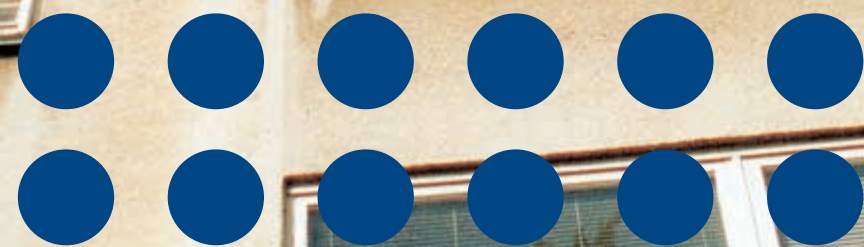


Årsredovisning
2003



HEBA
FASTIGHETS AB

Välkommen till
Bolagsstämma i HEBA Fastighets AB (publ)
i Stockholm den 6 maj 2004

Tid och plats

Ordinarie bolagsstämma 2004 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum den 6 maj 2004 kl 16.30 på Globe Hotel, Cosmos, Arenaslingan 7, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av Värdepapperscentralen AB, VPC, förda aktieboken senast den 26 april 2004 dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den 29 april 2004 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 mail bolagsstamma@hebafast.se.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 26 april 2004 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 11 maj 2004. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 14 maj 2004.

Ekonomisk information

Ordinarie bolagsstämma avhålls den 6 maj 2004.

Delårsrapport för januari–mars 2004 publiceras den 6 maj 2004.

Halvårsrapport januari–juni 2004 publiceras den 5 augusti 2004.

Delårsrapport januari–september 2004 publiceras den 9 november 2004.

Bokslutskommuniké 2004 publiceras februari 2005.

Årsredovisning 2004 publiceras mars 2005.

Information kan beställas per telefon 08-442 44 40, per fax 08-442 44 42 eller per mail 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 exklusive jämförelse-
störande poster uppgick till 48,9 (48,7) Mkr.

Jämförelsestörande poster uppgick till 0 (53,2) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 35,2 (73,4) Mkr,
vilket motsvarar 2,56 (5,34) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 2,40 (2,40 samt extra-
utdelning om 1 kr) kr per aktie.

Nyckeltal

	2003	2002
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	196,4	194,7
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235,0	235,0
Direktavkastning, %	11,4	11,9
Bokfört värde per kvm, kr	3 435	3 420
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	40,3	46,2
Investeringar, Mkr	14,2	204,3
Soliditet, %	24,7	26,2
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	2,56	5,34
Utdelning (2003 förslag), kr	2,40	3,40
Börskurs den 31 december, kr	94,00	78,00

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

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

Mål

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

Enligt bolagets utdelningspolitik utdelas cirka 80 procent av resultatet efter skatt men före jämförelsestörande poster.

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, kvalitet och avkastning. Lägenheterna skall ha efterfrågade storlekar och planlösningar. Förvärven skall också bidra till att allt rationellare förvaltningsområden tillskapas.

Vid förvärv prioriteras fastigheter på fri grund 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 till bostadsrättsföreningar i framför allt Stockholms innerstad och nu även förorterna 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 snabbare hyreshöjningar i innerstaden och i den inre ytterstaden.

HEBA har inventerat möjligheterna till kompletteringsbyggelse 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 successivt förädlats genom lönsamma investeringar i dels de enskilda bostadslägenheterna dels i allmänna utrymmen och tekniska funk-

tioner. Bostadslägenheter har helrenoverats i samband med att de blivit lediga för nyuthyrning, till vad HEBA kallar A-lägenheter, till en standard som i det närmaste motsvarar nybyggnation. Även allmänna utrymmen såsom entréer, trapphus, tvättstugor och den utvändiga miljön har åtgärdats.

Kundvård

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

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

Finansplan

HEBA skall slå vakt om sin finansiella styrka, starka och stabila kassaflöden samt höga kreditvärdighet. Bolaget skall aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bästa räntevillkor 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 marknaden. Detta skall bland annat ske genom en tydlig redovisning av bolagets verksamhet och planer samt hög etik och moral vad gäller bolagets skyldigheter och åtaganden.

Styrelsens ordförande har ordet



10 år på Stockholmbörsen

Våren 1994 beslöt HEBA:s aktieägare och styrelse om en nyemission av 400 000 B-aktier till en emissionskurs på 51 kronor vilken skulle tillföra bolaget 20 400 000 kronor. Samtidigt beslöt man att ansöka om notering på Stockholms Fondbörs O-lista.

Nyemissionen fulltecknades och notering på O-listan skedde den 13 juni 1994. Vi kan således i år fira 10-årsjubileum som börsnoterat företag och kan konstatera att utvecklingen i stort varit mycket positiv. Med hänsyn tagen till en genomförd fondemission var introduktionskursen 25,50 kronor att jämföra med kursen per 03-12-31 på 94 kronor. Detta innebär att aktien har stigit med 68,50 kronor eller med 269 % motsvarande närmare 15 % per år i genomsnitt. Till detta skall också de årliga utdelningarna läggas. Åtskilliga är de börskommentatorer som framhållit att HEBA-aktien är en "pensionärsaktie", dvs litet tråkig men säker och stabil. Man kan väl konstatera att så här långt har dessa skribenter haft rätt och utvecklingen hittills har kanske bidragit till att någon till och med blivit en **glad** pensionär!

Dock har fastighetsaktierna generellt sett inte hängt med index i 2004 års börsuppgång (mars -04) och detta gäller även HEBA:s aktie. Ibland ligger fastighetsaktierna i täten och ibland sacker de efter – allt beroende på konjunkturläget för olika branscher, placerarnas olika preferenser, framtidsförväntningar och bedömningar. Vissa ser en snabb värdestegring som väsentlig, andra har ett mer långsiktigt perspektiv. En affär som i ett kort perspektiv kan verka tveksam, kan på längre sikt visa sig bli lysande. Men visst händer det motsatta också! Intuition och en del tur är ett bra sällskap på vägen genom affärslivet!

Strategi med flexibilitet

Jag har i tidigare årsredovisningar skrivit om HEBA:s långsiktiga strategi dvs. en balanserad expansion och en god årlig direktavkastning. Vid de strategidiskussioner styrelse och dominerande aktieägare fört, har slutsatsen blivit att vi i stort vill fortsätta efter den linjen. Givetvis måste man vara beredd att ompröva denna då omständigheterna så påkallar. Vi är öppna för att sälja av ut-

valda objekt till bostadsrättsföreningar – vilket för övrigt också redan skett – vi kommer att starta nyproduktion i mindre skala på egen mark – bostadsrätt och hyresrätt – vi följer noga utvecklingen på skatteområdet för att, givetvis med hänsyn till gällande lagar och bestämmelser, kunna minska den höga skattebelastning som vi betungas av.

Vidare har vi diskuterat ett utnyttjande av möjligheterna till återköp av bolagets aktier, men anser att detta skulle kunna reducera antalet aktieägare och därmed också likviditeten i aktien. Återköp kan ju också användas för att förbereda och underlätta ett utköp av bolaget från börsen – något som många börskommentatorer tydligen förväntar sig ske för de flesta fastighetsbolag. För närvarande finns dock inga sådana planer för HEBA:s vidkommande från huvudägarnas sida.

Förmögenhetsskatten

Man upphör aldrig att förvånas. I flera år har förmögenhetsskattens vara eller icke vara diskuterats och omdömesgilla representanter från olika politiska partier och andra intressegrupper har varit överens om att den är investeringsfientlig genom att bland annat driva riskvilligt kapital ur landet. Man har konstaterat att det vore bra för Sverige om vi i likhet med många andra länder avskaffade densamma. Nu vill en utredning i stället utvidga skatten till att även omfatta aktier på O-listan. Visserligen skall tydligen huvudaktieägare undantas, något som torde vara nödvändigt för att undvika en massiv kapitalflykt utomlands, men en sådan skatt får säkert betydelse för många mindre aktieägare som gått in med kapital i O-listebolag med relativt höga risker och ganska ofta med ingen eller mycket låg utdelning. Att drabbas av en skatt som inte utdelningen klarar att betala torde avskräcka många från att satsa i företag som man tror har en framtid. I en utsatt konkurrensökonomi misslyckas en del och pengarna går förlorade. Att då ha betalt skatt för en förmögenhet som inte längre finns är horribelt. För ett ökat framtida välstånd i Sverige finns bara en väg – avskaffa förmögenhetsskatten! Jag är övertygad om att vi i så fall skulle få ett stort inflöde av kapital från utlandet och ett ökat intresse för att investera i Sverige.

Resultat och utdelning

Som framgår av denna årsredovisning och VD:s kommentar är årets resultat exklusive extraordinärt i nivå med föregående års. Inga försäljningar har gjorts som påverkar totalresultatet. Styrelsen föreslår därför en oförändrad utdelning om 2,40 kronor/aktie. Styrelsen har tidigare uttalat att ca 80 % av resultatet skall delas ut. Årets utdelning ligger något över denna nivå men vi anser att man skall se denna procentsats över tiden. Med hänsyn till bolagets framtida förtjänstmöjligheter, den värdestegring av fastighetsbeståndet som skett samt bolagets soliditet finner vi den föreslagna utdelningen helt försvarbar.

Till slut vill jag tacka våra aktieägare för ett fortsatt förtroende, vår styrelse och HEBA:s anställda på alla nivåer för ett intensivt och hängivet arbete för företagets bästa!

Lars F Ericsson
Styrelseordförande

VD har ordet



Bostadsmarknad i förändring

HEBAs affärsidé är att äga attraktiva bostadsfastigheter företrädesvis i Stockholm. Av bolagets hyresintäkter kommer cirka 80 % från denna marknad. Resterande del kommer med ungefär lika delar från lokaler i hela beståndet och från bostäder i Borlänge.

Den nu svaga marknaden för lokaler i Stockholm påverkar HEBA endast i liten grad då bolaget äger relativt få lokaler oftast i bostadshus i förorter. I Borlänge är marknaden stabil, dock med hög omsättning men också god efterfrågan på bolagets lägenheter som ligger i centralt belägna och välskötta fastigheter.

Att bostadsmarknaden i Stockholm inte fungerar är allmänt omvittnat. Hos Stockholms Bostadsförmedling står cirka 95 000 personer i kö för att få en bostad. Det är en ökning med mer än 10 000 personer bara under det senaste året och den högsta siffran på 30 år. Den som är i lycklig besittning av en attraktivt belägen bostad är oftast medveten om det värde som ett första-handskontrakt till en sådan lägenhet för närvarande har på den svarta marknaden. Oseriösa aktörer kan tillgodogöra sig stora ekonomiska värden vid bostadsbyten och olagliga andrahandsuthyrningar. Följden blir att endast någon procent av bostadslägenheterna i attraktiva områden årligen sägs upp för avflyttning medan andelen byten fortlöpande ökar. Detta medför att ytterst få människor som inte redan bor i dessa attraktiva lägenheter någonsin kommer att få denna möjlighet om de inte är beredda och har möjlighet att betala avsevärda summor svarta pengar med risk att inte få pengarna tillbaka. Detta oacceptabla förhållande innebär också att fastighetsägaren på grund av låga hyror tvingas se hur kapital som rätteligen tillhör fastigheten istället tillfaller andra. I det korta perspektivet blir det frestande för fastighetsägaren att sälja till en i fastigheten bildad bostadsrättsförening och omplacera en hög försäljningsintäkt till en mer högavkastande placering. Så sker också i allt större utsträckning med följd att antalet hyresrätter minskar – numera även utanför Stockholms innerstad – vilket är ett allvarligt hot mot hyresrättens fortsatta existens.

För att inte denna utveckling skall fortsätta måste i första hand hyresnivåer och -relationer mellan olika lägen anpassas till att bättre spegla människors värderingar. Det är därför glädjande att bostadsmarknadens parter – Hyresgästföreningen Sverige, SABO-företagen och Fastighetsägarna Sverige – i den så kallade trepartsöverenskommelsen i brev till bostadsministern kunnat enas om behovet av en reformerad lagstiftning som skulle komma till rätta med bland annat dessa problem. Bostadsministern tillsatte år 2003 en utredning med uppgift att komma med förslag till lagändringar enligt parternas gemensamma synpunkter. Med spänning emotades det resultat som utredningen förväntas lägga fram i mitten av år 2004.

I Stockholms stad träffade motsvarande lokala parter tidigt i höstas en överenskommelse om hur hyresrelationerna mellan Stockholms olika typer av bostadsfastigheter bör vara. Skillnaden mellan de minst respektive mest attraktiva objekten angavs till cirka 60 %. För HEBA medför en ändrad hyressättning positiva effekter. De förhoppningar som uppgörelsen gav inför de kommunala bolagens förhandlingar om bostadshyrorna för år 2004 i Stockholms stad kom dock på skam då höjningarna blev blygsamma 2 % och differentieringarna små.

Förhoppningarna om en reformerad hyresmarknad med stora möjligheter för HEBA kvarstår men det brådskar med konkreta besked och resultat som visar hur den framtida spelplanen kommer att se ut. Det är annars tveksamt om ägandet av privata bostadsfastigheter med hyresrätt i framtiden kommer att finnas kvar i Stockholm i större omfattning.

Fastigheterna

HEBA äger välbelägna bostadsfastigheter i Stockholm, Hudinge och på Lidingö med en liten andel lokaler. Genom dotterbolag ägs även ett område i Borlänge.

Husen är byggda under perioden sent 1940-tal till 1960-talet i gammal gedigen byggmästarkvalitet. Flera av fastigheterna är byggda av HEBA under 1950-talet och ingår fortfarande i bolagets bestånd som exempelvis Skattgårdsvägen 49–55 i Vällingby som var företaget första produktion efter att bolaget bildats år 1952.

Förutom att fastigheterna underhållits löpande under åren har ett omfattande renoveringsprogram genomförts i Stockholm och på Lidingö. När en lägenhet sagts upp för avflyttning har den byggts om till modern standard och hyran höjts med cirka 20 000 kronor per lägenhet och år. Idag är drygt 860 lägenheter, motsvarande mer än en fjärdedel av alla lägenheter, moderniserade eller helt om- eller nybyggda efter år 1985. Under år 2003 drogs dock denna verksamhet ner i avvaktan på resultatet av den pågående översynen av hyressystemet. 39 lägenheter byggdes om vilket är ungefär hälften av tidigare års volymer. Nu övervägs att öka omfattningen igen.

För varje fastighet finns en plan som visar på det årliga behovet av underhåll och investeringar för de kommande tre åren. Därmed kan åtgärdsbehoven hanteras med rätt prioritering och på ett ekonomiskt sätt.

Strategier

Sedan börsintroduktionen 1994 har HEBA gjort förvärv som idag svarar för 40 % av fastighetsbeståndets totala värde. Strategin har varit att köpa väl underhållna bostadsfastigheter på fri grund belägna i Stockholms närförorter och på Lidingö. I och med det senaste förvärvet i centrala Huddinge utvidgades strategin till att även omfatta andra kommuner i Stockholmsregionen med attraktiva bostadslägen och låg risk.

Utbudet av objekt till priser som traditionella placerare kan betala är i dessa områden idag synnerligen begränsat. Istället är det bostadsrättsföreningar som i allt större utsträckning står som köpare även utanför innerstaden. De priser som betalas vid överlåtelse till en i fastigheten bildad bostadsrättsförening medför så låg direktavkastning att en traditionell köpare måste känna en stark övertygelse om att hyrorna på sikt kommer att kunna höjas långt mer än inflationen för att en rimlig avkastning skall uppnås. Så länge HEBA och liknande aktörer på marknaden inte känner sig helt övertygade om att denna förändring verkligen kommer till stånd kommer privata köp av bostadsfastigheter i Stockholms stad att vara begränsade.

Att HEBA hittills med några få undantag valt att avstå från att sälja till bostadsrättsföreningar beror på ett antal faktorer. Flerparten av fastigheterna har mycket låga skattemässiga värden som innebär att en försäljning medför en stor realisationsvinst och skatt. Den osäkerhet som finns beträffande den framtida bostadsmarknaden är också återhållande på viljan att sälja fler fastigheter nu. Det är även osäkert i vilka områden de bästa förutsättningarna kommer att finnas. Förhoppningen är att HEBA skall kunna utveckla det nuvarande beståndet med god avkastning. Kanske är det så att fastigheterna i innerstaden kommer att ha de bästa utvecklingsmöjligheterna medan fastigheter i ytterområden säljs till bostadsrättsföreningar till priser som inte skiljer sig alltför mycket från priserna i innerstaden.

De prisnivåer som nu råder på äldre bostadsfastigheter i Stockholm gör det intressant att bygga nytt särskilt om hyran i nyproduktion får sättas fritt utan risk att den omprövas.

Starka finanser

Den externa värdering som gjorts av HEBAs fastigheter uppgår till 2 159 Mkr. Det är 7 % högre än bolagets interna värdering ett år tidigare. Fastighetslånen uppgår till 515 Mkr vilket motsvarar 24 % av fastigheternas värde. HEBA står således mycket starkt finansiellt och kan i många år expandera genom att ta lån mot säkerhet i de nuvarande fastigheterna utan att behöva sälja och frigöra de övervärden som finns.

Projektet

Under året har de tidigare redovisade projekten på Lidingö och i Västertorp utvecklats planenligt.

För kvarteret Styrmannen på Lidingö förväntas stadsplanen vinna lagakraft under år 2004 med en sammanlagd byggrätt om 8 000 kvm bruttoarea varav 5 000 kvm är tillkommande. Detta är det mest angelägna av de projekt som HEBA arbetar med.

I Västertorp ligger planprocessen senare och kan möjligen bli klar under år 2005. Här handlar det om fler mindre planer med en byggrätt om totalt 2 000–3 000 kvm bruttoarea på bolagets mark och lika mycket på sådan kommunal mark som bolaget räknar med att få anvisad.

Ett ytterligare projekt i Huddinge har nyligen initierats.

Projektet vid Gullmarsplan är tills vidare vilande.

Kundvård

Den kundundersökning som med glädjande resultat genomfördes för mer än ett år sedan följs upp med en förnyad undersökning under våren 2004. Bolaget har följt upp den första kundundersökningen och vidtagit ett antal åtgärder enligt hyresgästernas önskemål. Bland annat uttrycktes önskemål om mer information och bättre kontakt med HEBA. Därför distribueras numera "HEBA Bladet" några gånger per år till hyresgästerna och telefontider har ändrats.

Kompetensutveckling

Kompetensen hos de anställda ligger på en god nivå. Ändå påbörjades under år 2003 ett särskilt och systematiskt projekt för kompetensutveckling. För detta har bolaget beviljats så kallade "Mål 3" medel av EU. Projektet kan komma att fortsätta under en längre tid.

Framtiden

Den så kallade trepartsöverenskommelsen redogjordes för redan i årsredovisningen för år 2002 och är ytterligare kommenterad ovan. Under året har innehållet debatterats ivrigt och många på hyresgästsidan och framför allt de som drar nytta av det nuvarande systemet är kritiska.

Även om förändringsarbetet går trögt har HEBA förhoppningar om en marknad som fungerar till skillnad mot den nuvarande som helt klart inte gör det. Därmed skulle också förutsättningar skapas för fortsatt expansion, utveckling av de nuvarande fastigheterna och ett förbättrat resultat.

Årets resultat

Resultatet exklusive jämförelsestörande poster blev i nivå med föregående år. Detta berodde till stor del på en mildare väderlek och lägre kostnader för underhåll. De låga hyreshöjningarna i Stockholms stad täckte inte de höjningar av taxorna för värme, el och avfallshantering som drabbade HEBA hårdare än andra bolag med hänsyn till den höga koncentrationen av verksamheten till Stockholm.

Årets resultat är också följderna av ett mycket gott arbete i bolaget och jag vill därför framföra ett stort tack till alla som bidragit med fina insatser under år 2003.

Prognos för 2004

De kommunala bolagen i Stockholms stad har träffat överenskommelser om bostadshyrorna för år 2004 på den genomsnittliga nivån 2 % och med en differentiering inom intervallet 1–3 %. Den låga höjningen täcker inte kostnadsutvecklingen och kommer att ligga till grund för de privata fastighetsägarnas hyror. Förhandlingarna om hyrorna i HEBAs bostadsfastigheter i Stockholms stad, som är bolagets huvudmarknad, är inte klara men hyreshöjningarna bedöms bli måttliga. I de övriga kommuner där HEBA är verksam är förhandlingarna för år 2004 klara. På Lidingö blev höjningen 3 %, i Huddinge 3,5 % och i Borlänge 4,1 %.

Resultatprognosen för år 2004 är således osäker. Genom löpande besparingsåtgärder förväntas dock ett resultat, exklusive jämförelsestörande poster, i nivå med föregående års.

Nils Hedberg

VD

HEBA-aktien

Aktiekapitalet per den 31 december 2003 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 2003 till 1 297 stycken. Andelen för institutioner uppgick till 28,7 % av kapitalet och 15,1 % av rösterna. Aktierna i HEBA fördelar sig på de största aktieägarna enligt följande:

Aktieägare 2003-12-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel %	Röstandel %
Skandia		2 092 600	15,2	8,0
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		775 400	5,6	3,0
Ulf Ericsson		560 488	4,1	2,1
Margareta Sundström	158 920	324 330	3,5	7,3
Charlotte Ericsson	69 920	313 272	2,8	3,9
Christina Holmbergh	69 920	307 272	2,7	3,9
Anders Ericsson	69 920	306 272	2,7	3,9
Johan Vogel	49 800	252 840	2,2	2,9
Anna Vogel	49 800	246 840	2,2	2,8
LF Fastighetsfonden		259 300	1,9	1,0
Nordea Securities AB		241 240	1,8	0,9
Övriga	288 680	4 266 066	33,1	27,3
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 jämförelsestörande poster. För verksamhetsåret 2003 föreslår styrelsen en utdelning om 2,40 kronor per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 2,6 % baserat på börskursen den 31 december 2003.

Data per aktie

Det synliga egna kapitalet per aktie uppgår per den 31 december 2003 till 12 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2003.

Belopp i kr	2003	2002	2001	2000	1999
Resultat	3,55	7,41	5,51	3,82	3,98
Resultat efter skatt	2,56	5,34	3,99	3,02	2,86
Kassaflöde	2,93	3,36	3,14	3,59	3,06
Eget kapital	14,63	15,47	13,63	12,04	11,17
Fastigheternas bokförda värde	58,60	58,34	48,82	48,26	47,30
Utdelning (2003 förslag)	2,40	3,40	3,50	2,40	2,15
Börskurs den 31 december	94,00	78,00	67,50	55,50	44,50
P/E-tal I	26,47	10,53	12,20	14,50	11,20
P/E-tal II	36,72	14,60	16,90	18,40	15,50
Totalavkastning, %	24,9	20,7	25,9	29,6	6,7

Antalet aktier per den 31 december 2003 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 II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie.

Totalavkastning

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

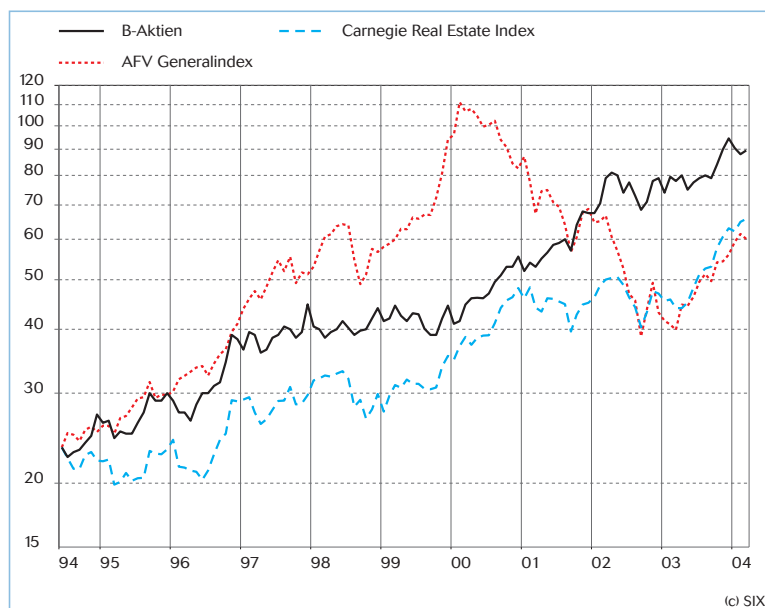
Substansvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet 2003/2004 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde om 2 159 Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värden med 1 353 Mkr.

Substansvärdet per aktie beräknas till 113 (104) kronor. Om substansvärdet belastas med full uppskjuten skatt (28 %)

beräknas värdet till 85 (79) kronor per aktie (föregående års substansvärde per aktie är enligt intern värdering).

Eftersom HEBA innehar ett väl koncentrerat och homogent fastighetsbestånd, där endast enstaka fastighetsavyttringar kan beräknas ske inom överskådlig tid, är nuvärdet av framtida skatteutbetalningar till följd av fastighetsavyttringar mycket lågt.



Aktiens utveckling

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

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	2003	2002
Ej räntebärande skulder	35,1	45,3
Räntebärande skulder	522,8	502,3
Eget kapital	201,3	212,9
Summa skulder och eget kapital	759,2	760,5

Förändring eget kapital

Det egna kapitalet minskade under året till 201,3 (212,9) 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	86,0	126,9
Utdelning		-46,8
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	2,5	-2,5
Årets resultat		35,2
Belopp vid årets utgång	88,5	112,8

Soliditet

Den synliga soliditeten var vid årsskiftet 24,7 (26,2) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 2 159 Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 30. Den justerade soliditeten efter avdrag för uppskjuten skatt uppgår därmed till 54,2 %.

Kreditrating

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

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 515,4 Mkr motsvarande 24 % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har sänkts under året och var vid årsskiftet 3,9 (4,1).

Skillnaden mellan rörliga och bundna räntor minskade under året samtidigt som det allmänna ränteläget sjönk till låga nivåer. HEBA har därför under 2003 valt att binda 305 Mkr av lån som tidigare löpt med rörlig ränta. Av de 204,4 Mkr som omsätts under år 2004 löpte per 2003 12 31 endast 64,6 Mkr med rörlig ränta motsvarande 13% av den totala skulden.

Under tidigare år har differensen mellan rörliga och bundna räntor varit relativt hög. I det läget valde HEBA att ha en stor andel av lånen med rörlig ränta. För att ändå begränsa ränterisken valde bolaget att då teckna avtal om räntekorridor/-tak vilka som mest uppgick till 555 Mkr. Av dessa återstår 240 Mkr som i sin helhet förfaller under mars och maj 2004.

De bundna lånen har tagits med löptider på mellan ett och tre år. Anledningen är att räntan för kortare bindningstider är

Från vänster: Fregattvägen 9–15, Fregatten 4–5, Terrängvägen 97, Störtloppet 2, Röda vägen 28–30, Våduren 1, Rådsvägen 6–12, Rådsbacken 12.



lägre än för längre och att dessa räntor endast obetydligt överstiger de rörliga. 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 inomlågen. 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 66 stycken.

HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2003 framgår av nedanstående tabell.

Ränteomsättning År	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel av totala lån, %
2004	204,4	3,4	39
2005	183,9	4,1	36
2006	124,5	4,4	24
2007 och framåt	2,6	4,0	1
Summa	515,4	3,9	100

Räntekorridor/-tak per 31 december 2003.

Startdag	Slutdag	Belopp Mkr	Golv % Stibor	Tak % Stibor
2001 06 20	2004 03 22	90	3,8	5,3
2002 06 17	2004 03 15	75		4,8
2002 08 30	2004 05 31	75		5,3
Summa		240		

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 130,4 (117,3) Mkr för koncernen och till 58,1 (51,8) Mkr för moderbolaget. Uppskjuten skatt härpå uppgår till 36,5 (32,9) Mkr för koncernen och till 16,3 (14,5) 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.

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 som sköter uthyrningar, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden och ett antal fastighetsskötare som är placerade i fastighets-

expeditioner 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 handlingsstark anda.

Medarbetare

Varje anställd har en god kompetens för sin arbetsuppgift. Vid återkommande samtal diskuteras arbetsituationen och behov av vidareutveckling. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla heltidsanställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med företagets önskemål och behov. I slutet av 2003 beviljades HEBA så kallade "Mål 3" pengar av EU att användas för en fördjupad kartläggning av utvecklings- och utbildningsbehovet inom bolaget. Denna har genomförts och HEBA ansöker nu om ytterligare medel för att finansiera genomförandet av utveckling och utbildning.

Den 31 december 2003 fanns i koncernen 40 anställda varav 31 på heltid och 9 på deltid. Antalet tjänstemän var 16 varav 8 kvinnor och 8 män. Antalet fastighetsanställda var 24 varav 7 kvinnor och 17 män. Många har arbetat i HEBA under lång tid. Den genomsnittliga anställningstiden är 9 år och medelåldern 48 år.



Nils Hedberg
Verkställande direktör



Anja Fäldt
Administrativ chef



Karin Arovelius
Receptionist



Maja Fäldt
Administrativ assistent



Frank Sadleir
Ekonomichef



Kristin Bomander
Ekonomiassistent



Fredrik Nilsson
Ekonomiassistent



Lars Persson
Ekonomiassistent



Jan Forslund
Fastighetschef



Mona Bergill
Hyreskonsulent



Gunnar Brolin
Driftsmaskinist



Håkan Jan-Ers
Fastighetsskötare



Bengt-Åke Jansson
Snickare



Kjell Reinvalds
Snickare



Mikael Aldén
Förvaltare



Eva Tell
Hyreskonsulent



Thomas Lidell
Fastighetsskötare



Torbjörn Nürnberg
Fastighetsskötare



Tanase Rizu
Fastighetsskötare



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

Roger Eriksson, Fastighetsskötare, saknas på bild.

Hyresgäster



Bostadshyresgäster

HEBAs fastigheter innehåller 3 263 bostäder. Lägenhetssammansättningen är väl anpassad till dagens hushållsstorlekar där en stor andel består av en eller två personer. Av lägenheterna är 19 % på 1 rum och kök, 30 % på 2 rok, 37 % på 3 rok, 9 % på 4 rok och 5 % på 5 rok eller större. Fastigheterna är till övervägande del uppförda under senare delen av 1940-talet, 1950-talet och tidiga delen av 1960-talet i områden som idag är välbelägna med en god miljö och utvecklad service.

I Stockholmsområdet har många bott i sin lägenhet i ett stort antal år – många sedan huset byggdes – vilket visas av den mycket låga omsättningen på bostadslägenheter. I Stockholmsområdet sades 5 % av lägenheterna upp för avflyttning och externa byten skedde i 3 % av beståndet. Det innebär att den genomsnittliga hyresgästen bor i sin lägenhet i 12 år innan den sägs upp eller byts. Inga lägenheter stod ofrivilligt tomma.

I Borlänge sades 24 % bostäder upp för avflyttning och inga byten skedde. Den genomsnittliga vakansen var endast drygt 1 %.

Under året gjordes från HEBAs sida fem uppsägningar av bostadshyresgäster för avflyttning på grund av obetalda hyror eller störningar. Vid nyuthyrning tas personuppgifter på den nye hyresgästen. Kriterierna för en god hyresgäst är att vederbörande skall kunna betala hyran, blir en god granne och har för avsikt att bo kvar länge.

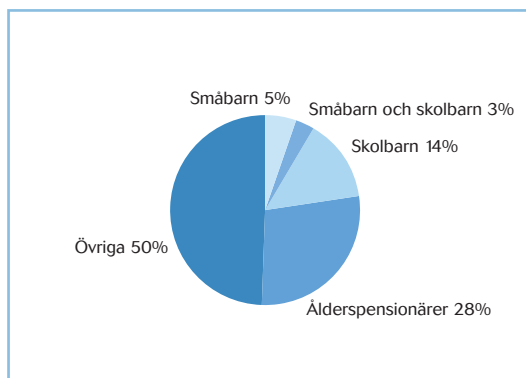
Kundundersökning

De kundundersökningar som riktade sig till HEBAs bostadshyresgäster och som blev klara i juni och december 2002 resulterade till övervägande del i positiva omdömen men även en del kritiska synpunkter framkom. HEBA tar hyresgästernas uppfattningar på största allvar och har under år 2003 vidtagit ett antal vad vi kallar bumsåtgärder. Andra synpunkter leder till

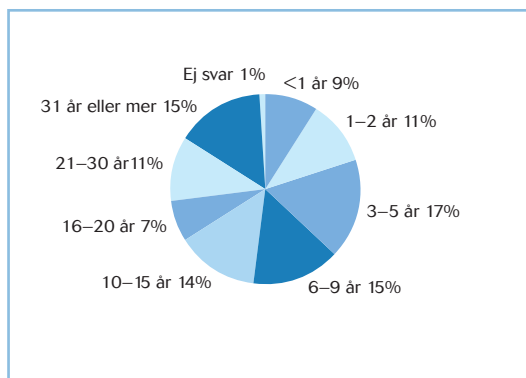
Övre raden: Hagavägen 29–33, Väduren 2, Timmermansgatan 29–31, Draken 24.
Undre raden: Rättar Vigs väg 112, Gästabudet 2.



Hushållstyp



Boendetider



Siffrorna enligt NKI-undersökningen 2002.

omprioriteringar i vårt sätt att arbeta med drift och underhåll. Dessutom finns önskemål om olika investeringar som förutsätter att en majoritet av hyresgästerna accepterar en standardhöjning som genom hyreshöjning skall ge en rimlig avkastning. Att kunna tillmötesgå hyresgästernas/kundernas önskemål är en stimulerande uppgift som enligt bolagets övertygelse också är lönsamt.

Nu planerar vi för en ny kundundersökning under våren och det vore glädjande om resultatet blir lika positivt som det första.

Lokalhyresgäster

HEBAs lokaler ligger i allmänhet ofta insprängda i bostadsfastigheterna och uppläts ursprungligen ofta som närbutiker och dylikt. Efterfrågan på denna typ av butiker är fortsatt svag och marknadshyran låg. Lokalytan uppgår till 24 609 kvm med en genomsnittshyra om 629 kr/kvm vilket är lägre än den genom-

snittliga hyran för bostäder. Endast i Stockholms innerstad är lokalhyrorna högre. Antalet kontrakt är 248 innebärande en snittyta per kontrakt om 99 kvm. De flesta kontrakten är ursprungligen tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur under perioden.

Vid årsskiftet var 3 331 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 2 448 kvm motsvarande 10 % av lokalytan eller 1 % av fastigheternas totala yta.

Miljöinformation



Fastighetsbeståndet

Fastighetssektorns totala miljöpåverkan är betydande och för HEBA är det viktigt och nödvändigt att verka för ett hållbart samhälle. HEBA ska därför alltid ligga i framkant och driva utvecklingen mot energisnåla fastigheter och allmän kretsloppsanpassning. Förutom de mer globala och samhällsorienterade miljöfrågorna ska också hyresgästernas inomhusklimat nogt 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 från energianvändning, avfallshantering och vattenförbrukning till miljöförstörande ämnen. Målet är med andra ord att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer ska kunna vistas i en säker miljö.

Vissa hustyper, som tex smalus med tre våningar, använder mer energi i förhållande till uthyrd area än andra större objekt. Speciellt intresse kommer att ägnas åt hur energianvändningen i dessa hus kan minskas.

Hyresgästerna, medarbetarna och tekniken

Sambandet och samspelet mellan tekniska system, medarbetarna och hyresgästerna blir alltmer tydligt. Med tekniken kan generellt bara en tredjedel av en fastighets energianvändning påverkas. Den andra tredjedelen beror på hur fastighetsföretagets medarbetare sköter sina arbetsuppgifter. Den sista tredjedelen av en byggnads totala energianvändning kan påverkas av hyresgästerna själva. Detta innebär att HEBA medvetet kommer att utveckla ett systemtänkande där alla dessa tre aspekter tas tillvara på bästa sätt.

HEBA kommer därför även framgent att välja teknik som är

överblickbar och användarvänlig. Från energisynpunkt känns det speciellt angeläget att välja rätt teknik därför att många fastigheter i Sverige utrustats med alltför komplex teknik som få klarar av att sköta. Detta har istället inneburit att energianvändningen ökat för många fastighetsägare. HEBAs gamla byggmästartradition och framtida investeringsfilosofi innebär att enkla och långsiktiga lösningar väljs.

Vidare kommer alla medarbetare inom HEBA att kompetensutvecklas vad gäller energi- och miljöfrågor. En grundläggande miljöutbildning har genomförts som under 2004 kommer att följas upp med spetsutbildningar inom både energi- och miljöområdet.

Slutligen kommer HEBA att kartlägga och medverka i utvecklingen av teknik som möjliggör för hyresgästerna att själva i så stor omfattning som möjligt kunna styra inneklimatet. Genom att välja sin egen rumstemperatur inom ramen för byggnadens tekniska förutsättningar bör hyresgästerna ges möjlighet att betala mer eller mindre för sitt värmeuttag.

Energidirektiv från EU

I januari 2006 beräknas ett nytt EU-direktiv att träda i kraft i Sverige. Direktivet innebär att ett minimikrav ställs på energiprestanda för byggnader som nyproduceras eller som genomgår omfattande ombyggnad. Dessutom skall alla byggnader med en area överstigande 1000 kvm energicertifieras med några få undantag. Detta innebär att oberoende besiktningsmän kartlägger och beräknar nuvarande energistatus samt lämnar förslag på förbättringsåtgärder. Bakgrunden till direktivets tillkomst är Europas stora andel av importerad energi (oljeberoende) och ökande utsläpp av växthusgaser. Fastighetssektorn i Europa använder 40 % av den totala energimängden, vilket är en betydande andel.



Påverka energibolagen

HEBA kommer aktivt att driva frågan om en mer förbrukningsrelaterad taxa vid energidebitering. Bolaget kommer bland annat att verka för att fjärrvärmepriset till absolut största delen utgörs av rörliga och därmed påverkbara kostnader.

Avfallshantering

Avfallshanteringen och problemen kring denna tenderar att öka. Information och kompetensprogram för hyresgästerna kommer att vara angelägna aktiviteter under år 2004 för att på så sätt öka förståelsen och vikten av källsortering och varje enskild individs ansvar för detta.

Kostnaderna för hushållsavfall ökar kraftigt varför även tydliga kostnadsaspekter föreligger om varför det är viktigt att tänka miljömässigt i denna fråga.

Vattenbesparing och fuktsäkring av våtrum

HEBA kommer med början under år 2004 att åter gå igenom fastighetsbeståndets vattenbesparingspotential. Bedömningen är att vattenförbrukningen kan reduceras ytterligare genom snålpolande armaturer och information till hyresgästerna.

Fuktskadornas omfattning ska reduceras och HEBA kommer att genomföra ett fuktsäkringsprogram för alla lägenheter. Programmet går ut på att med enkla medel begränsa antalet fuktskador i lägenheterna. Genom detta arbete kommer innemiljön att förbättras i de lägenheter där fuktproblem kan finnas och risken för framtida problem att minska. Arbetet startas upp under år 2004 och samordnas med vattenbesparingsprojektet.

Sista oljepannan tas ur bruk under år 2004

Under år 2004 byts den sista oljepannan ut mot fjärrvärme. Detta innebär att HEBA endast har fjärrvärmeuppvärmda fastigheter

vilket är bra från miljösynpunkt med bland annat minskade CO₂-utsläpp.

Klimatindex

HEBA har som mål att visa upp en positiv trend då det gäller klimatpåverkan. För år 2002 erhöll HEBA klimatomdömet 4 stjärnor av 5 möjliga i Folksam's Klimatindex.

Energisparplan

Energikostnaden utgör en väsentlig del av driftkostnaden, varför det är naturligt att denna kostnadspost uppmärksammas speciellt. Från miljösynpunkt och kostnadsjakssträvan är det viktigt med energihushållning. Därför har en energisparplan upprättats som löper över flera år och där målet är att ha reducerat energianvändningen med minst 15 %.

PCB-programmet fortsätter

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 branschuppgörelse.

Radonmättningsprojekt

Ett omfattande radonmättningsprogram dras igång i början av år 2004 för att kartlägga eventuell radonförekomst. Även om mätningar genomförts tidigare har bolaget ändå bestämt att ett slumpmässigt urval av ett stort antal lägenheter ska mätas i hela fastighetsbeståndet.

Verksamhetsbeskrivning

Fastighetsbeståndet

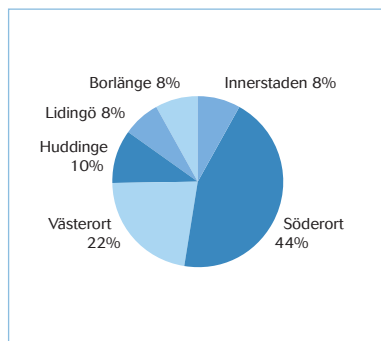
HEBA hade vid utgången av 2003 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 56 fastigheter. Av dessa var 53 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun och Lidingö stad samt resterande tre i Borlänge kommun.

Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 234 712 kvm. Företaget har 3 263 bostadslägenheter som omfattar 210 103 kvm motsvarande cirka 90 % av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 248 stycken med en yta om 24 609 kvm.

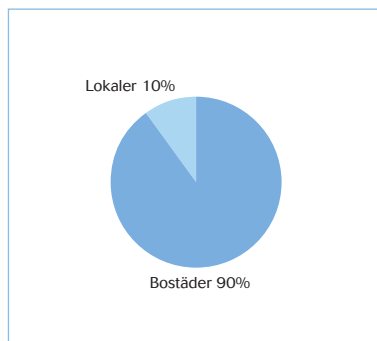
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Genom de löpande ombyggnader som sker av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard.

Totalt är 864 av lägenheterna eller 26 % ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

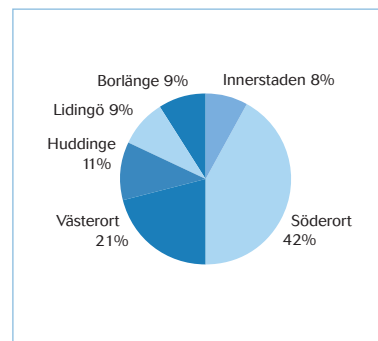
Hyresintäkternas fördelning



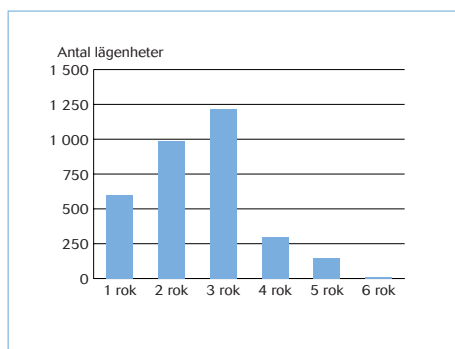
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



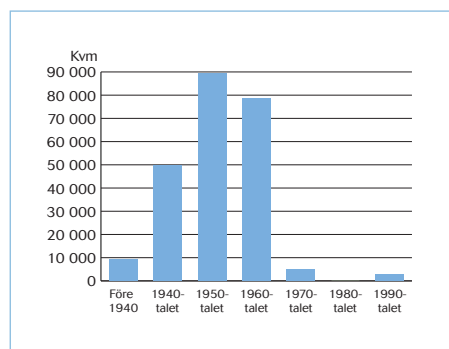
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



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 2003.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Bokfört värde 2003-12-31, Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	18 284	16,0	7,6	37,0	2 024
Söderort	97 965	85,6	39,7	408,8	4 173
Västerort	48 962	44,1	19,8	129,5	2 645
Huddinge	24 762	20,7	9,9	170,0	6 865
Lidingö	22 754	17,0	6,7	38,8	1 705
Borlänge	21 985	15,7	8,1	22,2	1 010
Outhyrt		-2,7			
Summa	234 712	196,4	91,8	806,3	3 435

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.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2003 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	277	118
Övriga driftskostnader ¹⁾	49,6	211
Underhållskostnader	16,5	70
Enligt resultaträkning	93,8	399

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 7,4 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 0,9 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 2003 uppgick till 8,0 Mkr. Denna baserar sig på ett skatteuttag om 0,5 % på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder och 1 % på den del som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 56 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 20 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2003 till 2,7 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Yta, kvm	Avgäld, Mkr
-5	15 050	0,0
6-10	24 020	0,8
11-15	43 529	1,9
Totalt	82 599	2,7

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 10,5 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 2003.

	Mkr
Bokfört värde 2003-01-01	802,8
Aktiverade standardförbättringar i lägenheter	7,2
Övriga värdehöjande åtgärder	6,1
Avskrivningar	-9,8
Bokfört värde 2003-12-31	806,3

Aktiveringsprinciper

HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 46.

• Här hittar du HEBA:s fastigheter

HEBA:s fastighetsinnehav är fördelat på följande delområden

Stockholm	sid
Innerstaden20
Söderort21
Västerort22
Huddinge23
Lidingö24
Borlänge25



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 18 284 kvm och sammanlagt finns 193 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

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

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
varav ny- eller ombyggda	43
Antal lokaler	21
Antal garage och p-platser	7
Lägenhetsomsättning, % *	1,0
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	4 896
Totalyta, kvm	18 284
Hyra, Mkr	16,0
Driftöverskott, Mkr	7,6
Bokförda värden, Mkr	37,0
Direktavkastning, %	20,7

* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.



Heleneborgsgatan 9A-C, Muttern 6.



Åsögatan 180, Veken 8.

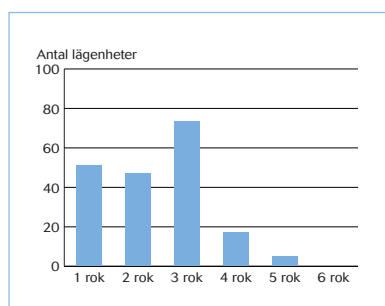


Skånegatan 71, Bonden Mindre 8.

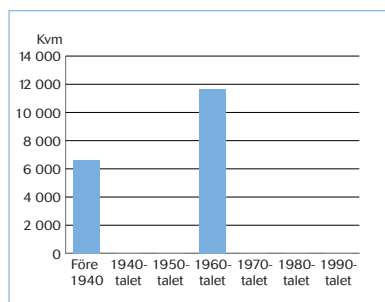


Åsögatan 124, Höken 30.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Söderort

Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 35 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flerparten av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 97 965 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.

Nyckeltal

Antal fastigheter	35
Antal bostadslägenheter	1 437
varav ny- eller ombyggda	447
Antal lokaler	107
Antal garage och p-platser	575
Lägenhetsomsättning, % *	3,1
Bostadsyta, kvm	89 848
Lokalyta, kvm	8 117
Totalyta, kvm	97 965
Hyra, Mkr	85,6
Driftöverskott, Mkr	39,7
Bokförda värden, Mkr	408,8
Direktavkastning, %	9,8

* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.



Skulptörvägen 7, Arabesken 1.



Storforsplan 1, Korsö 3.

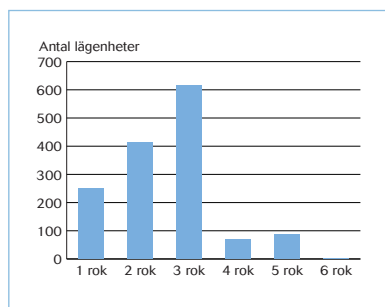


Stora Gungans väg 9–11, Nynäsvägen 319–321, Nutiden 1.

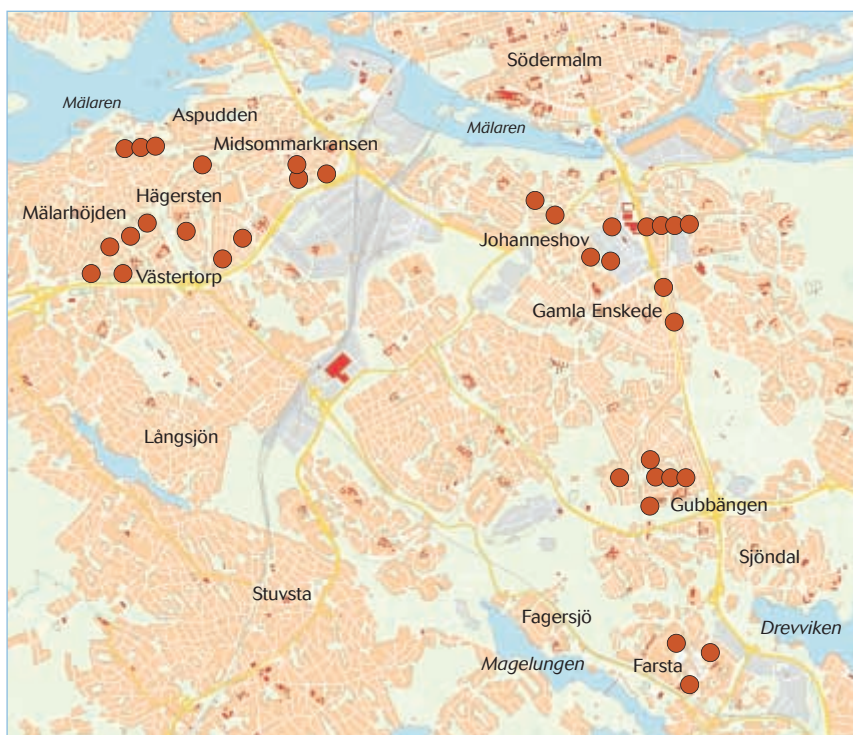
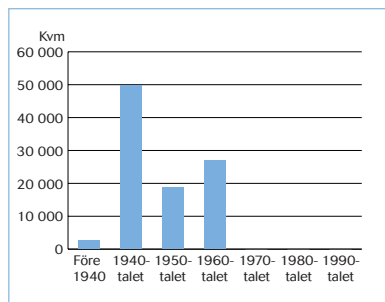


Dörrvägen 18–20, Ryggsgågen 2.

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 48 962 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.

Nyckeltal

Antal fastigheter	7
Antal bostadslägenheter	717
varav ny- eller ombyggda	328
Antal lokaler	59
Antal garage och p-platser	290
Lägenhetsomsättning, % *	10,2
Bostadsyta, kvm	44 267
Lokalyta, kvm	4 695
Totalyta, kvm	48 962
Hyra, Mkr	44,1
Driftöverskott, Mkr	19,8
Bokförda värden, Mkr	129,5
Direktavkastning, %	15,4

* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.



Enspännargatan 28, Ekotemplet 3.



Rättar Vigs väg 100, Gästabudet 2.

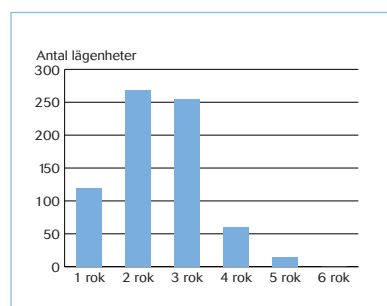


Rättar Vigs väg 100–126, Gästabudet 2.

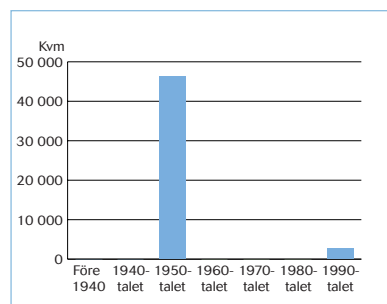


Enspännargatan 38, Ekotemplet 3.

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 samt 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 Mandamus, Wallenstam och Markarydsbostäder.

Nyckeltal

Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	379
varav ny- eller ombyggda	1
Antal lokaler	17
Antal garage och p-platser	252
Lägenhetsomsättning, % *	4,0
Bostadsyta, kvm	23 839
Lokalyta, kvm	923
Totalyta, kvm	24 762
Hyra, Mkr	20,7
Driftöverskott, Mkr	9,9
Bokförda värden, Mkr	170,0
Direktavkastning, %	5,8

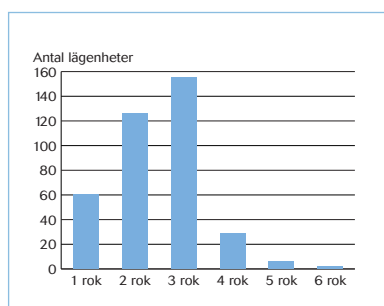
* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.



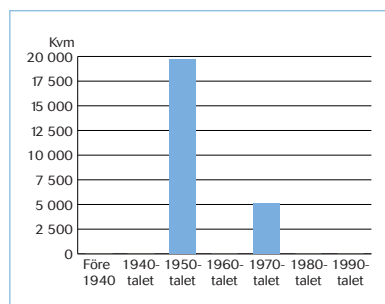
Bilder från Rådsbacken 12.



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 22 754 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 Fastighets AB, JM Bygg, AP Fastigheter och Adakemi-invest.

Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	220
varav ny- eller ombyggda	45
Antal lokaler	35
Antal garage och p-platser	193
Lägenhetsomsättning, % *	2,3
Bostadsyta, kvm	17 424
Lokalyta, kvm	5 330
Totalyta, kvm	22 754
Hyra, Mkr	17,0
Driftöverskott, Mkr	6,7
Bokförda värden, Mkr	38,8
Direktavkastning, %	17,2

* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.



Fregattvägen 15, Fregatten 5.

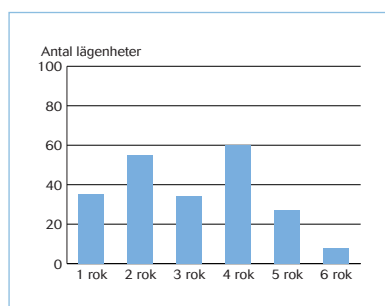


Fregattvägen 9, Fregatten 4.

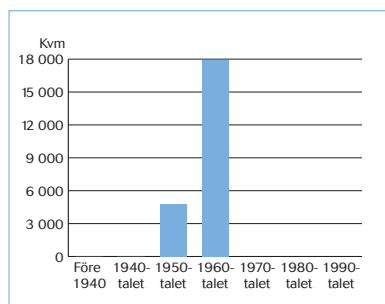


Bodalsvägen 11-19, Regattan 3.

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 21 985 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 kommunal-ägda bolaget Tunabyggen. Bland de större privatvärdarna finns Byggpartner.

Nyckeltal

Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	317
varav ny- eller ombyggda	0
Antal lokaler	9
Antal garage och p-platser	281
Lägenhetsomsättning, % *	24,0
Bostadsyta, kvm	21 337
Lokalysyta, kvm	648
Totalyta, kvm	21 985
Hyra, Mkr	15,7
Driftsöverskott, Mkr	8,1
Bokförda värden, Mkr	22,2
Direktavkastning, %	36,7

* Årets lägenhetsomsättning består av uppsagda lägenheter till förmedling.

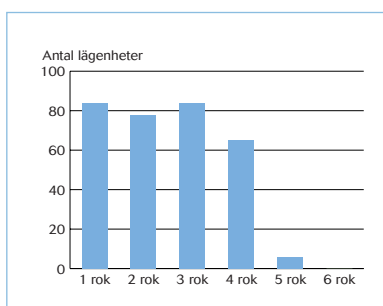


Röda vägen 12–26, Castor 1.

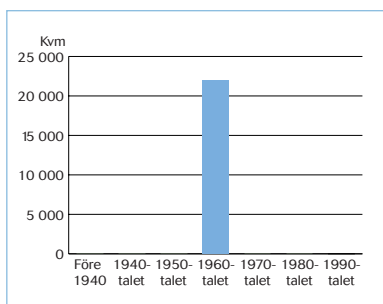


Hagavägen 29–33, Väduren 2.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Marknadsbeskrivning

Informationen på sidorna 26–30 är skrivna av Forum Fastighetsekonomi AB.

Bostadsmarknaden i Stor-Stockholm

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.

För hela Stockholmsområdet präglas hyresmarknaden starkt av en fortsatt bostadsbrist. Sedan 1990 har befolkningen i Stockholms kommun ökat med 87 000 personer. Under samma period har det totala utbudet av bostäder ökat med motsvarande 27 500 bostäder. Hela regionen präglas av samma situation. Under 2003 märktes en tydlig avmattning av inflyttningen. Bristen på bostäder resulterar i en ökad utflyttning till främst Mälardalen. Storstockholm har sedan 2000 drabbats hårt av minskad sysselsättning. 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 ett antal 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. Generellt kan konstateras att intresset för svenska fastigheter som placeringsform ökade under 2003. Utländska aktörer dominerade bland köparna. Enligt Forums uppfattning omsattes i Sverige hyresfastigheter för cirka 100–110 mdr kr. Huvuddelen av omsättningen avser lokalfastigheter belägna i Storstockholmsområdet. Utländska investerare stod bakom köp för cirka 75 Mdr kr. Den tidigare utförsäljningen av kommunägda bostadshyreshus till privatvårdar eller bostadsrättsföreningar har sedan lagändringen 2002 nästan helt uteblivet. I storstäderna är bostadsrättsföreningar fortfarande en dominerande köpare av bostadsfastigheter. Totalt genomfördes i landet bostadsrättsombildningar för cirka 10 Mdr under 2003. Drygt 75 % av dessa avser köp i Stockholms län. Endast ett mindre antal blockaffärer med betydande bostadsbestånd bytte ägare. Dessa blockaffärer omfattade bostäder utanför innerstaden. Placerare med hemvist

utanför landet fortsatte under inledningen av 2004 att köpa svenska fastigheter dock till största delen lokalfastigheter.

Hyresutvecklingen

Bostadshyresmarknaden är 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 till exempel Malmö och Linköping där större hänsyn tas till läget. Parternas överenskommelse leder på sikt till en friare hyressättning inom ramen för det nuvarande systemet. Framförallt kommer hyresnivån att kunna anpassas efter hyresgästernas värderingar.

Under 2003 färdigställdes ett mindre antal hyresrättslägenheter i Stockholms innerstad. Hyran för aktuella lägenheter resulterade i nya högsta noteringar för Stockholmsmarknaden. Den avtalade hyresnivån för taklägenheter (45–50 kvm boyta) i Stockholms City överstiger 2 600 kr/kvm och år. Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad var det enda mer omfattande nybyggnadsprojektet. I de nybyggda delarna av Hammarby Sjöstad har hyresnivåerna för normallägenheter ca 75 kvm varit motsvarande ca 1 800 kr/kvm. För bostäder i äldre hus varierar hyresnivåerna från motsvarande ca 700 kr/kvm upp till ca 1 200 kr/kvm beroende på lägenheternas storlek, skick och standard. Genomsnittshyran för hela Stockholms kommun var ca 854 kr/kvm under år 2003. I januari 2003 träffade bostadsmarknadens parter en överenskommelse om att tillsammans stärka och bevara hyresboendet.

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 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 Fastighets Index, SFI, var den årliga totalavkastningen för bostadsfastigheter, i SFIs undersökta portfölj, under 1997 till och med 2003 i genomsnitt 15 %. Med totalavkastning avser SFI summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdeförändringen. För 2003 var totalavkastningen för bostäder i hela SFI-portföljen 9,6 % och för samtliga fastighetstyper 0,9 %.

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 2003

angavs en totalavkastning för bostadsfastigheter i Storstockholm motsvarande 8,2 %. Det är en minskning sedan rekordåret 2000 då motsvarande värde uppgick till 21,2 %.

Marknad i förändring

Den största förändringen inom det marknadssegment där HEBA agerar finns i förhållandet mellan olika upplåtelseformer. Den stora 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. Ombildningsvågen i kombination med en nyproduktion inriktad mot uteslutande bostadsrätter har skapat en situation där antalet hyresrättslägenheter i innerstaden nu är 46 % 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 regionen under 2003 kan konstateras att ca 63 % (70 % av värdet) var försäljningar till bostadsrättsföreningar. Inom tullarna var motsvarande siffra 75 %. Andelen är lägre än motsvarande siffror för 2001 och 2002. Privata investerare betalade under 2003 i nivå med bostadsrättsföreningarna.

Fortsatt bostadsbrist

Den årliga befolkningsökningen i Stockholms län har under den senaste 8-årsperioden varit omkring 20 000 personer per år. Under 2001 skedde ett tydligt trendbrott och ökningen har minskat och blev under 2003 endast 1 432 personer. En stor del av dessa är mindre hushåll. Födelseöverskottet i Stockholm är betydligt högre än i övriga storstadsområden. Detta talar för en långsiktigt stark efterfrågetillväxt. Med en utebliven nyproduktion fortsätter andelen hyresrätter att minska. Allt talar för en fortsatt hög

efterfrågan på kvarvarande hyresrätter. Figuren nedan visar fördelningen mellan olika upplåtelseformer. Den kategori hyresvärdar HEBA representerar, har minskat under lång tid.

I regionen bor det i genomsnitt ca 1,9 personer/lägenhet. Politikerna i Stockholms stadshus har utlovat ökad nyproduktion. Stora förhoppningar finns 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 indikerar en hyresnivå för genomsnittslägenheten 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 2003 var ytterst begränsat. Endast fyra överlåtelser avseende hyresfastigheter (inom typkod 300) noterades i fastighetsregistret. De senast genomförda fastighetsaffäerna av större format skedde hösten 2002. För närvarande finns heller inga större objekt eller bestånd ute till försäljning.

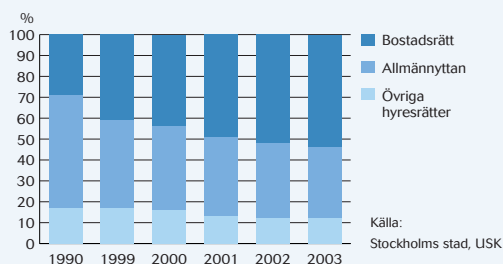
Hyresmarknaden för bostäder präglas av Tunabyggens uppgörelse från 2002. Enligt denna höjs hyrorna med 3,5 %/år under 2003 och 2004. Under den senaste 5-årsperioden har vakanserna hos det allmännyttiga bostadsföretaget pendlat mellan 1,5 och 4 % av det totala lägenhetsutbudet. Det råder i det närmaste 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
Inre staden	844	867	887	925
Söderort	750	763	781	806
Västerort	762	776	794	821

Källa: Stockholms stad, USK

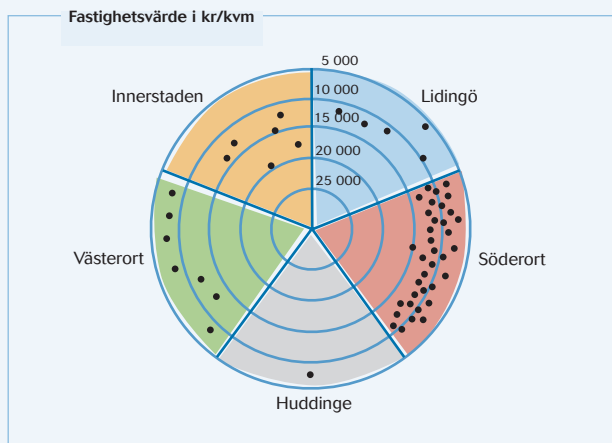
Upplåtelseform av flerbostadshus i Stockholms innerstad



Fastighetsbeståndet

Positionering av HEBA:s fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under 2003 vid två tillfällen marknadsvärderat HEBA:s fastighetsinnehav. I en piltavla presenteras Forums uppfattning om hur HEBA:s fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Mittan av piltavlan representerar de högst värderade bostadsfastigheterna inom Stockholmsmarknaden. Det yttersta fältet anger det lägsta värdet inom respektive delmarknad. Värdeintervallen för respektive delmarknad utgörs av det markerade fältet, det presenteras även i tabellform nedan.



Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. De mest centrala faktorerna är hyresintäkterna, driftkostnaderna, finansieringskostnaderna och fastighetens läge. Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi, har byggt upp en hög kundlojalitet. I Nöjd-Kund-Indexmätningar når HEBA en placering bland de bästa. Nöjda kunder ger på sikt lägre förvaltningskostnader och säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i sam-

band med renoveringar, tycks efter uppgörelsen mellan hyresmarknadens parter, åter vara möjliga. I HEBA:s hyreshus finns lägenheter med olika standard och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBA:s fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan rustade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn tagen till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	2,5 – 4,0
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	17 800
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	17 600
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	29 000

Lidingö	
Direktavkastning (%)	4,5 – 6,0
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	11 100
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	12 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	23 000

Söderort	
Direktavkastning (%)	4,5 – 6,0
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	11 700
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	10 700
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	18 000

Huddinge	
Direktavkastning (%)	6,5 – 8,0
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	7 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	9 000

Västerort (Vällingby/Hässelby)	
Direktavkastning (%)	5,0 – 6,5
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	7 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	15 000

Borlänge	
Direktavkastning (%)	7,5 – 9,0
Försäljning till Brf under 2003 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2003 (kr/kvm)	3 500
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	1 500

Möjligheter och risker

Allt företagande är förenat med risktagande. Förvaltning av bostadsfastigheter på en marknad med kraftigt efterfrågeöverskott kan dock tyckas näst intill riskfritt. I verkligheten påverkas HEBA av en rad risker och möjligheter. Nedan redovisas en rad faktorer fastighetsvärderare i allmänhet förknippar med bostadsfastigheter.

Bostadshyror

Till skillnad från lokalhyror finns ett betydligt större inslag av politisk risk i hyressättningen. Bruksvärdessystemet innebär i praktiken att hyresutvecklingen styrs av de kommunalägda bostadsbolagens behov av hyresuttag. Den under 2003 under-tecknade trepartsöverenskommelsen kommer på sikt att skapa möjligheter till en mer individuell prissättning. Parterna är bland annat överens om att lägenheternas läge ska utgöra en av faktorerna vid prissättningen. Av HEBAs totala hyresintäkter år 2003 om 196,4 Mkr kommer 163,1 Mkr från bostadsmarknaden i Storstockholm. Denna marknad präglas och kommer under översiktlig tid att starkt påverkas av en övrefterfrågan. Enligt Forum Fastighetsekonomis uppfattning tillhör HEBA en av de fastighetsägare vilka kommer att förbättra avkastningen från fastigheterna till följd av den pågående förändringen i synen på bruksvärdessystemet.

Vakansgrad

HEBA har till allra största delen bostadshyresgäster. Det medför att varje enskild hyresgäst utgör en förhållandevis liten andel av de totala hyresintäkterna. Trots en minskad befolkningstillväxt råder fortfarande bostadsbrist i Storstockholm. HEBA har ej drabbats av och kommer sannolikt ej heller drabbas av outhyrda lägenheter i sina bostadshyreshus i Storstockholm.

Finansiering

Större delen av fastighetsägandet i Sverige sker med en kombination av eget och lånat kapital. Svängningar på finansmarknaden påverkar därför fastighetsägarnas lönsamhet. HEBA har med sin branschmässigt förhållandevis höga soliditet, en lägre känslighet för förändringar i marknadsräntorna än flertalet andra aktörer. En låg belåning medför dock att den finansiella hävstången blir lägre. HEBA har betydande pantreserver i befintligt fastighetsbestånd. Bolaget kan utnyttja dessa för att snabbt agera vid deltagande i till exempel budgivningar i samband med fastighetsförvärv.

Värmekostnader

Av de fysiska kostnaderna som HEBA har i sitt fastighetsbestånd, dominerar kostnaden för uppvärmning. Av de totala kostnaderna för drift och underhåll utgörs ca 30 % av uppvärmningskostnad. Avgörande för kostnaden är givetvis vädret och

energipriset. HEBA har under en längre tid haft en förvaltningspolicy vilken medfört att alla fastigheter anslutits till fjärrvärme. Anläggningarna i merparten av HEBAs fastigheter är mycket moderna. De senaste årens kraftiga oljeprishöjningar har därför ej drabbat bolaget fullt ut. Risken med fjärrvärme är att huvudleverantören Fortum i praktiken har en i det närmaste monopolposition. Möjligheter finns att fler leverantörer tillkommer vilket i sin tur kan leda till prisdämpningar. HEBAs värmekostnader kan variera kraftigt från år till år och påverkas till stor del av väderleken.

Politiska beslut

De kommunala taxorna fastställs efter politiska beslut. De senaste åren har taxorna visat en tendens att stiga i en takt överstigande inflationstakten. Till detta kommer punktskatter och fastighetsskatt, vilka drabbar fastighetsägandet mer eller mindre slumpartat. Bostadspolitik bedrivs både på regional och på regeringsnivå. I situationer med hög byggarbetslöshet i kombination med bostadsbrist har det historiskt införts olika former av stimulanspaket. Det finns möjligheter att regeringen till exempel återinför fördelaktiga avdrag för renoveringar inom bostadssektorn.

Tomträttsavgäld

HEBA är innehavare av ett antal bostadsfastigheter upplåtna med tomträtt. Avtalen löper vanligtvis under 40 år med justering av avgälden/hyran för marken vart tionde år. Kostnaderna för tomträtterna blir beroende av den allmänna värdeutvecklingen för hyreshus och avkastningskravet från markägaren. En pressad kommunal ekonomi kan leda till krav på stora avgäldshöjningar vid omförhandlingarna. Historiskt kan dock konstateras att tomträttsavgälderna varit en förhållandevis billig finansieringsform för markförvärv. Vid friköp/omvandling till äganderätt stiger ofta fastighetsvärdet mer än köpeskillingen för marken.

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, detta både inom lägenheterna och i fastigheternas gemensamma ytor. Utgifterna aktiveras och leder till minskade kostnader eller höjda hyresintäkter. I delar av HEBAs fastigheter kommer det inom den kommande 10-årsperioden behövas stamrenoveringar. I samband med dessa åtgärder genomförs i regel andra åtgärder vilka tillsammans resulterar i rimliga hyreshöjningar.

Känslighetsanalys

Parameter	Förändring	Resultateffekt helår, Mkr	Påverkan substansvärde vid 5,0% direktavkastningskrav, kr per aktie
Hyresnivå	+/- 5 %	+/- 9,8	+/- 14,25
Drifts- och underhållskostnader	+/- 5 %	+/- 4,7	+/- 6,80
Räntenivå (omsättning 2004)	+/- 1 %-enhet	+/- 1,3	+/- 1,90

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 2003. Marknadsvärde definieras kortfattat som det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad.

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 värdebedömningarna har sk kassaflödeskalkyler används. Dessa resulterar i en nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnet-

ton, räntebidrag och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett värde 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 har antagits till två procent per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller för lokaler med lokalhyreskontraktets indexuppräknings. Hyrorna har i förekommande fall anpassats till marknadshyra vid kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBAkoncernens fastigheter uppgår till 2 159 miljoner kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2004-02-13

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 strategisk rådgivning och fastighetsrelaterade transaktioner. För ytterligare information se www.fforum.se

Rådsvägen 14, Rådsbacken 12.



Fastighetsförteckning

FASTIGHETSBETECKNING	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
STOR-STOCKHOLM											
INNERSTADEN											
<i>Draken 24</i>											
Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	13	6 274	5 491	875	7	3 272	2 370	724
<i>Muttern 6</i>											
Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	1 977	847	5	223	219	982
<i>Höken 30</i>											
Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 505	807	2	610	710	1 164
<i>Veken 8</i>											
Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 442	917	2	530	312	589
<i>Bonden Mindre 8</i>											
Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 412	1 054	5	261	462	1 770
Summa innerstaden			193	43	13 388	11 827	883	21	4 896	4 073	832
SÖDERORT											
<i>Bisvärmen 6</i>											
Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 091	870	2	246	241	980
<i>Bisvärmen 7</i>											
Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 010	823	4	130	134	1 031
<i>Bisvärmen 4</i>											
Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	50	8	2 501	2 179	871	3	105	70	667
<i>Bisvärmen 5</i>											
Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 071	868	3	321	264	822
<i>Pennteckningen 5</i>											
Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 146	801	4	207	129	623
<i>Arabesken 1</i>											
Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 467	918	1	2	1	500
<i>Fontänen 1</i>											
Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	3	1 759	1 499	852	1	40	21	525
<i>Fegen 1</i>											
Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	1 956	857	2	66	35	530
<i>Femlingen 1</i>											
Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	1 763	814	1	36	19	528
<i>Mosaiken 4</i>											
Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 747	867	3	288	158	549
<i>Nutiden 1</i>											
Stora Gungans väg 9–11											
Nynäsvägen 319–321, Gamla Enskede	1926	1981	19	8	1 435	1 209	843	12	1 214	1 355	1 116
<i>Skrubhyveln 5</i>											
Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	1 976	927	3	128	74	578
<i>Borrvägen 8</i>											
Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 730	851	1	40	13	325
<i>Sticksågen 1</i>											
Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	1 793	890	6	120	37	308
<i>Gradsågen 3</i>											
Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	690	847	2	72	49	681
<i>Ryggsågen 2</i>											
Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	690	848	1	2	1	500
<i>Ryggsågen 3</i>											
Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 319	854	4	209	117	560
<i>Svärdso 1</i>											
Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 156	863	4	166	94	566
<i>Korsö 3</i>											
Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	4 695	853	1	60	38	633
<i>Idö 1</i>											
Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	48	6 048	5 741	949	4	463	387	836
<i>Förgyllda Bågaren 4</i>											
Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 235	856	2	655	122	186
<i>Förgyllda Bågaren 3</i>											
Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 097	828				
<i>Förgyllda Bågaren 2</i>											
Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 007	810	2	651	309	475
<i>Spökskonaten 1</i>											
Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	9	4 356	3 606	828	4	794	213	268
<i>Skidföret 1</i>											
Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 207	868	6	246	114	463
<i>Backskidan 1</i>											
Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 066	871	2	146	77	527
<i>Skridskon 1</i>											
Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	15	3 070	2 577	839	5	246	134	545
<i>Isdubben 1</i>											
Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 200	842	4	209	110	526
<i>Störtloppet 2</i>											
Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	1 850	841	4	58	41	707

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	7 861	823	11 838	78 046	26 806		
		2 558	2 196	858	2 670	23 603	10 672		
		2 476	2 215	895	2 639	23 800	10 608		
7	66	2 103	1 820	865	5 606	20 586	8 059		
		1 601	1 874	1 171	14 268	20 551	6 645		
7	66	18 284	15 966	873	37 021	166 586	62 790		
16	61	2 650	2 393	903	18 377	17 944	6 717		
14	66	2 573	2 210	859	16 183	17 424	6 522		
29	118	2 606	2 367	908	17 594	17 645	6 605		
11	35	2 708	2 370	875	18 564	18 337	6 864		
1	3	2 886	2 278	789	16 634	18 248	7 280		
		1 600	1 468	918	10 514	11 408	4 192		
6	10	1 799	1 530	850	10 697	11 916	4 704		
		2 348	1 991	848	14 099	15 264	6 060		
		2 201	1 782	810	13 028	14 322	5 762		
		2 302	1 905	828	3 437	13 565	4 062		
24	80	2 649	2 644	998	5 997	14 952	4 116	175	2013
5	21	2 259	2 071	917	3 473	14 406	4 102	4	2006
14	62	2 074	1 805	870	2 717	13 346	4 039	4	2006
1	1	2 135	1 831	858	3 654	13 030	3 862	4	2006
		887	739	833	1 051	5 383	1 594	2	2006
		816	691	847	1 095	5 137	1 527	2	2006
2	2	1 753	1 438	820	2 259	10 503	3 121	3	2007
29	123	3 823	3 373	882	5 482	25 979	7 359	165	2017
75	100	5 567	4 833	868	13 458	39 836	10 270	211	2009
52	150	6 511	6 278	964	51 787	45 042	11 623	258	2009
29	128	5 604	4 485	800	8 032	35 656	10 273		
55	264	4 947	4 361	882	8 836	34 791	10 273		
31	153	5 597	4 469	798	25 917	37 165	11 879		
28	153	5 150	3 972	771	24 540	30 808	8 561		
27	47	2 790	2 368	849	4 990	16 175	5 724		
13	40	1 370	1 183	864	2 028	8 287	2 934		
16	73	3 316	2 784	840	18 085	20 946	7 112		
24	89	2 822	2 399	850	15 105	18 338	6 502		
14	39	2 258	1 930	855	11 133	14 490	5 014		

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
SODERORT											
<i>Antennen 5</i>											
Spikvägen 49–53/ Tångvägen 44–46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 218	864	2	91	51	560
<i>Lackträden 8</i>											
Korpmossevägen 63-69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	5	1 818	1 569	863	4	231	152	658
<i>Reversen 2</i>											
Tomträttsvägen 26–32/ Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 376	889	1	30	11	367
<i>Vildrosen 14</i>											
Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 658	1 712	1 033	2	249	147	590
<i>Lejongapet 46</i>											
Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	3 679	1 010	5	262	299	1 141
<i>Maskrosen 4</i>											
Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	823	1 191	2	334	415	1 243
Summa söderort			1 437	447	89 848	78 150	870	107	8 117	5 432	669
VÄSTERORT											
<i>Datumblocket 1</i>											
Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	96	30	5 262	4 668	887	11	1 210	768	635
<i>Pennvässaren 2</i>											
Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	38	5 670	5 024	886	12	670	316	472
<i>Bönemannen 2</i>											
Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta	1958	1958	79	28	5 756	4 899	851	7	474	261	551
<i>Gästabudet 2</i>											
Rättar Vigs väg 100–126, Nälsta	1959	1959	100	41	6 599	5 740	870	10	496	255	514
<i>Ekotemplet 3</i>											
Enspännargatan 16–66, Hässelby Gård	1955	1955	174	74	10 230	9 308	910	17	1 745	810	464
<i>Ekotemplet 2</i>											
Enspännargatan 50, Hässelby Gård	1990	1990	34	34	2 738	2 693	984				
<i>Ekotemplet 6</i>											
Astrakängatan 83–117, Hässelby Gård	1955	1999	142	83	8 012	8 178	1 021	2	100	72	720
Summa Västerort			717	328	44 267	40 510	915	59	4 695	2 482	529
HUDDINGE											
<i>Rådsbacken 12</i>											
Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5	1957/72	2002	379	1	23 839	19 238	807	17	923	687	744
Summa Huddinge			379	1	23 839	19 238	807	17	923	687	744
LIDINGÖ											
<i>Galeasen 4</i>											
Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	10	1 916	1 586	828	3	206	124	602
<i>Regattan 3</i>											
Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 151	809	2	47	27	574
<i>Styrmannen 1</i>											
Bodalsvägen 47–49, Baggeby	1961	1972	1	0	82	41	500	16	4 735	2 097	443
<i>Fregatten 4</i>											
Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	16	5 403	4 382	811	1	6	1	167
<i>Fregatten 5</i>											
Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	11	7 365	5 640	766	13	336	210	625
Summa Lidingö			220	45	17 424	13 800	792	35	5 330	2 459	461
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 946	864	188 766	163 525	866	239	23 961	15 133	632
Borlänge											
<i>Våduren 1</i>											
Hagavägen 35–37/Röda vägen 28-30	1965	1965	46		3 163	2 174	687	7	533	280	525
<i>Våduren 2</i>											
Tånggringsgatan 9–27/Hagavägen 29-33	1964	1964	127		7 960	5 593	703	2	115	76	661
<i>Castor 1</i>											
Tägtvägen 1A–C, 3A–C/Hesseliussg. 4A–C/ Röda vägen 12–26	1969	1969	144		10 214	7 032	688				
Summa Borlänge			317		21 337	14 799	694	9	648	356	549
DELTOTAL			3 263	864	210 103	178 324	849	248	24 609	15 489	629
Outhyr m.m Kvarboenderabatt, m m											
Total			3 263	864	210 103	178 324	849	248	24 609	15 489	629

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	1 269	845	2 139	8 843	3 014	3	2004
10	6	2 049	1 727	843	2 483	12 013	4 135	4	2004
16	56	1 578	1 443	914	4 779	9 336	3 081	3	2005
		1 907	1 859	975	13 362	16 432	4 149		
21	66	3 904	4 044	1 036	28 641	36 200	8 460		
12	37	1 025	1 275	1 244	8 589	11 351	2 117		
575	1 983	97 965	85 565	873	408 759	654 518	203 609	838	
12	24	6 472	5 460	844	7 622	35 721	9 826	13	2013
19	102	6 340	5 442	858	7 063	36 166	9 908	281	2014
60	276	6 230	5 436	873	5 889	35 321	9 606	274	2017
52	162	7 095	6 157	868	7 756	39 962	11 219	315	2018
52	282	11 975	10 400	868	24 877	64 318	16 855	533	2015
44	120	2 738	2 813	1 027	17 770	22 362	4 362	111	2009
51	197	8 112	8 447	1 041	58 488	50 674	12 753	368	2015
290	1 163	48 962	44 155	902	129 465	284 524	74 529	1 895	
252	749	24 762	20 674	835	170 026	149 272	40 360		
252	749	24 762	20 674	835	170 026	149 272	40 360		
7	44	2 122	1 754	827	3 151	14 379	5 359		
9	35	2 705	2 213	818	13 460	18 442	7 042		
139	571	4 817	2 709	562	5 120	28 339	11 709		
		5 409	4 383	810	7 909	38 700	14 100		
38	114	7 701	5 964	774	9 136	52 601	19 193		
193	764	22 754	17 023	748	38 776	152 461	57 403		
1 317	4 725	212 727	183 383	862	784 047	1 407 361	438 691	2 733	
54	104	3 696	2 558	692	5 334	9 593	1 463		
74	169	8 075	5 838	723	6 894	21 725	3 265		
153	284	10 214	7 316	716	10 009	27 429	4 217		
281	557	21 985	15 712	715	22 237	58 747	8 945		
1 598	5 282	234 712	199 095	848	806 284	1 466 108	447 636	2 733	
			-2 111						
			-580						
1 598	5 282	234 712	196 404	837	806 284	1 466 108	447 636	2 733	

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2003	2002	2001	2000	1999
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	196	195	171	167	152
Drifts- och underhållskostnader	-93	-89	-77	-71	-67
Fastighetsskatt	-8	-8	-6	-8	-8
Tomträttsavgälder	-3	-3	-3	-3	-2
Driftsöverskott	92	95	85	85	75
Avskrivningar på fastigheter	-10	-10	-8	-7	-5
Bruttoresultat	82	85	77	78	70
Centrala adm.kostnader	-10	-9	-9	-8	-8
Resultat fastighetsförsäljning		56	26		7
Övriga jämförelsestörande poster		-3		3	
Rörelseresultat	72	129	94	73	69
Finansiella intäkter			1		1
Finansiella kostnader	-23	-27	-19	-20	-15
Resultat efter finansiella poster	49	102	76	53	55
Skatt	-14	-29	-21	-11	-16
Årets vinst	35	73	55	42	39
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	806	803	672	664	651
Övriga anläggningstillgångar	2	3	3	5	3
Kortfristiga fordringar	6	5	4	4	48
Likvida medel och kortfristiga placeringar	2	2	2	2	3
Summa tillgångar	816	813	681	675	705
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	201	213	188	166	154
Avsättningar	57	53	43	35	31
Räntebärande skulder	523	502	417	440	436
Icke räntebärande skulder	35	45	33	34	84
Summa eget kapital och skulder	816	813	681	675	705
Nyckeltal					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	235	235	218	226	225
Direktavkastning, %	11,4	11,9	12,7	12,9	15,7
Hysesintäkter per kvm, kr	837	829	787	739	719
Drift och underhåll per kvm, kr	399	378	355	313	315
Bokfört värde per kvm, kr	3 435	3 420	3 082	2 938	2 892
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Kassaflöde, Mkr	40,3	46,2	43,2	49,4	42,2
Investeringar, Mkr	14,2	204,3	23,3	21,7	226,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	4,0	3,8	4,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,9	4,1	4,3	4,6	4,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,2	2,7	2,8
Belåningsgrad, %	64,8	62,6	62,1	66,3	66,9
Soliditet, %	24,7	26,2	27,5	24,5	21,8
Avkastning eget kapital, %	17,0	36,7	31,1	26,0	26,8
Avkastning totalt kapital, %	8,8	10,2	10,2	10,2	12,9
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	2,56	5,34	3,99	3,02	2,86
Kassaflöde, kr	2,93	3,36	3,14	3,59	3,06
Eget kapital, kr	14,63	15,47	13,63	12,04	11,17
Fastigheternas bokförda värde, kr	58,60	58,34	48,82	48,26	47,30
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 (IRR 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 ränteintäkter 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 2003.

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 866 (835) kr och i Borlänge 694 (657) 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 196,4 (194,7) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 48,9 (101,9) Mkr eller 3,55 (7,41) kr per aktie och efter skatt till 35,2 (73,4) Mkr eller 2,56 (5,34) kr per aktie. I resultatet ingår jämförelsestörande poster med 0 (53,2) Mkr. Resultatet exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 48,9 (48,7) Mkr.

Ökningen av hyresintäkterna är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar. Kostnaderna för drift har ökat bland annat på grund av ökade värme- och elkostnader samt ökade skadekostnader beroende på vattenskador i våtrum.

Investeringar och försäljningar

I 39 (90) ledigblivna lägenheter har i standardhöjande åtgärder investerats 7,2 (14,2) Mkr, vilket medfört att hyrorna kunnat höjas med 0,7 (1,7) Mkr på årsbasis. Utöver ovanstående har i värdehöjande åtgärder investerats 6,1 (19,7) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (1,4) Mkr.

Pågående projekt

HEBA arbetar med ett stadsplaneförslag för kvarteret Styrmannen på Lidingö som kommunen ställt sig positiv till och som bedöms ge en tillkommande byggrätt för cirka 5 000 kvm bruttoarea. I Västertorp fortsätter ett förtättningsprojekt medan ett projekt vid Gullmarsplan är vilande. I Huddinge har ett nytt projekt initierats.

Finansiell ställning

Kassa och bank uppgick till 1,6 (1,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 201,3 (212,9) Mkr motsvarande en synlig soliditet om 24,7 (26,2) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 40,3 (46,2) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på ökad preliminär debitering och fyllnadsinbetalning av skatt. Räntebärande skulder ökade till 522,8 (502,3) Mkr, varav 7,4 (14,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr.

Den genomsnittliga räntan för totala länestocken uppgick vid årsskiftet till 3,9 (4,1) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 (0,2) år. Utav totala lånebeloppet på 515,4 (488,2) Mkr löper 64,6 (394,6) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntekorridor/-tak om 240 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 attraktiva 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 kan bli aktuellt.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 181,2 (180,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 40,7 (99,5) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterbolag med 4,8 (18,5) Mkr och jämförelsestörande poster med 0 (53,6) Mkr.

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet 2003/2004 externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde om 2 159 Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 353 Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 113 (104) kronor. Om substansvärdet belastas med full uppskjuten skatt (28 %) beräknas värdet till 85 (79) kronor per aktie (föregående års substansvärde per aktie är enligt intern värdering).

Redovisning enligt IFRS år 2005

Fr o m år 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 föranleda överväganden 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 förbereder sig för övergången till IFRS och ser över aktuella frågeställningar.

Information från Alecta (rörande ITP-plan finansierad genom försäkring hos Alecta) som möjliggör rapportering och redovisning enligt RR 29/IAS 19 för förmånsbestämda planer avseende pensionsförpliktelser kommer inte att finnas tillgänglig förrän i slutet av år 2004 eller i början av år 2005. Därför kommer ITP-planen finansierad genom försäkring hos Alecta att redovisas som en avgiftsbestämd plan under år 2004 i enlighet med punkten 32 i RR 29/IAS 19.

I årsredovisningen för år 2005 skall HEBA lämna jämförelsetal enligt IFRS för ett jämförelseår. Detta betyder att de finansiella rapporterna för år 2004 kommer att räknas om enligt IFRS då dessa tas in i 2005 års årsredovisning. De beloppsmässiga effekterna från övergången till IFRS kommer att första gången rapporteras i delårsrapporten för första kvartalet 2005.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft sex ordinarie sammanträden. Vid dessa har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag framgår av sidan 55.



Selmedalsvägen 62–64, Förgyllda Bägaren 3.

Resultaträkning

Belopp i Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
Hysesintäkter	2	196 404	194 684	181 244	180 246
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	3	-77 312	-70 229	-71 575	-65 216
Underhållskostnader		-16 489	-18 570	-25 025	-35 183
Fastighetskatt		-8 038	-8 069	-7 732	-7 761
Tomträttsavgälder	4	-2 733	-2 735	-2 733	-2 735
Driftnetto		91 832	95 081	74 179	69 351
Avskrivningar på fastigheter		-9 800	-9 839	-6 671	-7 011
Bruttoresultat		82 032	85 242	67 508	62 340
Central administration	3, 5	-10 450	-9 551	-9 472	-8 637
Resultat vid försäljning av fastigheter			56 032		56 349
Övriga jämförelsestörande poster			-2 812		-2 787
Rörelseresultat		71 582	128 911	58 036	107 265
Resultat från finansiella investeringar					
Utdelning på aktier i dotterföretag				4 800	18 500
Ränteintäkter		117	158	93	152
Räntebidrag		35	35	31	31
Räntekostnader		-22 822	-27 171	-22 265	-26 411
		-22 670	-26 978	-17 341	-7 728
Resultat efter finansiella poster		48 912	101 933	40 695	99 537
Bokslutsdispositioner	6			-3 254	-15 408
Skatt på årets resultat	7	-13 687	-28 487	-9 134	-18 323
ÅRETS VINST		35 225	73 446	28 307	65 806
Data per aktie					
Vinst efter skatt, kr		2,56	5,34		
Utdelning (2003 förslag), kr *		2,40	3,40		
Antal aktier vid periodens slut, tusental		13 760	13 760		
Genomsnittligt antal aktier, tusental		13 760	13 760		

* Varav extrautdelning 0 (1,00) kr.

Balansräkning

Tillgångar, Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	8	806 284	802 808	718 785	723 206
Maskiner och inventarier	9	1 914	1 892	1 883	1 832
		808 198	804 700	720 668	725 038
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterföretag	10			8 800	8 800
Andra långfristiga fordringar			992		992
			992	8 800	9 792
Summa anläggningstillgångar		808 198	805 692	729 468	734 830
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		525	308	467	258
Övriga fordringar	11	2 628	975	1 757	955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 211	4 323	3 142	4 260
		6 364	5 606	5 366	5 473
Kassa och bank		1 631	1 575	985	921
		1 631	1 575	985	921
Summa omsättningstillgångar		7 995	7 181	6 351	6 394
SUMMA TILLGÅNGAR		816 193	812 873	735 819	741 224

Balansräkning

Eget kapital och skulder, Kkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2003	2002	2003	2002
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		54 077	51 596		
Reservfond				6 880	6 880
		88 477	85 996	41 280	41 280
Fritt eget kapital					
Fria reserver		77 637	53 456		
Balanserad vinst				34 575	15 553
Årets vinst		35 225	73 446	28 307	65 806
		112 862	126 902	62 882	81 359
Summa eget kapital		201 339	212 898	104 162	122 639
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond				54 576	51 350
Ackumulerade överavskrivningar				28	
Summa obeskattade reserver		–	–	54 604	51 350
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	13	57 021	52 383	16 257	14 514
Summa avsättningar		57 021	52 383	16 257	14 514
Räntebärande skulder					
Checkräkningskredit		7 401	14 145	7 401	14 145
Skulder till kreditinstitut	14	515 410	488 163	513 408	470 809
Summa räntebärande skulder		522 811	502 308	520 809	484 954
Ej räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		15 007	17 292	14 596	16 932
Skulder till dotterföretag				6 691	24 472
Skatteskulder			9 284		9 174
Övriga skulder		1 596	1 625	1 535	1 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	18 419	17 083	17 165	15 650
Summa ej räntebärande skulder		35 022	45 284	39 987	67 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		816 193	812 873	735 819	741 224
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	16	611 444	580 233	602 427	562 634
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 2001-12-31	34 400	41 516	111 696	187 612
Utdelning			-48 160	-48 160
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		10 080	-10 080	
Årets vinst			73 446	73 446
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

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget				
Eget kapital 2001-12-31	34 400	6 880	63 713	104 993
Utdelning			-48 160	-48 160
Årets vinst			65 806	65 806
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

Kassaflödesanalys

Kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	48 912	101 933	40 695	99 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10 596	-46 823	7 438	-50 000
Betald skatt	-19 241	-8 870	-17 371	-4 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	40 267	46 240	30 762	45 148
Förändring av rörelsekapital	-828	898	-17 693	-15 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 439	47 138	13 069	29 170
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i förvaltningsfastigheter	-13 276	-202 898	-2 250	-184 974
Övriga investeringar	-913	-1 459	-913	-1 459
Försäljning av fastigheter		119 900		119 900
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	95	132	95	132
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 094	-84 325	-3 068	-66 401
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av långfristiga skulder	20 503	84 785	35 855	84 798
Förändring av långfristiga fordringar	992	426	992	426
Utbetald utdelning	-46 784	-48 160	-46 784	-48 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 289	37 051	-9 937	37 064
Årets kassaflöde	56	-136	64	-167
Likvida medel vid årets början	1 575	1 711	921	1 088
Likvida medel vid årets slut	1 631	1 575	985	921
Upplysning om betalda räntor				
Betald ränta uppgick till	23 070	27 170	22 454	26 410

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Nya och reviderade rekommendationer som trädde i kraft från och med den 1 januari 2003:

RR 2:02	Varulager
RR 22	Utformning av finansiella rapporter
RR 24	Förvaltningsfastigheter
RR 25	Rapportering för segment
RR 26	Händelser efter balansdagen
RR 27	Finansiella instrument
RR 28	Statliga stöd

Rekommendationerna har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat eller ställning eller föranlett omarbetning av jämförelseåret.

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. I koncernen aktiverade förbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen kostnadsförs löpande i de enskilda bolagen i den mån de är skattemässigt avdragsgilla som reparationskostnad.

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	
	2003	2002	2003	2002
Driftskostnader	355	422	329	396
Central administration	444	640	441	635
	799	1 062	770	1 031

Nedskrivningar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade 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. För-

Tilläggsupplysningar, fortsättning

ändringen 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 räntee exponeringen i den räntebärande skulden. Optionsavtal har tecknats (räntekorridor/-tak) 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 resultat-

redovisas vid samma tidpunkt som den underliggande (säkrade) skulden. Ränteintäkter och räntekostnader brutto-redovisas 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 lokalhyornas 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 3,9 (4,1) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,2 (0,2) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/-1,3 Mkr för år 2004.

Av räntebärande skulder på 522,8 (502,3) Mkr löper 64,6 (394,6) Mkr samt checkräkningskredit på 7,4 (14,1) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntekorridor/-tak om 240 Mkr som i sin helhet förfaller under mars och maj 2004.

Finansiella derivatainstrument

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde, Mkr	Golv % (Stibor)	Tak% (Stibor)
2001 06 20	2004 03 22	90	0	-0,2	3,8	5,3
2002 06 17	2004 03 15	75	-	0		4,8
2002 08 30	2004 05 31	75	-	0		5,3
Summa		240	0	-0,2		

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

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera god betalningsberedskap skall utnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2003 till 522,8 (502,3) Mkr, varav 7,4 (14,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 20,0 (20,0) Mkr.

Länestrukturen och medelräntor för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2003 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2004	204,4	3,4	39
2005	183,9	4,1	36
2006	124,5	4,4	24
2007 och framåt	2,6	4,0	1
Summa	515,4	3,9	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 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

Koncernen 2002

	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt koncern
Hysesintäkter	20 104	83 146	41 952	19 382	15 662	14 438	194 684
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 083	-30 949	-14 863	-7 415	-5 906	-5 013	-70 229
Underhållskostnader	-2 129	-8 924	-3 787	-259	-2 583	-888	-18 570
Fastighetsskatt	-1 329	-3 365	-1 480	-690	-897	-308	-8 069
Tomträttsavgälder		-840	-1 895				-2 735
Driftnetto	10 563	39 068	19 927	11 018	6 276	8 229	95 081
Avskrivningar på fastigheter	-736	-4 894	-2 250	-1 216	-518	-225	-9 839
Bruttoresultat	9 827	34 174	17 677	9 802	5 758	8 004	85 242
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	37 227	407 792	128 584	170 638	37 603	20 964	802 808
Maskiner och inventarier *	157	845	421	213	196	60	1 892
Kortfristiga fordringar *	470	2 522	1 258	637	586	133	5 606
Ofördelade tillgångar							2 567
Summa tillgångar	37 854	411 159	130 263	171 488	38 385	21 157	812 873
Ej räntebärande skulder							
Ej räntebärande skulder *	2 932	15 723	7 845	3 969	3 652	1 879	36 000
Ofördelade skulder							9 284
Summa ej räntebärande skulder	2 932	15 723	7 845	3 969	3 652	1 879	45 284
Investeringar	1 950	17 082	7 574	172 024	5 304	423	204 357

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2003	varav män	2002	varav män
Moderbolaget	27	19	25	17
Dotterföretag	2	1	2	1
Koncernen totalt	29	20	27	18

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2003		2002	
	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	9 366	4 661	8 432	3 690
(varav pensionskostnader)		[1 225]		[724]
Dotterföretag	1 153	408	1 052	334
(varav pensionskostnader)		[17]		[16]
Koncernen totalt	10 519	5 069	9 484	4 024
(varav pensionskostnader)		[1 242]		[740]

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 498 (304) Kkr styrelse och VD.

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

	2003		2002	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 613	7 753	1 492	6 940
Dotterföretag	309	844	300	752
Koncernen totalt	1 922	8 597	1 792	7 692

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 555 (515) Kkr varav 130 (115) Kkr till styrelsens ordförande. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 104 (158) kkr avseende juridiska konsultationer till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelseledamoten Sören Härnblad är verksam.

Verkställande direktör

Till verkställande direktören har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 057 Kkr samt ett tantiem som baseras på resultatet, exklusive jämförelsestörande poster, som år 2003 uppgick till 324 Kkr. Tantiemet kan högst uppgå till en halv årslön. För VD utgår förmånsbestämd pension enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2003 uppgick till 498 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. Uppsägningstiden från bolagets sida är ett år vartill kommer ett avgångsvederlag om en års-lön. Tidigare har styrelsen uppdragit åt styrelsens ordförande att träffa avtal med VD om dennes lön och övriga villkor. Fr o m år 2003 har styrelsen infört en ersättningskommitté bestående av Lars F Ericsson, Lars Åberg och Sören Härnblad som skall bereda frågan och underställa denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 3 personer varav för närvarande en deltid och en anställd fr o m 1 juni 2003, har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 157 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2003 med 68 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månads-lön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2003 uppgick till 324 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonsussystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD. Bonus kan högst uppgå till en månads-lön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2003-12-31	2002-12-31
Andel kvinnor		
Styrelse	14%	14%
Övriga ledande befattningshavare	25%	33%

Tilläggsupplysningar, fortsättning

Sjukfrånvaro	2003-07-01	2002-07-01
	2003-12-31	2002-12-31
Koncern och moderbolag		
Total sjukfrånvaro	10%	13%
– långtidssjukfrånvaro	89%	93%
– sjukfrånvaro för män	11%	13%
– anställda 30–49 år	2%	3%
– anställda 50 år–	17%	20%

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

NOT 4 TOMRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Förfallotidpunkt inom ett år	7		7	
Förfallotidpunkt 1–5 år	23	30	23	30
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 703	2 703	2 703	2 703
Summa	2 733	2 733	2 733	2 733

NOT 5 CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnader för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna med 321 (310) Kkr för koncernen varav 297 (268) Kkr för moderbolaget. Av ersättningen avser 24 (5) Kkr för koncernen och 24 (5) för moderbolaget andra uppdrag än revisionsuppdraget.

NOT 6 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2003	2002
Överavskrivning på maskiner och inventarier	–28	
Återföring från periodiseringsfond	5 571	5 237
Avsättning till periodiseringsfond	–8 797	–20 645
Summa	–3 254	–15 408

NOT 7 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	–9 046	–19 132	–7 391	–17 342
Skatt hänförlig till tidigare år	–3			
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver	–980	–4 236		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	–3 658	–5 119	–1 743	–981
Summa	–13 687	–28 487	–9 134	–18 323
Redovisat resultat före skatt	48 912	101 933	37 441	84 129
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	–13 695	–28 541	–10 483	–23 556
Skatt hänförlig till tidigare år	–3			
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	216	277	1 553	5 455
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–205	–223	–204	–222
Summa	–13 687	–28 487	–9 134	–18 323
Skattesats	28%	28%	24%	22%

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 8 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	736 130	635 369	646 040	562 874
Investeringar	13 276	152 408	2 250	134 484
Försäljningar		-51 647		-51 318
Utgående anskaffningsvärde	749 406	736 130	648 290	646 040
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 581	-48 493	-42 132	-37 861
Försäljningar		2 751		2 740
Årets avskrivningar	-9 800	-9 839	-6 671	-7 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 381	-55 581	-48 803	-42 132
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	122 259	84 952	119 298	81 991
Investeringar		50 490		50 490
Försäljningar		-13 183		-13 183
Utgående anskaffningsvärde	122 259	122 259	119 298	119 298
Utgående planenligt värde	806 284	802 808	718 785	723 206
Skattemässigt värde	675 877	685 465	660 728	671 373
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 018 472	960 087	968 670	909 855
Mark	447 636	426 687	438 691	417 661
Varav mark tomträtter	-136 372	-130 040	-136 372	-130 040
Summa	1 329 736	1 256 734	1 270 989	1 197 476

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 så kallad 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 indexuppräknning. 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 2 159 Mkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 1 353 Mkr.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Ingående anskaffningsvärde	7 438	6 615	7 099	6 276
Investeringar	913	1 459	913	1 459
Försäljningar och utrangeringar	-608	-636	-608	-636
Utgående anskaffningsvärde	7 743	7 438	7 404	7 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 546	-4 891	-5 267	-4 643
Försäljningar och utrangeringar	516	407	516	407
Årets avskrivningar	-799	-1 062	-770	-1 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 829	-5 546	-5 521	-5 267
Utgående planenligt värde	1 914	1 892	1 883	1 832
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	26		26	
Förfallotidpunkt 1–5 år	32		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	18 242
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100
Summa			8 800	

NOT 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Skattefordringar	908		806	
Övriga fordringar	1 720	975	951	955
Summa	2 628	975	1 757	955

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	
	2003	2002	2003	2002
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver	20 507	19 527	–	–
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	36 514	32 856	16 257	14 514
Summa	57 021	52 383	16 257	14 514

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt inom ett år	204 441	202 439
Förfallotidpunkt 1– 5 år	308 406	308 406
Förfallotidpunkt efter 5 år	2 563	2 563
Summa	515 410	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 inomlägen. 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 10,8 (8,9) Mkr för koncernen och 10,2 (8,2) Mkr för moderbolaget.

NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2003	2002	2003	2002
Fastighetsinteckningar	608 891	577 379	599 874	559 780
(varav inteckningar i tomträtt)	[211 894]	[192 018]	[211 894]	[192 018]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	2 553	2 854	2 553	2 854
	611 444	580 233	602 427	562 634

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår till 112 862 Kkr. Någon avsättning till bundet eget kapital har ej föreslagits i koncernen. Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor 34 574 585
Årets vinst	Kronor 28 307 431
	<hr/>
	Kronor 62 882 016

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 29 858 016
	<hr/>
	Kronor 62 882 016

Stockholm den 19 februari 2004

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 2003. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningskyldig mot bolaget.

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

Årsredovisningen 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.

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 19 februari 2004

Lars Bauman
Auktoriserad revisor

Ingemar Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer

(avsér förhållanden 2003-12-31)



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 Lansén Förvaltnings AB, ledamot i bl a Brandkontoret och AIK i Solna AB.

Aktieinnehav

247 320 A-aktier
1 099 752 B-aktier

Rolf H Andersson

Lidingö, född 1950.

Egen företagare.

Compliance Officer i aktiefonden Pecunia.
Invald 2003.

Övriga styrelseuppdrag

Ledamot i bl a Bro Byggnads AB, RLM Teknik och Utveckling AB samt Förvaltnings AB Kubiken.

Aktieinnehav

224 800 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 och SEL Finans AB samt ledamot i bl a Bombardier-Nordtrac AB och IKANO-banken.

Aktieinnehav

19 960 B-aktier genom bolag

Lars Åberg

Lidingö, född 1948.

Rektor, Kontorsskolan AB.
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.

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 52:a 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 Västerorp som idag ägs av HEBA.

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

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

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

