

Vi växer på en fast grund



Välkommen till årsstämma

3 maj

Välkommen till årsstämma

Årsstämma 2012 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum torsdagen den 3 maj 2012 kl 16.30 på Konferens Spårvagnshallarna, Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57, Stockholm.

25 april

Anmälan Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 25 april 2012 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 25 april 2012 till HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006, 104 62 Stockholm eller per telefon 08-442 44 40 eller per e-post bolagsstamma@hebafast.se



25 april

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 25 april 2012 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt ha registrerat sina aktier i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

8 maj

Utdelning Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 1,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 8 maj 2012.

11 maj

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 11 maj 2012.



3 maj

Delårsrapport för januari-mars 2012 publiceras den 3 maj 2012.

2 augusti

Halvårsrapport januari-juni 2012 publiceras den 2 augusti 2012.

8 november

Delårsrapport januari-september 2012 publiceras den 8 november 2012

Feb-mars 2013

Bokslutskommuniké 2012 publiceras februari 2013.

Årsredovisning 2012 publiceras mars 2013.



INFO

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

Året som gick

- Driftsöverskottet uppgick till **131,0** (130,3) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till **248,0** (289,7) Mkr. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med **166,8** (204,5) Mkr. Resultatet exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar uppgick till **81,2** (85,2) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till **211,0** (239,5) Mkr, vilket motsvarar **5,11** (5,80) kr per aktie.
- Påbörjat nyproduktion i Råcksta (**77** lägenheter) samt ROT av bostäder vid Gullmarsplan (**52** lägenheter). Försäljning av fastigheter i Västberga och Nälsta.
- Aktieutdelningen föreslås till **1,00** (1,00 samt en extra-utdelning 0,10) kr per aktie.

Nyckeltal

	2011	2010
Fastighetsrelaterade nyckeltal:		
Hysesintäkter, Mkr	231,0	235,9
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	209,7	227,5
Direktavkastning, %	3,2	3,3
Bokfört värde per kvm, kr	19 731	18 345
Finansiella nyckeltal:		
Kassaflöde, Mkr	94,5	92,4
Investeringar, Mkr	162,4	602,7
Soliditet, %	56,1	54,7
Data per aktie:		
Resultat efter skatt, kr	5,11	5,80
Utdelning (2011 förslag), kr	1,00	1,10
Börskurs den 31 december, kr	60,00	67,75
Substansvärde, kr	73,40	68,55

Innehåll

- 1 Året som gick
- 2 HEBA i korthet
- 4 VD har ordet
- 6 Affärsidé, mål och strategier
- 8 HEBAs projekt
- 12 Våra hyresgäster
- 14 Marknad
- 17 Möjligheter och risker
- 18 HEBAs fastigheter – översikt
- 20 HEBAs fastigheter
- 26 Fastighetsförteckning
- 30 Fastighetsbeståndet
- 31 Marknadsvärdering
- 32 Ansvarfullt företagande
- 36 Organisation och medarbetare
- 38 HEBA-aktien och ägarna
- 40 Finansiell ställning
- 42 Förvaltningsberättelsen
- 48 Rapport över totalresultat, koncernen
- 50 Rapport över finansiell ställning, koncernen
- 52 Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen
- 52 Rapport över kassaflöden, koncernen
- 53 Resultaträkning, moderbolaget
- 54 Balansräkning, moderbolaget
- 55 Förändring av eget kapital, moderbolaget
- 55 Kassaflödesanalys, moderbolaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 65 Revisionsberättelse
- 66 Ledning, styrelse och revisorer
- 68 Fem år i sammandrag
- 69 Definitioner

HEBA i korthet

HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda attraktiva hyreslägenheter. Ända sedan starten har vi arbetat för att erbjuda ett tryggt, trivsamt och personligt boende för våra hyresgäster. Det ska vi fortsätta med. Det är nämligen det som gjort oss till ett av de fastighetsbolag som har de mest lojala hyresgästerna.

Våra hyresgästers bästa vän

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd för bostadshyresgäster. För att lyckas med det har vi valt att fokusera på områden som vi känner till väl och där vi vet att vi kan erbjuda något extra. På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster.



Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet. Det är ett område vi har lång erfarenhet av och som vi har en stark koppling till. För oss på HEBA är det viktigt att finnas nära våra hyresgäster. Därför tar vi själva ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. En HEBA-hyresgäst ska alltid veta vem man ska vända sig till i frågor om sin bostad.

Vi växer på en fast grund

Vi hade inte varit det företag vi är idag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhävt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare. Med en sund inställning till ekonomi har vi idag en stark balansräkning och en soliditet på 56,1%. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv. HEBA har som riktmärke att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50%.

Långsiktig ägare med trogna hyresgäster

HEBA Fastighets AB bildades i november 1952. Sedan dess har mycket hänt, Stockholm har förändrats och HEBA har utvecklats. HEBA startades av två byggmästare, Karl Holmberg och Folke Ericsson. Det är ett ursprung vi är stolta över och som fortfarande är en del av vår identitet. Inom HEBA finns gedigen kunskap om fastigheter.

Den 21 november 2012 fyller HEBA 60 år. Vi kommer att uppmärksamma detta på lite olika sätt, först och främst till våra hyresgäster. Vi har tagit fram en jubileumslogo som kommer att synas på våra trycksaker.

Vi är stolta över den fina utveckling bolaget haft under dessa 60 år. Vår målsättning är att fortsatt sätta hyresgästen i centrum med god service.



VD har ordet

Ett växande Stockholm skapar möjligheter

Året som gått har kännetecknats av en fortsatt kraftig befolkningstillväxt i Stockholmsområdet och en orolig finansmarknad. För HEBAs del innebär det en väldigt hög efterfrågan på våra bostäder. Vår starka finansiella ställning öppnar för investeringar i nyproduktion och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet.

HEBA har under 2011 ökat takten avseende nyproduktion och ROT av bostäder i Stockholm. Under 2011 startade vi nyproduktion av 77 lägenheter i Råcksta och projektering av 85 nya lägenheter i Annedal. I Norra Djurgårdsstaden och i Gubbängen pågår detaljplanearbete för ytterligare 130 lägenheter.

Under 2011 har vi arbetat för att få till ett samarbete med Akademiska Hus och Karolinska Institutet. I februari 2012 tecknade HEBA och Akademiska Hus en avsiktsförklaring i syfte att starta detaljplanearbete för att kunna bygga student- och gästforskarbostäder på KI campus i Solna. Karolinska Institutets behov är initialt 200 lägenheter och man bedömer

att man på sikt behöver ytterligare 200 lägenheter.

HEBAs ROT-program fokuserar för närvarande på området kring Gullmarsplan där 87 lägenheter nu är ombyggda och ytterligare 150 lägenheter planeras bli ombyggda till 2012/2013.

HEBAs investeringar i markförvärv, nyproduktion och ROT uppgick till 161 Mkr år 2011 och investeringarna bedöms öka under de kommande åren.

Flexibel hyressättning dröjer

Hyresbildningen för bostäder i Stockholm utvecklade sig inte riktigt som många fastighetsägare, inklusive undertecknad, hade förväntat sig. Den

så kallade Stockholmsmodellen som förhandlats mellan parterna i Stockholm har inte kunnat sjösättas på grund av att Hyresgästföreningen valt att hoppa av. Orsaken till avhoppet är att Hyresgästföreningen vill att modellen för omförhandling av bostadshyror i princip ska var ett nollsummespel där höjda hyror i de centrala delarna av Stockholm kompenseras av att hyrorna sänks i Stockholms ytterområden.

Det är tragiskt att inte parterna lyckades ro avtalet i hamn efter flera års förhandlingsarbete. Det innebär att obalansen på Stockholms bostadsmarknad består. Fler hyreslägenheter kommer sannolikt att ombildas till bostadsrätter, svarhandeln med hyreslägenheter fortsätter och inlåsningseffekten som innebär att inte kunna flytta när behoven förändras kommer att bestå. Hyressättningen av bostäder i Stockholm måste bli mer flexibel där läget och hyresvärdens service får en större inverkan på hyran.

En orolig finansmarknad men lugnare fastighetsmarknad

Den oroliga situationen på finansmarknaden har väl inte undgått någon. HEBA

» Behovet av bostäder i Stockholm bedöms öka än mer de kommande åren samtidigt som utbudet kommer att vara fortsatt lågt.«

har valt att teckna ett antal räntederivat för att säkerställa framtida räntenivåer avseende en del av bolagets låneportfölj. Den genomsnittliga räntan för år 2011 är 3,5 procent. Den långa räntan föll kraftigt under andra halvåret 2011 vilket har påverkat värdet på bolagets räntederivat. Värdeförändringen på bolagets räntederivat per den 31 december 2011 var -31 Mkr.

Volymen av fastighetstransaktioner i Sverige under 2011 var ungefär i nivå med föregående år d.v.s. ca 100 miljarder kr. Fastighetsvärdena i landet har generellt sett varit relativt stabila under 2011. Under senare delen av 2011 kunde en mindre nedgång på villa- och bostadsrättspriser noteras. Men efterfrågan på bostadsfastigheter i Stockholm är fortsatt hög och utbudet är litet. HEBAs värdeförändring av förvaltningsfastigheter år 2011 uppgick till 198 Mkr vilket motsvarar en ökning med 5 procent på årsbasis. Värdeökningen beror på förbättrade driftnetton och något minskade avkastningskrav.

Förbättrat bruttoresultat

HEBA har under 2011 genomfört två fastighetsförsäljningar via bolag. I juli såldes dels fastigheten Antennen 5 i Västberga omfattande 30 lägenheter och dels fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta omfattande 102 lägenheter. Den senare fastigheten såldes till JM och i anknytning till den affären förvärvade HEBA den obebyggda fastigheten Kv. Vatnenfallet 6 i Räcksta från JM. Samtidigt tecknade HEBA ett totalentreprenadavtal med JM om uppförande av en ny byggnad omfattande 77 lägenheter. Försäljningen av fastigheterna i Stockholm ska inte ses som en förändring av HEBAs långsiktiga strategi att växa. De sålda fastigheterna var i stort behov av renovering och försäljningen minskar bolagets ROT-program samtidigt som det frigör resurser för nyinvesteringar.

Trots att fastighetsbeståndet har mins-

kat till följd av genomförda försäljningar så uppgår bruttoresultat till 131 Mkr för år 2011 att jämföra med 130 Mkr för år 2010. Resultatet efter skatt minskade från 240 Mkr år 2010 till 211 Mkr år 2011. Resultatförändringen hänförs huvudsakligen till en negativ värdeförändring på derivat jämfört med föregående år.

Nöjda hyresgäster

HEBA genomför vartannat år nöjdhetsundersökning och 2011 års serviceindex har förbättrats till 78,7 procent jämfört med 2009 års resultat om 78,3 procent för motsvarande fastighetsbestånd. Särskilt intressant är att resultatet på frågan om man får valuta för sin hyrespeng har förbättrats kraftigt från 70,0 procent år 2009 till 75,6 procent år 2011. HEBA arbetar aktivt med att förbättra kundnöjdheten. Egen personal som sköter fastighetsdriften med lokala fastighetsexpeditioner är en viktig faktor för att hyresgästerna ska vara nöjda och känna trygghet i sitt boende.

Engagerade medarbetare

Det goda resultatet från nöjdhetsundersökningen beror i första hand på HEBAs engagerade medarbetare som är måna om att upprätthålla en tät dialog med hyresgästerna. Mycket tid och kraft har även lagts ned på energieffektivisering av vårt fastighetsbestånd, ett arbete som utgör den viktigaste delen i HEBAs miljöarbete.

Den ökade omfattningen av ny- och ombyggnadsarbeten innebär att vi under året har förstärkt vår projektorganisation med ytterligare en medarbetare. HEBA har en liten projektorganisation med beställarkompetens. Projektledning och projektering köps av konsulter och byggnadsarbeten upphandlas på entreprenad.

Bra utgångsläge för att möta framtiden

Behovet av bostäder i Stockholm bedöms öka än mer de kommande åren samtidigt som utbudet kommer att vara fortsatt



långt. Det bör innebära en hög efterfrågan och en positiv hyresutveckling för HEBAs bostäder som till största delen ligger i attraktiva lägen i Stockholm.

HEBA arbetar aktivt med energieffektivisering bl.a. i samband med vårt ROT-program och i vår nyproduktion där samtliga projekt är lågenergihus. Vi räknar med att kontinuerligt kunna fortsätta sänka energianvändningen i våra fastigheter och minska andelen köpt energi.

HEBAs medarbetare är engagerade och motiverade. Under året har alla medarbetare genomgått kompetensutveckling baserat på var och ens individuella utvecklingsplan. Det innebär att vi har en organisation som står väl rustad att möta 2012.

Mina medarbetare och jag riktar ett stort tack till våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för året som gått. HEBA fyller 60 år i november 2012, vi ser fram mot ett intressant jubileumsår.

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

Affärsidé Mål Strategi

Stockholms befolkning ökade med 37 500 personer under 2011 och fram till år 2030 bedömer man att Stockholm kommer att växa med storleksordningen ett Göteborg. Behovet av nya bostäder är mycket stort och med den förväntade befolkningsutvecklingen kommer efterfrågan på bostäder vara hög många år

framåt i Stockholm. HEBA är en långsiktig fastighetsägare med trogna hyresgäster. Vi startade vår verksamhet 1952 i Vällingby genom att bygga och hyra ut bostäder. Nu vill vi fortsätta att växa tillsammans med Stockholm och precis som då erbjuda våra hyresgäster ett modernt och attraktivt boende.

AFFÄRSIDÉ

HEBA skall erbjuda sina hyresgäster ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom:

- » ett långsiktigt ägande
- » engagerad förvaltning
- » en aktiv fastighetsutveckling



MÅL

- » HEBA ska fortsätta att växa i Stockholmsområdet.
- » HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska överstiga genomsnittet för privata bostadsbolag i storstäder.
- » HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20% fram till år 2020 jämfört med 2008 års energianvändning.
- » HEBAs tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70% av resultatet efter beräknad skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.
- » HEBA ska bibehålla en hög soliditet med riktmärke om minst 50% över tiden.

Utfall

Mål	2011	2010	2009	2008	2007
Växa i Stockholmsområdet ¹	210	206	187	185	181
Utdelning 70% av förvaltningsresultat ²	69	72	69	73	74
Riktmarke soliditet minst 50%	56,1	54,7	56,3	60,7	51,4

1) Uthyrningsbar tidsvägd area Stockholmsområdet, tusen m²

2) Efter skatt

210

69%

Utfall: Växa i Stockholmsområdet

Utfall: Utdelning av förvaltningsresultat efter skatt

Läge för tillväxt

STRATEGI

- » HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.
- » HEBAs verksamhet ska omfatta fastigheter med hyresbostäder i flerfamiljshus i Stockholmsområdet.
- » HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.
- » HEBAs verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.
- » HEBAs tillväxt ska ske både genom förvärv och nyproduktion av flerfamiljshus.
- » HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.
- » HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.



Våra projekt

FLER NYA LÄGENHETER I STOCKHOLM Under 2011 påbörjade HEBA planeringen för flera ombyggnadsprojekt. Samtidigt fortsätter planeringen för nyproduktion av ca 700 lägenheter. Vi har valt att inte sätta något måltal för hur snabbt vi ska växa, men vi arbetar hela tiden aktivt med att utvärdera olika möjligheter till att utöka och förnygra vårt fastighetsbestånd.



225

Antal nybyggda lägenheter senaste 5 åren

89

Antal ombyggda lägenheter senaste 5 åren

690

Planerad nybyggnation av lägenheter

Kommande

Viktiga steg mot Norra Djurgårdsstaden

Norra Djurgårdsstaden ska bli en internationell förebild för hållbara och kvalitativa stadsmiljöer och ingår som ett av 18 stycken stadsbyggnadsprojekt i Clinton Climate Initiative. Här ska den växande storstaden förenas med de värden som gör Stockholm unikt: närheten till vatten och natur. Genom innovativ miljöteknik och kreativa lösningar kommer Norra Djurgårdsstaden att bli ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande. Stadsdelen kommer att få 10 000 nya bostäder och 30 000 nya



arbetsplatser. Stadsdelen, som finns i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur, kommer att bli en levande och vital del av innerstaden.

Norra Djurgårdsstaden i Stockholm ska bli ett spjutspetsområde när det kommer till miljövänligt byggande och här ska HEBA uppföra ca 70 stycken nya klimatanpassade lägenheter och ca 500 kvm butiksarea. Detaljplanearbetet pågår f.n. och byggstart för Norra Djurgårdsstaden etapp 2 planeras till 2014.

Pågående

Nytt byggprojekt i Räcksta

HEBA har tecknat avtal med JM AB om förvärv av mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyresbostäder i Räcksta i kv. Vattenfallet. Förvärvet genomfördes som en bolagsaffär och projektet omfattar ett punkthus i 13 våningar. Byggstarten ägde rum i juni 2011 med planerad inflyttning i december 2012. Fastigheten ligger i anslutning till Vällingby Trädgårdsstad vilket är namnet på det nya bostadsområde som planeras på Vattenfalls nuvarande kontorsfastighet strax intill Räcksta T-banestation. Lägenhetsstorlekar 2-5 RoK.

Under våren 2012 kommer vi att öppna intresseanmälningen för dessa lägenheter via vår hemsida.



Kommande

Bostäder för studenter och gästforskare

HEBA och Akademiska Hus har tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för student- och gästforskarbostäder och lokaler för kontor och undervisning på Karolinska Institutets campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet.



Akademiska Hus kommer att behålla och utveckla den del av marken som planeras för kontor och undervisning.

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med bostäder för utländska studenter och gästforskare. Initialt har man ett behov av 200 lägenheter och man bedömer att det behövs ytterligare ca 200 lägenheter i ett senare skede.

Våra projekt fortsättning

Ombyggnad

Energieffektivisering och modernisering

Under 2012–2014 planerar vi för att fortsätta med ombyggnationer av fastigheter på Bisvärmen 4–7 vid Gullmarsplan samt fastigheterna Fregatten 4–5 på Lidingö vilket omfattar totalt ca 300 lägenheter. HEBAs ROT-plan sträcker sig ca 10 år framåt i tiden och åtgärderna i respektive ROT-projekt kommer att variera vilket innebär att det inte är nödvändigt att evakuera

hyresgäster vid samtliga projekt.

Energieffektivisering, modernisering och bevarande av befintliga kvalitéer är viktiga ledord i HEBAs ROT-plan. Sist men inte minst är det viktigt att våra hyresgäster blir nöjda med sina ”nya” lägenheter.

En investering i form av ombyggnation kräver förstås att vi får avkastning på investerat kapital vilket innebär att hyresgästen får en hyreshöjning efter ombyggnad. Men det går oftast inte att få till en hyresökning som ger en rimlig avkastning på investeringen utan det krävs samtidigt åtgärder för att sänka kostnaderna för drift och underhåll.

Energieffektivisering är en av de viktigaste faktorerna för att få ekonomi på projekten och lösningarna varierar beroende på de individuella förutsättningarna i respektive projekt. Värmeåtervinning



med s.k. FTX-system är ett bra sätt att spara energi och vi använder detta system där det går att genomföra. HEBA är en långsiktig fastighetsägare och vi väljer därför hållbara och långsiktiga lösningar och materialval vid ombyggnationer som leder till lägre underhållskostnader och en långsiktigt bra ekonomi.

Kommande

Nya lägenheter i Gubbängen



I december 2010 tecknade HEBA avtal med Stockholms stad om markanvisning om 56 stycken hyreslägenheter vid Gubbängens Centrum. Området ligger strax intill fastigheten Borrsvängen 8 som HEBA äger sedan tidigare. Även här kommer det att vara väldigt god tillgång till allmänna kommunikationer då Gubbängens T-banestation ligger strax intill.

HEBA arbetar för närvarande tillsammans med Stockholm Stad med detaljplanen och en förhoppning är att byggstart ska ske under 2013.

HEBA har lagt in ansökan om fler markanvisningar i Stockholm i syfte att erhålla mer mark för framtida bostadsproduktion.

56

Antal planerade hyreslägenheter vid Gubbängens Centrum

10

Antal år som HEBAs ROT-plan sträcker sig

85

nya hyreslägenheter i Annedal

Kommande

Nytt bostads- kvarter i Annedal

HEBA har under 2011 projekterat för nyproduktion av 85 hyreslägenheter i Annedal. Byggstart i april 2012 med inflyttning i slutet av 2013. Förutom bostäder och garage så omfattar exploateringen en mindre del butikslokaler. Annedal är ett nytt bostadsområde med närhet till Mariehäll, Bromma och Sundbyberg. Där det tidigare fanns ett område med arbetsplatser, växer nu en ny del av staden fram. Över 2 000 nya hem byggs av ett tjugotal byggherrar i Annedal.



Annedal
2012

2000

Antal nya lägenheter som byggs i Annedal av samtliga byggherrar



Våra hyresgäster

VÅRA HYRESGÄSTER ÄR VIKTIGA! Ett högt betyg från våra hyresgäster i år igen. Sedan 2002 har HEBA vartannat år utfört kundenkäter för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och HEBAs tjänster.



Trygghet och trivsel får höga betyg

På HEBA satsar vi mycket på hyresgästernas trivsel och att de känner sig trygga i sitt bostadsområde. Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål. Genom att vara närvarande och lyhörda för våra hyresgästers önskemål får vi både viktig information kring vad vi bör utveckla och förbättra samtidigt som det skapar trygghet hos våra hyresgäster. HEBA har fastighetsskötare stationerade i samtliga områden där vi har fastigheter. Fastighetsskötarna har ofta en personlig kontakt med de boende vilket gör att det aldrig är svårt att få hjälp när behov uppstår.

Arbetet med att utveckla tryggheten för våra hyresgäster pågår konstant inom HEBA.

Årets Nöjd Kundenkät gav höga betyg, till och med ännu bättre i år jämfört med 2009. Det är ett bra bevis för att de riktade insatser som görs kontinuerligt under året har bidragit till nöjdare hyresgäster.

Bostäder i bra lägen

HEBAs bostäder uppfördes framförallt under 1940-, 1950- och tidigt 1960-tal och då var efterfrågade lägen, god miljö och utvecklad service största prioritet i val av boendet. Dessa värderingar lever kvar än idag när vi planerar nya boenden.

I Stockholmsområdet är omsättningen på lägenheter mycket låg och de flesta som flyttat in i våra lägenheter stannar kvar under många år.

Drygt 20 % av våra hyresgäster har hyrt samma bostad hos HEBA i mer än 20 år och vissa till och med ända sen huset byggdes.

» Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål.«

79%

av våra hyresgäster är nöjda med servicen

73%

av våra hyresgäster är nöjda med sin bostad

Kundundersökning

Sedan 2002 har HEBA vartannat år genomfört omfattande kundundersökningar för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sitt boende och HEBAs tjänster.

Frågorna är indelade i fem huvudområden; service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet.

Serviceindex fångar upp vad hyresgästerna upplever i mötet med HEBAs medarbetare. Produktindex avser egenskaper hos lägenheterna och fastigheten i övrigt såväl inne som ute.

Företagets Profil påverkas av hur bedömningen av service och produkt utfaller.

Hyresgästernas egen samlade bedömning av bostadens läge, tillgången på service och områdets rykte sammanfattas i nyckeltalet Attraktivitet.

Får hyresgästen valuta för sin månadshyra, är kunderbjudandet prisvärt jämfört med andra alternativ? Detta är den slutliga sammanvägning som hyresgästen gör – bedömning av Prisvärdheten.

Tryggheten fick ännu bättre betyg jämfört med 2009, drygt 77% av hyresgästerna är nöjda.

Trivseln ökade också jämfört med 2009, 89% är nöjda.

Serviceindexet totalt för 2011 hamnade på nära 79% och produktindexet totalt hamnade på över 73%. Båda dessa värden ökade jämfört med 2009.



Trivseln ökade också jämfört med 2009, 89% är nöjda.

På delen profil fick vi ett betyg på att nära 82% är nöjda, också ett högre betyg jämfört med 2009.

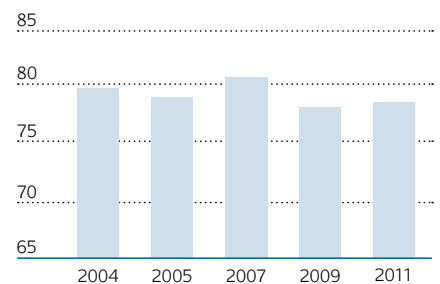
Attraktivitet gav oss över 93% nöjda hyresgäster, 2009 var 94% nöjda.

Valuta för hyran ökade med nära 6 procentenheter fler nöjda hyresgäster till 76% som är nöjda.

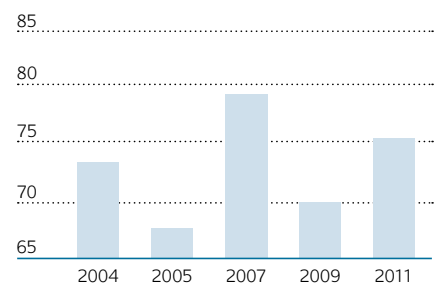
Som tidigare år kommer vi att ta till vara på de synpunkter som kommit till oss i undersökningen genom att göra ytterligare förbättringar. Förvaltarna och fastighetsskötarna tar fasta på synpunkterna och utarbetar handlingsplaner med förbättringsaktiviteter under det kommande året. Hyresgästerna informeras sedan vad som planeras i deras område.

HEBA Fastighets AB NKI undersökning 2011

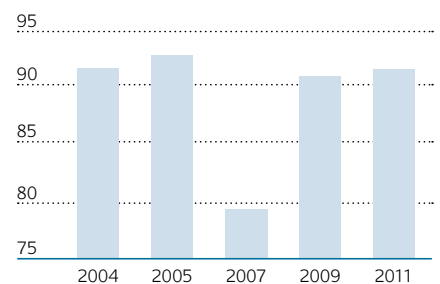
Serviceindex Procent nöjda kunder



Valuta för hyran Procent nöjda kunder



Attraktivitet Procent nöjda kunder



Marknad

FASTIGHETSMARKNADEN Under 2011 växte Stockholm med ca 37 500 nya invånare. Den omfattande inflyttningen gör att efterfrågan på hyreslägenheter är hög. HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva lägen i Stockholmsregionen – från Täby i norr till Huddinge i söder. Det är en region som präglas av en stor efterfrågan på framförallt nyproducerade hyreslägenheter.

330 000

Antal personer i Stockholms bostadsförmedlingskö



» HEBAs satsning på nyproduktion syftar till att bidra till bolagets tillväxt och samtidigt förnygra fastighetsbeståndet och förbättra bolagets lönsamhet. «

15

Antal år tills Stockholm vuxit med ett Göteborg

Intresset av att förvärva bostadsfastigheter har varit stort under hela året och enligt Leimdörfers Investor Survey 2012 bedöms det vara fortsatt stort även under 2012. Investeringar i bostadsfastigheter ses som låg risk vilket investerarmarknaden efterfrågar för närvarande. Bostadsfastigheter i Stockholm har visat på stigande priser under 2011 med en hög efterfrågan och ett mycket litet utbud. Priserna på villamarknaden och bostadsrättsmarknaden indikerade i slutet av 2011 på något sjunkande priser. Det dras ofta paralleller till bostadsbubblan i Köpenhamn och att samma scenario kommer att drabba Stockholm. Vad många glömmer bort är att Köpenhamn har haft en omfattande lägenhetspekulation med ett stort överutbud av lägenheter, en situation som vi inte har i Stockholm. Om priser på bostadsrätter fortsätter sjunka under 2012 och om det får effekt på värdet av flerfamiljshus i Stockholm återstår att se. Bostadsbristen och en låg nyproduktion kombinerat med förhållandevis låga hyror gör Stockholms fastighetsmarknad avseende hyresbostäder stabil och mindre känslig för prisnedgångar. I en ekonomiskt orolig omvärld har Sverige hittills stått sig väl och i Sverige är Stockholm dragloket.

HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva lägen och sträcker sig från Täby i norr till Huddinge i söder med en koncentration i attraktiva närförorter som till exempel Gullmarsplan och Midsommarkransen.

Hyresmarknaden

Under år 2011 uppvisade Stockholm en nettoökning med 37 500 nya invånare. Inflyttning sker från hela Sverige och från utlandet samtidigt som födelsetalet i Stockholm är högt. I dag pågår flera spännande stadsutvecklingsprojekt, bland annat i Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Järvalyftet, Haga-staden, Liljeholmen-Årstadal och på sikt även Slakthusområdet. Trots detta

bedöms tillskottet av nya lägenheter inte möta den stora efterfrågan. Stockholm fortsätter att växa och attraktiviteten och därmed hyrespotentialen flyttas än längre ut från tullarna. En fortsatt integration av bostadsrätter och hyresrätter i Stockholms förorter bidrar också till att attraktiviteten ökar. HEBAs fastigheter i förorter som Gubbängen och Hökarängen har därför en potential till förbättrade hyresnivåer.

Den s.k. Stockholmsmodellen avseende hyressättning på hyresbostäder i Stockholm har havererat till följd av att Hyresgästföreningen kräver ett s.k. nollsummespel för de omförhandlade hyrorna i inner- och ytterstad. Hur och när ett mer tidsenligt sätt att justera bostadshyrorna kommer att införas är oklart. Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt och svarthandel med hyreslägenheter kommer att fortsätta i Stockholm till dess hyrorna bättre återspeglar hyresgästernas betalningsvilja.

Det byggs för få bostäder i Stockholm. Hyresgästernas acceptans för högre hyror är större i nyproduktion jämfört med äldre och ombyggda lägenheter. HEBAs satsning på nyproduktion syftar till att bidra till bolagets tillväxt och samtidigt förnygra fastighetsbeståndet och förbättra bolagets lönsamhet.

Byggmarknaden

Det har under första halvåret varit högkonjunktur för bostadsbyggare med flera projekt i nya stora bostadsområden och även mindre s.k. infill projekt runt om i Stockholm. Under den senare delen av 2011 minskade köptrycket på marknaden för nyproducerade bostadsrätter vilket innebar att flera bostadsrättsexploater drog ned på produktionsstakten.

Byggmarknaden i Stockholm kännetecknas av höga byggpriser och några få stora byggentreprenörer. Samtliga stora byggentreprenörer utvecklar dessutom bostäder i egen regi vilket bidrar till att hålla byggkostnaderna på en hög nivå.

Trender

- Fastighetsmarknaden återhämtar sig något efter den besvärliga finansieringssituation som rått vid fastighetsförvärv.
- Stor efterfrågan på nyproducerade hyresrätter i Stockholm.
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.
- Svag efterfrågan på ägarlägenheter.
- Acceptansen ökar för högre nyproduktionshyror.
- Kvinnor är mer aktiva än män på bostadsmarknaden.

Stockholm växer med ett Göteborg

I Stockholmsregionen bor det idag ca 2 miljoner människor. Under de senaste 10 åren har huvudstaden vuxit med en befolkning som Malmös, ca 250 000 människor. Under de kommande 15 åren förväntas Stockholmsregionen att växa som ett Göteborg eller med ca en halv miljon människor.

Denna befolkningstillväxt betyder att det blir fortsatt stor efterfrågan på bostäder i Stockholmsregionen. Ca 330 000 personer står i Stockholms bostadsförmedlingskö.

Källa: Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholm

Marknad fortsättning

På senare tid har några medelstora byggentreprenörer lyckats etablera sig i Stockholm. Inflödet av kvalificerad byggarbetskraft från Polen och Baltikum ökar. Detta kan sammantaget bidra till att bromsa kostnadsutvecklingen för nyproduktion i Stockholm.

Upplåtelseformer och kategoriboende

Andelen hyresbostäder och andelen bostadsrätter i Stockholm är ungefär lika stora. Antalet ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt har minskat till följd av att de kommunägda bostadsbolagen minskat försäljningen till bostadsrättsföreningar.

Den nya upplåtelseformen kallad ägarlägenheter har ännu inte fått fäste i Stockholm. Fördelen med ägarlägenheten är att man som ägare inte behöver fråga om lov för att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Men även ägarlägenheten omfattas av hyresregleringen vilket gör det svårt att få lönsamhet på att hyra ut ägarlägenheter i andra hand.

Bostadsbristen har inneburit stora svårigheter för studenter att få lägenheter i Stockholm. Under 2011 har dock

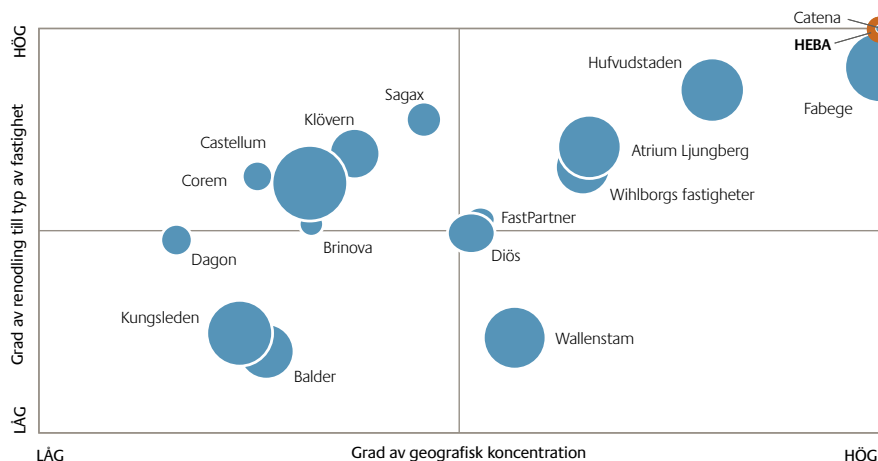
politikerna i Stockholmsområdet ökat trycket för att få fram fler studentbostäder. Flera fastighetsägare har nu aviserat att de planerar för nya studentbostadsprojekt. Äldreboende är en annan kategori av boende som växer till följd av att andelen äldre ökar. Både äldreboende och studentlägenheter förhyrs som regel genom s.k. blockförhyrningsavtal där fördelningen av drift och underhåll skiljer sig något från ett traditionellt hyresavtal.

HEBAs verksamhet är inriktad på hyresbostäder men vi är inte främmande för att även äga äldreboende och studentboende när vi ser en affärsmöjlighet. HEBA tecknade i februari 2012 en avsiktsförklaring med Akademiska Hus i syfte att upprätta en detaljplan och förvärva mark på Karolinska Institutets campus i Solna för ca 400 nya student- och gästforskarlägenheter.

Konkurrenter

De allmännyttiga bostadsbolagen är de största fastighetsägarna i Stockholm. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder äger tillsammans nära

50 procent av hyresrätterna i Stockholms Stad. Andra större fastighetsägare är Stockholms Kooperativa Bostadsförening och de privata bostadsbolagen Einar Mattsson, Wallenstam, Wallfast, Stena Fastigheter och Byggnadsfirman Olof Lindgren



KÄLLA: Leimdörfer

Koncentration och renodling i svenska börsnoterade fastighetsbolag

- HEBAs strategi att fokusera på hyresfastigheter i Stockholmsområdet gör det möjligt för aktieägare att själva komponera sin egen fastighetsportfölj.

Möjligheter och risker

HEBA är ett stabilt företag med låg riskprofil. Det beror bland annat på att vi har ett långsiktigt ägarperspektiv, bostadsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, effektiv egen fastighetsförvaltning och hög soliditet. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka vår verksamhet.

Beskrivning

Hyresintäkter

Drygt 90 % av HEBAs hyresintäkter kommer från bostadshyresgäster. Stockholmsregionen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdehyran påverkas HEBAs intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.

Påverkan

En hyresförändring av bostadshyran med i genomsnitt 3% för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 6,4 Mkr eller 0,15 kronor per aktie.

Hantering

HEBA arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Flertalet av HEBAs fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad vilket gör att HEBA på sikt kan förbättra hyresnivån.

Vakanser

HEBA är ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka HEBAs resultat negativt.

Vakansgraden inom HEBAs fastigheter är idag väldigt låg och varje enskild kund utgör en liten andel av hyresintäkterna. Det innebär att vakanser inte påverkar HEBA stort i dagsläget.

Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid.

Värmekostnader

Alla HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Värmekostnaderna utgör ungefär 32% av de totala driftskostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. För leverans av fjärrvärme är vi till stor del beroende av en leverantör som har en i det närmaste monopolsituation.

En ändring av värmekostnaden med 5% ändrar resultatet med 1,4 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.

Värmeanläggningarna i merparten av våra fastigheter är mycket moderna och samtliga har datoriserad driftundercentral. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av värmeleveranser.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan. Alla fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern värderingsman. Kvartalsvis görs även en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet.

En förändring av marknadsvärdet med 1% motsvarar ca 41,5 Mkr eller 1,01 kronor per aktie.

Alla HEBAs fastigheter externvärderas två gånger per år för att få ett rättvisande marknadsvärde. Vid intern värdering av marknadsvärdet erhålls även extern uppfattning om värdeförändring för respektive område. Uppföljning sker även av gjorda antaganden, uppskattningar och indata för att erhålla ett korrekt marknadsvärde.

Finansieringskostnader

Nyförvärv och större ombyggnader finansieras främst genom lånefinansiering. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 25% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker. Den genomsnittliga räntebindingstiden var per årsskiftet 3,1 år.

En förändring av nuvarande räntnivå med en procentenhet påverkar resultatet med 2,8 Mkr eller 0,07 kronor per aktie.

På grund av HEBAs höga soliditet är vi mindre känsliga för förändringar i marknadsräntnivåerna än genomsnittsktören. HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning och styrelse.

Våra fastigheter

VI FINNS I STOCKHOLMSOMRÅDET HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2011 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 60 fastigheter varav en projektfastighet. Samtliga är belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun, Lidingö stad och Täby kommun.

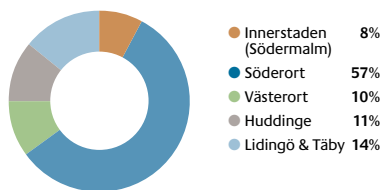
Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 205 414 kvm. Koncernen har 2 967 bostadslägenheter som omfattar 190 572 kvm motsvarande cirka 93% av den ut-

hyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 267 med en yta om 14 842 kvm.

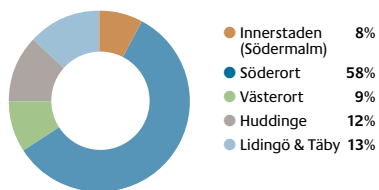
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostäder. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de

ombyggnader som tidigare genomfördes av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 1 215 av lägenheterna eller 41% ny- eller ombyggda 1995 eller senare.

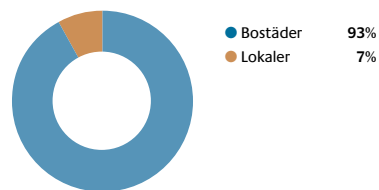
Hyresintäkternas fördelning på delområden per 31 december 2011



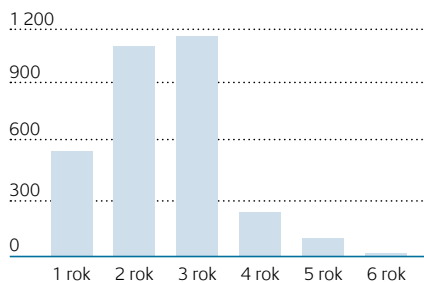
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden per 31 december 2011



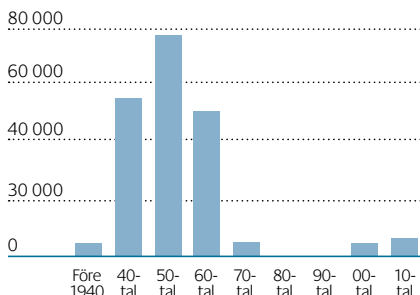
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler per 31 december 2011



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)

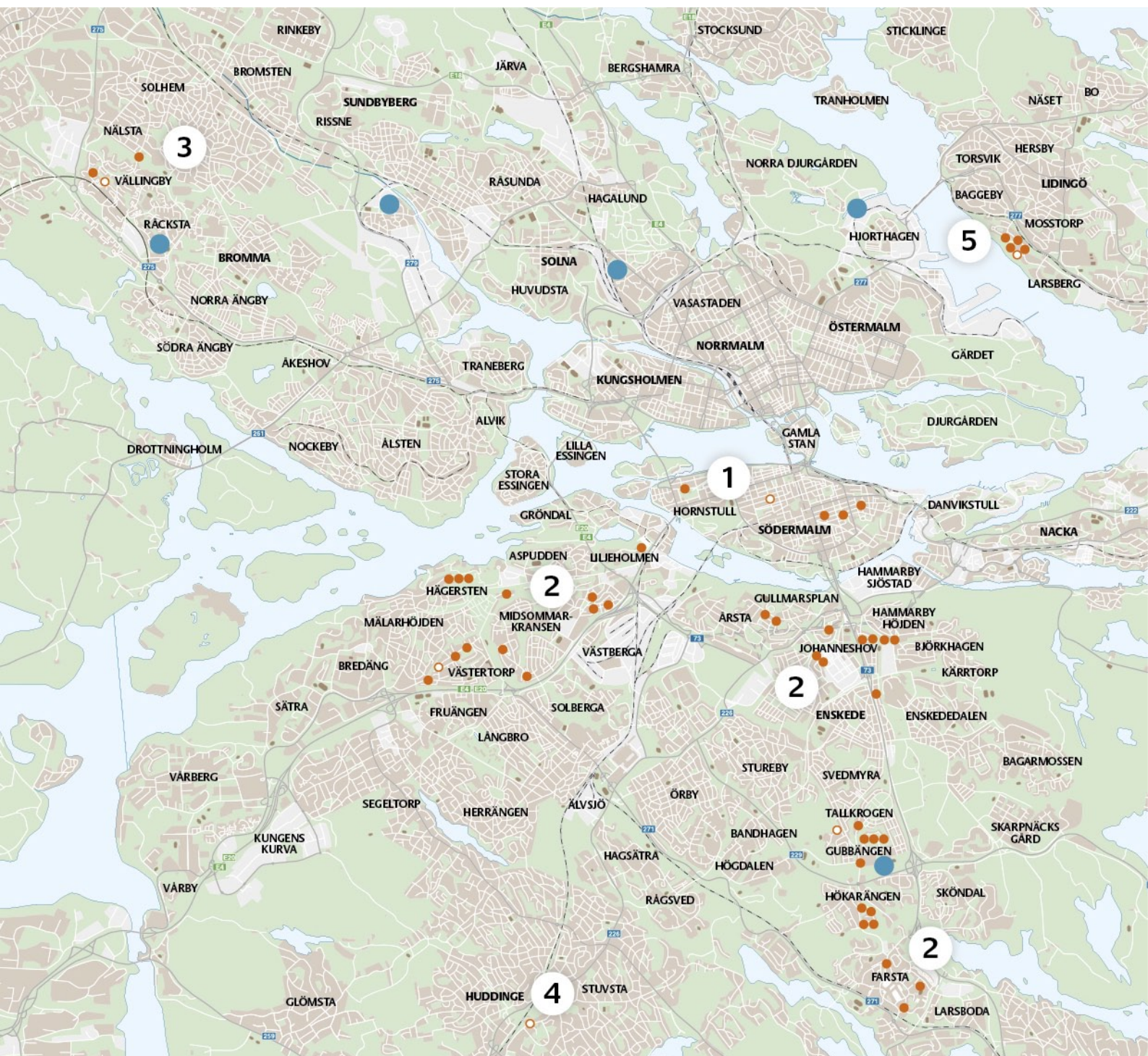


Läs mer om HEBAs fastighetsinnehav på följande sidor:

Innerstaden (Södermalm)	sid 20
Söderort	sid 21
Västerort	sid 22
Huddinge	sid 23
Lidingö & Täby	sid 24

Förvaltningsfastigheter och projekt

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Innerstaden (Södermalm) | ① | ● HEBAs förvaltningsfastigheter |
| Söderort | ② | ○ Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition |
| Västerort | ③ | ● Projekt (Norra Djurgårdsstaden, Räcksta, Annedal, Gubbängen och Karolinska institutet) |
| Huddinge | ④ | |
| Lidingö & Täby | ⑤ | |



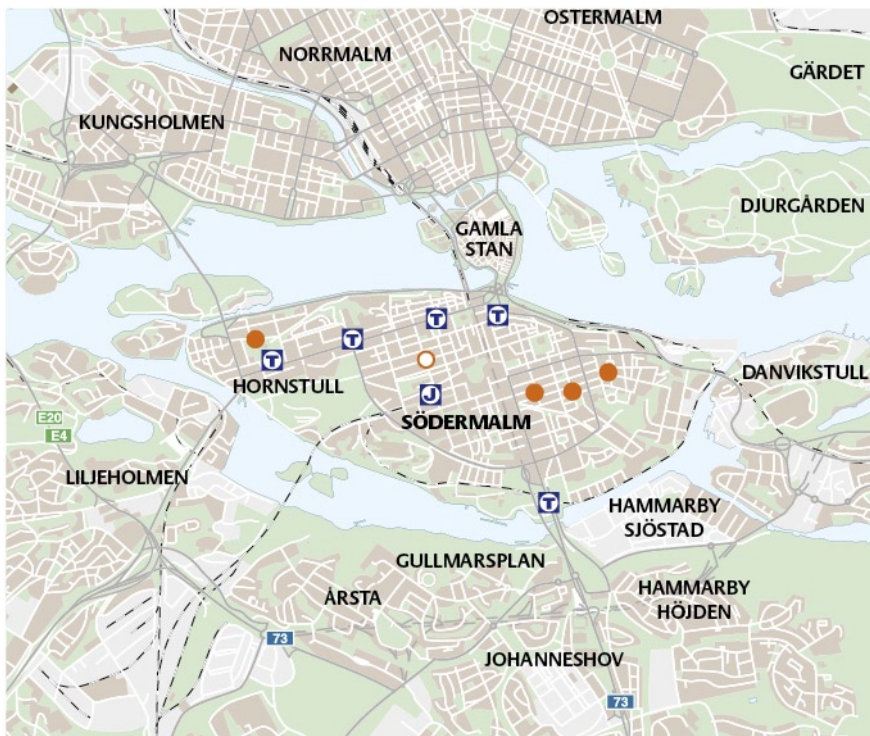
Fastigheter Innerstaden

Antal
bostads-
lägenheter

193

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1124

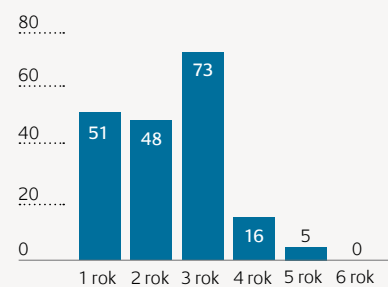


Nyckeltal

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
Antal ny- eller ombyggda bostadslgh	24
Antal lokaler	19
Antal garage och p-platser	70
Lägenhetsomsättning, %	7,3
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	2 812
Totalyta, kvm	16 200
Årshyra, Mkr	20,6
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 124
Driftnetto, Mkr	11,9
Bokförda värden, Mkr	483,1
Direktavkastning, %	2,5

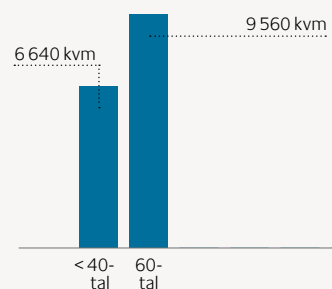
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

HEBA äger fem fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1926 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 16 200 kvadratmeter 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 de privata Einar Mattsson, Byggnadsfirma Olov Lindgren, Wallfast och Wallenstam.



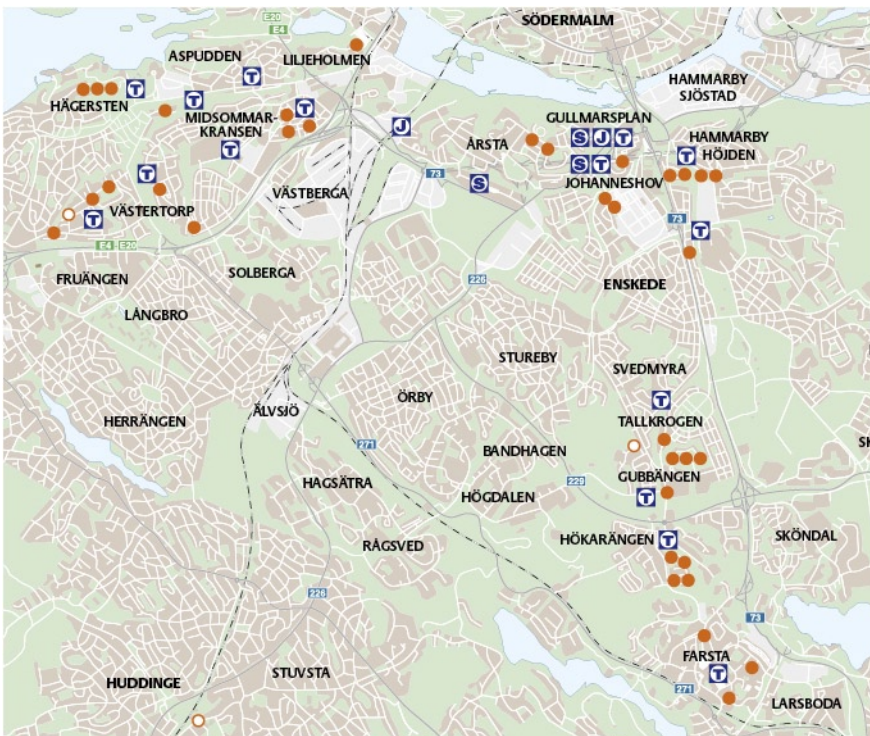
Fastigheter Söderort

Antal
bostads-
lägenheter

1 757

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 142



Fastighetsbestånd

I söderort äger HEBA 44 fastigheter fördelade över ett antal delmarknader. Flertalet av byggnaderna är uppförda från 1940- till 1960-talet. Samtliga fastigheter är belägna i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 118 283 kvadratmeter och sammalt finns 1 757 lägenheter. Inga

lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms-hem samt de privata Stena Fastigheter, Ikano Fastigheter, Wallenstam, Einar Mattsson och Byggnadsfirma Olov Lindgren.

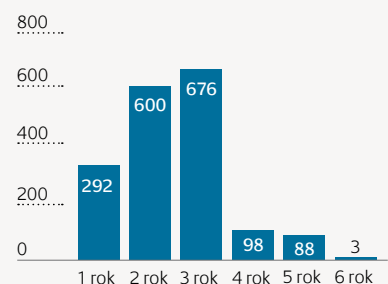


Nyckeltal

Antal fastigheter	44
Antal bostadslägenheter	1 757
Antal ny- eller ombyggda bostadslgh	890
Antal lokaler	168
Antal garage och p-platser	614
Lägenhetsomsättning, %*	7,8
Bostadsyta, kvm	110 239
Lokalyta, kvm	8 044
Totalyta, kvm	118 283
Årshyra, Mkr	134,0
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 142
Driftnetto, Mkr	71,5
Bokförda värden, Mkr	2 294,4
Direktavkastning, %	3,1

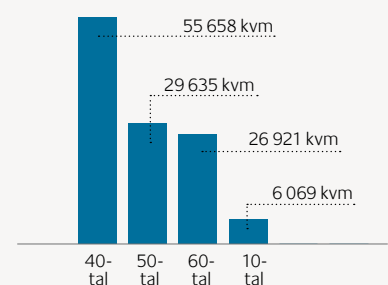
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



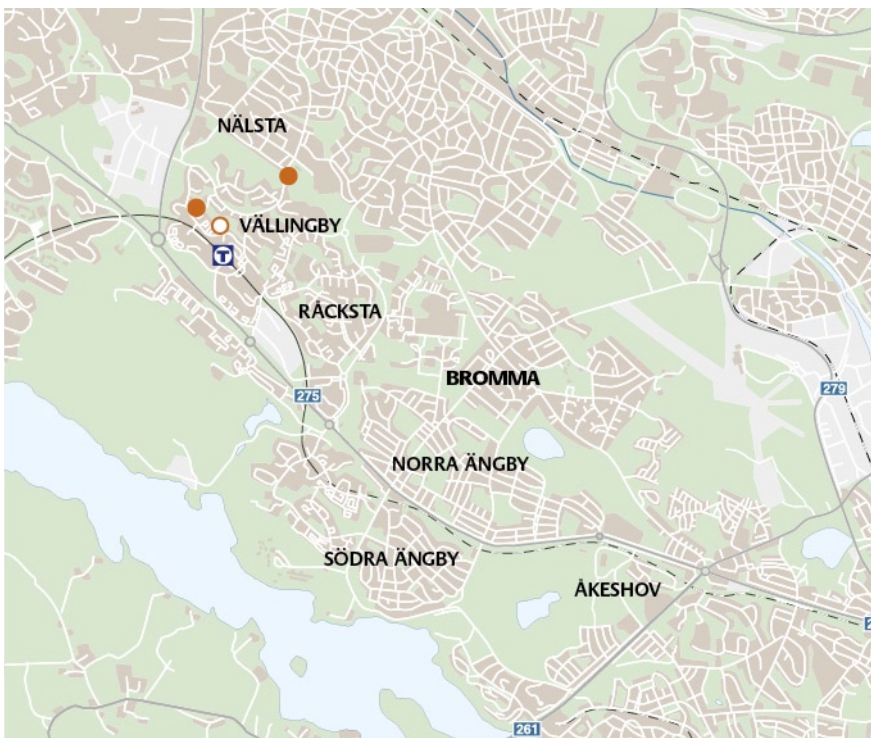
Fastigheter Västerort

Antal
bostads-
lägenheter

279

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1 037

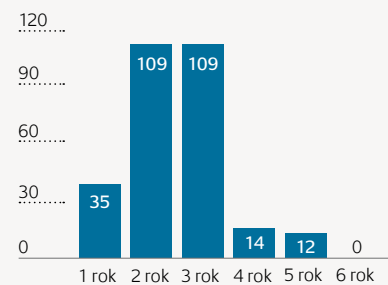


Nyckeltal (exklusive projektfastighet)

Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	279
Antal ny- eller ombyggda bostadslgh	112
Antal lokaler	28
Antal garage och p-platser	94
Lägenhetsomsättning, %*	18,6
Bostadsyta, kvm	17 246
Lokalyta, kvm	1 651
Totalyta, kvm	18 897
Årshyra, Mkr	19,4
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 037
Driftnetto, Mkr	11,8
Bokförda värden, Mkr	280,9
Direktavkastning, %	4,2

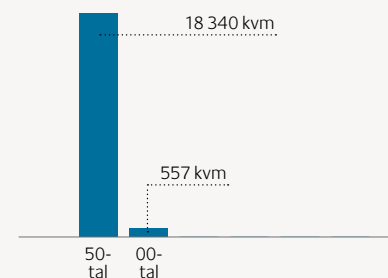
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter i stadsdelen Vällingby varav en projektfastighet i Räcksta. Övriga tre fastigheter är byggda under 1950-talet. Den totala uthyrningsbara ytan är 18 897 kvadratmeter och sammanlagt finns 279 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande

hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stockholmshem samt de privata Wallenstam, Einar Mattsson och Wallfast.



Fastigheter Huddinge

Antal
bostads-
lägenheter

380

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

991



Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen. Husen ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 800 kvadratmeter och sammanlagt finns 380

lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Fastighetsägandet i Huddinge är spritt till ett antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda bolaget Huga Fastigheter samt de privata Akelius, Din bostad, Allokton och Wallenstam.

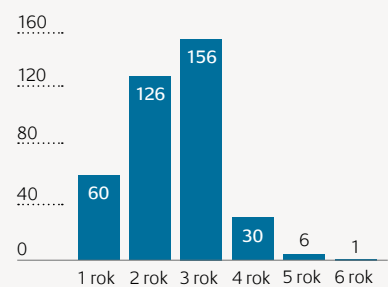


Nyckeltal

Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	380
Antal ny- eller ombyggda bostadslgh	2
Antal lokaler	23
Antal garage och p-platser	317
Lägenhetsomsättning, %*	8,4
Bostadsyta, kvm	23 835
Lokalyta, kvm	965
Totalyta, kvm	24 800
Årshyra, Mkr	25,3
Snitthyra bostäder	991
Driftnetto, Mkr	14,2
Bokförda värden, Mkr	332,0
Direktavkastning, %	4,3

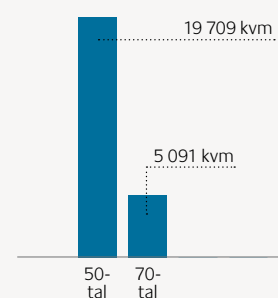
*) Lägenhetsomsättningen avser nytecknade lägenhetskontrakt exklusive lägenheter som ingår i ROT projekt.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastigheter Lidingö & Täby

Antal
bostads-
lägenheter

358

Snitthyra
bostäder
kr/kvm

1163

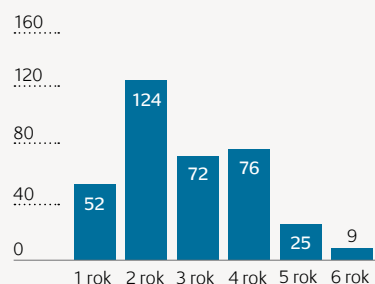


Nyckeltal

Antal fastigheter	6
Antal bostadslägenheter	358
Antal ny- eller ombyggda bostadslgh	187
Antal lokaler	29
Antal garage och p-platser	274
Lägenhetsomsättning, %*	9,5
Bostadsyta, kvm	25 864
Lokalarea, kvm	1 370
Totalyta, kvm	27 234
Årshyra, Mkr	33,5
Snitthyra bostäder, kr/kvm	1 163
Driftnetto, Mkr	21,6
Bokförda värden, Mkr	662,6
Direktavkastning, %	3,3

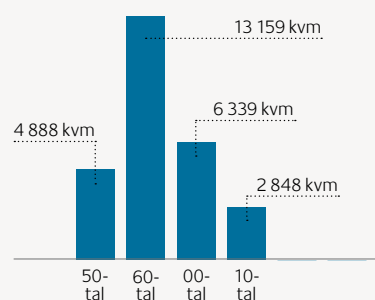
*) Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar yta



Fastighetsbestånd

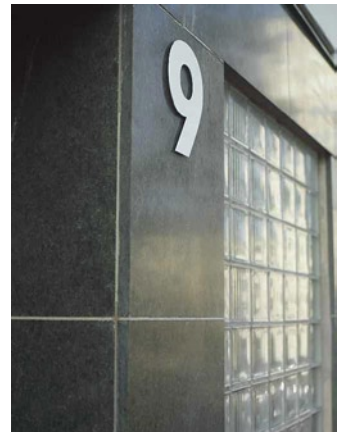
HEBA äger sex fastigheter på Lidingö och i Täby. De fem fastigheterna på Lidingö är byggda under 1950-, 60-talet och 2008. Fastigheten i Täby är byggd under 2009/2010. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärs-

centra. Den totala uthyrningsbara ytan är 27 234 kvadratmeter och sammanlagt finns 358 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga. Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är John Mattsson Fastighets AB och Rikshem.



6

HEBA äger sex fastigheter på Lidingö och i Täby.



Fastighets- förteckning

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
INNERSTADEN							
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	7 013	1 118
Muttern 6 Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 501	1 071
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 980	1 061
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 784	1 134
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	2000	20		1 340	1 772	1 322
SUMMA INNERSTADEN			193	24	13 388	15 050	1 124
SÖDERORT							
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 599	1 081
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov *	1943	1998	52	52	2 464	3 839	1 558
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	51	9	2 501	2 750	1 100
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 564	1 074
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 687	1 003
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 800	1 127
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	1998	37	37	1 734	2 596	1 497
Fegen 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 447	1 072
Femlingen 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 217	1 024
Mosaiken 4 Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	2 180	1 083
Skrubhyveln 5 Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 333	1 095
Borrvägen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	2 092	1 028
Sticksågen 1 Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 163	1 073
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	834	1 024
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	832	1 022
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 590	1 030
Kaffebalen 1 Kumminvägen 1–25, Muskotvägen 2–14, Saltvägen 26, Hökarängen	1952/2005	2010	124	124	7 070	9 171	1 297
Kardemumman 3 Muskotvägen 1–9, Hökarängen	1948/2004	2010	30	30	1 608	2 102	1 307
Kardemumman 2 Muskotvägen 11–15, Hökarängen	1947/2004	2010	18	18	936	1 231	1 315
Kardemumman 4 Korintvägen 2–6, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 083	1 380	1 274
Kardemumman 5 Korintvägen 8–12, Hökarängen	1948/2006	2010	18	18	1 080	1 378	1 276
Kardemumman 1 Korintvägen 14–22, Hökarängen	1948/2004	2010	28	28	1 680	2 145	1 277
Russinet 1 Korintvägen 1–7, Hökarängen	1952/2004	2010	24	24	1 512	1 899	1 256
Muskotblomman 1 Saltvägen 31–35, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	943	1 267
Muskotblomman 2 Saltvägen 37–39, Hökarängen	1952/2006	2010	12	12	744	943	1 267
Korinten 1 Saltvägen 43–45, Hökarängen	1948/2006	2010	12	12	744	943	1 267
Svärdsö 1 Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 743	1 024
Korsö 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 508	5 577	1 012

Fortsättning på nästa sida »

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
5	1 343	2 360	1 757	59	1 090	7 617	10 463	1 374	141 300	65 900		
5	223	279	1 250			2 558	2 779	1 087	46 726	26 948		
2	610	866	1 420			2 476	2 846	1 149	43 524	23 924		
3	370	310	838	11	165	1 943	2 259	1 163	36 348	19 204		
4	266	531	1 996			1 606	2 303	1 434	32 970	16 108		
19	2 812	4 346	1 546	70	1 255	16 200	20 651	1 275	300 868	152 084		
2	246	266	1 082	17	97	2 650	2 961	1 117	32 344	13 628		
4	129	126	977	14	67	2 593	4 031	1 555	31 908	13 445		
4	129	119	921	29	168	2 630	3 037	1 155	32 633	13 750		
3	284	328	1 154	12	63	2 671	2 954	1 106	32 729	13 791		
3	163	157	964	1	3	2 842	2 847	1 002	34 991	14 824		
3	2	93	46 366			1 600	1 893	1 183	21 006	8 600		
1	35	24	686	5	22	1 769	2 642	1 494	32 858	9 680		
1	33	33	995			2 315	2 480	1 071	29 062	12 465		
1	36	21	590			2 201	2 239	1 017	27 595	11 872		
3	288	194	674			2 302	2 374	1 031	24 400	9 787		
3	128	66	517	5	35	2 259	2 434	1 077	20 828	7 522	123	2016
				15	65	2 034	2 156	1 060	19 696	7 213	113	2016
6	120	48	403	1	1	2 135	2 212	1 036	19 541	7 099	113	2016
2	72	52	718			887	886	999	8 127	2 928	46	2016
1	2	1	450			816	833	1 020	7 783	2 850	46	2016
4	209	142	682	2	3	1 753	1 736	990	15 557	5 659	93	2017
18	517	266	514	14	28	7 587	9 464	1 247	96 801	25 150	408	2016
3	56	26	469	2	4	1 664	2 132	1 281	23 688	5 627	93	2017
6	70	34	487			1 006	1 265	1 258	13 711	3 307	55	2017
4	98	46	470	40	106	1 181	1 531	1 297	11 627	3 806	62	2017
3	87	75	867			1 167	1 454	1 246	11 853	3 898	62	2017
8	81	42	524			1 761	2 188	1 242	22 021	5 906	97	2017
8	144	69	477			1 656	1 967	1 188	20 132	5 307	86	2017
5	95	56	586	1	2	839	1 000	1 192	8 446	2 730	46	2017
4	67	32	481			811	975	1 202	8 443	2 685	42	2017
5	68	56	821			812	999	1 230	8 357	2 689	42	2017
5	177	115	650	28	138	3 834	3 997	1 042	37 783	12 891	165	2017
1	60	41	677	75	101	5 568	5 719	1 027	56 480	19 281	276	2019

Fastighetsförteckning fortsättning

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Tillträdesår	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm
SÖDERORT fortsättning							
Idö 1 Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	6 650	1 100
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	2010	72	72	6 064	10 633	1 754
Förgyllda Bägaren 4 Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 892	988
Förgyllda Bägaren 3 Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 855	981
Förgyllda Bägaren 2 Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 781	967
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	4 289	985
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 587	1 017
Backskidan 1 Telemarksgränd 1–5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 260	1 030
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	3 139	1 022
Isdubben 1 Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 597	994
Störtloppet 2 Terrängsvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 206	1 003
Lackträden 8 Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 939	1 066
Reversen 2 Tomträtsvägen 26–32/Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 653	1 068
Vildrosen 14 Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/1987	2000	25	25	1 660	2 021	1 218
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	2000	58	58	3 614	4 450	1 231
Maskrosen 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/1990	2000	15	15	691	970	1 404
SUMMA SÖDERORT			1 757	890	110 239	125 899	1 142
VÄSTERORT							
Datumblocket 1 Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	102	36	5 528	5 863	1 061
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 865	1 034
Bönemannen 2 Rättar Vigs väg 101–123, Nälsta	1958	1958	85	36	6 048	6 159	1 018
Vattenfallet 6 Räcksta, Projektfastighet							
SUMMA VÄSTERORT			279	112	17 246	17 888	1 037
HUDDINGE							
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972	2002	380	2	23 835	23 621	991
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 835	23 621	991
LIDINGÖ & TÄBY							
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	1 940	1 012
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 631	990
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	5 326	986
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 875	933
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–81, Baggeby	2007	1972	87	87	5 673	8 408	1 482
Markan 6 Flygvilleslingan 5,12,18,20, Hägernäs strand	2010	2009	52	52	2 848	4 891	1 717
SUMMA LIDINGÖ & TÄBY			358	187	25 864	30 071	1 163
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 967	1 215	190 572	212 528	1 115

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår.

* Hyrorna för Bisvärmen 7 är baserade på mars månad 2012. Fastigheten har genomgått en ROT ombyggnad under 2011.

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, kkr	Varav mark, kkr	Avgäld, kkr	Omreg- leras år
4	463	376	813	52	162	6 511	7 189	1 104	62 937	21 600	349	2019
2	5	6	1 200			6 069	10 639	1 753	147 032	37 000	0	2017
2	684	249	364	31	146	5 633	5 287	939	63 350	22 442		
1	20	7	360	54	277	4 967	5 139	1 035	62 139	21 768		
2	651	420	645	38	169	5 597	5 370	959	67 358	25 575		
7	800	414	518	28	158	5 156	4 861	943	55 085	19 202		
6	246	137	555	27	56	2 790	2 780	996	31 057	12 600		
2	146	94	644	12	47	1 370	1 401	1 023	15 417	6 225		
5	246	164	666	15	70	3 316	3 373	1 017	39 817	15 484		
4	209	131	628	24	98	2 822	2 826	1 002	35 172	14 376		
4	58	45	773	14	42	2 258	2 293	1 015	27 899	11 072		
5	240	170	709	8	8	2 058	2 116	1 028	22 496	9 062	101	2014
2	32	13	396	16	62	1 580	1 728	1 093	17 681	6 639	61	2015
2	249	220	883	3	9	1 909	2 251	1 179	26 719	10 308		
7	264	362	1 373	20	62	3 878	4 875	1 257	57 744	22 236		
2	334	461	1 380	11	34	1 025	1 465	1 429	16 246	4 827		
168	8 044	5 798	721	614	2 301	118 283	133 998	1 133	1 458 549	508 806	2 479	
11	876	616	703	12	35	6 404	6 514	1 017	68 931	26 025	13	2013
11	676	403	596	19	112	6 346	6 381	1 005	68 192	25 693	281	2014
6	99	44	444	63	303	6 147	6 507	1 058	72 060	27 598	274	2017
28	1 651	1 063	644	94	451	18 897	19 401	1 027	209 183	79 316	568	
23	965	669	693	317	1 088	24 800	25 378	1 023	195 800	56 000		
23	965	669	693	317	1 088	24 800	25 378	1 023	195 800	56 000		
6	196	170	865	7	47	2 113	2 157	1 021	25 249	10 283		
2	117	59	503	9	46	2 775	2 735	986	33 904	13 850		
4	16	9	536			5 419	5 334	984	69 032	28 000		
14	375	253	676	38	161	7 740	7 290	942	95 372	38 251		
3	666	993	1 490	157	1 391	6 339	10 791	1 702	119 513	30 313		
				63	265	2 848	5 156	1 810	46 400	8 400		
29	1 370	1 483	1 082	274	1 910	27 234	33 463	1 229	389 470	129 097		
267	14 842	13 358	900	1 369	7 004	205 414	232 891	1 134	2 553 870	925 303	3 047	

Fastighetsbeståndet

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett trettiotal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde är analys och värdering av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare.

Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har de senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar presenteras värderarnas uppfattning om hur bolagets fastigheter är positionerade på fastighetsmarknaden. Storleken på varje cirkel representerar det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar ett högt genomsnittligt fastighetsvärde. Aktuellt värdeintervall för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna.

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. På dagens fastighetsmarknad påverkar även möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga till och därmed öka hyresintäkterna. För flertalet av de värderade fastigheterna är den mest sannolika köparen fastigheternas hyresgäster.

Forum kan konstatera att HEBA med sin förvaltningsfilosofi skapat en hög kundlojalitet. Omsättningen av hyresgäster är lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde innevärdare, ca 95 000 personer, i Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd Kund-Indexmätningar har HEBA placerat sig bland de bäst uppskattade hyresvärdarna. Nöjda kunder ger

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

Ny hyreslag

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag i kraft som påverkar hyresförhandlingarna.

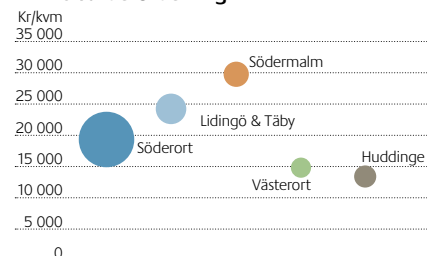
Allmännyttans hyresnormerande roll försvinner och de privata fastighetsägarna blir en fullvärdig förhandlingspart. De kommunala bostadsbolagen skall enligt de nya reglerna också drivas på affärsmässiga grunder. Lagen har tillkommit efter en överenskommelse mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

En ändring i hyresförhandlingslagen möjliggör också en fortsatt tillämpning av de lokala modeller som används, i Stockholm den så kallade Stockholmsmodellen. En av tankarna bakom Stockholmsmodellen är att lägesfaktorn skall få större genomslag. Detta bör gynna merparten av HEBAs fastigheter.

I allmännyttan i Stockholms kommun har, när detta skrivs, hyreshöjningarna för 2012 förhandlats klart i två av tre bolag. Utfallet är ca 2 procent i snitt, med en differentiering på mellan 0,99 och 3,5 procent. Differentieringen har gjorts utifrån de bruksvärdesparametrar som ingår i

Stockholmsmodellen. Förhandlingarna mellan Fastighetsägarna Stockholm, som representerar de privata fastighetsägarna, och Hyresgästföreningen, strandade i februari 2012. En av tvistefrågorna är det geografiska lägets påverkan på hyran.

HEBAs värdefördelning



Försäljningar fastighetsmarknaden

Innerstaden (Södermalm)	
Direktavkastning (%)	1,8-3,25
Försäljning till Brf under 2011 (kr/kvm)	26 500
Försäljning till övriga under 2011 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	53 700

Lidingö & Täby	
Direktavkastning (%)	2,25-3,75
Försäljning till Brf under 2011 (kr/kvm)	18 000
Försäljning till övriga under 2011 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	33 100

Söderort	
Direktavkastning (%)	2,5-4,25
Försäljning till Brf under 2011 (kr/kvm)	17 400
Försäljning till övriga under 2011 (kr/kvm)	17 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	31 000

Huddinge	
Direktavkastning (%)	3,25-4,5
Försäljning till Brf under 2011 (kr/kvm)	(16 800)*
Försäljning till övriga under 2011 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	20 400

Västerort (Vällingby)	
Direktavkastning (%)	3,25 - 4,0
Försäljning till Brf under 2011 (kr/kvm)	14 100
Försäljning till övriga under 2011 (kr/kvm)	14 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	22 000

*OBS! Huddinge: endast en notering 2011. Kan inte ses som ett snitt.

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 2011.

Marknadsvärde definieras enligt följande: Det värde vid värdetidpunkten till vilket köpare och säljare är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter det att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad och att ingen av parterna agerar utifrån några tvång ställda av tredje part. I de fall en bostadsrättsförening bedömts vara sannolik köpare har detta beaktats. Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Definitionerna av nyckeltal m m följer rekommendationerna från Sveriges Finansanalytikers Förening och ASPECT.

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som HEBA lämnat avseende samtliga intäkter och kostnader. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår fakta rörande utgående hyra, specificerade hyreställag och hyresrabatter. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på fastighetsnivå, större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhålls-

åtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden, kvarvarande räntestöd för bostäder med mera kommer från officiella källor. Slutligen har Forum nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har sk kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Det sker genom en simulering av en försäljning som enskilt objekt. I kalkylerna nuvärdeberäknas bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Till större delen av värderingarna av HEBAs fastigheter har en femårig kalkylperiod använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

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

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Hyresutvecklingen för bostäder har bedömts till 1 – 2,5 procent år 2012 och därefter i huvudsak antagits följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 4,52 till 6,76 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,47 till 4,61 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 4 053 000 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten.

Stockholm 2012-02-13
Forum Fastighetsekonomi AB

Håkan Söderqvist Sofia Moberg

Jonas Petersson

Känslighetsanalys

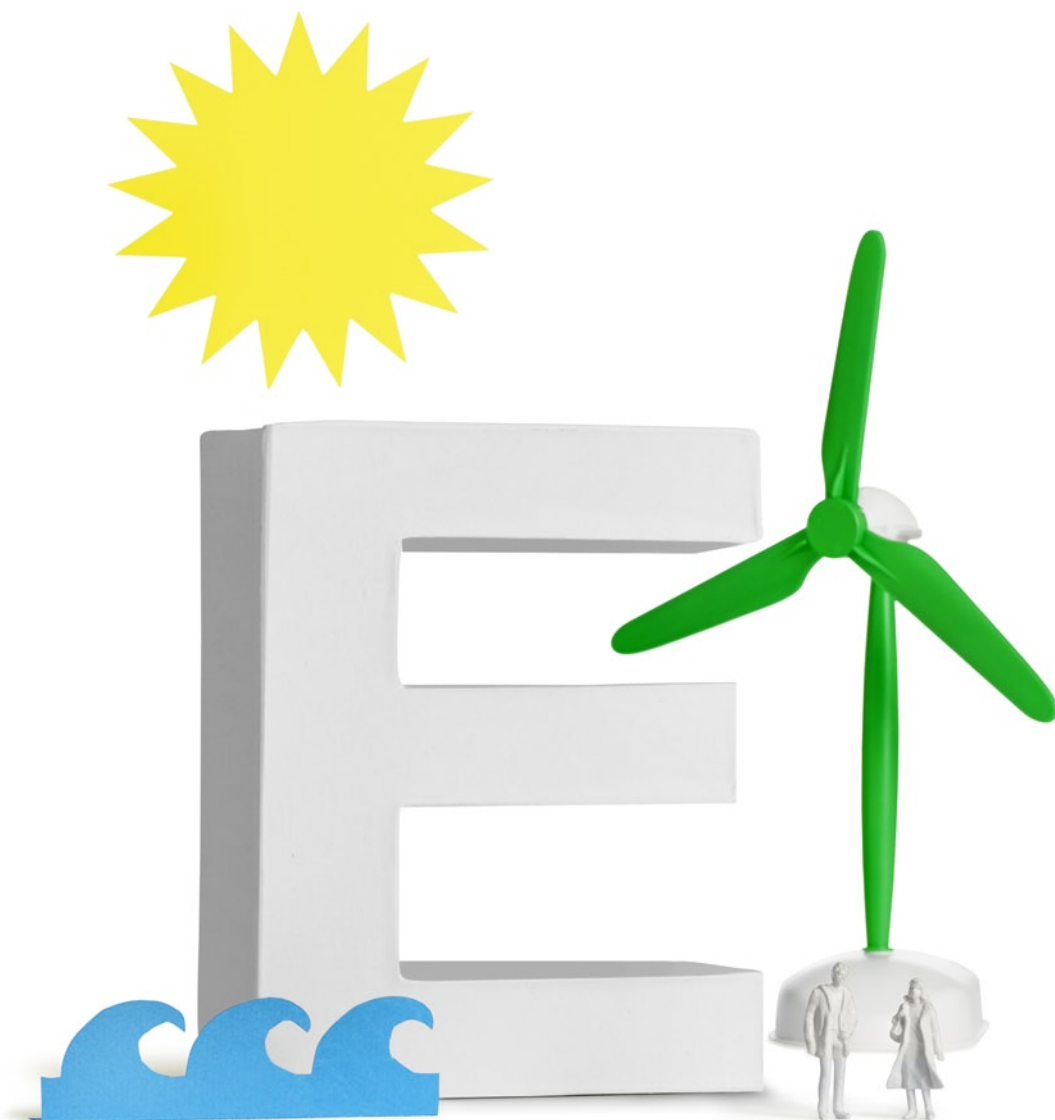
I fall värderingsantaganden enligt ovan ändras blir effekten på det sammanlagda marknadsvärdet enligt följande.

Inflation +/- 1%- enhet	värdeförändring med	215 Mkr
Kalkylräntan + 1%- enhet	värdeförändring med	- 150 Mkr
Kalkylräntan - 1%- enhet	värdeförändring med	240 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet + 1%	värdeförändring med	- 715 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet - 1%	värdeförändring med	+ 1 450 Mkr
Drift- och underhållskostnad +/- 20 kr/kvm	värdeförändring med	365 Mkr

Ansvarsfullt företagande

MODERNT BOENDE FÖR EN ANSVARSFULL FRAMTID

HEBA tar ett samhällsansvar för de områden som ligger inom och i anslutning till bolagets verksamhetsområde. Ett ansvarsfullt företagande innebär för oss att ha ett långsiktigt och hållbart förhållningssätt till medarbetare, samhälle och miljö. Det ska alltid botten i konkreta åtgärder.



60 kWh/m²

HEBA bygger lågenergihus som har låg energiåtgång för uppvärmning

30%

HEBA mäter och debiterar för användningen av varmvatten vilket sänker förbrukningen med 30%

85%

HEBA installerar värmepumpar som tillgodogör oss 85% av frånluftens värmeenergi

I varumärket HEBA finns en tydlig etisk kompass som går igen i bolagets alla verksamhetsområden. Under året har vi tagit flera konkreta steg i förbättringen av vårt hållbarhetsarbete, som bottnar i de policys som alla medarbetare arbetar efter:

- Etikpolicy
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy

HEBA har också en plan utarbetad för jämställdhet och mångfald som ses över årligen och förnyas vid behov.

En tydlig och förankrad värdegrund

Kompetensutveckling är grunden för både en bra värdegrund och ett väl utfört arbete. Varje år har HEBAs VD ett seminarium tillsammans med alla medarbetare där etik och moral diskuteras och sammankopplas med bolagets policys. Kunskapen hålls aktuell och värdegrunden förankras regelbundet hos medarbetarna. Med hjälp av verkliga, praktiska fall kopplas värdegrund, handling och lösning samman och skapar ett gemensamt agerande inom företaget. Samtliga medarbetare har även genomgått en miljöutbildning.

Trygghet och ansvar går hand i hand

Ett tryggt och säkert boende är en mycket viktig fråga för HEBA. Vi arbetar fortlöpande med att skapa en trygg utemiljö genom att bland annat förbättra utvändiga belysning och rensa buskage för att skapa trygga promenadvägar, även på kvällstid. För ökad trygghet i våra bostadsområden bidrar vi även ekonomiskt till Nattvandrarerna för att stödja deras viktiga arbete. HEBA har sedan några år tillbaka ett samarbete med Stadsmissionens nattjour som bedriver en uppsökande verksamhet under kvällen och nätter.

HEBAs sponsring ska överensstämma med den verksamhet HEBA bedriver och med företagets värderingar. HEBAs kän-

netecknen är tryggt och säkert boende. HEBA tar ett aktivt samhällsansvar genom sponsring till hjälporganisationer som ligger i linje med affärsidén. Dessa organisationer får årligen bidrag från HEBA:

- Stadsmissionen Nattjour
- Nattvandrarerna
- Tidningen Situation Stockholm
- Handikappidrotten

En annan viktig faktor för trygghet och service är att HEBAs fastighetsskötare finns på plats med expedition i respektive bostadsområde. Hit kan hyresgästen vända sig om man behöver hjälp med något i sin bostad. Den personliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsskötare är en viktig trygghets- och trivselfaktor för våra hyresgäster. I vår Nöjd Kundenkät som vi genomför vartannat år får vi genomgående höga betyg, i synnerhet inom detta område.

Tydlighet i miljöarbetet

För att minska vår miljöpåverkan och samtidigt skapa tillväxt har HEBA ringat in tre viktiga områden som vi fokuserar på i vårt arbete:

- Förvärv av nya, moderna och energisnåla bostäder
- Byggnation av nya moderna klimatanpassade bostäder
- Renovering av det befintliga fastighetsbeståndet med fokus på energieffektivitet

Den stora miljöpotentialen ligger inte bara i det nya, utan även i det gamla. Renovering och energieffektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet är en stor miljövinna som knyter ihop energisnål teknik med det befintliga beståndet. På sikt betyder det också färre rivningar och nybyggnationer, det sparar såväl pengar som miljö. Här finns fler återgärder som HEBA nu är med och genomför inom ramen för de ROT-program som vi arbetar efter.

Miljöpolicy

- HEBA ska verka för en miljöanpassning av bolagets verksamhet för att uppnå minsta möjliga negativa miljöpåverkan.
- HEBAs miljöengagemang utgår från en gemensam värdegrund som baseras på kunskap, engagemang, trygghet och helhetssyn.
- HEBA skall eftersträva att produkter och tjänster som HEBA köper uppfyller de rimliga krav avseende miljö och resursanvändning som kan ställas med hänsyn till bolagets verksamhet och den kunskap och teknik som vid var tid gäller. Miljöarbetet ska omfatta kunders, leverantörers, samarbetspartners och andra intressenters delaktighet. Detta innebär att HEBA har ett aktivt och öppet kunskaps- och informationsutbyte i frågor om miljö- och resursanvändning med dessa grupper.
- HEBA skall hantera miljöfrågor som en naturlig del av verksamheten och verka för att miljöfaktorer beaktas vid affärsbeslut på samtliga nivåer i organisationen.

Ansvarsfullt företagande fortsättning

Effektivare värme med minskad energiförbrukning

Bebyggelse står för en stor del av energiförbrukningen i samhället och påverkar följaktligen miljön. Fastighetsbranschen är därför en nyckelspelare för att nå energi- och klimatmål. Uppvärmning av fastigheter utgör cirka 35 procent av Sveriges totala energianvändning. Därför är HEBAs viktigaste fråga att minska förbrukningen av värmeenergi för att minska sin totala miljöpåverkan. Målet är att minska energianvändningen för uppvärmning med 20 procent till år 2020, räknat från 2008 års förbrukning. HEBAs fastigheter värms upp med fjärrvärme. Vi arbetar fortlöpande med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Vid ROT-renovering genomförs ett flertal åtgärder för detta. Dessa

åtgärder beror också på förutsättningarna i respektive byggnad. Här följer några exempel på åtgärder som nu genomförs vid våra ROT-renoveringar:

- Installation av så kallade FTX-system som innebär att lägenheterna får mekanisk till- och frånluft där frånluftens värmeinnehåll tillvaratas av en värmeväxlare.
- Tilläggsisolering av vindar och ytterväggar.
- Komplettering av fönster med en isolerruta.
- Injustering av värmesystem för att få optimal värmekomfort och en effektiv värmedistribution i respektive fastighet.

Ett annat viktigt steg i miljöarbetet är produktionen av egen miljövänlig energi

för att minska beroendet av köpt energi. HEBA undersöker nu möjligheterna till användande av bergvärme och solcellspaneler. En stor del av en byggnads värmebehov utgörs av uppvärmning av vatten. I HEBAs nya bostadsprojekt har individuell mätning av varmvattenförbrukning införts för varje lägenhet. Konsumtionen debiteras efter verklig användning. Genom att koppla samman konsumtion och betalningsansvar är vi övertygade om att detta kommer att sänka förbrukningen och minska energiatgången i HEBAs bostäder.

HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen för uppvärmning i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20% fram till år 2020 jämfört med år 2008.

Fjärrvärmeleverantör	Levererad värme	Levererad värme/kvm uppvärmd area	Andel klimatneutral värmeproduktion
Fortum	29 221 MWh	128 kWh	84%
Södertörn Energi	3 954 MWh	127 kWh	98%
Eon	294 MWh	82 kWh	93%
Totalt	33 469 MWh	128 kWh	86%

Elleverantör	Levererad el	Levererad el	Andel klimatneutral elproduktion
Telge Energi	3 600 MWh	15,3 kWh/kvm	100%

Energi för uppvärmning	2008	2009	2010	2011
KWh/m ² uppvärmd area	133	130	152 *	128
Förändring jämfört med föregående år	0	-2%	17%	-19%
Förändring jämfört med år 2008	0	-2%	+14%	-4%

* 2010 var en mycket kall vinter och förvärvet av bostäder i Hökarängen ökade den genomsnittliga värmeanvändningen.

Miljömål

- Värmeanvändningen ska minska med minst 2% per år mätt i kWh/kvm
- Elanvändningen ska minska med 1% per år mätt i kWh/kvm
- Vattenanvändningen ska minska med 2% per år mätt i m³ vatten/kvm
- Avfallshanteringens miljöbelastning ska minska
- Miljöfarliga ämnen ska fasas ut





Elanvändning

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, hissar, pumpar, tvättmaskiner och torktumlare och på samma sätt som med värmen så arbetar vi kontinuerligt med att reducera elanvändningen. Genom investeringar i närvarostyrd belysning, lågenergilampor och effektivare hissar, tvättmaskiner och torktumlare har HEBA lyckats reducera elanvändningen under de senaste åren.



Vatten

Vattenanvändningen ska minskas bland annat genom investering i effektivare tvättmaskiner, snålspolande toaletter och vattenbesparande utrustning på armaturer.

Vattenförbrukningen 2011 var 314 099 m³ vilket motsvarar 1,5 m³/m² ÅR BOA och LOA.

2%

ska vattenanvändningen minska per år



Avfallshandling

HEBA investerar i nya stationer för avfallshandling, så kallade Moloksystem, som innebär en effektivare och mer hygienisk handtering av hushållsavfall.

Moloksystem



Uppvärmning

Ett annat viktigt mål som fastighetsbranschen satt upp är att minska energi för uppvärmning från fastigheterna med 20% till år 2020 och inga fossila bränslen ska användas för uppvärmning av byggnader.

20%

minska energi för uppvärmning till år 2020



Miljöfarliga ämnen

Förekomsten av PCB är inventerad och där omedelbara åtgärder har föreskrivits har dessa genomförts. HEBA tillämpar den så kallade försiktighetsprincipen vid nyproduktion och ombyggnadsarbeten vilket innebär att beprövade och miljövänliga material och produktionsmetoder väljs för att minska miljöbelastningen.

Radonmätningar har genomförts i våra fastigheter och där förhöjda värden har noterats genomförs åtgärder för att nå acceptabla nivåer. Samtliga byggnader har energideklarerats och OVK besiktningar genomförs kontinuerligt.

»Inga fossila bränslen ska användas för uppvärmning av byggnader.«

Organisation och medarbetare

En trygg och utvecklande arbetssituation är grunden för att våra medarbetare ska trivas och kunna arbeta effektivt. Vi arbetar medvetet för en god arbetsmiljö och uppmuntrar till kompetensutveckling och delaktighet.

Ett Stockholmsbaserat fastighetsbolag

HEBA-koncernen är helt Stockholmsbaserat med fastigheter belägna i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö.

Organisation

HEBAs organisation kännetecknas av en stark kundorientering och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med vår egen personal, vilket gör att våra hyresgäster i regel alltid möter en HEBA-anställd i sina kontakter med oss. Entreprenörer anlitas när det gäller städning, markskötsel, större reparationer och underhåll.

Under 2011 förändrades arbetssättet till viss del med att införa telefontider till hyreskonsulenterna och fastighets-skötarna. Detta gjordes för att ytterligare öka vår tillgänglighet gentemot våra hyresgäster. Det har resulterat i att vi kan ge bättre service.

Våra fastigheter är fördelade på tre förvaltare som arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett team bestående av en hyreskonsulent och ett antal fastighets-skötare, dessutom finns i förvaltningen en driftingenjör som stöder alla team. Driftingenjören ansvarar även för energi- och miljöfrågor inom HEBA.

Hyreskonsulenterna sköter uthyrning, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem. Felanmälan

görs även via HEBAs webbplats. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns centralt placerade på huvudkontoret. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

Arbetsmiljö

På HEBA betraktar vi god hälsa som en tillgång. Systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa är en naturlig del i verksamheten därför erbjuds alla anställda friskvård och bra företagshälsovård. Vi ser arbetsmiljöarbetet som en lönsam investering för framtiden där hög arbetsmotivation och låg sjukfrånvaro är de direkta vinsterna.

Arbetsmiljöarbetet omfattar all verksamhet och medarbetarens totala arbetssituation där både fysiska, psykiska och sociala aspekter beaktas. För oss på HEBA innebär det att vi aktivt arbetar med att minimera riskerna för arbetsskador, olycksfall och tillbud samt arbetar med aktiviteter som befrämjar medarbetarnas hälsa, arbetsglädje och effektivitet. Vi strävar efter att ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

Medarbetare

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetssituationen och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och enga-

gemang utvecklas i linje med HEBAs önskemål och behov.

På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 7 år. Det är ett kvitto på att medarbetarna trivs på HEBA och gör att det finns en gedigen erfarenhet och kunskap i verksamheten. Medelåldern på HEBA är 49 år.

Nyrekryteringar

Året har präglats av större fokus på nyproduktion och renoveringsprojekt. Detta har inneburit förnyelse i organisationen. Under 2011 anställdes en projektsamordnare som arbetar i nära samarbete med projektchefen. Det har gett oss mer utrymme i resurser för de nya stora nybyggnads- och ROT-projekt som HEBA utvecklar. Projektsamordnaren rekryterades internt vilket resulterade i rekrytering av en ny hyreskonsulent.

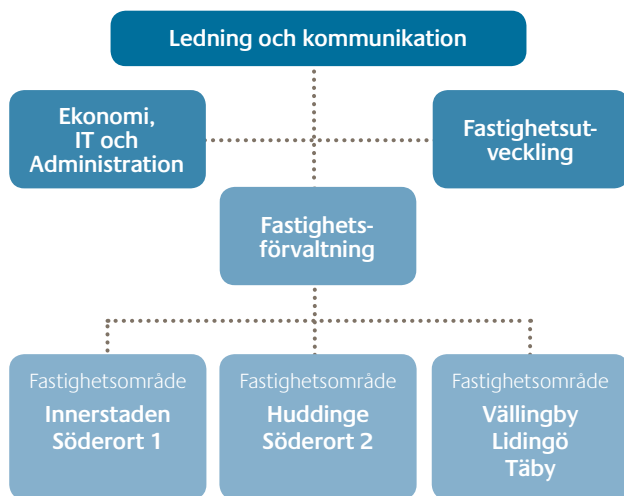
Tre nya fastighetsskötare anställdes under året dels på grund av personalomsättning och dels pensionsavgång.

Etik och jämställdhet

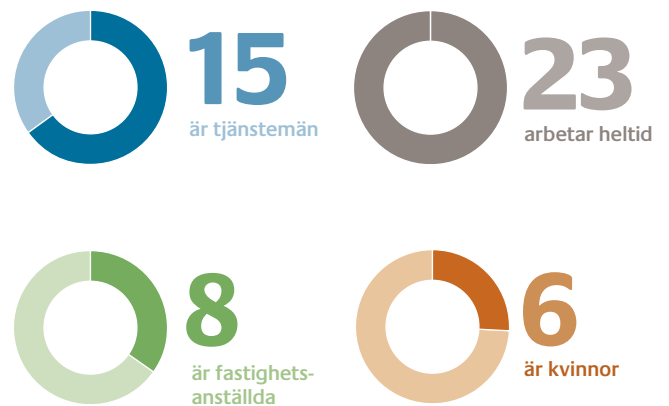
HEBA har utarbetat policyn för etik och jämställdhet. HEBAs människosyn innebär respekt för varje individs integritet och lika värde. Vi arbetar för jämställdhet och mot diskriminering i alla former. Kvinnor och män skall ha lika möjligheter till anställning, utbildning, befordran och utveckling. Kvinnor och män skall ha lika lön för arbete av lika värde och anställningsvillkor.

» Året har präglats av större fokus på nyproduktion och renoveringsprojekt. Detta har inneburit förnyelse i organisationen. «

HEBAs organisation



Vid årsskiftet 2011/2012 hade HEBA 23 medarbetare varav:



HEBA-aktien och ägarna

Aktiekapitalet per den 31 december 2011 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på NASDAQ OMX Stockholmbörsen, den Nordiska Listan, MidCap.

Hembudsklausul

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

Vid HEBAs årsstämma den 6 maj 2008 beslutades om en split 3:1 varigenom antal aktier tredubblades.

Omvandlingsförbehåll

I bolagsordningen finns även ett s.k. omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 415 stycken. De tio största aktieägarna representerade 61,9 % av kapitalet, dvs ägarandelen och 66,6 % av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 29 % av kapitalet och 15 % av

rösterna. De utländska ägarna svarade för 15,3 % av kapitalet och 8 % av rösterna.

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2011 är skatten 26,3 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbe-

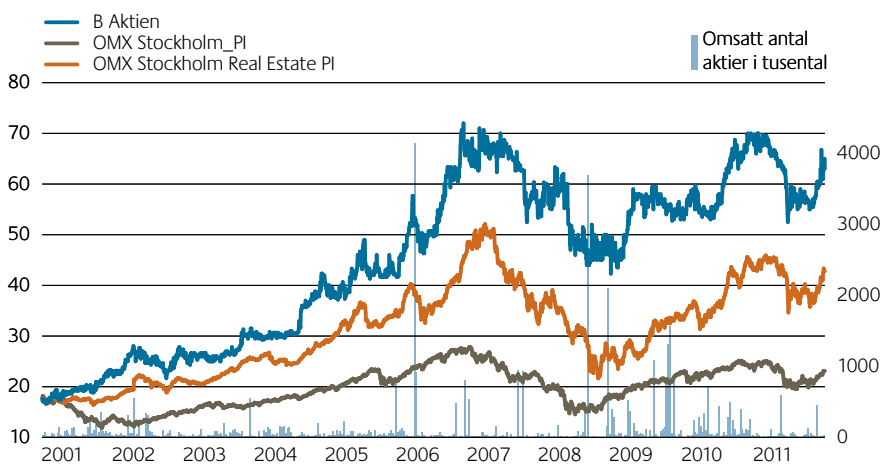
hov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,7 % baserat på börskursen den 31 december 2011. Beslutat årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 11 maj, med avstämningsdag 8 maj, 2012.

Substansvärde

Substansvärde per aktie beräknas till 73(69) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Aktiens utveckling

HEBA aktiens utveckling från 2001, visas i nedanstående diagram.



Belopp i kr/aktie

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultat efter finansiella poster	6,01	7,02	4,87	-2,16	8,67
Resultat efter skatt	5,11	5,80	3,59	-0,62	6,25
Kassaflöde	2,29	2,24	1,55	1,17	2,10
Eget kapital	56,48	52,47	47,66	44,97	46,60
Fastigheternas bokförda värde	100,56	95,09	79,53	73,67	75,53
Utdelning (2011 förslag)	1,00	1,10*	1,00	0,90	0,93
Börskurs den 31 december	60,00	67,75	55,00	49,00	58,50
P/E-tal I	10,0	9,7	11,3	Neg	6,7
P/E-tal II	11,7	11,7	15,3	Neg	9,4
Totalavkastning, %	-9,8	25,0	14,1	-14,6	-15,2

* varav extrautdelning 0,10 kr.

De största aktieägarna per 31 december 2011

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
JP Morgan Bank	0	5 340 300	5 340 300	12,94	6,81
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	5 130 144	12,43	19,34
Ericsson Charlotte	457 080	2 121 601	2 578 681	6,25	8,53
Ericsson Anders	457 080	2 009 501	2 466 581	5,98	8,39
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	2 411 982	5,84	8,32
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	2 247 798	2 247 798	5,45	2,87
Ericsson Ulf	0	1 594 464	1 594 464	3,86	2,03
Sundström Margareta	476 760	972 990	1 449 750	3,51	7,32
Fjärde AP-Fonden	0	1 223 638	1 223 638	2,96	1,56
Skandia Livförsäkringsaktiebolag	0	1 096 131	1 096 131	2,66	1,40
Vogel Johan	149 400	758 520	907 920	2,20	2,87
Vogel Anna	149 400	740 520	889 920	2,16	2,85
Andersson Rolf H	0	822 900	822 900	1,99	1,05
Danielsson Steve	144 840	483 360	628 200	1,52	2,46
Skandinaviska Enskilda banken	0	627 276	627 276	1,52	0,80
Holmberg Gösta	0	430 000	430 000	1,04	0,55
Brandkontoret	0	420 000	420 000	1,02	0,54
Georgsson Charlotta	0	390 000	390 000	0,94	0,50
Georgsson Henric	0	390 000	390 000	0,94	0,50
Sundström Maria	0	390 000	390 000	0,94	0,50
Totalt största aktieägare	3 406 800	28 028 885	31 435 685	76,15	79,19
Summa övriga	721 200	9 123 115	9 844 315	23,85	20,81
Totalt	4 128 000	37 152 000	41 280 000	100,0	100,0

Aktiernas fördelning per 31 december 2011

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
5 000 001 –	2	0,1	10 470 444	25,36%
1 000 001 – 5 000 000	8	0,6	15 069 025	36,50%
500 001 – 1 000 000	5	0,4	3 876 216	9,39%
100 001 – 500 000	29	2,0	6 463 909	15,66%
50 001 – 100 000	18	1,3	1 275 519	3,09%
20 001 – 50 000	49	3,5	1 572 062	3,81%
10 001 – 20 000	44	3,1	647 176	1,57%
5 001 – 10 000	91	6,4	662 777	1,61%
2 001 – 5000	190	13,4	602 209	1,46%
1 001 – 2000	281	19,9	384 205	0,93%
501 – 1 000	233	16,5	176 084	0,43%
1 – 500	465	32,9	80 374	0,19%
Totalt	1 415	100	41 280 000	100

Aktiekapitalets utveckling

	Antal nya aktier	Summa aktier	Ökning Aktiekapital, kr	Summa Aktiekapital, kr
1993		1 620 000		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	17 200 000	34 400 000
2008 Split 3:1	27 520 000	41 280 000		34 400 000

Finansiell ställning

Finansiell ställning

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

Kapitalstruktur

Kapitalstrukturen framgår av nedanstående uppställning

Mkr	2011	2010
Ej räntebärande skulder	84,0	56,7
Räntebärande skulder	1 029,1	1 071,8
Räntederivat	29,4	
Uppskjuten skatteskuld	684,8	664,5
Eget kapital	2 331,5	2 165,9
Summa skulder och eget kapital	4 158,8	3 958,9

Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 2 331,5 (2 165,9) Mkr.

Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Mkr	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 165,9
Utdelning	-45,4
Årets resultat	211,0
Belopp vid årets utgång	2 331,5

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 56,1 (54,7) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 4 151,1 (3 925,4) Mkr enligt nedanstående uppställning.

Mkr	2011	2010
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 31	4 053,0	3 923,1
Marknadsvärde pågående projekt	98,1	2,3
Summa marknadsvärde	4 151,1	3 925,4

Kreditrating

HEBA har av Soliditet sedan många år kreditrating AAA och har uppnått mycket goda kreditvillkor vid upplåningen.

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 1 011,0 (1 071,8) Mkr motsvarande 25 (27) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har minskat under året och var vid årsskiftet 3,5 (3,6) %. Lånen är fördelade mellan tre av landets största banker med vilka mycket goda och förtroende-

fulla relationer byggts upp. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlügen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 30 (33) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2011 framgår av nedanstående tabeller:

Räntebindningsstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt år	Volym Mkr	Snittränta %	Andel %
2012	275,1	3,0	27
2014	379,9	3,6	38
2015 och framåt	356,0	3,8	35
Summa	1 011,0	3,5	100

Kapitalbindningsstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt år	Lånebelopp Mkr	Andel av totala lån %
2012	288,2	29
2013	377,8	37
2014	99,9	10
2015 och framåt	245,1	24
Summa	1 011,0	100

Finansiella derivatinstrument

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA tecknat avtal om ränteswappar enligt nedan.

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring derivat Mkr
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,4
2010-12-30	2014-06-18 ¹⁾	180,0	-8,5
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,8
2011-10-12	2016-10-12 ¹⁾	97,9	-10,1
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-5,2
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-2,8
		720,9	-29,0

¹⁾ Utställaren av ränteswapen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare 5 år.

Ett räntederivat till ett nominellt belopp om 129,0 Mkr förfaller 2012 och redovisas som kortfristigt. Övriga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Tecknande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Finansiell rapportering 2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	42	Not 10, Bokslutsdispositioner	61
Bolagsstyrningsrapport	44	Not 11, Skatt	61
Rapport över totalresultat, koncernen	48	Not 12, Immatriella anläggningstillgångar	61
Rapport över finansiell ställning, koncernen	50	Not 13, Förvaltningsfastigheter/Byggnader och mark	62
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	52	Not 14, Materiella anläggningstillgångar/Inventarier	62
Rapport över kassaflöden, koncernen	52	Not 15, Aktier i dotterföretag	62
Resultaträkning, moderbolaget	53	Not 16, Kundfordringar	63
Balansräkning, moderbolaget	54	Not 17, Aktiekapital	63
Förändring av eget kapital, moderbolaget	55	Not 18, Skulder	63
Kassaflödesanalys, moderbolaget	55	Not 19, Uppskjuten skatteskuld	63
Not 1, Allmän information	56	Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63
Not 2, Redovisningsprinciper	56	Not 21, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	63
Not 3, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	58	Not 22, Finansiella instrument	64
Not 4, Rapportering per segment	59	Not 23, Händelser efter balansdagen	64
Not 5, Hyresintäkter	60	Årsredovisningens undertecknande	64
Not 6, Anställda och personalkostnader	60	Revisionsberättelse	65
Not 7, Tomrättsavgälder	61	Ledning	66
Not 8, Central administration	61	Styrelse och revisor	67
Not 9, Finansiella intäkter	61	Fem år i sammandrag	68
		Definitioner	69

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även de helägda koncernföretagens bostadsfastigheter i Stockholm och Täby. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 60 (61) bostadsfastigheter, samtliga belägna i Storstockholm med närförorter. Uthyrningsbar area är 205 000 (214 000) m² innehållande 2 967 (3 098) bostäder och 267 (281) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge, Täby och Lidingö 1 134 (1 081) kr. Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge, Täby och på Lidingö är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Huvudkontoret ligger i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och skötseln sker från fyra kundnära expeditioner.

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 6.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna minskade till 231,0 (235,9) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförsäljningar och evakueringar vid ROT-arbeten. Fastighetskostnaderna uppgick till 100,0 (105,6) Mkr. Minskningen beror i huvudsak på ett minskat fastighetsbestånd och minskade uppvärmnings- och snöröjningskostnader under fjärde kvartalet. Kostnaderna för central administration uppgick till 13,7 (13,6) Mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 248,0 (289,7) Mkr eller 6,01 (7,02) kr/aktie och efter skatt till 211,0 (239,5) Mkr eller 5,11 (5,80) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive vinst vid fastighetsförsäljningar och orealiserade värdeförändringar uppgick till 81,2 (85,2) Mkr.

Investeringar och försäljningar

HEBA har i bolagsform av JM AB förvärvat mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyreslägenheter i Råcksta. Under året har 81,9 Mkr nyinvesterats. 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.

Övriga nyinvesteringar uppgick till 8,2 Mkr. I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 71,1 (48,3) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,2 (1,8) Mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 0,1 (20,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 331,5 (2 165,9) Mkr motsvarande en soliditet om 56,1 (54,7) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 94,5 (92,4) Mkr. Räntebärande skulder minskade till 1 029,1 (1 071,8) Mkr, varav 18,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid årets utgång minskat till 3,5 (3,6) %. Utav totala lånebeloppet på 1 011,0 (1071,8) Mkr löper 146,0 (206,7) Mkr med rörlig ränta. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Miljö

HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att förbättra energieffektiviteten i bolagets fastigheter. Dessutom ska frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

HEBA och Akademiska hus har i februari 2012 tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för totalt 400 student- och gästforskarbostäder och lokaler för kontor och undervisning på Karolinska Institutets campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet.

Framtiden

HEBAs avsikt är att fortsätta förvärva attraktivt belägna fastigheter i Stockholmsregionen. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. HEBA planerar även att genom markförvärv eller markanvisningar genomföra nyproduktion av bostäder.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 191,6 (192,0) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 170,8 (175,1) Mkr. I resultatet ingår anteciperad utdelning från dotterföretag med 120,4 Mkr. I 2010 års resultat ingår vinst vid dotterföretagsförsäljning med 123,5 Mkr, förlust vid fastighetsförsäljningar med -5,9 Mkr och utdelning från dotterföretag med 7,0 Mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december ett bedömt marknadsvärde om 4 151,1 (3 925,4) Mkr, varav 98,1 (2,3) Mkr avser pågående projekt. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB.

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, se även not 2.6.

Substansvärde per aktie beräknas till 73 (69) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala intäkter kommer drygt 90 % från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. HEBAs fastigheter är till huvudsaklig del belägna i attraktiva områden som präglas av övrefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 2,1 Mkr.

HEBAs enskilt största driftskostnadspost är värmekostnaden. Samtliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar ca 0,3 Mkr.

Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 42 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2011 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode ska inte utgå för kommittéarbete. Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom t ex resultat, utbetalas som kontant lön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen (Nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 6).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med VD avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 6).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolaget eller annat bolag i koncernen.

Styrelsen äger rätt att frånga dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Till årsstämman 2012 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

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

I bolagsordningen finns även ett sk omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Samtliga aktier är till fullo betalda. Något återköp av egna aktier har inte skett.

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 26,3 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kr per aktie

HEBAs kapitalförvaltning

HEBA står finansiellt starkt med fastigheter värderade till väsentligt högre belopp än upptagna lån.

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska 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 erhålls.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 2 331,5 (2 165,9) Mkr och utnyttjad checkräkningskredit samt räntebärande lån uppgick till 1 029,1 (1 071,8) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 56,1 (54,7) %.

HEBAs mål är att soliditeten, sett över tiden, inte ska understiga 50 %.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:		
Balanserad vinst	Kronor	363 806 459
Årets vinst	Kronor	157 556 284
	Kronor	521 362 743

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

Till aktieägarna utdelas 1,00 kr per aktie	Kronor	41 280 000
I ny räkning överföres	Kronor	480 082 743
	Kronor	521 362 743

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

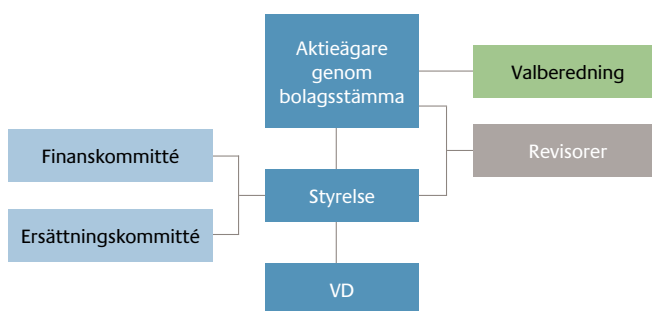
Den föreslagna utdelningen uppgår till 41,3 Mkr och utgör 69,0 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, skall uppgå till ca 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 55,6 % och moderbolagets soliditet till 33,8 %. Målsättningen är, sett över tiden, att koncernens soliditet inte ska understiga 50 %.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen), Midcap. HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens (ÅRL) regler för bolagsstyrningsrapportering. Detta är HEBAs bolagsstyrningsrapport enligt Kodens och ÅRLs regelsystem avseende verksamhetsåret 2011. Det finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera.

Bolagsstyrningsstruktur

HEBAs beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och verkställande direktören.

Aktieägare

HEBAs B-aktie är sedan 1994 börsnoterad. HEBAs aktiekapital uppgår till 34 400 000 kr fördelat på 37 152 000 B-aktier med en röst vardera och 4 128 000 A-aktier med 10 röster vardera. Kvotvärdet per aktie är 0,833.

Vid årsskiftet 2011/2012 hade HEBA 1415 st aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2011/2012 framgår av sid 39 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 29 % av aktieägandet avseende kapitalet och 15 % av aktieägandet avseende rösterna.

Den enda aktieägare i HEBA som innehar aktier representerande minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget är Birgitta Härnblad. Hennes aktieinnehav representerar 19,34 % av rösterna i bolaget.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden och Stockholmsbörsens regler för emittenter utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avseende styrningen av bolaget.

Av HEBAs bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt och har sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBAs aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till 10 röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktier över-

låts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktien hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen anges vidare att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie skall omvandlas till aktie av serie B (sk omvandlingsförbehåll). Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Årsstämmans villkorade beslut om ändring av bolagsordningen vad avser sättet för kallelse till bolagsstämma har under 2011 verkställts. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på HEBAs webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

HEBAs aktuella bolagsordning i sin helhet finns på webbplats www.hebafast.se.

Årsstämma

Den 5 maj 2011 hölls HEBAs årsstämma i Stockholm. 63 aktieägare var personligen eller genom ombud/ställföreträdare närvarande vid stämman. Dessa representerade 72,18 % av röstetalet och 56,07 % av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädda aktier.

Sören Härnblad, styrelsens ordförande, valdes till ordförande vid stämman. Vid stämman var samtliga styrelseledamöter liksom bolagets revisor närvarande.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets webbplats; www.hebafast.se

Stämman beslöt bl.a.:

- att fastställa utdelningen till 1,10 kr/aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Christer Dahlström, Lars Åberg, Rolf H Andersson samt Lena Hedlund;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 1 120 000 kr, varav 280 000 kr till styrelsens ordförande och 140 000 kr till en var av övriga ledamöter;
- att till ny revisor utse Ernst & Young AB;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att till ledamöter av valberedning inför årsstämmen 2012 utse Sören Härnblad, Anders Ericsson, Leif Mellqvist och Birgitta Härnblad;
- att bolagsordningen skulle ändras så att aktie av serie A efter begäran av ägare till sådan aktie skall omvandlas till aktie av serie B samt att revisors mandatperiod skall vara 4 år.

Valberedning

Årsstämmen 2011 beslöt att utse en valberedning bestående av Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson, Birgitta Härnblad och Leif Mellqvist. Leif Mellqvist är också ledamot i HEBAs styrelse. Valberedningen har till uppgift att ta

fram förslag till ordförande på årsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, i tillämpliga fall förslag till revisor samt förslag till arvode till styrelse och revisorer även som förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2012. I kallelsen till årsstämman 2012 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Ordförande i valberedningen är Anders Ericsson. Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Leif Mellqvist och Sören Härnblad är styrelseledamöter i bolaget. Sören Härnblad är beroende i förhållande till en av bolagets större aktieägare (Birgitta Härnblad). Leif Mellqvist är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har haft två protokollförda möten under 2011.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju (7) ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och varierande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i Koden presenteras på sid 67 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad, är beroende i förhållande till större aktieägare men oberoende av bolaget. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBAs organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och principer för ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen. Styrelsens sekreterare är advokat och verksam vid en fristående advokatbyrå.

Under 2011 har styrelsen haft tretton möten varav 4 telefonmöten, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Christer Dahlström och Lars Åberg har varit förhindrade att delta i ett möte. I övrigt har samtliga ledamöter deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har

närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören. Utöver styrelsemöten har dessutom löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet och resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen fastställde vid ett möte i september 2011 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. Styrelsen har efter översyn och uppdatering fastställt bolagets policies. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten finns avtal med externa parter om backup för såväl IT- som ekonomifunktionen.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive bokslutskommuniké och årsredovisning.

Bokslutskommuniké för 2010 publicerades 21 februari 2011 och delårsrapporter har under 2011 publicerats 5 maj, 4 augusti och 7 november. Styrelsen har också tagit ställning till investeringsbeslut rörande såväl nya fastigheter som investeringar i det befintliga beståndet och beslut avseende försäljningar av fastigheter. En icke oväsentlig del har också ägnats åt finansieringsfrågor i anslutning till beslutade investeringar.

Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Ersättningskommittén svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, t ex incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2011 haft 1 protokollfört möte varvid samtliga ledamöter deltagit.

Finanskommitté

Styrelsen har utsett en finanskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Finanskommittén svarar för bevakning och rapportering till styrelsen avseende utvecklingen inom den finansiella marknaden. Finanskommittén lämnar rekommendationer till styrelsen som fattar beslut om val av strategi och planering av bolagets långsiktiga och kortsiktiga finansiering. Finanskommittén har inte

haft några enskilda sammanträden under 2011 utan de har haft telefonkontakter och rapporterat sina bedömningar och rekommendationer i samband med bolagets styrelsesammanträden.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 66 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Verkställande direktören är vid sidan av uppdraget för bolaget styrelseledamot i Hifab Group AB samt från och med februari 2012 även styrelseledamot i Galären Luleå AB.

Revisionskommitté

Styrelsen i HEBA har inte utsett någon särskild revisionskommitté utan de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år och styrelsen träffar då också revisorn utan närvaro av någon från bolagsledningen.

Revisor

Vid årsstämman i maj 2011 valdes Ernst&Young AB till revisor för tiden t o m årsstämman 2015. Ansvarig revisor är auktoriserade revisorn Magnus Fredmer. Revisorn har inga andra uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 8, sid 61 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med ÅRL och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som HEBA styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektivare hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policyn och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Bolagsledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attesträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar bolagsledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare

och anställda för att de bättre ska förstå och inse betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern kontroll.

HEBA har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Oberoende externa konsulter värderar 1/3-del av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. HEBAs organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, tex ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar personligen både till styrelsen och bolagsledningen minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av HEBAs storlek, varför styrelsen och bolagsledningen inte ser något behov av en särskild avdelad funktion för internrevision.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i Kkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter	4, 5	230 985	235 949
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-83 972	-89 007
Underhållskostnader		-7 686	-8 259
Fastighetsskatt		-5 084	-5 304
Tomträttsavgälder	7	-3 236	-3 044
Bruttoresultat		131 007	130 335
Central administration	6, 8	-13 765	-13 640
Resultat fastighetsförsäljning		243	7 830
Värdoförändring förvaltningsfastigheter		197 902	191 482
Rörelseresultat		315 387	316 007
Finansiella intäkter	9	1 034	1 846
Räntekostnader		-37 114	-33 355
Värdoförändring räntederivat	3	-31 319	5 175
		-67 399	-26 334
Resultat efter finansiella poster		247 988	289 673
Skatt på årets resultat	11	-37 025	-50 209
Resultat efter skatt		210 963	239 464
Övrigt totalresultat			
Värdoförändring finansiella instrument			330
Skatteeffekt avseende värdoförändring finansiella instrument			-87
		-	243
Summa totalresultat		210 963	239 707
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		5,11	5,80
Utdelning per aktie (2011 förslag), kr		1,00	1,10*
Total utdelning (2011 förslag), kkr		41 280	45 408
Antal aktier vid periodens slut, tusental		41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental		41 280	41 280

*1 Varav extrautdelning 0,10 kr per aktie.

KOMMENTARER, RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter kommer enbart från fastigheter i Stockholmsregionen och hyresvärdet fördelar sig enligt följande:

	2011	Kr/m ²
Bostäder	212 866	
Lokaler	13 412	
Garage och p-platser	7 046	
Outhyr, interna kontrakt mm	-2 339	
Summa hyresintäkter	230 985	1 102

Hyresvärdet har minskat med 2% jämfört med föregående år på grund av fastighetsförsäljningar och evakueringar i samband med ROT-arbeten. Över 90% av hyresintäkterna kommer från bostadshyresgäster. Outhyr understiger 1% av hyresvärdet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick totalt till 83 972 Kkr enligt nedanstående uppställning:

	2011	Kr/m ²
Värmekostnader	27 233	130
Fastighetsadministration	11 111	53
Övriga driftskostnader ¹⁾	45 628	218
	83 972	401

1) I övriga driftskostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 195 Kkr.

Driftskostnaderna per m² uppgick föregående år till 416 kr/m². Kostnadsminskningen beror främst på minskade värmekostnader till följd av minskad värmeförbrukning.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2011 uppgick till 5 084 Kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första fem åren och under de fem efterföljande åren tas halv fastighetsavgift ut. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0% på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 59 fastigheter innehas 34 med äganderätt och 25 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2011 till 3 236 Kkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Area m ²	Kkr
- 5	32 106	1 304
6 - 10	40 779	1 741
Summa	72 885	3 045
Sålda fastigheter		191
Summa tomträttsavgälder		3 236

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade till 131 007 (130 335)Kkr. Resultatförbättringen, trots minskat fastighetsbestånd, beror främst på lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning.

Värddeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeökningen totalt under året uppgick till 5,0%. Värdeökningen beror främst på sänkta direktavkastningskrav och förbättrade driftnetton.

Som huvudmetod vid värderingen har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget 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 2,5% i Stockholms innerstad till 4,6% i Hägerås Strand. Se även Forum Fastighetsekonomi ABs marknadsvärdering på sidan 31.

Räntekostnader och värddeförändring räntederivat

Räntenettet uppgick till -36 080 (-31 509) Kkr, en ökning med 4 571 Kkr. Ökningen beror främst på högre genomsnittlig ränta i låneportföljen under större delen av året samt en högre låneskuld till följd av fastighetsförvärven under våren 2010.

Värddeförändring räntederivat uppgick till -31 319 (5 175) Kkr, en försämring med 36 494 Kkr. Orsaken är att värdet på derivaten har minskat till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Uppgifter om HEBAs lån, räntekostnader och derivatinstrument lämnas i not 3.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 247 988 (289 673) Kkr, en minskning med 41 685 Kkr. Försämringen beror främst på värdeminskning på räntederivaten och påverkar inte kassaflödet.

Resultat efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värddeförändringar, uppgick till 81 162 (85 186) Kkr, en minskning med 3 324 Kkr.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till 37 025 (50 209) Kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till 12 168 (7 751) Kkr och avser redovisningsmässigt beräknad skatt.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12	1 283	1 338
		1 283	1 338
Förvaltningsfastigheter	13	4 151 112	3 925 355
Materiella anläggningstillgångar	14	2 273	2 632
		4 153 385	3 927 987
Derivatinstrument		-	2 347
			2 347
Summa anläggningstillgångar		4 154 668	3 931 672
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	127	326
Övriga fordringar		523	2 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 912	3 272
Derivatinstrument	3	447	
		4 009	6 374
Likvida medel		114	20 912
		114	20 912
Summa omsättningstillgångar		4 123	27 286
SUMMA TILLGÅNGAR		4 158 791	3 958 958

KOMMENTARER RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2011.

	2011
Bokfört värde vid årets början	3 925 355
Förvärv och nybyggnation	90 099
Investeringar i befintliga fastigheter	71 156
Försäljningar	-133 400
Värdeförändring	197 902
Bokfört värde vid årets slut	4 151 112

Fastighetsinvesteringarna under året uppgår till 161 255 (600 862) Kkr varav 90 099 Kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 71 156 Kkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framförallt ROT-arbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde kr/m ²
Innerstaden	483 100	29 821
Söderort	2 294 400	19 398
Västerort	280 900	14 865
Huddinge	332 000	13 387
Lidingö & Täby	662 600	24 330
Summa	4 053 000	19 731
Pågående fastighetsprojekt	98 112	
Summa	4 151 112	

Samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Pågående fastighetsprojekt redovisas till marknadsvärde enligt intern värdering. Av pågående fastighetsprojekt om 98 112 Kkr avser 81 915 Kkr nybyggnation avseende 77 hyreslägenheter i Räcksta. Andra större fastighetsprojekt är nybyggnation av 85 hyreslägenheter i Annedal och 72 hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	17		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 290 245	2 124 690
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 331 525	2 165 970
SKULDER			
Långfristiga skulder	18		
Långfristiga räntebärande skulder		722 870	667 275
Derivatinstrument	3	29 419	–
Uppskjuten skatteskuld	19	684 766	664 465
Summa långfristiga skulder		1 437 055	1 331 740
Kortfristiga skulder	18		
Leverantörsskulder		26 830	22 375
Skatteskulder		10 294	2 067
Kortfristiga räntebärande skulder		306 180	404 541
Övriga skulder		17 158	2 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	29 749	29 741
Summa kortfristiga skulder		390 211	461 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 158 791	3 958 958
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	1 066 129	1 126 072
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 2 331 525 (2 165 970) Kkr till följd av det positiva totalresultatet 210 963 (239 707) Kkr minus årets utbetalda utdelning om 45 408 (41 280) Kkr. Soliditeten uppgick till 56 (55)%.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder minskade till 1 029 050 (1 071 816) Kkr, varav 18 013 (0) Kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40 000 (40 000) Kkr. Utav totala lånebeloppet på 1 011 037 (1 071 816) Kkr löper 146 041 (206 691) Kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 1,9 (2,2) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 29 (39)%. Bo-

lags- och fastighetsförvärv har finansierats med banklån. Belåningsgraden minskade till 25 (27) %. Närmare specifikation av HEBA:s lån redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 684 766 (664 465) Kkr. Ökningen beror i första hand på höjda marknadsvärden på fastigheterna. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (26,3%) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Koncernen	17					
Eget kapital 2009-12-31		34 400	6 880	-243	1 926 506	1 967 543
Periodens totalresultat				243	239 464	239 707
Transaktioner med ägare						
Utdelning					-41 280	-41 280
Eget kapital 2010-12-31		34 400	6 880	0	2 124 690	2 165 970
Periodens totalresultat					210 963	210 963
Transaktioner med ägare						
Utdelning					-45 408	-45 408
Eget kapital 2011-12-31		34 400	6 880	0	2 290 245	2 331 525

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i Kkr	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	247 988	289 673
Återföring värdeförändring derivatinstrument	31 319	-5 175
Återföring resultat fastighetsförsäljning	-243	-7 830
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-197 902	-191 482
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4 660	-754
Betald skatt	-3 941	-4 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	72 561	79 972
Förändring av rörelsekapital	21 910	12 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 471	92 378
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-161 255	-600 862
Övriga investeringar	-1 159	-1 776
Försäljning förvaltningsfastigheter	134 800	150 000
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	519	98
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 095	-452 540
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	18 013	239 006
Amortering av lån	-60 779	-114
Förändring av kortfristiga placeringar		182 400
Utbetald utdelning	-45 408	-41 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-88 174	380 012
Årets kassaflöde	-20 798	19 850
Likvida medel vid årets början	20 912	1 062
Likvida medel vid årets slut	114	20 912
Uppllysning om räntor		
Betald ränta uppgick till	-38 667	-33 326
Erhållen ränta uppgick till	235	1 669

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2011	2010
Hysesintäkter		191 606	191 989
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-73 475	-75 733
Underhållskostnader		-10 744	-10 498
Fastighetsskatt		-4 331	-4 612
Tomträttsavgälder	7	-2 228	-2 383
Driftnetto		100 828	98 763
Avskrivningar på fastigheter		-10 124	-10 086
Bruttoresultat		90 704	88 677
Central administration	6, 8	-13 578	-13 379
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag			123 540
Resultat fastighetsförsäljning			-5 883
Rörelseresultat		77 126	192 955
Finansiella intäkter	9	121 424	8 682
Räntekostnader		-27 747	-26 471
Resultat efter finansiella poster		170 803	175 166
Bokslutsdispositioner	10	-62	55
Skatt på årets resultat	11	-13 185	-11 441
ÅRETS RESULTAT		157 556	163 780

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i Kkr	2011	2010
Årets resultat	157 556	163 780
Övrigt totalresultat	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT	157 556	163 780

Balansräkning, moderbolaget

TILLGÅNGAR, Kkr	Not	31 dec 2011	31 dec 2010
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter dataprogram	12	1 283	1 338
		1 283	1 338
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 034 704	976 455
Inventarier	14	2 273	2 632
		1 036 977	979 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	15	250	200
Fordringar hos koncernföretag		536 788	370 718
		537 038	370 918
Summa anläggningstillgångar		1 575 298	1 351 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 640	601
Kundfordringar	16	90	295
Övriga fordringar		507	2 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 509	2 474
		6 746	6 057
Likvida medel		6	19 446
		6	19 446
Summa omsättningstillgångar		6 752	25 503
SUMMA TILLGÅNGAR		1 582 050	1 376 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	17		
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		363 806	245 434
Årets vinst		157 556	163 780
		521 362	409 214
Summa eget kapital		562 642	450 494
Obeskattade reserver		62	
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	56 545	53 459
Summa avsättningar		56 545	53 459
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	564 720	411 275
Skulder till koncernföretag		150	100
Summa långfristiga skulder		564 870	411 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	23 903	19 392
Skulder till koncernföretag		35 710	13 102
Skatteskulder		7 434	279
Kortfristiga räntebärande skulder		306 180	404 541
Övriga skulder		4 228	2 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	20 476	21 710
Summa kortfristiga skulder		397 931	461 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 582 050	1 376 846
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	907 354	869 722
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Moderbolaget	17				
Eget kapital 2009-12-31		34 400	6 880	286 714	327 994
Årets resultat				163 780	163 780
Utdelning				-41 280	-41 280
Eget kapital 2010-12-31		34 400	6 880	409 214	450 494
Årets resultat				157 556	157 556
Utdelning				-45 408	-45 408
Eget kapital 2011-12-31		34 400	6 880	521 362	562 642

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i Kkr	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	170 803	175 166
Återföring avskrivningar	11 265	11 480
Återföring resultat bolagsförsäljning		-123 540
Återföring resultat fastighetförsäljning		5 883
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-87	-2 217
Betald skatt	-2 944	-1 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	179 037	65 100
Förändring av rörelsekapital	26 980	-6 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 017	59 090
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-68 373	-39 713
Övriga investeringar	-1 209	-1 776
Försäljning av aktier i dotterföretag		150 000
Försäljning av förvaltningsfastigheter		6 721
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	519	49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 063	115 281
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	115 863	-15 003
Amortering av lån	-60 779	-114
Förändring av kortfristiga placeringar		182 400
Förändring av långfristiga fordringar	-166 070	-281 339
Utbetald utdelning	-45 408	-41 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 394	-155 336
Årets kassaflöde	-19 440	19 035
Likvida medel vid årets början	19 446	411
Likvida medel vid årets slut	6	19 446
Uppllysning om räntor		
Betald ränta uppgick till	-28 587	-27 151
Erhållen ränta uppgick till	232	1 660

Tilläggsupplysningar

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

HEBA Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. HEBAs aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är JP Morgan Bank, Birgitta Härnblad och Charlotte Ericsson.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2011 har den 27 mars 2012 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 3 maj 2012.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2011. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC fr o m 1 januari 2011 har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

Fr o m 1 januari 2011 har Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott upphävts. Förändringen har ej haft någon effekt på moderbolagets finansiella ställning eller resultat då inget koncernbidrag eller aktieägartillskott mottagits eller lämnats.

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar har ännu inte trätt i kraft 2011:

- IAS 1 Finansiella rapporter (1 januari 2013)
- IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar (1 januari 2012)
- IAS 12 Inkomstskatter (1 januari 2012)
- IFRS 10 Koncernredovisning (1 januari 2013)
- IFRS 11 Gemensamma arrangemang (1 januari 2013)
- IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra enheter (1 januari 2013)
- IFRS 13 Verkligt värde värdering (1 januari 2013)
- IAS 19 Ersättningar till anställda (1 januari 2013)
- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2015)

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas första gången från och med räkenskapsåret 2012 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att ovan nämnda nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGÄNDAMÅL

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkt- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen HEBA Förvaltnings AB, HEBA Stockholm AB och HEBA Hyresrätten AB med tillhörande helägda dotterföretag.

Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Gjort bolagsförvärv under 2011 avser mark med tillhörande byggprojekt och har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

2.3 INTÄKTER

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.4 LEASING

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasegivaren. HEBA är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3 och not 5, samt lease-tagare avseende tomträttsavgälder, se not 7.

Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

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

2.5 AKTIVERADE UTGIFTER DATAPROGRAM, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram, som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 10% per år.

2.6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 13.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdag. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödeskalkyl använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlitats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

2.7 INVENTARIER

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Driftskostnader	738	801	738	782
Central administration	223	445	223	445
Summa	961	1 246	961	1 227

2.8 NEDSKRIVNINGAR

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

2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.9.1 Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

2.9.2 Kundfordringar

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

2.9.3 Derivatinstrument

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat. Någon säkringsredovisning tillämpas inte 2011.

Säkringsredovisat derivat 2010 (räntetak) redovisas i koncernen till verkligt värde i rapport över finansiell ställning under förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. HEBA tillämpar säkringsredovisning enligt metoden för kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar som beräknats som effektiva redovisas som säkringsreserv inom eget kapital. Resultatredovisning sker sedan i takt med att den säkrade posten redovisas i rapport över totalresultat. Värdeförändringar som beräknats som ineffektiva samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas löpande i rapport över totalresultat.

2.9.4. Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

2.9.5. Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kate-

goriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.10 SEGMENTSREDOVISNING

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. HEBAs interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen.

2.11 PENSIONER

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2011 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftbestämd plan.

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 314 (354) Kkr.

2.12 SKATT

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

2.13 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.13.1 Byggnader och mark

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

Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad.

Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

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

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

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.13.2 Inventarier

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

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

Ränterisk

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

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 380 Mkr bundits på 3 år och 356 Mkr på 4 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,5 (3,6)% medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (2,4) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 2,8 Mkr för år 2012.

Av räntebärande skulder på 1 029,1 (1 071,8) Mkr löper 146,0 (206,7) Mkr samt checkräkningskredit på 18,1 (0) Mkr med rörlig ränta. Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2011 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt, År	Volym, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2012	275,1	3,0	27
2014	379,9	3,6	38
2015 och framåt	356,0	3,8	35
Summa	1 011,0	3,5	100

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats om ränteswappar om totalt 720,9 (509,0) Mkr enligt följande:

Startdag	Förfallogdag	Nominellt belopp Mkr	Orealiserad värdeförändring Mkr
2010-04-16	2012-04-16	129,0	0,4
2010-12-30	2014-06-18*)	180,0	-8,5
2009-12-01	2014-12-01	100,0	-2,8
2011-10-12	2016-10-12*)	97,9	-10,1
2011-10-19	2016-10-19	100,0	-5,2
2012-12-28	2021-09-30	114,0	-2,8
Summa		720,9	-29,0

*) Utställaren av ränteswapen har möjlighet att förlänga swapavtalet ytterligare 5 år.

Ett räntederivat till ett nominellt belopp om 129,0 Mkr förfaller 2012 och redovisas som kortfristigt. Övriga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder.

Tecknande swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i rapport över totalresultat.

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. HEBA minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2011 till 1 029,1 (1 071,8) Mkr, varav 18,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för HEBAs fastighetslån per 31 december 2011 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2011-12-31

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, Mkr	Andel av totala lån, %
2012	288,2	29
2013	377,8	37
2014	99,9	10
2015 och framåt	245,1	24
Summa	1 011,0	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 16):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kundfordringar	792	1 061	725	1 030
Reserv osäkra fordringar	-665	-735	-635	-735
Summa kundfordringar	127	326	90	295

NOT 4 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2011	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Koncernen totalt	
Hysesintäkter	19 368	130 834	22 940	24 970	32 873	230 985	
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 034	-49 232	-9 228	-9 275	-10 203	-83 972	
Underhållskostnader	-780	-4 817	-653	-869	-567	-7 686	
Fastighetsskatt	-678	-2 762	-546	-593	-505	-5 084	
Tomträttsavgälder		-2 511	-725			-3 236	
Bruttoresultat	11 876	71 512	11 788	14 233	21 598	131 007	
Värdeförändring							
Resultat fastighetsförsäljning		107	136			243	
Fastighet, orealiserad	12 820	148 203	7 015	8 383	21 481	197 902	
Resultat	24 696	219 822	18 939	22 616	43 079	329 152	
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	485 856	2 299 356	371 250	332 000	662 650	4 151 112	
Övriga anläggningstillgångar *)	280	2 049	327	429	471	3 556	
Kortfristiga fordringar *)	281	2 051	328	430	472	3 562	
Ofördelade tillgångar						561	
Summa tillgångar	486 417	2 303 456	371 905	332 859	663 593	4 158 791	
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *)	5 815	42 461	6 783	8 902	9 776	73 737	
Ofördelade skulder						10 294	
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	5 815	42 461	6 783	8 902	9 776	84 031	
Investeringar	11 480	52 012	91 342	3 757	3 823	162 414	
Koncernen 2010	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö & Täby	Borlänge	Koncernen totalt
Hysesintäkter	18 437	119 326	25 883	24 592	30 702	17 009	235 949
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 455	-45 834	-10 153	-9 657	-9 896	-7 012	-89 007
Underhållskostnader	-777	-3 286	-891	-1 025	-654	-1 626	-8 259
Fastighetsskatt	-673	-2 452	-615	-583	-598	-383	-5 304
Tomträttsavgälder		-2 161	-883				-3 044
Bruttoresultat	10 532	65 593	13 341	13 327	19 554	7 988	130 335
Värdeförändring							
Resultat fastighetsförsäljning						7 830	7 830
Fastighet, orealiserad	25 474	67 502	15 774	40 217	27 457	15 058	191 482
Resultat	36 006	133 095	29 115	53 544	47 011	30 876	329 647
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	461 647	2 132 108	374 100	320 000	637 500		3 925 355
Övriga anläggningstillgångar *)	301	2 222	482	460	505		3 970
Kortfristiga fordringar *)	483	3 569	774	738	810		6 374
Ofördelade tillgångar							23 259
Summa tillgångar	462 431	2 137 899	375 356	321 198	638 815		3 958 958
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *)	4 139	30 592	6 632	6 330	6 947		54 640
Ofördelade skulder							2 067
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 139	30 592	6 632	6 330	6 947		56 707
Investeringar	7 008	565 699	5 442	2 989	21 058	442	602 638

*) Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 131 007 (130 335) Kkr och resultatet efter finansiella poster 247 988 (289 673) Kkr består av central administration -13 765 (-13 640) Kkr, vinst vid fastighetsförsäljning 243 (7 830) Kkr, värdeförändring 166 583 (196 657) Kkr och finansnetto -36 080 (-31 509) Kkr.

NOT 5 HYRESINTÄKTER

Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2012	98	1 742	1%
2013	43	2 536	1%
2014	45	3 896	2%
2015	28	2 001	1%
Övriga	18	1 365	0%
Summa lokaler	232	11 540	5%
Vakanta lokaler	18	143	0%
Interna kontrakt	9	1 382	1%
Ombyggnadsprojekt	8	294	0%
Bostäder *	2 967	212 528	91%
Garage och p-platser	1 369	7 004	3%
Summa	4 603	232 891	100%

* Varav 3 839 Kkr avser kontraktsvärde fastigheten Bisvärmen 7 efter ROT-arbete med inflyttning februari-mars 2012.

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2011-12-31 uppgick kontrakten till 4 603 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras.

Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 6 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande:

	2011	varav män	2010	varav män
Moderbolaget	24	18	27	19
Dotterföretag			2	2
Koncernen totalt	24	18	29	21

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011		2010	
	Löner och ersättn.	Sociala kostnader	Löner och ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	13 348	6 016	12 975	5 840
(varav pensionskostnader)		[2 063]		[1 957]
Dotterföretag			870	278
(varav pensionskostnader)				[26]
Koncernen totalt	13 348	6 016	13 845	6 118
(varav pensionskostnader)		[2 063]		[1 983]

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 644 (578) Kkr styrelse och VD.

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

	2011		2010	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 408	9 940	3 179	9 796
Dotterföretag				870
Koncernen totalt	3 408	9 940	3 179	10 666

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 120 (1 030) Kkr varav 280 (250) Kkr till styrelsens ordförande och med 140 (130) Kkr till envar av övriga ledamöter.

Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50% i december och 50% efter nästa års bolagsstämma.

Därutöver har arvode enligt räkning utgått till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam med 680 (862) Kkr avseende juridiska konsultationer varav juridiskt biträde vid fastighetsförvärv samt avyttring ingår med 376 (689) Kkr.

Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej

Verkställande direktör

Till VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 339 Kkr. För VD utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen.

Pensionspremien kan dock inte överstiga vad som är fullt avdragsgillt för bolaget.

Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2011 uppgick till 644 Kkr. Därutöver har VD rätt till direktpension från bolaget från 62 år till om fylla 65 år.

Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 60-75% av den fasta lönen.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Styrelsens ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 4 personer har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 2 414 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2011 med 93 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2011 uppgick till 535 Kkr.

Övrig personal

Företagets bonussystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD.

Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare Koncern och moderbolag	2011	2010
Andel kvinnor		
Styrelse	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	20%	20%
Sjukfrånvaro Koncern och moderbolag	2011	2010
Total sjukfrånvaro	2%	2%
- sjukfrånvaro för män	2%	2%
- sjukfrånvaro för kvinnor	2%	2%
- anställda 30-49 år	2%	1%
- anställda 50 år -	2%	3%

NOT 7 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfallotidpunkt inom ett år				
Förfallotidpunkt 1-5 år	1 304	602	897	602
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 741	2 442	1 157	1 781
Summa	3 045	3 044	2 054	2 383
Sålda fastigheter	191		174	
Summa	3 236	3 044	2 228	2 383

NOT 8 CENTRAL ADMINISTRATION

I kostnaderna för central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdraget				
Ernst & Young AB	286		286	
Deloitte AB	145	431	145	431
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget				
Skatterådgivning				
Övriga tjänster				
Ernst & Young AB				
Deloitte AB		9		9
Summa	431	440	431	440

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag			120 416	
Utdelning på aktier i dotterföretag				7 000
Utdelning allframtidisbrandförsäkring	649	954	624	917
Ränteintäkter	234	506	231	494
Räntebidrag	151	386	153	271
Summa	1 034	1 846	121 424	8 682

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2011	2010
Överavskrivning på inventarier	-62	55
Summa	-62	55

NOT 11 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-12 167	-7 892	-10 087	-4 286
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	141	-12	150
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-16	14		
Finansiella instrument	8 237	-1 361		
Underskottsavdrag	538			
Skillnaden mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde	-33 616	-41 111	-3 086	-7 305
Summa	-37 025	-50 209	-13 185	-11 441
Redovisat resultat före skatt	247 988	289 673	170 741	175 221
Skatt enligt gällande skattesats (26,3 %)	-65 221	-76 184	-44 905	-46 083
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	141	-12	150
Skattefri vinst försäljning aktier				32 491
Skattefri anticiperad utdelning på aktier i dotterföretag			31 669	
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	32 864	35 943		
Avdrag uppskjuten skatt vid försäljning	-4 742	-10 278		
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	180	262	165	2 089
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-105	-93	-102	-88
Summa	-37 025	-50 209	-13 185	-11 441
Effektiv skattesats	14,9%	17,3%	7,7%	6,5%

NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	1 672	1 672	1 672	1 672
Investeringar	125		125	
Utgående anskaffningsvärde	1 797	1 672	1 797	1 672
Ingående ackumulerade avskrivningar	-334	-167	-334	-167
Årets avskrivningar	-180	-167	-180	-167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-514	-334	-514	-334
Utgående planenligt restvärde	1 283	1 338	1 283	1 338

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	3 925 355	3 283 011		
Investeringar	161 255	600 862		
Försäljningar	-133 400	-150 000		
Värdeförändring	197 902	191 482		
Utgående balans	4 151 112	3 925 355		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			949 497	924 980
Investeringar			68 373	39 713
Försäljningar				-15 196
Utgående anskaffningsvärde			1 017 870	949 497
Ingående ackumulerade avskrivningar			-91 837	-84 343
Försäljningar				2 592
Årets avskrivningar			-10 124	-10 086
Utgående ackumulerade avskrivningar			-101 961	-91 837
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående anskaffningsvärde			118 795	118 795
Utgående planenligt värde			1 034 704	976 455
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 628 567	1 566 139	1 296 783	1 280 904
Mark	925 303	962 472	791 850	791 850
Varav mark tomträtter	-280 165	-280 334	-182 060	-182 060
Summa	2 273 705	2 248 277	1 906 573	1 890 694

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom löpande ombyggnader och förvärv av nybyggda fastigheter håller en betydande del av lägenhetsbeståndet en modern standard. Totalt är ca 40% av lägenheterna ny- eller ombyggda 1996 eller senare.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB per årsskiftet enligt nedan:

	Koncernen	
	2011	2010
Förvaltningsfastigheter externt värderade av Forum Fastighetsekonomi AB	4 053 000	3 923 100
Pågående projekt	98 112	2 255
Utgående balans	4 151 112	3 925 355

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har antagits till 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 kontraktstidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. Kalkylräntan beräknas från 4,5% till 6,8%.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,5% i Stockholms innerstad till 4,6% i Hägernäs Strand.

Pågående projekt har värderats till marknadsvärde enligt intern värdering.

Aktiverad räntekostnad uppgår till 1 284 Kkr i koncernen och 577 Kkr i moderbolaget.

NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	6 706	6 984	6 706	6 363
Investeringar	1 034	1 776	1 034	1 776
Försäljningar och utrangeringar	-1 082	-2 054	-1 082	-1 433
Utgående anskaffningsvärde	6 658	6 706	6 658	6 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 074	-4 831	-4 074	-4 278
Försäljningar och utrangeringar	650	2 003	650	1 431
Årets avskrivningar	-961	-1 246	-961	-1 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 385	-4 074	-4 385	-4 074
Utgående planenligt restvärde	2 273	2 632	2 273	2 632
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	120	119	120	119
Förfallotidpunkt 1-5 år	348	451	348	451

NOT 15 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag.

Direktägda dotterföretag/ Org nr/Säte	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1 000	100	100	100
HEBA Stockholm AB 556793-0374, Stockholm	1 000	100	100	100
HEBA Hyresrätten AB 556861-6121, Stockholm	500	100	50	50
Summa			250	

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 16 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Kundfordringar	792	1 061	725	1 030
Reserv vid årets början	735	797	735	737
Årets reserveringar	286	285	256	239
Återförda reserveringar	-287	-97	-287	-70
Konstaterade förluster	-69	-250	-69	-171
Reserv vid årets slut	665	735	635	735
Summa	127	326	90	295

Förfallostruktur kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfallet belopp	792	1 042	725	1 011
Varav förfallna mellan 0-90 dgr	44	231	15	200
Varav förfallna mellan 90-180 dgr	74	32	69	32
Varav förfallna mer än 180 dgr	674	779	641	779
Reserv för osäkra fordringar	665	735	635	735

NOT 17 AKTIEKAPITAL

Aktiekapital	Koncernen		Moderbolaget	
	Antal, tusental	Kkr	Röster á	Summa röster tusental
Serie A	4 128	3 440	10	41 280
Serie B	37 152	30 960	1	37 152
Summa	41 280	34 400		78 432

NOT 18 SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	306 180 [18 013]	404 541 [0]	306 180 [18 013]	404 541 [0]
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	84 031	56 707	91 751	56 977
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1-5 år	722 870	667 275	564 720	411 275
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år				
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år			150	100
Summa exkl uppskjuten skatteskuld och räntederivat	1 113 081	1 128 523	962 801	872 893

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans		14		
Förändring rapport över totalresultat	16	-14		
Utgående balans	16			
Finansiella instrument				
Ingående balans	617	-829		
Förändring rapport över finansiell ställning		85		
Förändring rapport över totalresultat	-8 237	1 361		
Utgående balans	-7 620	617		
Underskottsavdrag				
Ingående balans				
Förändring rapport över totalresultat	-538			
Utgående balans	-538			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	663 848	633 015	53 459	46 154
Försäljning fastigheter via bolag	-4 742	-10 278		
Justering tillgångsförvärv	186			
Förändring rapport över totalresultat	33 616	41 111	3 086	7 305
Utgående balans	692 908	663 848	56 545	53 459
Summa utgående balans	684 766	664 465	56 545	53 459

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 897	1 937	1 896	1 937
Upplupna räntor	590	815	590	815
Förutbetalda hyresintäkter	17 600	17 633	14 672	14 815
Övrigt	9 662	9 356	3 318	4 143
Summa	29 749	29 741	20 476	21 710

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	1 066 004 [294 376]	1 125 828 [476 735]	907 229 [135 601]	869 478 [220 385]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	125	244	125	244
Summa	1 066 129	1 126 072	907 354	869 722

NOT 22 FINANSIELLA INSTRUMENT

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

	Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Kundfordringar	127	326				
Övriga fordringar	141	1 176				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 912	3 272				
Likvida medel	114	20 912				
Långfristiga skulder					-722 870	-667 275
Derivatinstrument			-28 972	2 347		
Leverantörsskulder					-26 830	-22 375
Övriga skulder					-319 141	-404 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-29 749	-29 741
Summa	3 294	25 686	-28 972	2 347	-1 098 590	-1 123 978

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt nivå 2 utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat.

NOT 23 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

HEBA och Akademiska hus har i februari 2012 tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta detaljplan för totalt 400 student- och gästforskarbostäder och lokaler för kontor och undervisning på Karolinska Institutets campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i

enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 mars 2012

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 mars 2012.
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HEBA Fastighets AB för år 2011 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42-64.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2010 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 29 mars 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HEBA Fastighets AB (publ) för år 2011. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-47 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 27 mars 2012
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ledning



JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig

Född 1961

Anställd sedan 2003

Tidigare anställningar:

Gatukontoret och Stockholmshem

Utbildning: Gymnasieingenjör

Tidigare ledande befattningar:

Förvaltare, Arbetschef

Styrelseuppdrag: Förvaltarföreningen i Stockholm

Aktieinnehav i HEBA: 0

FRANK SADLEIR

Ekonomichef

Född 1956

Anställd sedan 1999

Tidigare anställningar:

Försäkringskassan, Skatteverket och Deloitte

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar:

Auktoriserad revisor

Aktieinnehav i HEBA: 1 200 B-aktier

MARCUS TÄRNÄSEN

Projektchef

Född 1973

Anställd sedan 2010

Tidigare anställningar:

DTZ Sweden AB och NCC Boende

Utbildning: Civ Ing KTH

Tidigare ledande befattningar:

Projektchef, Exploateringschef

Aktieinnehav i HEBA: 1000 B-aktier

LENNART KARLSSON

VD

Född 1954

Anställd sedan 2008

Tidigare anställningar:

VD Akademiska Hus Stockholm AB

och VD Förvaltnings AB Galären

Utbildning: Civ Ing KTH, MBA

Handelshögskolan i Stockholm

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i

Hifab Group AB och styrelseledamot i

Galären Luleå AB

Aktieinnehav i HEBA: 24 146

B-aktier

ANN-MARIE SEVERIN

VD assistent

Född 1955

Anställd sedan 2009

Tidigare anställningar: SAS och

Austrian Airlines

Utbildning: Marknadsekonom IHM

Tidigare ledande befattningar:

Marknadschef

Aktieinnehav i HEBA: 0

Styrelse och revisor



SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: Advokat vid Bird & Bird Advokat KB
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Förvaltnings AB Vretensborg och Energivården Holding AB samt ledamot i Mirmor Holding AB, Vogel Förvaltning AB, Härnblad Förvaltning AB och Fastighetsmäklare Johan Vogel AB
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 34 320 A-aktier, 177 456 B-aktier
Aktieinnehav via bolag: 64 600 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 1 149 480 A-aktier, 4 257 040 B-aktier

ROLF H ANDERSSON

Ledamot
Lidingö, född 1950
Styrelseledamot sedan 2003
Utbildning: Byggnadsingenjör
Nuvarande befattning: Egen företagare i fastighetsbranschen
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Bro Byggnads AB, Förvaltnings AB Kubiken och Fastighets AB Prästgården

Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 822 900 B-aktier
Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 1 023 900 B-aktier

CHRISTER DAHLSTRÖM

Ledamot
Stockholm, född 1943
Styrelseledamot sedan 2006
Utbildning: Pol mag
Tidigare ledande befattningar: VD i Priveq, VD Skandia Investment
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Pinnuvorna AB, ledamot i Xano Industri AB och Svolder AB
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 14 000 B-aktier

CHRISTINA HOLMBERG

Ledamot
Lidingö, född 1967
Styrelseledamot sedan 2005
Utbildning: Jur kand
Nuvarande befattning: VD i Lansén Förvaltnings AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Lansén Förvaltnings AB, andre vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholms fullmäktige
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier

Aktieinnehav inklusive närstående och via bolag: 457 080 A-aktier, 1 954 902 B-aktier

LEIF MELLQVIST

Ledamot
Stockholm, född 1939
Styrelseledamot sedan 1994
Utbildning: Företagsekonom
Tidigare ledande befattningar: VD i PK Finans AB, vice vd i PK Banken, Nordbanken, Stadshypotek
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Memfive AB, Terana AB, G-Förvaltning AB, Vindrosen AB, AB Selfinans, Ingemar Björk Förvaltnings AB, Aktieslussen AB
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB via bolag: 59 880 B-aktier genom bolag

LARS ÅBERG

Ledamot
Stockholm, född 1948
Styrelseledamot sedan 1985
Utbildning: Mellanstadielärare
Tidigare ledande befattningar: VD Kontorsskolan AB, ledamot i Inpipe AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Analysgruppen AB
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 144 840 A-aktier, 116 939 B-aktier

LENA HEDLUND

Ledamot
Stocksund, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008
Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör
Nuvarande befattning: Chef Kundkommunikation Alecta
Tidigare ledande befattningar: Kommunikationschef SBAB Bank, Chef företagsmarknad SBAB Bank, kreditanalytiker, värderingsman Stadshypotek AB
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Insyningsrådet vid Centrala Studiestödsnämnden, CSN
Eget aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 2 500 B-aktier

Aktieinnehav avser per den 31 december 2011

REVISOR

Ernst & Young AB
invald 2011

Huvudansvarig revisor

Magnus Fredmer
Född 1964
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2011	2010	2009	2008	2007
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	231	236	205	197	184
Drifts- och underhållskostnader	-92	-98	-85	-84	-79
Fastighetsskatt	-5	-5	-5	-4	-6
Tomträttsavgälder	-3	-3	-2	-2	-2
Bruttoresultat	131	130	113	107	97
Centrala adm.kostnader	-14	-14	-15	-14	-12
Resultat fastighetsförsäljning		8			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	198	192	123	-160	285
Rörelseresultat	315	316	221	-67	370
Finansiella intäkter	1	2	2	4	2
Finansiella kostnader	-37	-33	-19	-26	-14
Värdeförändring räntederivat	-31	5	-3		
Resultat efter finansiella poster	248	290	201	-89	358
Skatt	-37	-50	-53	64	-100
Årets resultat	211	240	148	-25	258
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	4 151	3 925	3 283	3 041	3 118
Övriga anläggningstillgångar	4	4	4	4	2
Räntederivat		2			
Omsättningstillgångar	4	7	205	9	10
Likvida medel		21	1	4	1
Summa tillgångar	4 159	3 959	3 493	3 058	3 131
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	2 332	2 166	1 967	1 856	1 924
Räntederivat	29		3		
Uppskjuten skatteskuld	685	664	632	596	663
Räntebärande skulder	1 029	1 072	833	561	481
Icke räntebärande skulder	84	57	58	45	63
Summa eget kapital och skulder	4 159	3 959	3 493	3 058	3 131
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	210	227	209	207	203
Direktavkastning, %	3,2	3,3	3,5	3,5	3,1
Hysesintäkter per kvm, kr	1 102	1 037	985	944	908
Drift och underhåll per kvm, kr	437	428	410	402	387
Bokfört värde per kvm, kr	19 731	18 345	15 741	14 575	14 944
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, Mkr	94,5	92,4	64,1	48,2	86,9
Investeringar, Mkr	162,4	602,7	120,0	103,0	159,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,6	5,4	3,7	6,2
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,5	3,6	2,8	3,6	4,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,5	0,4	0,3	0,3
Belåningsgrad, %	24,8	27,3	25,4	18,4	15,4
Soliditet, %	56,1	54,7	56,3	60,7	61,4
Avkastning eget kapital, %	9,4	11,6	7,7	-1,3	14,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,5	10,0	7,9	-2,6	15,5
Avkastning totalt kapital, %	7,0	8,7	6,7	-2,0	12,8
DATA PER AKTIE					
Resultat efter skatt, kr	5,11	5,80	3,59	-0,62	6,25
Kassaflöde, kr	2,29	2,24	1,55	1,17	2,10
Eget kapital, kr	56,48	52,47	47,66	44,97	46,60
Substansvärde, kr	73,40	68,55	63,00	59,34	62,62
Fastigheternas bokförda värde, kr	100,56	95,09	79,53	73,67	75,53
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

År 2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

Definitioner

Direktavkastning

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

Kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive orealiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenens 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 på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Avkastning totalt kapital

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

DATA PER AKTIE

Resultat efter skatt

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Fastigheternas bokförda värde

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

DEFINITIONER FÖR AKTIEINFORMATIONEN SID 38–39

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

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



HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar 60 fastigheter, ca 3 000 bostäder och 300 lokaler. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan.

Ytterligare information om bolaget finns på www.hebafast.se