

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2011

HEBA fortsätter förnygra fastighetsbeståndet och värdeökningen på fastigheterna under perioden januari – september uppgick till 5,2%.

DELÅRSRESULTAT

- Hyresintäkterna uppgick till 174,0 (174,0) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 100,0 (99,9) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 242,7 (191,1) Mkr. I resultatet ingår fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och räntederivat med 179,9 (122,4) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 62,8 (68,7) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 207,2 (141,0) Mkr, vilket motsvarar 5,02 (3,41) kr per aktie.
- Substansvärdet uppgick till 73 (67) kr per aktie.



Starka finanser ger utrymme för investeringar



»HEBA kommer att fortsätta satsa på nyproduktion i Stockholm«

HEBA kommer att intensifiera sitt ROT-program och fortsätta satsa på nyproduktion i Stockholm. Investeringar har under kvartal 3 gjorts i form av förvärv av en projektfastighet i Räcksta omfattande 77 lägenheter som färdigställs i december 2012. Vidare genomförs f.n. ROT-renovering av 200 lägenheter i Gullmarsplan, projektet genomförs i 4 etapper varav den första blir klar i december 2011.

HEBA levererar ett jämförelsevis bra resultat för kv. 3 trots ett mindre fastighetsbestånd. Efter försäljningar av två fastigheter i Stockholm i juli 2011 och försäljningen av fastigheterna i Borlänge under december 2010 så har fastighetsbeståndet minskat med 30 500 m². Försäljningarna innebär att HEBA har stärkt sina finanser och belåningsgraden uppgår nu till 24,7%.

Hyresintäkterna för de tre första kvartalen 2011 uppgick till 174,0 Mkr (174,0 Mkr) och bruttoreultatet för de tre första kvartalen 2011 uppgick till 100,0 Mkr (99,9 Mkr). Finansnettot uppgick till -27,4 Mkr (-21,1 Mkr) förändringen beror huvudsakligen på ökade räntenivåer under 2011. HEBA har under året tecknat ett antal ränteswappar för att säkerställa räntenivån under de kommande åren. HEBAs genomsnittliga ränta uppgick till 3,6% per den 30 september 2011. Turbulensen på finansmarknaden har inte påverkat HEBAs möjligheter till finansiering bl.a. beroende på bolagets förhållandevis höga soliditet om 56,4% och den stabila kapitalbas som bolagets bostäder i Stockholm utgör.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 204,3 Mkr (127,9 Mkr) och värdeförändringar derivat uppgick till -24,6 Mkr (-5,5 Mkr). Resultatet efter finansnetto och exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 62,8 Mkr (68,7 Mkr) och resultatet före skatt uppgick till 242,7 Mkr (191,1 Mkr).

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Delårsrapport januari – september 2011

TREDJE KVARTALET 2011

Hysesintäkterna uppgick till 56,6 (62,4) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 35,9 (78,8) Mkr. I periodens resultat ingår fastighetsförsäljningar och värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 9,4 (50,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 26,5 (28,8) Mkr. Resultatförändringen beror framför allt på minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 174,0 (174,0) Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 74,0 (74,1) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 242,7 (191,1) Mkr eller 5,88 (4,63) kr/aktie och efter skatt till 207,2 (141,0) Mkr eller 5,02 (3,41) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgick till 62,8 (68,7) Mkr. Minskningen beror huvudsakligen på ökade räntekostnader.

Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 60 (64) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 205 000 (236 000) m² innehållande 2 966 (3 419) bostäder och 269 (263) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg. Den uthyrningsbara arean har minskat jämfört med föregående år bland annat till följd av försäljningarna av fastigheter i Borlänge och Stockholm.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 122,7 (39,7) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,1 (1,4) Mkr. HEBA har av JM AB förvärvat mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyreslägenheter i Räcksta. Byggprojektet omfattar ett punkthus i 13 våningar och värdet av affären uppgår totalt till 167,0 Mkr. Nybyggnationen beräknas vara färdigställd i december 2012.

HEBA har samtidigt i bolagsform sålt fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta till JM med tillträdesdag den 1 juli 2011. Fastigheten Gästabudet 2 omfattar 102 hyreslägenheter med en total area om 7 100 m². Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 101,8 Mkr.

HEBA har även i bolagsform sålt fastigheten Antennen 5 i Västberga till P.A. Hedström Trävaru AB med tillträdesdag den 1 juli 2011. Fastigheten omfattar 30 hyreslägenheter med en total area om 1 500 m². Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 33,0 Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 2,1 (1,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 327,7 (2 067,4) Mkr motsvarande en soliditet om 56,4 (51,5) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 70,3 (66,6) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 1 016,8 (1 217,4) Mkr, varav 5,6 (13,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,6 (3,3) %. Utav totala lånebeloppet på 1 011,2 (1 204,4) Mkr löper 146,0 (339,1) Mkr med rörlig ränta. Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Räntebindningsstruktur 2011-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2011	343,9	4,1	34
2012	129,3	2,4	13
2014 och framåt	538,0	3,6	53
Summa	1 011,2	3,6	100

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 409,0 Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång. Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 197,9 Mkr med startdag 12 oktober 2011 (97,9 Mkr) och 19 oktober 2011 (100,0 Mkr).

Räntederivat 2011-09-30

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,4
2010-12-30	2014-06-18 ¹	180,0	-7,4
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,4
2011-10-12	2016-10-12 ¹	97,9	-9,0
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-4,0
Summa		606,9	-22,4

¹ Utställaren av ränteswapen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare fem år.

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 30 september uppgick derivatets verkliga värde till -22,4 Mkr. Värdet har minskat till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,7 (2,2) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 (2,6) år.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 4 119,0 (4 001,4) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens

samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskraven sträcker sig från 2,6 % i Stockholms innerstad till 4,6 % i Hägernäs Strand. Det finns idag en stor efterfrågan på mindre bostadshus. Sedan årsskiftet uppgår värdeökningen inom respektive delområde till mellan 3–10 %. Värdeökningen totalt under januari–september uppgick till 5,2 %. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav.

Substansvärde per aktie beräknas till 73 (67) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Förvaltningsfastigheter, Mkr			
Bokfört värde vid periodens början	3 925,4	3 283,0	3 283,0
Förvärv	75,9	550,8	552,6
Investeringar	46,8	39,7	48,3
Försäljningar	-133,4		-150,0
Värdeförändring	204,3	127,9	191,5
Bokfört värde vid periodens slut	4 119,0	4 001,4	3 925,4

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och ligger i attraktiva områden som präglas av övrefterfrågan. Den s.k. Stockholmsmodellen som skulle utgöra en ny modell för hyresbildning i Stockholm har skjutits på framtiden på grund av att Hyresgästföreningen har valt att hoppa av samarbetet. De grundläggande principerna för Stockholmsmodellens uppbyggnad är dock parterna överens om men vad som skiljer parterna åt är hur implementeringen ska ske. De kommunägda bostadsbolagen i Stockholm har i sina yrkanden för 2012 års hyror följt Stockholmsmodellen. Vad de kommande förhandlingarna leder till för hyresnivåer är idag svårt att säga men att lägesfaktorn och servicenivån bättre återspeglas i justering av hyrorna nästa år är sannolikt. HEBA är en av de fastighetsägare som kommer att gynnas av detta.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. HEBA bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men värmekostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En procentenhets höjning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,8 miljarder kronor. En procentenhets sänkning av avkastningskravet innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,4 miljard kr.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har ca hälften av det totala lånebeloppet bundits på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling så att bästa lånevillkor uppnås.

Redovisningsprinciper

HEBA följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens redommandation RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 144,5 (143,3) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 39,9 (49,0) Mkr. I föregående periods resultat ingår utdelning från dotterföretag med 7,0 Mkr.

Prognos 2011

Resultatet för 2011, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli lägre än resultatet för 2010 huvudsakligen på grund av ökade finansiella kostnader och minskade hyresintäkter till följd av fastighetsförsäljningar.

Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2011 publiceras den 23 februari 2012.
- Årsredovisning 2011 publiceras mars 2012.
- Årsstämma avhålls den 3 maj 2012.
- Delårsrapport januari – mars 2012 publiceras den 3 maj 2012.
- Delårsrapport januari – juni 2012 publiceras den 2 augusti 2012.
- Delårsrapport januari – september 2012 publiceras den 8 november 2012.

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

Stockholm den 7 november 2011

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Rapport över totalresultat

Mkr	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
HYRESINTÄKTER	56,6	62,4	174,0	174,0	235,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-15,1	-17,7	-61,9	-62,2	-89,0
Underhållskostnader	-1,3	-2,3	-5,8	-5,8	-8,3
Fastighetsskatt	-1,4	-1,3	-3,8	-3,9	-5,3
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,9	-2,5	-2,2	-3,0
Bruttoresultat	38,0	40,2	100,0	99,9	130,3
Central administration	-2,9	-3,4	-9,8	-10,1	-13,6
Resultat fastighetsförsäljning	0,2		0,2		7,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32,0	49,6	204,3	127,9	191,5
Rörelseresultat	67,3	86,4	294,7	217,7	316,0
Finansiella intäkter	0,2	0,3	1,0	1,8	1,9
Räntekostnader	-8,8	-8,3	-28,4	-22,9	-33,4
Värdeförändring räntederivat	-22,8	0,4	-24,6	-5,5	5,2
	-31,4	-7,6	-52,0	-26,6	-26,3
Resultat efter finansiella poster	35,9	78,8	242,7	191,1	289,7
Aktuell skatt	-4,7	-0,3	-9,7	-5,4	-7,7
Uppskjuten skatt	23,4	-20,5	-25,8	-44,7	-42,5
Resultat efter skatt	54,6	58,0	207,2	141,0	239,5
Övrigt totalresultat					
Värdeförändring finansiella instrument		0,1		0,2	0,2
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument					
		0,1		0,2	0,2
Summa totalresultat för perioden	54,6	58,1	207,2	141,2	239,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,32	1,41	5,02	3,41	5,80
Utdelning, kr					1,10 ²⁾
Total utdelning, Kkr					45 408

¹⁾ Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

²⁾ Varav extrautdelning 0,10 kr per aktie.

Rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,4	1,3
Förvaltningsfastigheter	4 119,0	4 001,4	3 925,4
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,7	2,6
Räntederivat	0,4		2,3
Omsättningstillgångar	4,1	9,0	6,4
Likvida medel	2,1	1,4	20,9
Summa tillgångar	4 129,5	4 015,9	3 958,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 327,7	2 067,4	2 165,9
Långfristiga räntebärande skulder	667,3	865,2	667,3
Räntederivat	22,8	8,3	
Uppskjuten skatteskuld	685,7	677,0	664,5
Övriga långfristiga skulder	12,9		
Kortfristiga räntebärande skulder	349,5	352,2	404,5
Övriga kortfristiga skulder	63,6	45,8	56,7
Summa skulder	1 801,8	1 948,5	1 793,0
Summa eget kapital och skulder	4 129,5	4 015,9	3 958,9
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 066,0	1 258,3	1 126,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2010-01-01	34,4	6,9	-0,2	1 926,4	1 967,5
Periodens totalresultat			0,1	83,0	83,1
Utdelning				-41,3	-41,3
Ingående balans 2010-07-01	34,4	6,9	-0,1	1 968,1	2 009,3
Periodens totalresultat			0,1	58,0	58,1
Utgående balans 2010-09-30	34,4	6,9	0,0	2 026,1	2 067,4
Periodens totalresultat				98,5	98,5
Ingående balans 2011-01-01	34,4	6,9	0,0	2 124,6	2 165,9
Periodens totalresultat				152,6	152,6
Utdelning				-45,4	-45,4
Ingående balans 2011-07-01	34,4	6,9	0,0	2 231,8	2 273,1
Periodens totalresultat				54,6	54,6
Utgående balans 2011-09-30	34,4	6,9	0,0	2 286,4	2 327,7

Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	35,9	78,8	242,7	191,1	289,7
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-0,2		-0,2		-7,8
Återföring värdeförändring derivatinstrument	22,8	-0,4	24,6	5,4	-5,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-32,0	-49,6	-204,3	-127,9	-191,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5,5	0,4	-4,9	1,3	-0,7
Betald skatt	-0,9	-4,1	-3,4	-6,9	-4,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	20,1	25,1	54,5	63,0	80,0
Förändring av rörelsekapital	9,7	-0,5	15,8	3,6	12,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,8	24,6	70,3	66,6	92,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investering i förvaltningsfastigheter	-87,8	-5,5	-122,7	-590,5	-600,9
Övriga investeringar	-0,8	-0,5	-1,1	-1,4	-1,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter	134,8		134,8		150,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,4		0,4		0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46,6	-6,0	11,4	-591,9	-452,6
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Förändring av låneskulder	-77,6	-22,0	-55,1	384,5	238,9
Förändring av kortfristiga placeringar				182,4	182,4
Utbetald utdelning			-45,4	-41,3	-41,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77,6	-22,0	-100,5	525,6	380,0
Periodens kassaflöde	-1,2	-3,4	-18,8	0,3	19,8
Likvida medel vid periodens början	3,3	4,8	20,9	1,1	1,1
Likvida medel vid periodens slut	2,1	1,4	2,1	1,4	20,9
Upplysning om betalda räntor					
Betald ränta uppgick till	-9,9	-9,1	-29,6	-22,8	-33,3
Erhållen ränta uppgick till	0,0	0,0	0,0	1,6	1,7

Segmentsrapportering

Januari–september 2011, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen	
Hysesintäkter	14,3	98,2	18,1	18,7	24,7	174,0	
Fastighetskostnader	-5,3	-44,4	-8,0	-7,8	-8,5	-74,0	
Bruttoresultat	9,0	53,8	10,1	10,9	16,2	100,0	

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	480,2	2 286,7	358,2	330,0	663,9	4 119,0	
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------	--

Januari–september 2010, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	13,8	86,6	19,4	18,3	22,6	13,3	174,0
Fastighetskostnader	-5,9	-36,7	-9,1	-8,1	-7,9	-6,4	-74,1
Bruttoresultat	7,9	49,9	10,3	10,2	14,7	6,9	99,9

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	452,9	2 101,2	370,9	294,0	632,4	150,0	4 001,4
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 100,0 (99,9) Mkr och resultatet efter finansiella poster 242,7 (191,1) Mkr består av central administration -9,8 (-10,1) Mkr, fastighetsförsäljning 0,2 (0) Mkr, värdeförändring 179,7 (122,4) Mkr och finansnetto -27,4 (-21,1) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt ovan utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med senaste årsredovisningen, med undantag av försäljningen i Västerort av fastigheten Gästabudet 2 för 101,8 Mkr.

Nyckeltal

	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m ²	211	225	227	209	207	202
Direktavkastning, % ¹⁾	3,3	3,3	3,3	3,8	3,4	3,3
Bokfört värde per m ² (totalarea), kr	19 687	16 963	18 345	14 900	15 198	14 137
Finansiella nyckeltal						
Kassaflöde, Mkr ²⁾	70,3	66,6	92,4	38,1	10,5	60,1
Investeringar, Mkr	123,8	591,9	602,7	32,7	90,1	107,5
Räntetäckningsgrad, ggr ³⁾	3,2	4,1	3,6	5,9	4,1	6,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ⁴⁾	3,6	3,3	3,6	2,7	5,2	4,1
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵⁾	0,4	0,6	0,5	0,4	0,3	0,2
Belåningsgrad, % ⁶⁾	24,7	30,4	27,3	24,3	18,4	15,5
Soliditet, % ⁷⁾	56,4	51,5	54,7	57,2	59,6	61,7
Avkastning eget kapital, % ⁸⁾	12,3	9,3	11,6	5,1	1,9	12,0
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁹⁾	10,8	8,7	10,0	5,6	3,0	13,7
Avkastning totalt kapital, % ¹⁰⁾	8,9	7,6	8,7	4,7	2,4	11,1
Data per aktie ^{a)}						
Resultat efter skatt, kr ¹¹⁾	5,02	3,41	5,80	1,75	0,65	3,92
Kassaflöde, kr ¹²⁾	1,71	1,61	2,24	0,92	0,26	1,46
Eget kapital, kr ¹³⁾	56,39	50,08	52,47	45,82	46,31	44,26
Substansvärde, kr ¹⁴⁾	73,29	66,54	68,55	60,52	62,53	59,43
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁵⁾	99,78	96,93	95,09	75,28	76,82	71,46
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Definitioner

- 1) Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
- 3) Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
- 4) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
- 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
- 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
- 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
- 9) Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

a) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Hysesintäkter	144,5	143,3	192,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-54,3	-53,7	-75,7
Underhållskostnader	-8,0	-7,8	-10,5
Fastighetskatt	-3,3	-3,4	-4,6
Tomträttsavgälder	-1,7	-1,8	-2,4
Driftnetto	77,2	76,6	98,8
Avskrivningar på fastigheter	-7,5	-7,5	-10,1
Bruttoresultat	69,7	69,1	88,7
Central administration	-9,7	-10,1	-13,4
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag			123,5
Resultat fastighetsförsäljning			-5,9
Rörelseresultat	60,0	59,0	192,9
Finansiella intäkter	0,9	8,6	8,7
Räntekostnader	-21,0	-18,6	-26,5
	-20,1	-10,0	-17,8
Resultat efter finansiella poster	39,9	49,0	175,1
Bokslutsdispositioner			0,1
Aktuell skatt	-8,1	-2,5	-4,1
Uppskjuten skatt	-2,3	-8,2	-7,3
Resultat efter skatt	29,5	38,3	163,8

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,4	1,3
Materiella anläggningstillgångar	1 019,3	988,8	979,1
Finansiella anläggningstillgångar	305,8	372,8	370,9
Kortfristiga fordringar	4,9	16,4	6,1
Kortfristiga placeringar			
Likvida medel			19,4
Summa tillgångar	1 331,3	1 379,4	1 376,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	434,6	325,0	450,5
Obeskattade reserver		0,1	
Avsättningar	55,7	54,3	53,4
Långfristiga skulder	509,2	609,2	411,4
Kortfristiga skulder	331,8	390,8	461,5
Summa skulder	896,7	1 054,4	926,3
Summa eget kapital och skulder	1 331,3	1 379,4	1 376,8

Granskningsrapport

HEBA FASTIGHETS AB (PUBL) ORG NR 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 30 september 2011 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra

översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing, ISA, och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2011
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor