

# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2011

HEBA utvecklar byggrätter som ger ca 350 nya hyreslägenheter under de närmaste 4–5 åren.

- Hyresintäkterna uppgick till 58,8 (51,9) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 27,1 (23,5) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 36,7 (33,5) Mkr. I resultatet ingår värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med 22,5 (18,3) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar uppgick till 14,2 (15,2) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 27,0 (24,9) Mkr, vilket motsvarar 0,65 (0,60) kr per aktie.



# Förbättrat bruttoreultat trots en sträng vinter



»HEBA fortsätter arbetet med en aktiv fastighetsutveckling.«

Två stränga vintrar i följd innebär att bruttoreultatet för första kvartalet belastas med relativt höga kostnader för både värme och snöröjning på samma sätt som för förra året. Trots det förbättras bruttoreultatet för första kvartalet till 27,1 (23,5) Mkr vilket i första hand beror på ett ökat fastighetsbestånd samt 2011 års hyreshöjning. HEBA arbetar aktivt med att effektivisera värmeanvändningen i fastigheterna vilket bidrar till att hålla nere värmekostnaderna.

HEBAs hyresförhandlingar för år 2011 är i stort sett klara och utfallet blev ca 2,3 % vilket är i nivå med tidigare års hyreshöjningar. Den nya s.k. Stockholmsmodellen som innebär att kvalitet och läge på bostaden ska påverka hyran i högre utsträckning har ännu inte fått genomslag i förhandlingarna med Hyresgästföreningen. Här har parterna en hemläxa att göra till nästa års hyresförhandling för att Stockholmsmodellen ska nå sitt syfte att skapa en sundare hyresmarknad.

Resultatet efter finansiella poster för första kvartalet uppgick till 36,7 (33,5) Mkr. Bolagets räntekostnader för kvartalet har ökat till 9,7 (5,7) Mkr till följd av en högre genomsnittlig ränta och en ökad upplåning jämfört med samma period föregående år.

HEBA fortsätter arbetet med en aktiv fastighetsutveckling och vi har sedan tidigare erhållit markanvisningar i Norra Djurgårdsstaden och i Gubbängen. Under 2011 har HEBA erhållit nya markanvisningar i Farsta och Annedal. HEBA tecknade i mars 2011 avtal om förvärv av fastigheten Kv. Vattenfallet i Råcksta med tillhörande bostadsprojekt med tillträde juli 2011. Det innebär att HEBA planerar för nyproduktion av totalt ca 350 nya hyreslägenheter i Stockholm under de kommande 4–5 åren.

Under året har HEBA sålt en fastighet, Gästabudet 2 i Nälsta, med tillträde juli 2011. Fastigheten ingick i HEBAs ROT-program som därmed minskar något. Vidare har HEBA under april 2011 påbörjat ROT-ombyggnad av fastigheten Bisvärmen 7 vid Olaus Magnus väg i Gullmarsplan. Ombyggnadsarbetena kommer att fortsätta med fastigheterna Bisvärmen 4–6 som tillsammans med Bisvärmen 7 omfattar ca 200 lägenheter.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Delårsrapport januari – mars 2011

## Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 58,8 (51,9) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 31,7 (28,4) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ett utökat fastighetsbestånd och ökade uppvärmningskostnader. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 36,7 (33,5) Mkr eller 0,89 (0,81) kr/aktie och efter skatt till 27,0 (24,9) Mkr eller 0,65 (0,60) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar uppgick till 14,2 (15,2) Mkr.

## Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 61 (53) bostadsfastigheter, Uthyrningsbar area är 214 000 (211 000) m<sup>2</sup> innehållande 3 098 (3 037) bostäder och 281 (213) lokaler. Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

## Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 7,2 (34,3) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,0 (0,3) Mkr.

HEBA har tecknat avtal med JM AB om förvärv av mark med tillhörande byggprojekt avseende 77 hyreslägenheter i Råcksta. Förvärvet genomförs som en bolagsaffär och projektet omfattar ett punkthus i 13 våningar. Värdet av affären med JM uppgår till 167,0 Mkr. Byggstart planeras till juni 2011 med färdigställande till december 2012.

HEBA säljer samtidigt fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta till JM. Försäljningen genomförs som en bolagsaffär och tillträde äger rum den 1 juli 2011. Fastigheten Gästabudet 2 omfattar 102 hyreslägenheter med en total area om 7 100 m<sup>2</sup>. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 101,8 Mkr.

## Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 26,3 (3,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 192,9 (1 992,5) Mkr motsvarande en soliditet om 54,9 (56,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 12,6 (11,4) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 071,8 (835,6) Mkr, varav 0 (7,8) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,7 (2,9) %. Utav totala lånebeloppet på 1 071,8 (827,8) Mkr löper 206,7 (347,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

## Räntebindningsstruktur 2011-03-31

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2011	404,5	3,7	38
2012	129,3	3,1	12
2014 och framåt	538,0	3,8	50
<b>Summa</b>	<b>1 071,8</b>	<b>3,7</b>	<b>100</b>

I syfte att begränsa ränterisken har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har 409,0 Mkr av låneportföljen bundits via räntederivat vid delårsperiodens utgång.

Avtal har även tecknats om ytterligare räntederivat om 100,0 Mkr med startdag 19 oktober 2011.

## Räntederivat 2011-03-31

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2010-04-16	2012-04-16	129,0	1,5
2010-12-30	2014-06-18	180,0	1,8
2009-12-01	2014-12-01	100,0	2,2
2011-10-19	2016-10-19	100,0	3,0
<b>Summa</b>		<b>509,0</b>	<b>8,5</b>

Räntederivatet upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i rapport över totalresultat. Per 31 mars uppgick derivatens verkliga värde till 8,5 Mkr.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,0 (2,2) år och den genomsnittliga räntebindingstiden var 2,1 (3,1) år.

## Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 mars ett bedömt marknadsvärde om 3 948,9 (3 338,9) Mkr. 1/3-del av fastighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts.

HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Som huvudmetod vid värderingen har en skassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Substansvärde per aktie beräknas till 69 (64) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdesberäkningen med hänsyn till

möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter, Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>3 925,4</b>	<b>3 283,0</b>	<b>3 283,0</b>
Förvärv		12,7	552,6
Investeringar	7,2	21,6	48,3
Försäljningar			-150,0
Värdetförändring	16,3	21,6	191,5
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>3 948,9</b>	<b>3 338,9</b>	<b>3 925,4</b>

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 % från bostads-hyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga HEBAs fastigheter är belägna i Stockholmsregionen som präglas av överefterfrågan. Under 2011 börjar den sk Stockholmsmodellen att gälla, det vill säga en förändrad modell för hyresbildning. Modellen innebär bland annat att bostadens geografiska läge får genomslag på hyran. HEBAs fastighetsbestånd ligger i attraktiva områden i nära anslutning till allmänna kommunikationer och lokala köpcentrum och vi bedömer att HEBA är en av de fastighetsägare som gynnas av de förändrade reglerna för hyressättning.

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

Samtliga fastigheter värderas årsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Resterande fastigheter värderas internt. Värdetförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Marknadsvärdet varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Marknadens förändringar i avkastningskrav får stor resultatpåverkan. En procentenhets höjning av det genomsnittliga avkastningskravet i relation till värderingens normaliserade driftnetto innebär att marknadsvärdet sjunker med mer än 0,8 miljarder kronor. En procentenhets sänkning av avkastningskravet innebär att marknadsvärdet stiger med mer än 1,4 miljarder kr.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för bland annat ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har ca 2/3-delar av totala lånebeloppet bundits på mer än ett år. HEBA arbetar kontinuerligt med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av räntederivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, rationell lånehantering samt att bästa lånevillkor uppnås.

### Redovisningsprinciper

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

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

### Händelser efter delårsperiodens utgång

HEBA har i april 2011 tecknat markanvisningsavtal med Stockholms stad om nyproduktion av ca 55 hyreslägenheter vid Farsta Centrum och ca 90 hyreslägenheter i Annedal.

HEBA äger sedan tidigare fastigheten Korsö 3 i Farsta. Genom markanvisningen planeras fastigheten utökas med ytterligare 4 byggnader.

Byggstart i Annedal planeras till första kvartalet 2012 med inflyttning i slutet av 2013. Förutom hyreslägenheter och garage så omfattar exploateringen en mindre del butikslokaler.

### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 49,0 (46,9) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 7,1 (9,8) Mkr.

### Prognos 2011

Resultatet för 2011, före skatt och exklusive värdetförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli något lägre än resultatet för 2010 på grund av ökade finansiella kostnader.

### Ekonomisk information

- Delårsrapport januari-juni 2011 publiceras den 4 augusti 2011.
- Delårsrapport januari-september 2011 publiceras den 7 november 2011.
- Bokslutskommuniké 2011 publiceras februari 2012.
- Årsredovisning 2011 publiceras mars 2012.

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

Stockholm den 5 maj 2011  
HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
*Verkställande direktör*

# Rapport över totalresultat

Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
<b>HYRESINTÄKTER</b>	<b>58,8</b>	<b>51,9</b>	<b>235,9</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-27,5	-25,1	-89,0
Underhållskostnader	-2,1	-1,4	-8,3
Fastighetsskatt	-1,3	-1,3	-5,3
Tomträttsavgälder	-0,8	-0,6	-3,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>27,1</b>	<b>23,5</b>	<b>130,3</b>
Central administration	-3,3	-3,1	-13,6
Resultat fastighetsförsäljning			7,8
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	16,3	21,6	191,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>40,1</b>	<b>42,0</b>	<b>316,0</b>
Finansiella intäkter	0,1	0,5	1,9
Räntekostnader	-9,7	-5,7	-33,4
Värdoförändring räntederivat	6,2	-3,3	5,2
	<b>-3,4</b>	<b>-8,5</b>	<b>-26,3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>36,7</b>	<b>33,5</b>	<b>289,7</b>
Aktuell skatt	-1,9	-1,5	-7,7
Uppskjuten skatt	-7,8	-7,1	-42,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>27,0</b>	<b>24,9</b>	<b>239,5</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Värdoförändring finansiella instrument		0,1	0,2
Skatteeffekt avseende värdoförändring finansiella instrument			
		<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>27,0</b>	<b>25,0</b>	<b>239,7</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>	0,65	0,60	5,80
Utdelning (2010 förslag), kr			1,10 <sup>2)</sup>
Total utdelning (2010 förslag), Kkr			45 408

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

<sup>2)</sup> Varav extrautdelning 0,10 kr per aktie.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,5	1,3
Förvaltningsfastigheter	3 948,9	3 338,9	3 925,4
Materiella anläggningstillgångar	2,4	2,2	2,6
Räntederivat	8,5		2,3
Omsättningstillgångar	6,5	187,1	6,4
Likvida medel	26,3	3,7	20,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 993,9</b>	<b>3 533,4</b>	<b>3 958,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 192,9</b>	<b>1 992,5</b>	<b>2 165,9</b>
Långfristiga räntebärande skulder	667,3	467,2	667,3
Räntederivat		6,2	
Uppskjuten skatteskuld	672,3	639,3	664,5
Kortfristiga räntebärande skulder	404,5	368,4	404,5
Övriga kortfristiga skulder	56,9	59,8	56,7
<b>Summa skulder</b>	<b>1 801,0</b>	<b>1 540,9</b>	<b>1 793,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 993,9</b>	<b>3 533,4</b>	<b>3 958,9</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 126,6	885,4	1 126,1
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretaget ägare
<b>Ingående balans 2010-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>1 926,4</b>	<b>1 967,5</b>
Periodens totalresultat			0,1	24,9	25,0
<b>Utgående balans 2010-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 951,3</b>	<b>1 992,5</b>
Periodens totalresultat			0,1	214,6	214,7
Utdelning				-41,3	-41,3
<b>Ingående balans 2011-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 124,6</b>	<b>2 165,9</b>
Periodens totalresultat				27,0	27,0
<b>Utgående balans 2011-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 151,6</b>	<b>2 192,9</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	36,7	33,5	289,7
Återföring resultat fastighetsförsäljning			-7,8
Återföring värdeförändring derivatinstrument	-6,2	3,3	-5,2
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16,3	-21,6	-191,5
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	0,4	-0,7
Betald skatt	-1,4	0,9	-4,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>13,0</b>	<b>16,5</b>	<b>80,0</b>
Förändring av rörelsekapital	-0,4	-5,1	12,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12,6</b>	<b>11,4</b>	<b>92,4</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-7,2		-600,9
Övriga investeringar		-34,3	-1,8
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-0,3	150,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7,2</b>	<b>-34,6</b>	<b>-452,6</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av låneskulder		2,7	238,9
Förändring av kortfristiga placeringar		23,1	182,4
Utbetald utdelning			-41,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0,0</b>	<b>25,8</b>	<b>380,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>5,4</b>	<b>2,6</b>	<b>19,8</b>
Likvida medel vid periodens början	20,9	1,1	1,1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>26,3</b>	<b>3,7</b>	<b>20,9</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
Betald ränta uppgick till	-9,6	-6,0	-33,3
Erhållen ränta uppgick till	0,0	1,6	1,7

# Segmentsrapportering

Januari–mars 2011, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Koncernen
Hysesintäkter	4,7	33,1	6,6	6,2	8,2	58,8
Fastighetskostnader	-2,2	-18,9	-3,8	-3,4	-3,4	-31,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2,5</b>	<b>14,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>4,8</b>	<b>27,1</b>

<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>464,0</b>	<b>2 140,9</b>	<b>375,6</b>	<b>322,0</b>	<b>646,4</b>	<b>3 948,9</b>
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Januari–mars 2010, Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö och Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	4,6	23,6	6,4	6,1	6,8	4,4	51,9
Fastighetskostnader	-2,6	-13,7	-3,5	-3,3	-2,8	-2,5	-28,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2,0</b>	<b>9,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>4,0</b>	<b>1,9</b>	<b>23,5</b>

<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>434,8</b>	<b>1 523,3</b>	<b>360,2</b>	<b>280,0</b>	<b>604,3</b>	<b>136,3</b>	<b>3 338,9</b>
---	--------------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 27,1 (23,5) Mkr och resultatet efter finansiella poster 36,7 (33,5) Mkr består av central administration -3,3 (-3,1) Mkr, värdeförändring 22,5 (18,3) Mkr och finansnetto -9,6 (-5,2) Mkr.

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



# Nyckeltal

	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2007 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	214	209	227	209	205	202
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	2,8	2,8	3,3	3,4	2,9	2,9
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalarea), kr	18 455	16 009	18 345	14 595	15 017	12 952
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	12,6	11,4	92,4	10,5	6,1	18,2
Investeringar, Mkr	7,2	34,6	602,7	6,0	37,0	28,3
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	1,9	3,8	3,6	4,7	4,4	5,5
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>4)</sup>	3,7	2,9	3,6	2,7	4,5	4,0
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,5	0,4	0,5	0,3	0,3	0,2
Belåningsgrad, % <sup>6)</sup>	27,1	25,0	27,3	18,4	16,5	11,6
Soliditet, % <sup>7)</sup>	54,9	56,4	54,7	60,9	60,9	65,5
Avkastning eget kapital, % <sup>8)</sup>	5,0	5,0	11,6	2,5	2,4	2,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>9)</sup>	5,7	5,5	10,0	3,3	3,4	3,2
Avkastning totalt kapital, % <sup>10)</sup>	4,7	4,5	8,7	2,6	2,6	2,5
<b>Data per aktie <sup>a)</sup></b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	0,65	0,60	5,80	0,28	0,28	0,24
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	0,31	0,28	2,24	0,25	0,15	0,44
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	53,12	48,27	52,47	45,25	46,85	43,11
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	69,36	63,80	68,55	59,66	62,92	56,94
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>15)</sup>	95,66	80,88	95,09	73,80	76,43	65,47
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## Definitioner

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

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

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>49,0</b>	<b>46,9</b>	<b>192,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-24,1	-22,7	-75,7
Underhållskostnader	-3,2	-2,0	-10,5
Fastighetsskatt	-1,2	-1,2	-4,6
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,4
<b>Driftnetto</b>	<b>19,9</b>	<b>20,4</b>	<b>98,8</b>
Avskrivningar på fastigheter	-2,5	-2,4	-10,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>17,4</b>	<b>18,0</b>	<b>88,7</b>
Central administration	-3,3	-3,0	-13,4
Resultat vid försäljning av aktier i dotterföretag			123,5
Resultat fastighetsförsäljning			-5,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14,1</b>	<b>15,0</b>	<b>192,9</b>
Finansiella intäkter	0,1	0,5	8,7
Räntekostnader	-7,1	-5,7	-26,5
	<b>-7,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>-17,8</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>7,1</b>	<b>9,8</b>	<b>175,1</b>
Bokslutsdispositioner			0,1
Aktuell skatt	-1,4	-1,0	-4,1
Uppskjuten skatt	-0,5	-1,4	-7,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>5,2</b>	<b>7,4</b>	<b>163,8</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,3	1,5	1,3
Materiella anläggningstillgångar	982,7	979,1	979,1
Finansiella anläggningstillgångar	370,9	98,9	370,9
Kortfristiga fordringar	6,6	27,2	6,1
Kortfristiga placeringar		159,3	
Likvida medel	22,9	0,4	19,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 384,4</b>	<b>1 266,4</b>	<b>1 376,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>455,7</b>	<b>335,4</b>	<b>450,5</b>
Obeskattade reserver		0,1	
Avsättningar	54,0	47,6	53,4
Långfristiga skulder	509,2	467,3	411,4
Kortfristiga skulder	365,5	416,0	461,5
<b>Summa skulder</b>	<b>928,7</b>	<b>931,0</b>	<b>926,3</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 384,4</b>	<b>1 266,4</b>	<b>1 376,8</b>

# Granskningsrapport

## **HEBA FASTIGHETS AB (PUBL) ORG NR 556057-3981**

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2011 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## **DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING**

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

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

## **SLUTSATS**

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

Stockholm den 5 maj 2011  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor