortfarande en dominerande köpare av bostadshyreshus. Antalet ombildningar av blandade lokal-/bostadshus har ökat markant. Totalt genomfördes i landet bostadsrättsombildningar för ca 7,1 mdr kr under 2004. Drygt 55 % av dessa avser brf-köp i Stockholms län. Den i särklass största affären med bostadsfastigheter var Stenasfärens köp av Drott. Affären omfattade ett bestånd av bostadsfastigheter med ett underliggande marknadsvärde av ca 9,4 mdr kr. Efter affären blir Stenasfären landets största privata hyresvärd. Bolaget har ca 2,35 miljoner kvm eller ca 23 500 bostadslägenheter i sitt bestånd. Näst störst är Akelius med sammanlagt ca 1,4 miljoner kvm och tredje störst är i januari 2005 det norskägda Acta med sammanlagt ca 980 000 kvm svenska bostäder.

Hyresutvecklingen

Bostadshyresmarknaden är i princip reglerad. Detta till trots råder en avtalsfrihet. Under förutsättning att parterna enas är prissättningen fri. På marknaden i Storstockholm styrs hyresnivån fortfarande till största delen av lägenheternas ålder, skick och standard. Under den senaste femårsperioden har hyresnivåerna för äldre lägenheter stigit med i genomsnitt 2 % per år. Lägesfaktorn spelar en förhållandevis liten roll. Det finns en överenskommelse träffad under 2003 enligt vilken parterna enats om en ny princip liknande den i tex Malmö och Linköping där större hänsyn tas till läget. Parternas överkommelse leder på sikt till en friare hyressättning inom ramen för det nuvarande systemet. Framförallt kommer hyresnivån att kunna anpassas efter hyresgästernas önskemål. Under 2004 färdigställdes cirka 1 700 lägenheter i Stockholms kommun. Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad var det enda mer omfattande nybyggnadsprojektet. De kommunägda bolagen har inlett nyproduktioner i bl a Hässelby/Vällingby och i söderort. I Stockholms stads prognoser ska det produceras i genomsnitt 3 300 lägenheter/år fram till 2013. Av dessa produceras cirka 12 000 lägenheter i innerstaden, 11 700 i söderort och 8 300 i västerort.

Hyran för nya bostadslägenheter hamnar inom intervallet 1 600–1 800 kr/kvm och år. Det motsvarar 8–10 000 kr/månad för en trerumslägenhet. Den avtalade hyresnivån för taklägenheter i Stockholms city överstiger i regel 2 000 kr/kvm och år. I de nybyggda delarna av Hammarby Sjöstad har hyresnivåerna för mindre lägenheter (upp till 45 kvm) varit motsvarande cirka 1 800 kr/kvm. För bostäder i äldre hus varierar hyresnivåerna från motsvarande cirka 700 upp till cirka 1 100 kr/kvm beroende på lägenheternas storlek, skick och standard. Genomsnittshyran för hela Stockholms kommun var cirka 896 kr/kvm under 2004. Den tidigare träffade överenskommelsen rörande hyressättningen i det befintliga beståndet har hitintills endast skapat marginella skillnader.

Värdeutvecklingen

Värdeutvecklingen för bostadshyreshus har under den senaste femårsperioden varit gynnsam. Studeras utvecklingen för Stockholms innerstad och regionen i sin helhet har sedan 1999 totalavkastningen för bostadsfastigheter i centrala Stockholm varit högst av alla fastighetstyper. Drivkraften i hela regionen har varit en mycket stark efterfrågan på bostäder. Denna leder till att hyreslediga lägenheter i stort sett ej existerar. Enligt statistik från Svenskt Fastighetsindex, SFI, var den årliga totalavkastningen för bostadsfastigheter, i SFIs undersökta portfölj, under 1998 till och med 2004 i genomsnitt 13,1 %. Med totalavkastning avser SFI summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdetförändringen. För 2004 var totalavkastningen för bostäder i hela SFI-portföljen 12,2 % och för samtliga fastighetstyper 5,8 %.

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 2004 angavs en totalavkastning för bostadsfastigheter i centrala Stockholm motsvarande 12,1 % och för övriga Storstockholm motsvarande 9,3 %.

Marknad i förändring

Den största förändringen inom det marknadsspel där HEBA agerar finns i förhållandet mellan olika upplåtelseformer. Den ständiga efterfrågan på bostäder har för bostadsrätter drivit prisnivån i höjden. Någon motsvarande hyresökning för lägenheter har ej skett. I stället har skapats en rad sidomarknader med handel i hyresrätter. Ombildningsvägen i kombination med en nyproduktion inriktad mot uteslutande bostadsrätter har skapat en situation där antalet hyresrättslägenheter i innerstaden nu är 44 % av det totala utbudet. Även i mer traditionella ytterstadsområden och i förorterna har inslaget av bostadsrätter ökat i stor skala.

Studeras försäljningar av bostadshyreshus i hela länet under 2004 kan konstateras att cirka 64 % (78 % av värdet) var försäljningar till bostadsrättsföreningar. Inom tullarna var motsvarande siffror cirka 78 respektive 88 %. I denna statistik ingår dock ej bolagsaffärer. Tas hänsyn till bl.a. Stenas köp av Drott sjunker andelen sålda till bostadsrättsföreningar. Priskillnaderna vid ombildning respektive köp för vidare förvaltning har utjämnats. Det genomfördes även under 2004 en rad affärer där investerare betalade i nivå med ombildningspriserna.

Fortsatt bostadsbrist

Den årliga befolkningsökningen i Stockholms län har under den senaste åttaårsperioden varit kring 20 000 personer per år. Under 2001 skedde ett tydligt trendbrott och ökningen minskade. De senaste prognoserna talar för att ökningstakten under 2005 åter stiger till upp mot 20 000 personer/år. En stor del av dessa är mindre hushåll. Födelseöverskottet i Stockholm är betydligt högre än i övriga storstadsområden. Det talar för en fortsatt hög efterfrågan på kvarvarande hyresrätter. Figuren nedan visar fördelningen mellan olika upplåtelseformer. Den kategori hyresvärdar HEBA representerar, har minskat under en lång tid.

I regionen bor det i genomsnitt cirka 1,9 personer/lägenhet. Det betyder att inflyttning och barnafödande årligen skapar en ökad efterfrågan på 5 000–10 000 lägenheter. Stora förhoppningar fanns att den utvidgade fastighetsbildningslagen skulle leda till avstyckningar av våningsplan för bostadsbyggande. Produktionskostnaderna lär dock ej bli lägre i samband med byggande på taken till befintliga hus. De senast begärda hyresnivåerna i samband med nyproduktion i innerstaden indikerar en hyresnivå upp mot 2 100 kr/kvm och år. Det är möjligt att denna nivå lockar till en ökad produktion av hyreshus avsedda för hyresmarknaden. Incitamenten för investerarna är dock fortfarande större om projekten säljs i bostadsrättsform.

Borlänge

Fastighetsmarknaden i Borlänge har sedan lång tid en svag omsättning. Antalet köp/transaktioner under 2004 var ytterst begränsat. Endast tio överlåtelser avseende hyresfastigheter (inom typkod 300) registrerades i fastighetsregistret. HSB Dalarlia köpte i slutet av året ett bestånd med 142 lägenheter och 30 lokaler. Affären omfattade totalt cirka 10 500 kvm. Dominerande ägare av bostadshyreshus är Stora Tunabyggen, Dalecarlia (HSB), Byggpartner, HEBA samt Diös (AP fastigheter). Därutöver finns ett stort antal fastighetsägare vilka äger 1–3 fastigheter.

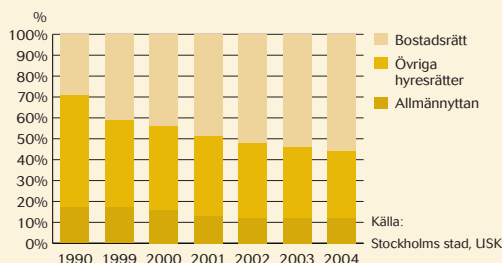
Hyresmarknaden för bostäder präglas av Tunabyggens uppgörelse. Enligt denna höjs hyrorna med 1,9 % för 2005. Under den senaste 3-årsperioden har vakanserna hos de allmännyttiga bostadsföretagen pendlat mellan 1,5–5 % av det totala lägenhetsutbudet. Det råder i det närmaste balans mellan tillgång och efterfrågan vilket kan påverka de framtida möjligheterna till hyreshöjningar.

Genomsnittliga årshyran för hyreslägenheter i Stockholm

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

Källa: Stockholms stad, USK

Upplåtelseform av flerbostadshus i Stockholms innerstad

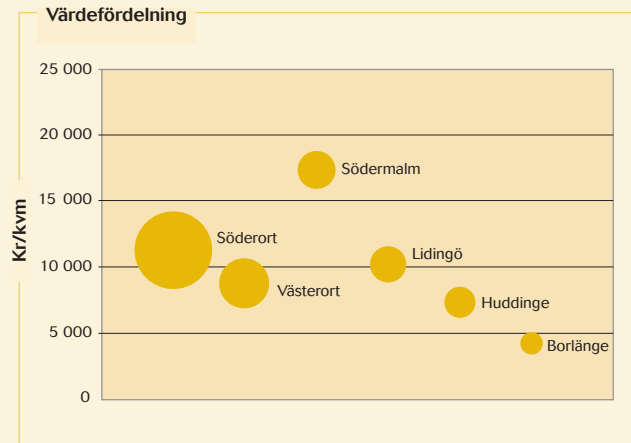


Källa: Stockholms stad, USK

Fastighetsbeståndet

Positionering av HEBAs fastigheter

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



Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. De mest centrala faktorerna är hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, drift- och finansieringskostnaderna samt fastighetens läge. Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi, byggt upp en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är betydligt lägre än snittet. I regelbundet genomförda *Nöjd-Kund-Indexmätningar* når HEBA en placering bland de bästa aktörerna. Nöjda kunder ger på sikt lägre förvaltningskostnader och säkrare kassaflöden.

Hyreshöjningar i samband med renoveringar/förbättringar blir lättare att genomföra när hyresgästerna är nöjda. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBAs fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn tagit till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	2,5 – 4,0
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	21 500
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	19 400
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	32 000

Huddinge

Direktavkastning (%)	4,5 – 8,0
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	9 600
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	10 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	3,0 – 4,0
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	20 800
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	24 000

Västerort (Vällingby/Hässelby)

Direktavkastning (%)	4,0 – 6,0
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	7 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	18 000

Söderort

Direktavkastning (%)	3,0 – 5,0
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	13 000
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	12 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	18 000

Borlänge

Direktavkastning (%)	6,5 – 8,5
Försäljning till Brf under 2004 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2004 (kr/kvm)	4 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	1 800

Möjligheter och risker

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

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. Överenskommelsen från 2003 ger möjligheter till en mer individuell prissättning. För 2005 höjs hyresnivån i det största bostadsbolaget, Svenska Bostäder med i genomsnitt 2,5 %, fördelningen är dock ej genomförd. Parterna är överens om att lägenheternas läge ska utgöra en faktor vid fördelningen. För Stockholms hem enades parterna om en höjning för 2005 från 1,7 till 4,0 procent. Av Hebas totala bruttoårshyra år 2004 om 204,4 Mkr kommer 168,1 Mkr från bostäder i Storstockholm. Enligt Forum Fastighetsekonomis uppfattning tillhör Heba en av de fastighetsägare vilka 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

HEBA har till allra största delen bostadshyresgäster. Det medför att varje enskild hyresgäst utgör en förhållandevis liten andel av hyresintäkterna. Trots en ökad nyproduktion råder fortfarande bostadsbrist i Storstockholm. Det återfinns outhyrda lägenheter i nyproducerade hus. En av anledningarna är att nyproduktionshyran ej omfattas av principen av differentierad prissättning. Detta medför att hyran för en nyproducerad 2:a i förort och innerstad i princip är densamma. 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. Av denna anledning kommer bolaget aldrig att bli den "dyraste" hyresvärden.

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.

Värmekostnader

Av HEBA:s totala kostnader för drift och underhåll utgörs ca 30 % av värmekostnader. Avgörande för dessa är vädret och energipriset. Heba har under en längre tid haft en policy att ansluta fastigheterna till fjärrvärmnäten. 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 monopolsituation. Möjligheter finns att fler leverantörer tillkommer vilket i sin tur förhoppningsvis kan leda till prisdämpningar.

Underhållskostnader

Hebas förvaltningsfilosofi bygger på att bolaget vill ha nöjda kunder. Koncernens fastigheter är i genomgående gott skick. Utöver det löpande underhållet görs successiva standardhöjningar i beståndet. Parallellt sker detta både inom lägenheterna och i fastigheternas gemensamma delar. I delar av Hebas fastigheter finns det inom en kommande 10-årsperiod 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. I situationer med hög byggarbetslöshet har införts olika former av stimulanspaket. De kommunala taxorna fastställs efter politiska beslut. De senaste åren har taxorna visat en tendens att stiga snabbare än inflationstakten. Till detta kommer punktskatter och fastighetsskatt, vilka drabbar fastighetsägandet mer eller mindre slumpartat.

Tomträttsavgäld

HEBA är innehavare av bostadsfastigheter upplåtna med tomt rätt. Avtalen är i regel 40-åriga med justering av hyran för marken vart 10:e eller 20:e år. Kostnaderna blir beroende av värdeutvecklingen för hyreshus och avkastningskravet från markägaren. Historiskt kan konstateras att tomträttsavgälderna varit en billig finansieringsform för markförvärv. Vid friköp/ omvandling till äganderätt stiger ofta fastighetsvärdet mer än köpeskillingen för marken. Studeras Stockholms fastighetskontors "prislista" från 1994 i jämförelse med den för 2004 kan konstateras att avgälden stigit med ca 20 % vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys

Parameter	Förändring	Resultateffekt helår, Mkr	Påverkan substansvärde vid 5,0% direktavkastningskrav, kr per aktie
Hyresnivå	+/- 5 %	+/- 10,1	+/- 14,7
Drifts- och underhållskostnader	+/- 5 %	+/- 4,9	+/- 7,2
Räntenivå (omsättning 2005)	+/- 1 %-enhet	+/- 3,8	+/- 5,6

Marknadsvärdering

Forum Fastighetsekonomi AB har på uppdrag av HEBA värderat koncernens fastighetsinnehav. Syftet med värderingarna är att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2004. 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.

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

Värderingsunderlag

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

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för värdebe-

dömningarna 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 två procent per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler enligt gällande lokalhyreskontraktet. Hyror-na har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadssituation.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 2 321 miljoner kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2005-02-10

Håkan Söderqvist

Sofia Moberg

P-O Skoog

Jonas Petersson

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett 20-tal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde består av analys och värderingar av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare.

Forums medarbetare samlar in och bearbetar uppgifterna till marknadsdatabasen FMI. Denna nyttjas av tex kreditinstitut och placerare för att hålla sig uppdaterade om förändringar rörande hyres- och fastighetsmarknaden.

Dotterbolaget Forum Affärsutveckling AB är verksamt inom mäklari, strategisk rådgivning och fastighetsrelaterade transaktioner. Bägge företaget är även verksamma inom det internationella nätverket IPP. (för ytterligare info; www.fforum.se).



Fastighetsförteckning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER					LOKALER			
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Antal	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
STORSTOCKHOLM											
INNERSTADEN											
<i>Draken 24</i>											
Timmermansgatan 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	5 706	909	7	3 272	2 375	726
<i>Muttern 6</i>											
Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	2	2 335	2 048	877	5	223	234	1 050
<i>Höken 30</i>											
Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	2	1 866	1 586	850	2	610	728	1 193
<i>Veken 8</i>											
Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 491	948	1	350	244	698
<i>Bonden Mindre 8</i>											
Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 466	1 094	5	261	428	1 640
Summa Innerstaden			193	44	13 388	12 297	919	20	4 716	4 009	850
SÖDERORT											
<i>Bisvärmen 6</i>											
Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 162	899	2	246	244	992
<i>Bisvärmen 7</i>											
Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 084	853	4	130	128	982
<i>Bisvärmen 4</i>											
Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	50	8	2 501	2 251	900	3	105	96	915
<i>Bisvärmen 5</i>											
Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 141	897	3	321	269	840
<i>Pennteckningen 5</i>											
Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 219	828	4	207	146	707
<i>Arabesken 1</i>											
Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 508	944	1	2	1	700
<i>Fontänen 1</i>											
Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	5	1 759	1 534	872	1	40	42	1 051
<i>Fegen 1</i>											
Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 015	883	1	33	35	1 070
<i>Femlingen 1</i>											
Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	1 821	841	1	36	19	535
<i>Mosaiken 4</i>											
Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 797	892	3	288	175	606
<i>Nutiden 1</i>											
Stora Gungans väg 9–11											
Nynäsvägen 319–321, Gamla Enskede	1926	1981	19	8	1 435	1 247	869	12	1 214	1 372	1 130
<i>Skrubbhjveln 5</i>											
Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 007	942	3	128	46	357
<i>Borrvägen 8</i>											
Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 772	871	1	40	13	321
<i>Sticksågen 1</i>											
Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	1 848	917	6	120	38	315
<i>Gradsågen 3</i>											
Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	707	867	2	72	50	699
<i>Ryggsågen 2</i>											
Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	707	869	1	2	1	450
<i>Ryggsågen 3</i>											
Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 350	874	4	209	120	573
<i>Svärdsö 1</i>											
Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 217	880	5	178	98	554
<i>Korsö 3</i>											
Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	4 742	861	1	60	38	644
<i>Idö 1</i>											
Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	5 815	961	4	463	392	847
<i>Förgyllda Bågaren 4</i>											
Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 206	850	2	655	159	243
<i>Förgyllda Bågaren 3</i>											
Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 170	843				
<i>Förgyllda Bågaren 2</i>											
Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 104	830	2	651	309	475
<i>Spöksonaten 1</i>											
Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	3 680	845	4	794	215	271
<i>Skidföret 1</i>											
Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 219	872	6	246	117	475
<i>Backskidan 1</i>											
Telemarkgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 083	885	2	146	78	534
<i>Skridskon 1</i>											
Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 636	859	5	246	144	583
<i>Isdubben 1</i>											
Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 240	857	4	209	112	535
<i>Störtoppet 2</i>											
Terrängvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	1 893	861	4	58	42	724

GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			BOKFÖRT VÄRDE	TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
Antal	Årshyra Kkr	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Kkr	Totalt Kkr	Varav mark Kkr	Avgäld Kkr	Omregleras år
		9 546	8 081	847	12 946	82 695	41 095		
		2 558	2 282	892	2 773	28 883	16 595		
		2 476	2 314	935	2 661	26 941	15 680		
11	102	1 923	1 837	955	5 665	22 712	12 284		
		1 601	1 894	1 183	14 228	21 286	10 163		
11	102	18 104	16 408	906	38 273	182 517	95 817		
16	65	2 650	2 471	932	18 314	20 586	9 780		
14	69	2 573	2 281	887	16 084	20 561	9 807		
29	119	2 606	2 466	946	17 812	20 922	9 993		
11	35	2 708	2 445	903	18 405	20 776	9 834		
1	3	2 886	2 368	821	16 544	21 837	10 796		
		1 600	1 509	943	10 707	13 600	6 200		
6	9	1 799	1 585	876	11 255	14 344	7 070		
		2 315	2 050	886	13 965	18 578	9 057		
		2 201	1 840	836	12 911	18 730	8 663		
		2 302	1 972	857	3 411	17 267	7 698		
23	71	2 649	2 690	1 015	5 905	16 851	6 620	175	2013
5	22	2 259	2 075	918	3 397	15 055	5 894	4	2006
14	62	2 074	1 847	891	2 852	13 818	5 789	4	2006
1	1	2 135	1 887	884	3 606	13 601	5 476	4	2006
		887	757	853	1 025	5 507	2 299	2	2006
		816	708	868	1 069	5 389	2 239	2	2006
2	2	1 753	1 472	840	2 214	10 821	4 446	3	2007
29	121	3 835	3 436	896	5 380	25 915	10 445	165	2017
75	100	5 567	4 880	877	13 383	38 382	15 062	211	2009
52	143	6 511	6 350	975	52 011	45 737	17 064	258	2009
29	131	5 604	4 496	802	8 032	38 206	14 631		
54	261	4 947	4 431	896	8 969	37 914	14 631		
31	153	5 597	4 566	816	26 206	40 029	16 731		
28	154	5 150	4 049	786	25 033	33 360	12 552		
27	47	2 790	2 383	854	4 975	19 138	8 200		
13	42	1 370	1 203	879	1 992	9 478	4 147		
16	73	3 316	2 853	860	18 308	23 876	10 013		
24	90	2 822	2 442	865	14 959	21 217	9 282		
14	40	2 258	1 975	875	11 313	15 188	6 650		

Fastighetsförteckning, fortsättning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER					LOKALER			
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Antal	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
SÖDERORT, fortsättning											
<i>Antennen 5</i>											
Spikvägen 49–53/ Tångvägen 44–46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 260	894	2	91	57	624
<i>Lackträden 8</i>											
Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 617	890	4	231	154	666
<i>Reversen 2</i>											
Tomträttsvägen 26–32/ Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 403	906	1	30	11	363
<i>Vildrosen 14</i>											
Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 658	1 758	1 061	2	249	174	699
<i>Lejongapet 46</i>											
Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	3 791	1 041	5	262	301	1 152
<i>Maskrosen 4</i>											
Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	841	1 217	2	334	420	1 256
Summa Söderort			1 437	454	89 848	79 845	889	107	8 096	5 616	694
VÄSTERORT											
<i>Datumblocket 1</i>											
Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	96	30	5 262	4 770	906	11	1 210	772	638
<i>Pennvässaren 2</i>											
Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 121	903	12	670	321	478
<i>Bönemannen 2</i>											
Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta	1958	1958	79	30	5 756	5 010	870	7	474	273	576
<i>Gästabudet 2</i>											
Rättar Vigs väg 100–126, Nälsta	1959	1959	100	42	6 599	5 865	889	11	506	262	518
<i>Ekotemplet 3</i>											
Enspännargatan 16–66, Hässelby Gård	1955	1955	174	77	10 230	9 519	930	17	1 745	825	473
<i>Ekotemplet 2</i>											
Enspännargatan 50, Hässelby Gård	1990	1990	34	34	2 738	2 876	1 050				
<i>Ekotemplet 6</i>											
Astrakängatan 83–117, Hässelby Gård	1955	1999	142	85	8 012	8 267	1 032	2	100	72	722
Summa Västerort			717	338	44 267	41 428	936	60	4 705	2 525	537
HUDDINGE											
<i>Rådsbacken 12</i>											
Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Tomtberga	1957/72	2002	379	1	23 839	20 052	841	17	923	721	781
Summa Huddinge			379	1	23 839	20 052	841	17	923	721	781
LIDINGÖ											
<i>Galeasen 4</i>											
Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	1 685	879	3	206	126	610
<i>Regattan 3</i>											
Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 249	846	2	47	27	582
<i>Styrmannen 1</i>											
Bodalsvägen 47–49, Baggeby	1961	1972	1	0	82	42	516	16	4 735	2 050	433
<i>Fregatten 4</i>											
Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	4 587	849	1	6	1	214
<i>Fregatten 5</i>											
Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	5 919	804	13	336	220	655
Summa Lidingö			220	48	17 425	14 482	831	35	5 330	2 424	455
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 946	885	188 767	168 104	891	239	23 770	15 295	643
BORLÄNGE											
<i>Väduren 1</i>											
Hagavägen 35–37/Röda vägen 28–30	1965	1965	46		3 163	2 255	713	7	534	301	564
<i>Väduren 2</i>											
Tånggringsgatan 9–27/Hagavägen 29–33	1964	1964	127		7 960	5 782	726	2	115	77	671
<i>Castor 1</i>											
Tägtvägen 1A–C, 3A–C/Hesseliussg. 4A–C/ Röda vägen 12–26	1969	1969	144		10 214	7 271	712				
Summa Borlänge			317		21 337	15 308	717	9	649	378	582
Deltotal			3 263	885	210 104	183 412	873	248	24 419	15 673	642
Outhyr t m.m.											
TOTAL			3 263	885	210 104	183 412	873	248	24 419	15 673	642

GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			BOKFÖRT VÄRDE	TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
Antal	Årshyra Kkr	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm	Kkr	Totalt Kkr	Varav mark Kkr	Avgäld Kkr	Omregleras år
		1 501	1 317	877	2 198	10 473	4 304	68	2014
10	6	2 049	1 777	867	2 696	13 905	5 846	101	2014
		0	0						
16	58	1 578	1 472	933	4 742	11 394	4 436	3	2005
		1 907	1 932	1 013	13 258	16 906	6 618		
21	66	3 904	4 158	1 065	28 859	37 170	13 959		
11	36	1 025	1 297	1 265	8 763	10 227	3 152		
572	1 979	97 944	87 440	893	410 553	716 758	299 384	1 000	
12	24	6 472	5 566	860	7 472	37 804	15 749	13	2013
19	98	6 340	5 540	874	7 237	38 879	16 110	281	2014
60	278	6 230	5 561	893	6 272	39 137	16 274	274	2017
52	165	7 105	6 292	886	7 840	44 359	18 562	315	2018
52	281	11 975	10 625	887	25 078	68 038	26 172	533	2015
44	120	2 738	2 996	1 094	17 562	21 000	7 400	111	2009
51	200	8 112	8 539	1 053	58 559	57 932	22 120	368	2015
290	1 166	48 972	45 119	921	130 020	307 149	122 387	1 895	
251	763	24 762	21 536	870	178 785	138 479	44 973		
251	763	24 762	21 536	870	178 785	138 479	44 973		
7	44	2 123	1 855	874	3 294	16 072	7 283		
9	35	2 705	2 311	854	13 329	21 435	9 850		
140	557	4 817	2 649	550	5 456	16 427	5 398		
		5 409	4 588	848	10 326	44 203	20 000		
38	114	7 701	6 253	812	10 865	59 017	27 251		
194	750	22 755	17 656	776	43 270	157 154	69 782		
1 318	4 760	212 537	188 159	885	800 901	1 502 057	632 343	2 895	
54	105	3 697	2 661	720	5 519	10 820	2 771		
74	168	8 075	6 027	746	7 242	25 110	6 400		
153	284	10 214	7 555	740	10 748	31 659	8 400		
281	557	21 986	16 243	739	23 509	67 589	17 571		
1 599	5 317	234 523	204 402	872	824 410	1 569 646	649 914	2 895	
			-2 439						
1 599	5 317	234 523	201 963	861	824 410	1 569 646	649 914	2 895	

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2004	2003	2002	2001	2000
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	202	196	195	171	167
Drifts- och underhållskostnader	-98	-93	-89	-77	-71
Fastighetsskatt	-8	-8	-8	-6	-8
Tomträttsavgälder	-3	-3	-3	-3	-3
Driftnetto	93	92	95	85	85
Avskrivningar på fastigheter	-10	-10	-10	-8	-7
Bruttoresultat	83	82	85	77	78
Centrala adm.kostnader	-11	-10	-9	-9	-8
Resultat fastighetsförsäljning			56	26	
Övriga jämförelsestörande poster			-3		3
Rörelseresultat	72	72	129	94	73
Finansiella intäkter				1	
Finansiella kostnader	-20	-23	-27	-19	-20
Resultat efter finansiella poster	52	49	102	76	53
Skatt	-14	-14	-29	-21	-11
Årets vinst	38	35	73	55	42
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	824	806	803	672	664
Övriga anläggningstillgångar	2	2	3	3	5
Kortfristiga fordringar	6	6	5	4	4
Likvida medel och kortfristiga placeringar	2	2	2	2	2
Summa tillgångar	834	816	813	681	675
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	206	201	213	188	166
Avsättningar	40	57	53	43	35
Räntebärande skulder	526	523	502	417	440
Icke räntebärande skulder	62	35	45	33	34
Summa eget kapital och skulder	834	816	813	681	675
Nyckeltal					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235	235	235	218	226
Direktavkastning, %	11,3	11,4	11,9	12,7	12,9
Hysesintäkter per kvm, kr	860	837	829	787	739
Drift och underhåll per kvm, kr	419	399	378	355	313
Bokfört värde per kvm, kr	3 512	3 435	3 420	3 082	2 938
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Kassaflöde, Mkr	55,9	40,3	46,2	43,2	49,4
Investeringar, Mkr	28,7	14,2	204,3	23,3	21,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,6	3,2	4,0	3,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,4	3,9	4,1	4,3	4,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,6	2,4	2,2	2,7
Belåningsgrad, %	63,9	64,8	62,6	62,1	66,3
Soliditet, %	24,7	24,7	26,2	27,5	24,5
Avkastning eget kapital, %	18,5	17,0	36,7	31,1	26,0
Avkastning totalt kapital, %	8,7	8,8	10,2	10,2	10,2
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	2,74	2,56	5,34	3,99	3,02
Kassaflöde, kr	4,06	2,93	3,36	3,14	3,59
Eget kapital, kr	14,97	14,63	15,47	13,63	12,04
Fastigheternas bokförda värde, kr	59,91	58,60	58,34	48,82	48,26
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

HEBAs redovisningsprinciper har från och med år 2001 ändrats avseende inkomstskatter (RR 9) varvid berörda jämförelsetal har justerats.

Definitioner

Direktavkastning

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

Kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för räntetäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen 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 2004.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även det helägda dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström ABs bostadsfastigheter i Borlänge. Någon entreprenadsverksamhet bedrivs ej. Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 56 bostadsfastigheter, varav 53 i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 235 000 kvm innehållande 3 263 bostäder och 248 lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 891 (866) kr och i Borlänge 717 (694) 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 3.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 202,0 (196,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,7 (48,9) Mkr eller 3,76 (3,55) kr per aktie och efter skatt till 37,7 (35,2) Mkr eller 2,74 (2,56) kr per aktie.

Ökningen av hyresintäkterna är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar. Kostnaderna för drift har ökat bland annat på grund av höjda värmesatser. Ändå har kostnadsökningarna begränsats genom investeringar i värmebesparande åtgärder och en mild väderlek.

Investeringar och försäljningar

I 21 (39) ledigblivna lägenheter har i standardhöjande åtgärder investerats 4,1 (7,2) Mkr, vilket beräknas medföra att hyrorna höjs med 0,4 (0,7) Mkr på årsbasis. Därutöver har i värdehöjande åtgärder investerats 24,3 (6,1) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,3 (0,9) Mkr.

Pågående projekt

HEBA arbetar vidare med det stadsplaneförslag för kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö som kommunfullmäktige antagit i januari 2005 och som ger en total byggrätt om 8 000 kvm bruttoarea.

I Västertorp fortsätter ett förtätningsprojekt.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 1,7 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 206,0 (201,3) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 24,7 (24,7) %. Kassaflödet från den löpande verk-

samheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 55,9 (40,3) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 526,5 (522,8) Mkr, varav 2,8 (7,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för totala länestocken har vid årsskiftet sänkts till 3,4 (3,9) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,4 (1,2) år. Utav totala lånebeloppet på 523,7 (515,4) Mkr löper 213,1 (64,6) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 200 Mkr. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 1.

Framtiden

Den så kallade trepartsöverenskommelsen inger förhoppningar om ett hyressättningssystem för bostäder som speglar hyresgästernas värderingar. Detta vore till fördel för HEBA vars fastighetsinnehav till övervägande del har mycket efterfrågade lägen. 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 övervägs.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 186,1 (181,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 52,0 (40,7) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterbolag med 4,5 (4,8) Mkr. Moderbolagets resultat har förbättrats med 8,3 Mkr på grund av ändrade redovisningsprinciper, se tilläggsupplysningar.

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet 2004/05 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde om 2 321 (2 159) Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 496 (1 353) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 124 (113) kronor. Om substansvärdet belastas med full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 93 (85) kronor per aktie.

Redovisning enligt IFRS år 2005

From 2005 kommer börsnoterade bolag inom EU att gå över till rapportering i enlighet med gällande IFRS (International Financial Reporting Standards). För HEBAs del kommer övergången till IFRS redovisningsprinciper främst att föranleda förändring avseende värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter. Enligt IFRS kan värderingen av förvaltningsfastigheter i balansräkningen ske till verkliga värden eller till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar. HEBA har beslutat att from 2005 i koncernredovisningen redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (fair value model). Därutöver påverkas redovisning-

en av finansiella instrument av övergången till IFRS. Vissa undantag från den retroaktiva tillämpningen är dock tillåtna och HEBA har valt att inte omräkna jämförbar finansiell information för 2004 enligt kraven i IAS 39 Financial Instruments Recognition and Measurement. Eget kapital per 2005-01-01 beräknas påverkas negativt med 1,5 Mkr. Effekterna av övergången till IFRS som redovisas är preliminära och baseras på nu

gällande IFRS-standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005. I årsredovisningen för 2005 skall HEBA lämna jämförelsetal enligt IFRS för ett jämförelseår. Detta betyder att de finansiella rapporterna för 2004 kommer att räknas om enligt IFRS då dessa tas in i 2005 års finansiella rapporter. För HEBAs del innebär ovanstående följande resultat- och balans effekter:

Resultaträkning

Mkr	Nuvarande		IFRS 2004
	2004	Justering	
Hysesintäkter	202		202
Fastighetskostnader	-109		-109
Avskrivningar	-10	10	
Central administration	-11		-11
Värdeförändring fastigheter		134	134
Finansnetto	-20		-20
Skatt	-14	-40	-54
Resultat efter skatt	38	104	142

Balansräkning

Mkr	Nuvarande		IFRS 2004	IFRS 2003
	2004	Justering		
Förvaltningsfastigheter	825	1 496	2 321	2 159
Övriga tillgångar	10		10	10
S:a tillgångar	835	1 496	2 331	2 169
Eget kapital	206	1 077	1 283	1 175
Avsättningar	40	419	459	436
Räntebärande skulder	527		527	523
Ej räntebärande skulder	62		62	35
S:a eget kapital och skulder	835	1 496	2 331	2 169

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft fem 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 avhandlats 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 bokslutsrevision.

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 till styrelsen för beslut.

Vid bolagsstämman 2004 tillsattes en nomineringskommitté bestående av Lars F Ericsson, Birgitta Härnblad och Bo Jansson (Skandia Liv).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag framgår av sidan 55.



Resultaträkning

Belopp i Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Hysesintäkter	2	201 963	196 404	186 114	181 244
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	3	-80 388	-77 312	-73 944	-71 575
Underhållskostnader		-18 021	-16 489	-17 153	-25 025
Fastighetskatt		-8 109	-8 038	-7 758	-7 732
Tomträttsavgälder	4	-2 895	-2 733	-2 895	-2 733
Driftnetto		92 550	91 832	84 364	74 179
Avskrivningar på fastigheter		-10 252	-9 800	-7 106	-6 671
Bruttoresultat		82 298	82 032	77 258	67 508
Central administration	3, 5	-10 824	-10 450	-10 013	-9 472
Rörelseresultat		71 474	71 582	67 245	58 036
Resultat från finansiella investeringar					
Utdelning på aktier i dotterföretag				4 500	4 800
Ränteintäkter		35	117	31	93
Räntebidrag		34	35	30	31
Räntekostnader		-19 859	-22 822	-19 810	-22 265
		-19 790	-22 670	-15 249	-17 341
Resultat efter finansiella poster		51 684	48 912	51 996	40 695
Bokslutsdispositioner	6			54 604	-3 254
Skatt på årets resultat	7	-13 966	-13 687	-28 158	-9 134
ÅRETS VINST		37 718	35 225	78 442	28 307
Data per aktie					
Vinst efter skatt, kr		2,74	2,56		
Utdelning (2004 förslag), kr		2,40	2,40		
Antal aktier vid periodens slut, tusental		13 760	13 760		
Genomsnittligt antal aktier, tusental		13 760	13 760		

Balansräkning

Tillgångar, Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	8	824 410	806 284	738 529	718 785
Maskiner och inventarier	9	1 524	1 914	1 391	1 883
		825 934	808 198	739 920	720 668
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterföretag	10			8 800	8 800
				8 800	8 800
Summa anläggningstillgångar		825 934	808 198	748 720	729 468
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		658	525	626	467
Övriga fordringar	11	372	2 628	133	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 254	3 211	4 905	3 142
		6 284	6 364	5 664	5 366
Kassa och bank		1 741	1 631	658	985
		1 741	1 631	658	985
Summa omsättningstillgångar		8 025	7 995	6 322	6 351
SUMMA TILLGÅNGAR		833 959	816 193	755 042	735 819

Balansräkning

Eget kapital och skulder, Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Eget kapital	12				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital 13 760 000 aktier à nom 2,50 kr		34 400	34 400	34 400	34 400
Bundna reserver		6 880	54 077		
Reservfond				6 880	6 880
		41 280	88 477	41 280	41 280
Fritt eget kapital					
Fria reserver		127 035	77 637		
Balanserad vinst				29 858	34 575
Årets vinst		37 718	35 225	78 442	28 307
		164 753	112 862	108 300	62 882
Summa eget kapital		206 033	201 339	149 580	104 162
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond					54 576
Akkumulerade överavskrivningar					28
Summa obeskattade reserver					54 604
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	13	39 828	57 021	20 326	16 257
Summa avsättningar		39 828	57 021	20 326	16 257
Räntebärande skulder					
Checkräkningskredit		2 803	7 401	2 803	7 401
Skulder till kreditinstitut	14	523 712	515 410	521 721	513 408
Summa räntebärande skulder		526 515	522 811	524 524	520 809
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		16 071	15 007	15 095	14 596
Skulder till dotterföretag				6 837	6 691
Skatteskulder		23 485		18 091	
Övriga skulder		1 838	1 596	1 755	1 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	20 189	18 419	18 834	17 165
Summa ej räntebärande skulder		61 583	35 022	60 612	39 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		833 959	816 193	755 042	735 819
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	16	587 568	611 444	585 551	602 427
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga	Inga	Inga

Förändring av eget kapital

Belopp i Kkr	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Koncernen				
Eget kapital 2002-12-31	34 400	51 596	126 902	212 898
Utdelning			-46 784	-46 784
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		2 481	-2 481	
Årets vinst			35 225	35 225
Eget kapital 2003-12-31	34 400	54 077	112 862	201 339
Utdelning			-33 024	-33 024
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-47 197	47 197	
Årets vinst			37 718	37 718
Eget kapital 2004-12-31	34 400	6 880	164 753	206 033

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget				
Eget kapital 2002-12-31	34 400	6 880	81 359	122 639
Utdelning			-46 784	-46 784
Årets vinst			28 307	28 307
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

Kassaflödesanalys

Kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	51 684	48 912	51 996	40 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 989	10 596	7 817	7 438
Betald skatt	-6 766	-19 241	-41 374	-17 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	55 907	40 267	18 439	30 762
Förändring av rörelsekapital	2 248	-828	37 612	-17 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 155	39 439	56 051	13 069
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-28 378	-13 276	-26 851	-2 250
Övriga investeringar	-347	-913	-218	-913
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		95		95
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 725	-14 094	-27 069	-3 068
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av långfristiga skulder	3 704	20 503	3 715	35 855
Förändring av långfristiga fordringar		992		992
Utbetald utdelning	-33 024	-46 784	-33 024	-46 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 320	-25 289	-29 309	-9 937
Årets kassaflöde	110	56	-327	64
Likvida medel vid årets början	1 631	1 575	985	921
Likvida medel vid årets slut	1 741	1 631	658	985
Uppllysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till	20 083	23 070	20 033	22 454

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Redovisningsrådet.

Den 1 januari 2004 trädde Redovisningsrådets rekommendation RR29 Ersättningar till anställda i kraft. Tillämpningen av denna rekommendation har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat eller ställning eller föranlett omarbetning av jämförelseåret.

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 förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 330 Kkr (2003: 272 Kkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2004 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,0 procent (2003: 119,9 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med RR 29.

Tidigare år har i koncernen aktiverade förbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen kostnadsförts löpande i de enskilda bolagen i den mån de är skattemässigt avdragsgilla som reparationskostnad. Med anledning av ändrade skatteregler om omedelbart avdrag för reparationer och underhåll av näringsfastigheter aktiveras från den 1 januari 2004 förbättringarna även i de enskilda bolagen. Förändringen av aktiveringsprinciper har ej någon påverkan på koncernens resultat.

HEBAs redovisningsprinciper har i övrigt varit oförändrade mot senaste årsredovisningen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden och Redovisningsrådets rekommendation 1:00 omfattar förutom moderbolaget det helägda fastighetsförvaltande dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB och det vilande dotterbolaget HEBA Förvaltnings AB. Koncernmässiga övervärden vid förvärv redovisas som byggnader.

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under räntebärande skulder.

Fordringar

Fordringar upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Aktiveringsprinciper

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

Avskrivningar

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

- Förvaltningsfastigheter (den del som avser byggnad) inklusive koncernmässiga övervärden 1%
- Aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3–5%
- Maskiner och inventarier 20%

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

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	
	2004	2003	2004	2003
Driftskostnader	278	355	278	329
Central administration	459	444	432	441
	737	799	710	770

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Nedskrivningar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Något nedskrivningsbehov föreligger ej för närvarande.

Operationell leasing

Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal.

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 inklusive koncernmässigt övervärde och skattemässigt värde och medtas i balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut. Skulderna redovisas i balansräkningen till nominellt värde på likviddagen. Räntekostnader periodiseras och redovisas löpande över resultaträkningen.

Lånekostnader balanseras och belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande.

Finansiella derivatinstrument

Räntederivat har ingåtts i syfte att hantera och begränsa ränteexponeringen i den räntebärande skulden. Optionsavtal har tecknats (räntetak) för att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen. Säkringsredovisning tillämpas där ett underliggande lån kan kopplas till derivatet, vilket innebär att resultateffekten hänförlig till räntederivat resultatredovisas vid samma tidpunkt som den underliggande (säkrade) skulden. Ränteintäkter och räntekostnader bruttoredo visas löpande i finansnettot. Optionspremier kostnadsförs linjärt över löptiden.

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

Pensioner

HEBA tillämpar för koncernens tjänstemän ITP-planen genom försäkring i Alecta.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 1 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 3,4 (3,9) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 0,4 (1,2) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 3,8 Mkr för år 2005.

Av räntebärande skulder på 526,5 (522,8) Mkr löper 213,1 (64,6) Mkr samt checkräkningskredit på 2,8 (7,4) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 200 Mkr som förfaller med hälften var i juni 2006 och juni 2007.

Finansiella derivatinstrument

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde, Mkr	Tak% (Stibor)
2004-09-13	2006-06-12	100	0,5	0,03	3,5
2004-09-13	2007-06-11	100	1,2	0,26	4,0
Summa		200	1,7	0,29	

Redovisat värde avser proportionell periodisering av erlagd engångspremie i samband med tecknandet av räntetak. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera god betalningsberedskap skall outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2004 till 526,5 (522,8) Mkr, varav 2,84 (7,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr.

Lånstrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2004 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2005	397,0	3,1	76
2006	124,5	4,4	23
2008 och framåt	2,2	4,0	1
Summa	523,7	3,4	100

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.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 2 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2004

	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt koncern
Hysesintäkter	16 173	86 969	44 515	21 180	17 277	15 849	201 963
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 379	-34 703	-18 266	-8 373	-7 222	-6 445	-80 388
Underhållskostnader	-1 289	-7 178	-4 556	-1 006	-3 123	-869	-18 021
Fastighetsskatt	-1 041	-3 748	-1 611	-735	-623	-351	-8 109
Tomträttsavgälder		-1 000	-1 895				-2 895
Driftnetto	8 464	40 340	18 187	11 066	6 309	8 184	92 550
Avskrivningar på fastigheter	-465	-5 151	-2 436	-1 332	-612	-256	-10 252
Bruttoresultat	7 999	35 189	15 751	9 734	5 697	7 928	82 298
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	38 272	410 553	130 020	178 785	43 271	23 509	824 410
Maskiner och inventarier *	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	38 875	413 814	131 650	179 609	44 029	24 241	833 959
Ej räntebärande skulder							
Ej räntebärande 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	7 042	3 041	10 119	5 130	1 656	28 725

Koncernen 2003

	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt koncern
Hysesintäkter	15 695	85 308	43 478	20 280	16 483	15 160	196 404
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 636	-33 295	-16 853	-8 817	-6 973	-5 738	-77 312
Underhållskostnader	-1 437	-7 959	-3 371	-805	-1 942	-975	-16 489
Fastighetsskatt	-996	-3 481	-1 542	-795	-918	-306	-8 038
Tomträttsavgälder		-838	-1 895				-2 733
Driftnetto	7 626	39 735	19 817	9 863	6 650	8 141	91 832
Avskrivningar på fastigheter	-441	-4 996	-2 352	-1 223	-549	-239	-9 800
Bruttoresultat	7 185	34 739	17 465	8 640	6 101	7 902	82 032
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	37 021	408 759	129 465	170 026	38 776	22 237	806 284
Maskiner och inventarier *	162	868	433	219	201	31	1 914
Kortfristiga fordringar *	392	2 099	1 050	531	488	896	5 456
Ofördelade tillgångar							2 539
Summa tillgångar	37 575	411 726	130 948	170 776	39 465	23 164	816 193
Ej räntebärande skulder *	2 862	15 333	7 664	3 876	3 561	1 726	35 022
Investeringar	313	6 386	3 442	714	1 820	1 514	14 189

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2004	varav män	2003	varav män
Moderbolaget	29	20	27	19
Dotterföretag	4	2	2	1
Koncernen totalt	33	22	29	20

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004		2003	
	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	10 534	5 260	9 366	4 661
(varav pensionskostnader)		(1 396)		(1 225)
Dotterföretag	1 313	482	1 153	408
(varav pensionskostnader)		(20)		(17)
Koncernen totalt	11 847	5 742	10 519	5 069
(varav pensionskostnader)		(1 416)		(1 242)

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 536 (498) Kkr styrelse och VD.

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

	2004		2003	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 641	8 893	1 613	7 753
Dotterföretag	296	1 017	309	844
Koncernen totalt	1 937	9 910	1 922	8 597

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 585 (555) Kkr varav 135 (130) Kkr till styrelsens ordförande. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 82 (104) 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 1 087 Kkr samt ett tantiem som baseras på resultatet, exklusive jämförelsestörande poster, som år 2004 uppgick till 342 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 2004 uppgick till 536 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 1 550 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2004 med 83 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2004 uppgick till 355 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	2004-12-31	2003-12-31
Andel kvinnor		
Styrelse	14 %	14 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Total sjukfrånvaro	9 %	11 %
– långtidssjukfrånvaro	88 %	86 %
– sjukfrånvaro för män	9 %	11 %
– anställda 30–49 år	7 %	1 %
– anställda 50 år –	12 %	19 %

Sjukfrånvaro för kvinnor samt sjukfrånvaro för 29 år och yngre redovisas ej då grupperna innehåller mindre än 10 anställda.

NOT 4 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Förfallotidpunkt inom ett år	3	7	3	7
Förfallotidpunkt 1–5 år	599	23	599	23
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 293	2 703	2 293	2 703
Summa	2 895	2 733	2 895	2 733

NOT 5 CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnader för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna med 494 (321) Kkr för koncernen varav 447 (297) Kkr för moderbolaget. Av ersättningen avser 108 (24) Kkr för koncernen och 108 (24) för moderbolaget andra uppdrag än revisionsuppdraget.

NOT 6 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2004	2003
Överavskrivning på maskiner och inventarier	28	–28
Återföring från periodiseringsfond	54 576	5 571
Avsättning till periodiseringsfond		–8 797
Summa	54 604	–3 254

Fr.o.m. utgången av år 2004 räntebeläggs bolagets periodiseringsfonder i form av en schablonintäkt som tas upp till beskattning. Bolaget har därför valt att återföra periodiseringsfonderna eftersom förmånligare finansiering kan erhållas.

NOT 7 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	–31 236	–9 046	–24 166	–7 391
Skatt hänförlig till tidigare år	77	–3	77	
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	20 501	–980		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	–3 308	–3 658	–4 069	–1 743
Summa	–13 966	–13 687	–28 158	–9 134
Redovisat resultat före skatt	51 684	48 912	106 600	37 441
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	–14 472	–13 695	–29 848	–10 483
Skatt hänförlig till tidigare år	77	–3	77	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	540	216	1 722	1 553
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–111	–205	–109	–204
Summa	–13 966	–13 687	–28 158	–9 134
Skattesats	27 %	28 %	26 %	24 %

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	749 406	736 130	648 290	646 040
Investeringar	28 378	13 276	26 851	2 250
Utgående anskaffningsvärde	777 784	749 406	675 141	648 290
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 381	-55 581	-48 803	-42 132
Årets avskrivningar	-10 252	-9 800	-7 106	-6 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 633	-65 381	-55 909	-48 803
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	122 259	122 259	119 298	119 298
Utgående anskaffningsvärde	122 259	122 259	119 298	119 298
Utgående planenligt värde	824 410	806 284	738 530	718 785
Skattemässigt värde	682 189	675 877	665 941	660 728
Taxeringsvärden				
Byggnader	919 732	1 018 472	869 714	968 670
Mark	649 914	447 636	632 343	438 691
Varav mark tomträtter	-212 307	-136 372	-212 307	-136 372
Summa	1 357 339	1 329 736	1 289 750	1 270 989

Förvaltningsfastigheterna betraktas skattemässigt som omsättningsfastigheter då de i koncernen ingående bolagen anses bedriva byggnadsrörelse. Angående skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde se not 13.

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

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

Värderingen har utförts genom s k kassaflödesanalys av varje fastighet. Till större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har antagits till 2 % per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknung. 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 och fastighetens marknadsposition.

Koncernens sammanlagda marknadsvärde för samtliga fastigheter uppgår till 2 321 (2 159) Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 496 (1 353) Mkr.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ingående anskaffningsvärde	7 743	7 438	7 404	7 099
Investeringar	347	913	218	913
Försäljningar och utrangeringar	-162	-608	-162	-608
Utgående anskaffningsvärde	7 928	7 743	7 460	7 404
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 829	-5 546	-5 521	-5 267
Försäljningar och utrangeringar	162	516	162	516
Årets avskrivningar	-737	-799	-710	-770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 404	-5 829	-6 069	-5 521
Utgående planenligt värde	1 524	1 914	1 391	1 883
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	39	26	39	26
Förfallotidpunkt 1–5 år	134	32	134	32

NOT 10 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier i dotterföretag

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal	Andel %	Bokfört värde	Eget kapital
Byggnadsfirman Eskil Sundström AB 556064-2448, Krylbo	100	100	8 700	18 932
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100
Summa			8 800	

NOT 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Skattefordringar		908		806
Övriga fordringar	372	1 720	133	951
Summa	372	2 628	133	1 757

NOT 12 AKTIEKAPITAL

Moderbolaget	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

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	6	20 507		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	39 822	36 514	20 326	16 257
Summa	39 828	57 021	20 326	16 257

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Förfallotidpunkt inom ett år	396 956	204 441	394 965	202 439
Förfallotidpunkt 1–5 år	124 506	308 406	124 506	308 406
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 250	2 563	2 250	2 563
Summa	523 712	515 410	521 721	513 408

Samtliga utestående lån är i svenska kronor och har upptagits med svenska banker som motpart. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlågen. För att få en rationell hantering eftersträvas att varje lån är på cirka 10 Mkr och med pantbrev i endast en fastighet.

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 11,7 (10,8) Mkr för koncernen och 10,7 (10,2) Mkr för moderbolaget.

NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Fastighetsinteckningar	585 327	608 891	583 310	599 874
(varav inteckningar i tomträtt)	(210 270)	(211 894)	(210 270)	(211 894)
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	2 241	2 553	2 241	2 553
Summa	587 568	611 444	585 551	602 427

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår till 164 753 Kkr. Någon avsättning till bundet eget kapital har ej föreslagits i koncernen.

Balanserad vinst	Kronor	29 858 016
Årets vinst	Kronor	78 441 871
	Kronor	108 299 887

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

Till aktieägarna utdelas 2,40 kr per aktie	Kronor	33 024 000
I ny räkning överföres	Kronor	75 275 887
	Kronor	108 299 887

Stockholm den 24 februari 2005

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HEBA Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsens och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 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 och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens 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 24 februari 2005

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

(avser förhållanden 2004-12-31)



Lars F Ericsson



Rolf H Andersson



Birgitta Härnblad



Sören Härnblad



Leif Mellqvist



Lars Åberg



Nils Hedberg

Styrelse, ordinarie ledamöter

Lars F Ericsson

Lidingö, född 1935.

Ordförande.

Invald 1966.

Övriga styrelseuppdrag

Ordförande i Lansens Förvaltnings AB, ledamot i bl.a Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

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

241 800 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 White Arkitekter AB, G-förvaltning AB, AB Energivärden, och SEL Finans AB samt ledamot i bl.a Bombardier-Nordtrac AB och IKANObanken.

Aktieinnehav

19 960 B-aktier genom bolag

Lars Åberg

Lidingö, 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

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.



Lars Bauman



Ingemar Nilsson

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 53: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 förvärvsstrategi och hade en solid ställning när fastighetskrisen bröt ut kring 1990.

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

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



HEBA
FASTIGHETS AB

HEBA Fastighets AB (publ)
Torkel Knutssongatan 27, Box 17006, 104 62 Stockholm
Telefon 08-442 44 40 Telefax 08-442 44 42
E-post info@hebafast.se
www.hebafast.se
Orgnr 556057-3981

