

HEBA
FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2007





Välkommen till Årsstämma i HEBA Fastighets AB (publ) i Stockholm den 6 maj 2008

Tid och plats

Årsstämma 2008 i HEBA Fastighets AB (publ) äger rum den 6 maj 2008 kl 16.30 på Konferens Spårvagnshallarna, Spårvagnen, Birger Jarlsgatan 57, Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman skall dels vara införd i den av VPC AB (VPC) förda aktieboken senast den 29 april 2008 dels anmäla sig hos bolaget senast kl 16.00 den 29 april 2008 under adress HEBA Fastighets AB (publ), Box 17006, 104 62 Stockholm, eller per telefon 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post bolagsstamma@hebafast.se.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste senast den 29 april 2008 hos VPC tillfälligt registrera i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 2,80 kr per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 9 maj 2008. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC den 14 maj 2008.

Ekonomisk information

Årsstämma avhålls den 6 maj 2008.

Delårsrapport för januar i – mars 2008 publiceras den 6 maj 2008.

Halvårsrapport januari – juni 2008 publiceras den 7 augusti 2008.

Delårsrapport januari – september 2008 publiceras den 6 november 2008.

Bokslutskommuniké 2008 publiceras februari 2009.

Årsredovisning 2008 publiceras mars 2009.

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

Innehåll

Året i sammandrag	1	Huddinge	23	Balansräkning, koncernen	43
SO har ordet/VD har ordet	2	Lidingö	24	Förändring av eget kapital, koncernen	44
Affärsidé, mål och strategier	5	Borlänge	25	Kassaflödesanalys, koncernen	44
HEBA-aktien	6	HEBAs projekt 2007	26	Resultaträkning, moderbolaget	45
Finansiell ställning	8	Marknadsbeskrivning	28	Balansräkning, moderbolaget	46
Organisation och medarbetare	10	Fastighetsbeståndet	29	Förändring av eget kapital, moderbolaget	47
Hyresgäster	12	Möjligheter och risker	30	Kassaflödesanalys, moderbolaget	47
Miljöinformation	14	Marknadsvärdering	31	Tilläggsupplysningar	48
Verksamhetsbeskrivning	16	Fastighetsförteckning	32	Revisionsberättelse	59
Resultatanalys	17	Fem år i sammandrag	36	Styrelse och revisorer	60
Karta	18	Definitioner	37	Historik	omslag
Innerstaden	20	Förvaltningsberättelse	38		
Söderort	21	Vinstdisposition	41		
Västerort	22	Resultaträkning, koncernen	42		

Året i sammandrag

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 357,8 (415,0) Mkr.

I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning med 0 (41,5) Mkr samt orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 285,1 (298,5) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 258,1 (355,2) Mkr, vilket motsvarar 18,75 (25,81) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 2,80 kr per aktie (7,70 kr per aktie, varav 5,00 kr per aktie var extrautdelning).

Förslag om split 3:1.

Nyckeltal

	2007	2006
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	183,8	191,6
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	203,0	202,0
Direktavkastning, %	3,1	3,6
Bokfört värde per kvm, kr	14 944	12 928
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	86,9	56,1
Investeringar, Mkr	159,3	76,8
Soliditet, %	61,4	65,9
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	18,75	25,81
Utdelning (2007 förslag), kr	2,80	7,70
Börskurs den 31 december, kr	175,50	216,00
Substansvärde, kr	188,00	170,00

SO har ordet



Sedan jag år 2006 valdes till ordförande i HEBAs styrelse har jag inte särskilt uttalat mig i årsredovisningen utöver vad som följer av förvaltningsberättelsen. I stället har jag överlåtit detta till den verkställande direktören. Min avsikt är också att låta det förbli på det sättet framöver men det är några omständigheter under år 2007 som föranleder mig att i år göra ett undantag.

Det första skälet är att min företrädare som ordförande i styrelsen, Lars F Ericsson, efter en kortare tids sjukdom gick bort den 10 oktober 2007. Lasse, som han själv föredrog att kalla sig, växte praktiskt taget upp med HEBA och han valdes in i styrelsen redan 1966. Inför börsnoteringen 1994 valdes han till styrelsens ordförande; en position han innehade till den ordinarie bolagsstämman 2006 då han efter fyllda 70 år avgick med ålderns rätt. Även i tiden härefter var Lasse mycket engagerad i HEBAs verksamhet och utveckling.

Lasses betydelse för HEBAs positiva utveckling, särskilt under åren som börsbolag, kan inte överskattas. Med sin stora er-

fareshet och trygghet i sin person skapade han en stabilitet och positivism som på alla plan var bolaget till gagn. Något som inte minst kom kollegor i styrelsen, personal och i förlängningen även aktieägarna till del. Lasse saknas i HEBA.

Den andra omständigheten som jag här vill uppmärksamma är att HEBAs verkställande direktör alltsedan börsintroduktionen 1994, Nils Hedberg, efter årsstämman 2008 avgår med pension. "Nisse" har genom åren gjort en gedigen och stor insats med att bygga upp HEBA till det börsbolag det är i dag från det betydligt mindre bolag det var vid introduktionen.

Många kanske tycker att vi kunnat vara mer expansiva än vad som varit fallet, särskilt under de senaste åren, men vår något försiktiga strategi har varit klart uttalad av styrelsen. Nisse har genomfört styrelsens intentioner på ett mycket förtjänstfullt sätt till gagn för bolaget och dess aktieägare. Jag kan inte låta bli att peka på den fantastiska värdeutvecklingen för HEBA och HEBA-aktien under Nisses tid i ledningen av bolaget. För allt detta förtjänar Nisse ett stort och varmt tack.

Nisses förestående avgång föranledde styrelsen att under hösten 2007 påbörja och avsluta rekryteringen av en efterträdare på posten som verkställande direktör i HEBA. Rekryteringsarbetet resulterade i att styrelsen lyckades knyta Lennart Karlsson till bolaget och Lennart tillträder som verkställande direktör efter årsstämman 2008.

Lennart kommer närmast från posten som verkställande direktör för Akademiska Hus Stockholm AB, en tjänst han innehaft alltsedan 1993. Lennart har dessförinnan varit verksam i olika positioner hos företag i fastighets- och byggbranschen.

Vi i styrelsen är mycket glada över att Lennart valt att ta över efter Nisse och vi ser med tillförsikt fram mot en positiv utveckling för HEBA med Lennart vid rodet.

Sören Härnblad
Styrelseordförande

VD har ordet

Resultatet för 2007 blev 357,8 Mkr före skatt att jämföras med 415,0 Mkr året innan. Försämringen om 57,2 Mkr har sin förklaring i att årets värdetförändring och resultat av fastighetsförsäljningar blev 54,9 Mkr lägre och finansnettot 2,6 Mkr sämre än året innan. Det viktiga bruttoresultatet förbättrades däremot något. Sammantaget kan konstateras att de kommunala bostadsbolagens hyreshöjningar som bestämmer även privatägda fastigheters höjningar under 2007 var klart otillräckliga. Förhoppningsvis kommer detta system för hyressättning att reformeras och avkastningskraven på de kommunala bostadsbolagen att öka.

Det goda bruttoresultatet är följderna av ett idogt arbete med

intäkterna och med att arbeta kostnadseffektivt utan avkall på kvalitet. Jag vill därför rikta ett stort tack till alla i bolaget för mycket förtjänstfullt arbete under 2007.

Även om fastigheternas värdeökning under 2007 var lägre än 2006 var den ändå avsevärd. Forum värderar fastigheterna till 3 119 Mkr per 2007 12 31 jämfört med 2 674 Mkr året innan. Under 2007 investerades 159 Mkr. Om det nuvarande värdet reduceras med detta belopp blir jämförelsevärdet 2 959 Mkr vilket är en ökning med 285 Mkr eller hela 10,7 % under året. Det innebär att substansvärdet per aktie ökat från 170 kronor till 188 kronor medan kursen sjönk från 216 till 175:50 kronor per aktie.

Nyproduktionen i kvarteret Styrmannen pågår för fullt. I november stod det första huset klart med 16 hyreslägenheter och fem gruppbestäder. Hela produktionen skall vara färdigställd under sommaren 2008. Därmed har HEBA tillförts ett mycket fint förvaltningsobjekt med goda utvecklingsmöjligheter i framtiden. HEBA söker mark för ytterligare nyproduktion i hopp om att det rådande systemet för hyressättning ändras och hyror anpassade till betalningsviljan får tas ut.

Bolaget har under 2007 påbörjat en förprojektering för en total ombyggnad av en fastighet från 1940-talet. Syftet är att öka kunskapen om hur ombyggnader skall göras effektivast och ha en god beredskap när förutsättningarna för sådana projekt förbättrats.

Några nya förvärv har inte HEBA gjort under året. Det ökade ränteläget verkar dock ha fått fler ägare av bostadsfastigheter att överväga att sälja. Sedan senhösten har HEBA mottagit ett antal erbjudanden om att förvärva bostadsobjekt och uttalat sitt intresse av att köpa fastigheter med bra lägen och skick till rimligt pris.

Årets mätning av "nöjd kundindex" resulterade i att det så kallade "serviceindex" höjdes från 79,3 % till 81,4 %. HEBA erhöll pris som det privata företag som ökat delindex trygghet mest.

Marknaden

Antalet uppsagda bostadslägenheter i bolagets fastigheter i stockholmsregionen minskade under 2007 till 6 % jämfört med 8 % året innan. Det är en reduktion med hela 25 %. Samtidigt minskade också hyresförlusterna markant. Jag tolkar detta som ett utslag av den rådande överhettningen på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen som blir allt värre för var dag. Människor är allt mer måna om att slå vakt om sitt boende och blir i allt högre grad medvetna om hyresrättens stora fördelar vad gäller prisvärdhet och bekvämlighet.

Befolkningen i Stockholmsregionen fortsätter att öka långt snabbare än vad produktionen av nya bostäder motsvarar och det är nästan uteslutande bostadsrätter som uppförs som flerbostadshus. Byggandet av bostäder med hyresrätt har så gott som upphört sedan de statliga investerings- och stimulansbidragen togs bort 2007. De förhållandevis låga hyror som dagens hyressättningssystem medger är anledningen till att få byggherrar vågar satsa på denna upplåtelseform. Det är därför mer angeläget än någonsin med en reform av det så kallade bruksvärdessystemet.

Under våren skall den statliga utredningen om allmännyttans villkor lägga fram sitt förslag. Den förväntas föreslå att de kommunala bolagen skall driva verksamheten på affärsmässig grund, att deras hyresnormerande roll försvinner och att hyresgästernas efterfrågan och värderingar i högre grad skall styra hyressättningen. I många år har jag i mina VD-ord skrivit om vikten av dessa förändringar. Nu återstår att se om de äntligen blir verklighet vilket särskilt skulle gynna HEBA.

Framtiden

Jag har en stark tro på hyresrättens framtid. Med de reformer som förväntas skapas inte bara möjligheter för HEBA att bygga nytt. Även de befintliga husen kan utvecklas genom ombyggnader till av hyresgästerna efterfrågad standard.

Den omtalade svarshandeln och olovliga andrahandsuthyrningar skulle också minska och de värden som fastigheterna genererar tillfalla ägaren. En sundare tingens ordning skulle råda.

Om dessutom dubbelbeskattningen i någon form begränsas eller helst slopas helt skulle fastighetsägande i bolagsform gynnas och mer kapital söka sig till placeringar i flerbostadshus med hyresrätt.

HEBA har med sitt unika fastighetsinnehav bland börsbolagen och med sin urstarka finansiella styrka i en förändrad marknad alla förutsättningar för en kontrollerad god tillväxt.

Tack för mig

Jag fyller 65 år under 2008 och går då i pension efter att ha arbetat i HEBA sedan börsintroduktionen i juni 1994. Det har varit det roligaste arbete jag haft sedan min första fasta anställning 1968. HEBA var redan när jag började ett fantastiskt fint bolag. Under en mycket kompetent och långsiktig styrelse vars värderingar jag delat fullt ut har det varit en stimulerande uppgift att vara VD för företaget. Med särskild tacksamhet minns jag de många åren med Lars F Ericsson som ordförande. Hans alltför tidiga bortgång känns därför oerhört smärtsam. Jag kommer också att sakna alla trevliga och glada arbetskolleger som ställt upp och starkt bidragit till bolagets fina utveckling. Tack till Er alla!

Det är min övertygelse att min efterträdare Lennart Karlsson som tar över som VD vid årsstämman med framgång kommer att utveckla HEBA vidare. Jag önskar Lennart varmt lycka till.

Prognos

Hyresförhandlingarna om bostadshyrorna i Stockholm är inte klara för 2008 men bedöms i kombination med sänkt fastighets-skatt täcka kostnadsökningar för drift och underhåll. Sammantaget bedöms att resultatet för 2008 blir i nivå med resultatet för 2007, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar.

Nils Hedberg
VD



A low-angle photograph of a multi-story brick building under a clear blue sky. The building's facade is made of reddish-brown bricks. Several windows are visible, some with white frames. A large, three-dimensional blue sign is mounted on the brick wall. The sign consists of two lines of text: 'HEBBA' on the top line and 'FASTIGHETS AB' on the bottom line. The letters are bold and blocky, casting shadows on the brick surface. A thin wire or cable runs diagonally across the upper part of the frame.

HEBBA
FASTIGHETS AB

Affärsidé, mål och strategier

HEBA i korthet

- Bostäder i Stockholm
- Bra lägenhetsmix och lägenhetsstandard
- Väl underhållna fastigheter
- Väl intrimmad förvaltningsorganisation
- Obetydlig vakans
- Hög soliditet
- Bra resultat
- Hög utdelning
- Kvalitet och miljöhänsyn

Affärsidé

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

Mål

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

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70% av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 28%) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Strategi

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

Vid förvärv prioriteras fastigheter på fri grund och utan statliga lån. Fastigheterna skall direkt kunna övertas i löpande förvaltning utan behov av omfattande och olönsamma renoveringsåtgärder.

Efter hand som beståndet av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet ökar aktualiseras frågan om att sälja fastigheterna i Borlänge. Även övriga inte strategiska innehav kan komma att avyttras.

HEBA följer noga prisutvecklingen för överlåtelse av bostadsfastigheter i Stockholms innerstad och förorter till bostadsrättsföreningar i förhållande till hyresutvecklingen. Förväntningarna är stora på hyreshöjningar i innerstaden och i den inre ytterstaden.

HEBA söker även lämpliga byggrätter att förvärva för att bygga bostäder med hyresrätt.

Förvaltningsplan

HEBAs fastighetsbestånd i Stockholmsområdet har under tidigare år successivt förädlats genom omfattande renoveringar dels av enskilda bostadslägenheter dels av allmänna utrymmen och tekniska funktioner. Detta har skett i samband med att lägenheter blivit lediga för nyuthyrning. En höjning av lägenhetens hyra har efter den standardhöjning som renoveringen medfört gjorts enligt ett avtal som HEBA haft med hyresgästföreningen i Stockholm.

Hyresgästföreningen har sagt upp ombyggnadsavtalet och HEBA har därför utrett förutsättningarna för större generella ombyggnader. Behov av åtgärder, kostnader, resultateffekter, marknadens långsiktiga betalningsvilja och värdepåverkan har bedömts för olika lägen och typfastigheter. Med de ombyggnads-hyror som för närvarande kan påräknas är ett ombyggnadsprojekt dock närmast omöjligt att genomföra med rimlig avkastning.

Kundvård

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

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

Finansplan

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

Relationer

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

HEBA-aktien

Aktiekapitalet per den 31 december 2007 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 1 376 000 A-aktier och 12 384 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap.

Hembudsklausul

I HEBAs bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande att om A-aktier 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.

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

HEBAs styrelse har beslutat föreslå årsstämman 2008 att besluta om en uppdelning av HEBAs aktier så att en gammal aktie efter uppdelningen motsvaras av tre aktier (split 3:1). Uppdelningen avser såväl A- som B-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i HEBA uppgick per den 31 december 2007 till 1 238 stycken. Andelen för institutioner uppgick till 17,9 % av kapitalet och 9,4 % av rösterna. Aktierna i HEBA fördelar sig på de största aktieägarna enligt följande:

Aktieägare 2007-12-31	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel %	Röstandel %
Wallenstam Guldheden AB		1 823 840	13,2	7,0
Birgitta Härnblad	371 720	1 338 328	12,4	19,3
Lars F Ericssons dödsbo	247 320	1 099 752	9,8	13,7
Skandia Livförsäkrings AB		1 084 500	7,9	4,1
Ulf Ericsson		531 488	3,9	2,0
Margareta Sundström	158 920	324 330	3,5	7,3
Charlotte Ericsson	69 920	313 772	2,8	3,9
Christina Holmbergh	69 920	307 272	2,7	3,8
Anders Ericsson	69 920	302 672	2,7	3,8
LF Fastighetsfonden		334 600	2,4	1,6
Johan Vogel	49 800	252 840	2,2	2,9
Anna Vogel	49 800	246 840	2,2	2,8
Rolf H Andersson		270 300	2,0	1,0
Övriga	288 680	4 153 466	32,3	26,8
Totalt	1 376 000	12 384 000	100,0	100,0

Utdelningspolitik

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 28 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov

och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2007 föreslår styrelsen en utdelning av 2,80 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,6 % baserat på börskursen den 31 december 2007.

Data per aktie

Det egna kapitalet per aktie uppgick per den 31 december 2007 till 137,00 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2007.

Belopp i kr/aktie	2007	2006	2005	2004	2003
Resultat	26,00	30,16	21,33	14,20	3,55
Resultat efter skatt	18,75	25,81	15,36	10,26	2,56
Kassaflöde	6,31	4,08	2,58	4,42	2,93
Eget kapital	139,80	128,62	106,25	93,26	14,63
Fastigheternas bokförda värde	226,59	194,36	184,77	168,65	58,60
Utdelning (2007 förslag)	2,80	7,70	3,50	2,40	2,40
Börskurs den 31 december	175,50	216,00	130,00	125,00	94,00
P/E-tal I	6,7	7,2	6,1	8,8	26,47
P/E-tal II	9,4	8,4	8,5	12,2	36,72
Totalavkastning, %	-15,2	68,8	5,9	35,5	24,9

Antalet aktier per den 31 december 2007 uppgick till 13 760 000. Åren 2004–2007 redovisas enligt IFRS.

Definitioner

Resultat

Resultat efter finansnetto per aktie.

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II

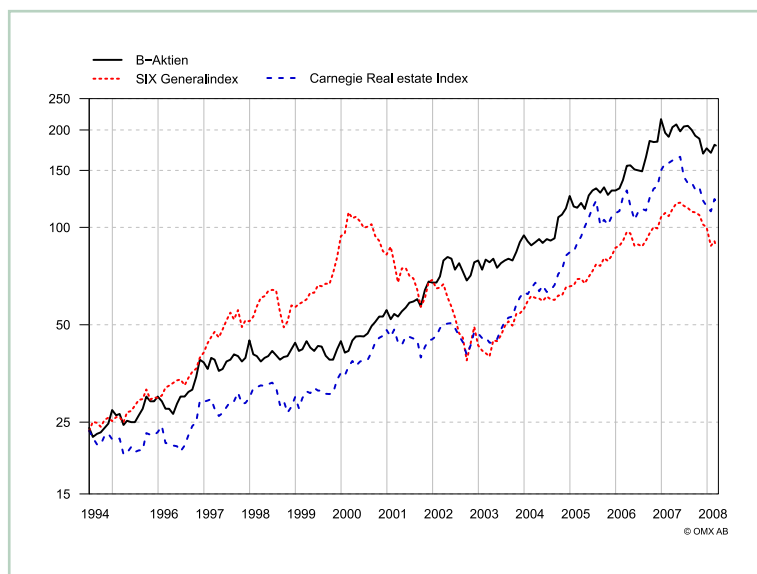
Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

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

Substansvärde

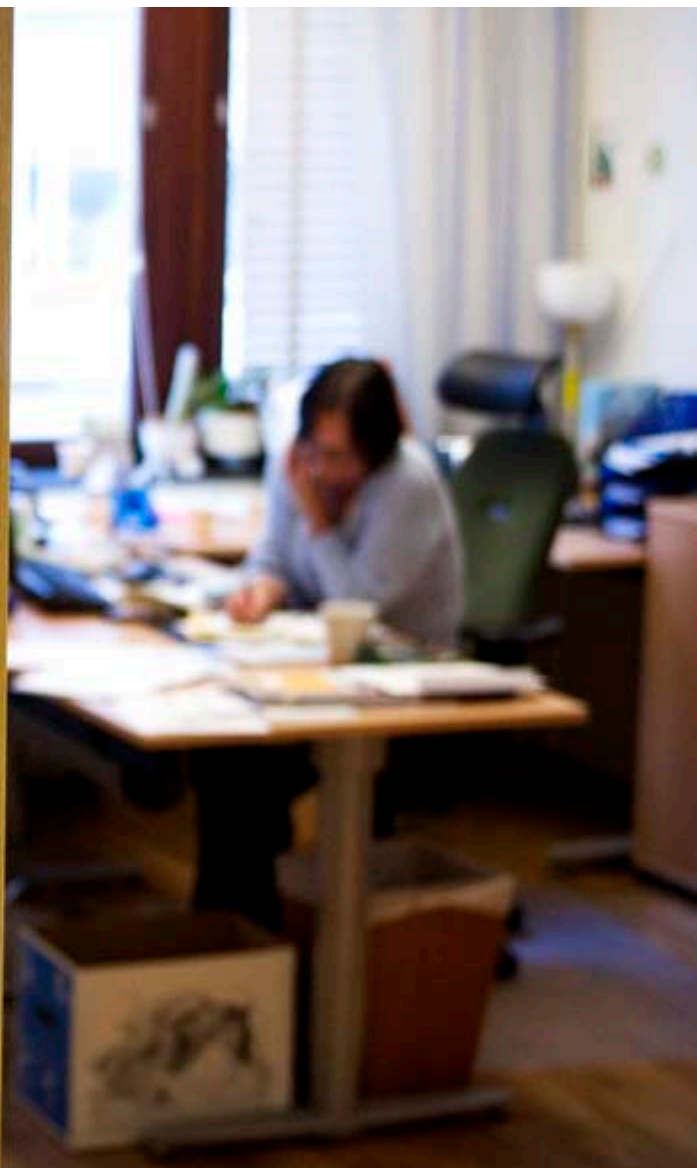
Substansvärde per aktie beräknas till 188 (170) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.



Aktiens utveckling

HEBA aktiens utveckling från noteringsdagen den 13 juni 1994, visas i diagrammet här intill.

Finansiell ställning



Finansiell ställning

HEBA skall slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget skall aktivt arbeta med lånestockens struktur 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	2007	2006
Ej räntebärande skulder	63,3	43,1
Räntebärande skulder	481,4	304,5
Uppskjuten skatteskuld	662,6	569,9
Eget kapital	1 923,6	1 769,8
Summa skulder och eget kapital	3 130,9	2 687,3

Förändring av eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till 1 923,6 (1 769,8) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Förändring av eget kapital (Mkr)	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 769,8
Utdelning	-106,0
Värdeförändring finansiella instrument	1,7
Årets vinst	258,1
Belopp vid årets utgång	1 923,6

Soliditet

Soliditeten var vid årsskiftet 61,4 (65,9) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 3 117,9 (2 674,4) Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 31.

Kreditrating

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

Lånestruktur

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 480,0 (304,5) Mkr motsvarande 15 (11) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har ökat under året och var vid årsskiftet 4,2 (3,9) %. Reporäntan har under året ökat med 1,0 procentenhet (från 3,0 % till 4,0 %). För att begränsa effekterna av ränteförändringar har HEBA bundit 100 Mkr på 4 år och 100 Mkr på 7 år. För att ytterligare begränsa ränterisken finns även avtal om räntetak om totalt 300 Mkr. För närvarande överstiger räntetaken HEBAs rörliga lån men ytterligare lånebehov beräknas föreligga framöver bland annat för finansieringen av projektfastigheten Styrmannen 1 på Lidingö samt kommande utdelning till aktieägarna.

Lånen är jämnt fördelade mellan två av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp sedan länge. Som säkerhet för lånen lämnar HEBA pantbrev med betryggande inomlägen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 39 (29) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2007 framgår av nedanstående tabell.

Ränte-omsättning, år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2008	279,3	4,3	58
2009	0,0	0,0	0
2010 och framåt	200,7	4,2	42
Summa	480,0	4,2	100

Räntetak per 31 december 2007.

Startdag	Slutdag	Belopp, Mkr	Tak % (Stibor 3M)
2/12 -05	2/9 -10	300	4,0
Summa		300	

Skattesituation

Balansposten förvaltningsfastigheter avser fastigheter som skattemässigt är att betrakta som omsättningstillgångar.

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde uppgår till 2 362,6 (2 033,6) Mkr för koncernen och till 124,1 (94,1) Mkr för moderbolaget. Uppskjuten skatt härpå uppgår till 661,5 (569,4) Mkr för koncernen och till 34,8 (26,4) Mkr för moderbolaget.

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 skattemässigt värde och medtas i balansräkningen.

Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.



Organisation och medarbetare



Koncernstruktur

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

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

Organisation

HEBAs organisation är starkt kundorienterad och präglas av korta beslutsvägar. Fastighetsförvaltning, administration och skötsel sker med egen anställd personal. De boende möter således i regel alltid en HEBA-anställd person i sina kontakter med bolaget. Entreprenörer anlitas ändå i hög grad främst vad gäller städning, markskötsel, underhåll och större reparationer.

Fastigheterna är fördelade på tre förvaltare som direkt underställda VD arbetar med eget tekniskt och ekonomiskt ansvar. Varje förvaltare arbetar i ett team med en hyreskonsulent och ett

antal fastighetsskötare. Konsulenterna sköter uthyrningar, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive skötselområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem.

Centralt finns funktioner för administration och ekonomi. Alla tjänstemän är placerade på huvudkontoret.

Därmed kan arbetet bedrivas på ett professionellt sätt med korta beslutsvägar i en öppen handlingsstark anda.

Medarbetare

Varje anställd har i grunden en god kompetens för sin arbetsuppgift. Vid återkommande samtal diskuteras arbetssituationen och behov av vidareutveckling. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla heltidsanställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med företagets policy.

Den 31 december 2007 fanns i koncernen 32 anställda varav 26 på heltid och 6 på deltid. Antalet tjänstemän var 14 varav 7 kvinnor och 7 män. Antalet fastighetsanställda var 18 varav 5 kvinnor och 13 män. Många har arbetat i HEBA under lång tid. Den genomsnittliga anställningstiden är 11 år och medelåldern 52 år.



Nils Hedberg
Verkställande direktör



Anja Fäldt
Administrativ chef



Kristin Bomander
Administrativ assistent



Karin Arovelius
Receptionist



Frank Sadleir
Ekonomichef



Fredrik Nilsson
Ekonomiassistent



Lars Persson
IT-tekniker/Ekonomiassistent



Jan Lundin
Förvaltningsansvarig



Annica Björkman
Hyreskonsulent



Bo Lidell
Fastighetsskötare



Göte Medman
Fastighetsskötare



Mikael Hällsten
Förvaltare



Tanase Rizu
Fastighetsskötare



Fredrik Smith
Fastighetsskötare



Ove Käll
Förvaltare



Margot Schöldström
Hyreskonsulent



Peter Gustafson
Fastighetsskötare



Mats Karlsson
Fastighetsskötare



Leif Ödegaard
Fastighetsskötare



Mona Bergill
Hyreskonsulent



Gunnar Brolin
Driftansvarig



Bengt-Åke Jansson
Snickare



Torbjörn Nürnberg
Snickare



Håkan Jan-Ers
Fastighetsskötare



Markus Jan-Ers
Fastighetsskötare



Hyresgäster

HEBAs fastigheter innehåller 2 911 bostäder. Lägenhetssammansättningen är väl anpassad till dagens hushållsstorlekar och efterfrågan där en stor andel består av en eller två personer. Fördelningen på lägenhetsstorlekar visas i diagram på sidan 16. Fastigheterna är till övervägande del uppförda under senare delen av 1940-talet, 1950-talet och tidiga delen av 1960-talet i områden med efterfrågade lägen, en god miljö och utvecklad service.

I Stockholmsområdet har många bott i sin lägenhet i ett stort antal år. Ungefär en tredjedel har hyrt samma bostad i mer än 20 år och flera ända sedan huset byggdes. Omsättningen på bostadslägenheterna är mycket låg. I Stockholmsområdet sades 6 % av lägenheterna upp för avflyttning och externa byten skedde i 2 % av beståndet. Det innebär att den genomsnittliga hyresgästen bor i sin lägenhet i mer än 12 år innan den sägs upp eller byts. Inga lägenheter stod ofrivilligt tomma.

I Borlänge sades 29 % av bostäderna upp för avflyttning och inga byten skedde. Enstaka vakanser har förekommit.

Under året gjordes från HEBAs sida 12 uppsägningar av bostadshyresgäster för avflyttning på grund av obetalda hyror eller störningar. Vid nyuthyrning tas personuppgifter på den nye hyresgästen. Kriterierna för en god hyresgäst är att vederbörande skall kunna betala hyran, bli en god granne och har för avsikt att bo kvar länge.



Kundundersökningar

HEBA gör regelbundna och omfattande kundundersökningar och tar hyresgästernas uppfattningar på största allvar. Sedan den första undersökningen 2002 har ett flertal åtgärder vidtagits för att möta de synpunkter som framkommit. Vissa påpekanden leder till vad som kallas bumsåtgärder. Andra synpunkter resulterar i omprioriteringar i sättet att arbeta med drift och underhåll. Dessutom finns önskemål om olika investeringar som förutsätter att en majoritet av hyresgästerna accepterar en standardhöjning som genom hyreshöjning ger en rimlig avkastning. Slutligen finns en grupp synpunkter som inte kan hanteras på ett rimligt sätt typ brist på gatuparkering och trafikbuller.

Att kunna tillmötesgå hyresgästernas/kundernas önskemål är en stimulerande uppgift som det är bolagets övertygelse leder till förbättrad lönsamhet. Det var därför mycket glädjande när den senaste undersökningen 2007 resulterade i ett så kallat serviceindex på 81,4 %. Det är en ökning med 2,1 procentenheter jämfört med föregående mätning och högre än vad både kommunala och privata ägare av bostadsfastigheter i landets storstäder i genomsnitt når. I mätningen 2007 var HEBA det företag som bland alla undersökta bolag höjde delindex trygghet mest. Med stolthet mottog bolaget ett särskilt pris för detta.

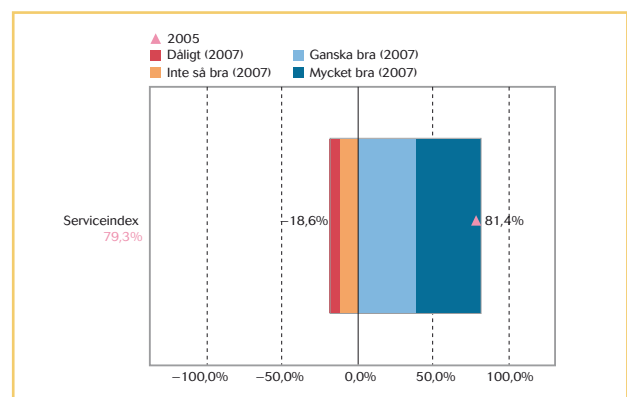
Lokalhyresgäster

HEBAs lokaler ligger i allmänhet insprängda i bostadsfastighe-

terna och uppläts i många fall ursprungligen som närbutiker eller liknande. Efterfrågan på denna typ av lokaler är idag liten och marknadshyran låg. Totala lokalytan uppgår till 15 040 kvm med en genomsnittshyra om 781 kr/kvm vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Endast i Stockholms innerstad är lokalytorna högre. Antalet kontrakt är 208 innebärande en snittyta per kontrakt om 72 kvm. De flesta kontrakten är ursprungligen tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur.

Vid årsskiftet var 1 229 kvm lokaler okontrakterade motsvarande 8,2 % av lokalytan eller 0,6 % av fastigheternas totala yta.

Serviceindex





Miljöinformation

Fastighetsbeståndet

Fastighetssektorns totala miljöpåverkan är betydande och för HEBA är det viktigt att ta ansvar för en god miljö idag och för framtiden. Med tanke på att energianvändningen för uppvärmningen i fastighetssektorn utgör ca 40 % av Sveriges totala energiförbrukning är det extra angeläget att driva dessa frågor. HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen mot energisnålare fastigheter. Dessutom skall frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet.

De flesta fastigheterna inom HEBA är byggda under perioden från sent 1940-tal till mitten av 1960-talet. Husen är uppförda med en stor andel naturmaterial och beprövad teknik. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöförstörande ämnen.

Kompetens och strategier

Ökad kunskap om det viktiga samspelet mellan hyresgäster, medarbetare och ledning samt de tekniska systemen blir alltmer betydelsefullt för att uppnå högt satta energisparmål. Bolaget bevakar och följer utvecklingen av bland annat de tekniska system som möjliggör individuella lösningar vilket även förutsätter ett hyressättningsssystem som medger detta.

I HEBA:s fastighetsbestånd finns också en mindre del kommersiella lokaler i form av butiker, kontorslokaler mm. I dessa har luftbehandlingssystemen setts över och förbättras successivt. Dels är det viktigt att kontrollera ventilationen ur luftkvalitetssynpunkt dels ur energieffektiviseringssynpunkt.

Tekniken som används ska vara användarvänlig och enkel. Erfarenheterna säger att medarbetarnas förmåga att överblicka och förstå tekniken har en avgörande inverkan på hur stor energibesparing som kan åstadkommas.

HEBA har genomfört ett omfattande kompetensutvecklingsprogram. All fastighetsteknisk personal har bland annat medverkat i olika miljö- och energikurser där teoretiska och praktiska moment ingått. Denna satsning fortsätter med bland annat utbildningar inom reglerteknik.

Även under år 2007 har HEBA genomfört ytterligare en rad energirelaterade investeringar som kommer att slå igenom under kommande år. Alla hus är sedan många år anslutna till fjärrvärme och energianvändningen det gångna året var enligt Fortum i genomsnitt cirka 10 % lägre än deras jämförbara så kallade kategorihus. Detta har uppnåtts bland annat genom byte av reglerutrustningar i nästan alla fastigheter. Ett fåtal återstår att byta vilket sker under 2008. De nya centralerna medger avläsning i real tid och kan fjärrstyras. Klimatstyrning har testats med till synes gott resultat och övervägs att införas i full skala. Injusteringar av värmesystem, tillägsisoleringar, installationer av varv-

talsstyrda fläktar och vattenbesparande åtgärder har fortsatt under 2007 och ytterligare åtgärder är budgeterade för 2008.

Under 2007 har HEBA även genomfört ytterligare effektiviseringsåtgärder för att minska elanvändningen för belysning i trapphus och allmänna utrymmen. Alla elmätare är inventerade och säkringseffekter anpassas till erforderlig storlek. En särskild driftansvarig övervakar via dator aktuella driftförhållanden och korrigerar inställningar vid behov.

Dessa satsningar kommer att följas upp med nya investeringsåtgärder för att möjliggöra effektivare styrning av värme, belysning, fläktar och pumpar med syfte att reducera energiförbrukningen.

Energideklarationer

Boverket har beslutat att bland annat alla flerbostadshus i landet skall energideklaras av särskilt ackrediterad energiexpertis senast vid utgången av 2008. Förbrukningen för varje byggnad av värme och el uttrycks i Kwh per kvadratmeter och jämförs med liknande objekt på orten. Experten lämnar också förslag till åtgärder.

HEBA har diskussioner med företag med ackrediterad personal och har påbörjat arbetet med att själv ta fram uppgifter och fylla i de blanketter som framtagits för att underlätta och påskynda arbetet för besiktningsmannen.

HEBA ligger redan långt framme vad gäller energihushållning och direktivens intentioner är till stor del genomförda. Ändå ser inte bolaget de stora utgifter som deklARATIONERNA medför som en kostnad utan räknar med att en ytterligare systematisering av besparingsprogrammet är lönsamt.

Avfallshantering

Kostnaderna för hushållsavfall och grovsopshantering ökar kraftigt till följd av ökad mängd avfall och prishöjningar. Av den anledningen är det viktigt att hyresgäster får en ökad förståelse om vikten av att källsortera. Under 2007 har en total översyn av rådande hämtningsförhållanden gjorts med förslag till smärre förändringar inom ramarna för nuvarande taxekonstruktioner. I avvaktan på besked om hur den framtida avfallshanteringen skall ske och ansvarsfrågor i sammanhanget avvaktar dock HEBA med att vidta mer genomgripande åtgärder.

Vattenbesparing och fuktsäkring av våtrum

HEBA har sedan tidigare i hela beståndet utfört olika vattenbesparande åtgärder.

Nu kan det konstateras att effekten av dessa tenderar att minska. Därför har en ny satsning gjorts på att få ner vattenför-

brukningen bland annat genom utbyten mot snålspolande WC och vattenbesparande utrustning på armaturer.

Under tidigare år har antalet fuktskador ökat med stora kostnadsföljder. Inom HEBA har därför många diskussioner förts om ett fuktsäkringsprogram för alla lägenheter. Programmet går ut på att med enkla medel kontrollera vanliga skadekällor, åtgärda brister och därmed begränsa antalet fuktskador i lägenheterna vilket också leder till en förbättring av boendemiljön.

Detta arbete påbörjades under år 2006 samtidigt som uppmärksamheten skärptes efter tecken på begynnande skador. Under 2006 minskade skadorna med 20 % jämfört med året innan. Att skadekostnaderna under år 2007 minskade med ytterligare 25 % jämfört med året innan var därför mycket glädjande.

Radonmätningsprojekt

HEBA har genomfört ett radonmätningsprogram för att kartlägga eventuell radonförekomst. Resultatet av mätningarna visar att alla hus har ett värde som understiger det gamla gränsvärdet på 400 Bq/m³ och som gällde för befintliga hus. Endast i några fall översteg värdet 200 Bq/m³ och i dessa hus har åtgärder vidtagits. Erfarenheten säger att ett väl fungerande ventilations-system ofta också medför låga radonvärden.

Under vintern 2007/2008 görs förnyade mätningar för att kontrollera effekten av vidtagna åtgärder och förtäta antalet mätningar.

PCB

Förekomst av PCB är inventerad och där omedelbara åtgärder föreskrivits har dessa vidtagits. I övrigt utförs åtgärderna där så har rekommenderats efterhand i samband med byte av komponenter.

Fordon

HEBA har 11 servicebilar och 4 tjänstebilar i drift. Efterhand som dessa byts ut gäller att de nya bilarna är miljöklassade eller drivs med diesel och försedda med partikelfilter.

Nyckeltal för 2007

Nyckeltal	kWh/m ² , år	m ³ /m ² , år
Fjärrvärmee användning, klimatkorrigerad	37 120 MWh	182,9
Energianvändning, fastighetsanknuten el	2 822 MWh	13,9
Vattenförbrukning	3 19 305 m ³	1,6



Verksamhetsbeskrivning

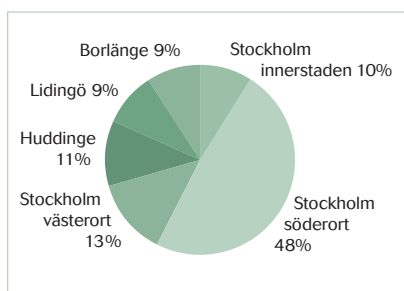
Fastighetsbeståndet

HEBA med dotterbolag hade vid utgången av 2007 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 52 fastigheter. Av dessa var 49 belägna i Stockholms stad, Huddinge kommun och Lidingö stad samt resterade tre i Borlänge kommun.

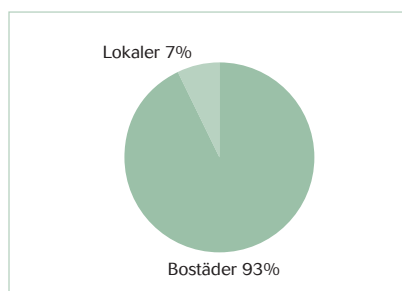
Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 203 768 kvm. Koncernen har 2 911 bostadslägenheter som omfattar 188 728 kvm motsvarande cirka 93 % av den uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 208 stycken med en yta om 15 040 kvm.

Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare skedde av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 699 av lägenheterna eller 24 % ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

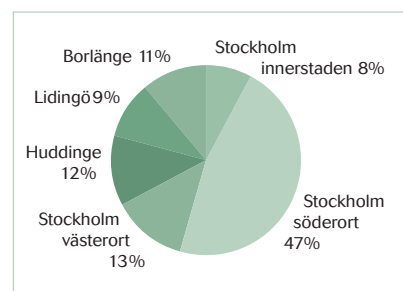
Hyresintäkternas fördelning



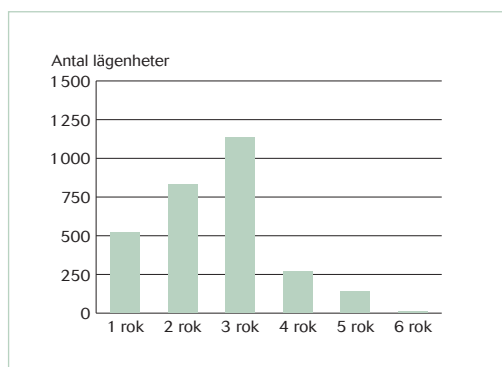
Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler



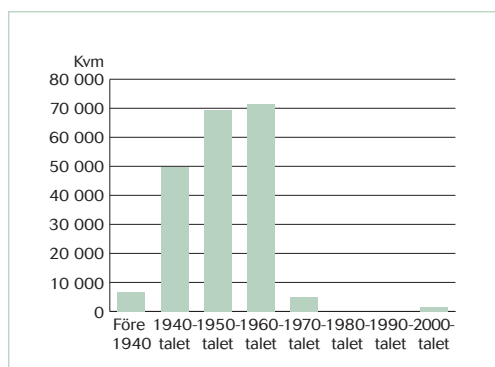
Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Resultatanalys

För att underlätta en analys av HEBA, lämnas i detta avsnitt tilläggsinformation avseende väsentliga poster i resultat- och balansräkningen för år 2007.

Hyresintäkter och bokförda värden

Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2007-12-31, Mkr	Bokfört värde kr per kvm
Innerstaden	16 172	18,3	9,2	423,0	26 156
Söderort	95 291	89,3	45,8	1 497,6	15 716
Västerort	26 142	23,8	10,9	335,0	12 815
Huddinge	24 790	22,8	12,7	254,0	10 246
Lidingö	19 389	16,2	9,1	479,5	24 731
Borlänge	21 984	17,0	9,3	128,8	5 859
Outhyrt m m		-3,6			
Summa	203 768	183,8	97,0	3 117,9	15 301

I fastighetsförteckningen på sidorna 32–35 framgår ytor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultatet per segment redovisas på sidan 52.

Drifts- och underhållskostnader

Drifts och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2007 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kr per kvm
Värmekostnader	24,4	120
Övriga driftskostnader ¹⁾	46,2	227
Underhållskostnader	7,8	38
Enligt resultaträkning	78,4	385

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 8,1 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 0,6 Mkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för år 2007 uppgick till 6,2 Mkr. Denna baserar sig på ett skatteuttag om 0,4 % på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder och 1 % på den del som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Av bolagets 52 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 16 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2007 till 2,2 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid, år	Yta kvm	Avgäld Mkr
-5	12 078	0,5
6-10	37 895	1,4
11-15	7 105	0,3
Enligt resultaträkning	57 078	2,2

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

Central administration

Central administration enligt resultaträkningen på sidan 42 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 11,9 Mkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börsnotering, styrelse etc) samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Finansnetto och skattesituation

HEBAs finansnetto och skattesituation redovisas under avsnittet finansiell ställning på sidorna 8–9.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värden

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2007.

	Mkr
Bokfört värde 2007-01-01	2 674,4
Investeringar	158,4
Värdeförändring	285,1
Bokfört värde 2007-12-31	3 117,9

Aktiveringsprinciper

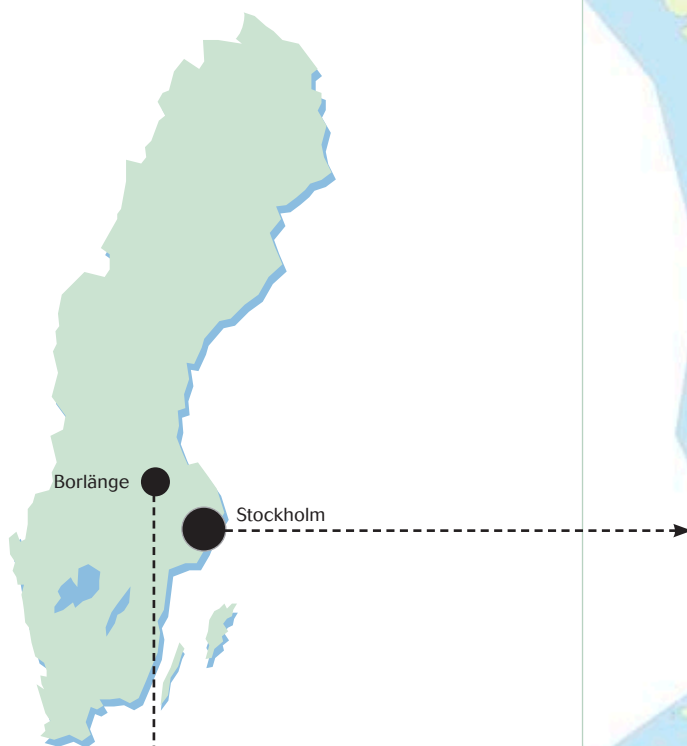
HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 48.

Här hittar du HEBA:s fastigheter

- Förvaltningsfastigheter
- Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition
- Projektfastigheter

HEBA:s fastighetsinnehav är fördelat på följande delområden

Stockholm	sid
Innerstaden	20
Söderort	21
Västerort	22
Huddinge	23
Lidingö	24
Borlänge	25

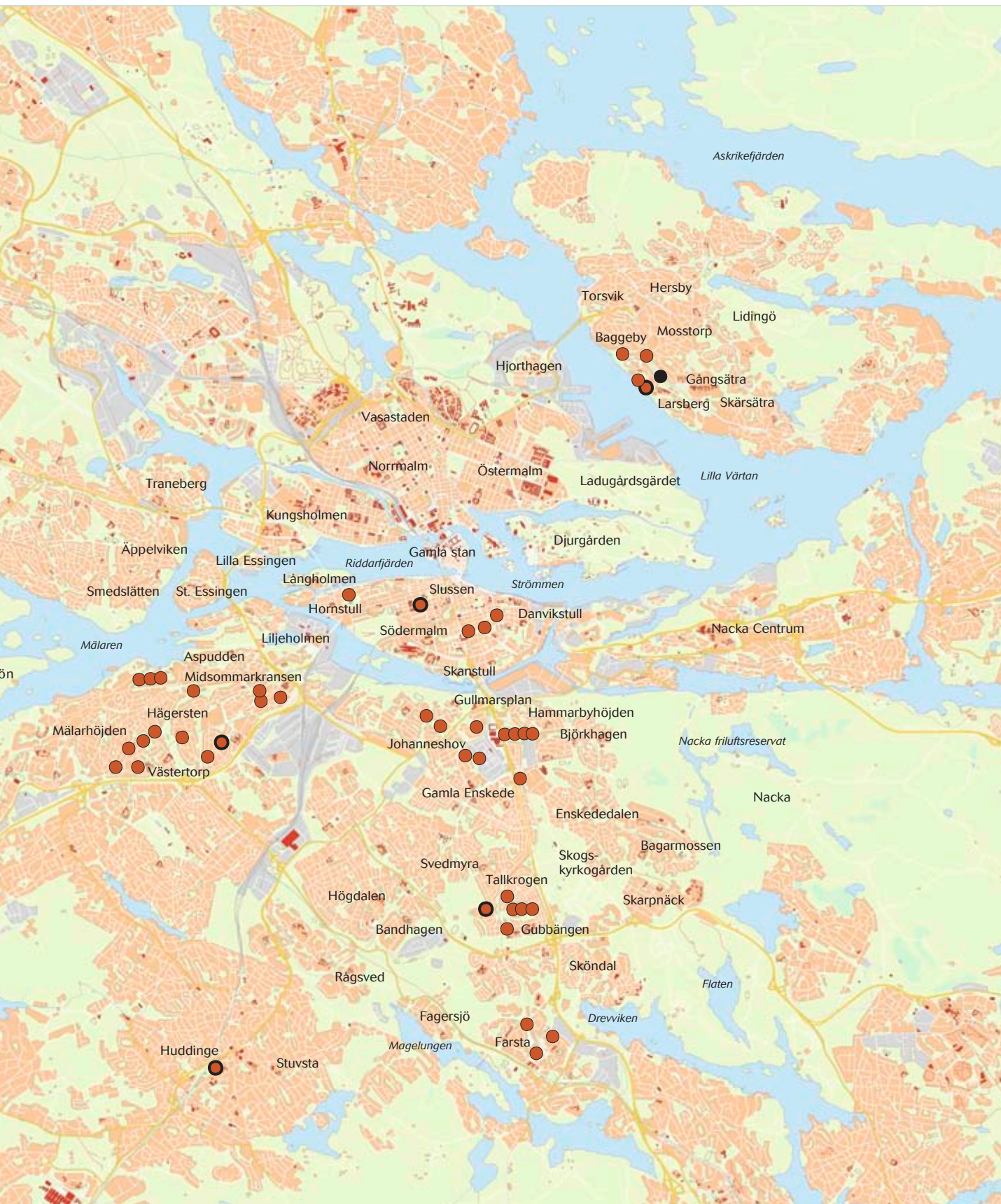


Borlänge



Stockholmsområdet





Innerstaden

Fastighetsbestånd

HEBA äger fem fastigheter på Södermalm i Stockholm. Samtliga är bebyggda med bostadshyreshus. Nyproduktionsåren varierar mellan 1926 och 1967. Den totala uthyrningsbara ytan är 16 172 kvm och sammanlagt finns 193 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

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

Nyckeltal

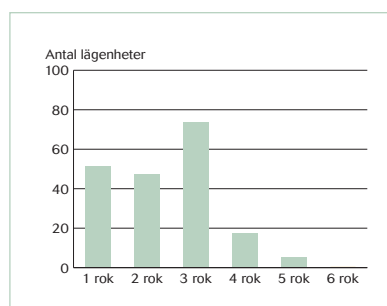
Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter.....	193
varav ny- eller ombyggda	44
Antal lokaler.....	17
Antal garage och p-platser	68
Lägenhetsomsättning, %*.....	4,1
Bostadsyta, kvm.....	13 388
Lokalyta, kvm.....	2 784
Totalyta, kvm.....	16 172
Hyra, Mkr	18,3
Driftnetto, Mkr	9,2
Bokförda värden, Mkr	423,0
Direktavkastning, %	2,2

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

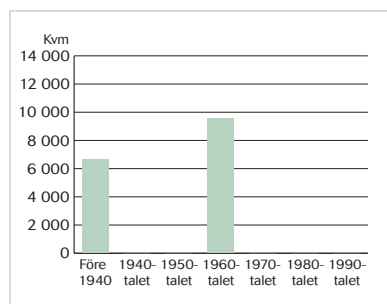


Heleneborgsgatan 9 A–C, Muttern 6.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Söderort

Fastighetsbestånd

I Söderort äger HEBA 34 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 95 291 kvm och sammanlagt finns 1 418 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i söderort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder samt Stena Fastigheter och Byggnadsfirma Olov Lindgren.

Nyckeltal

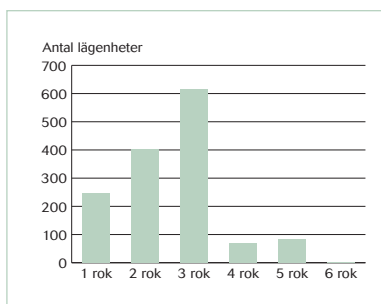
Antal fastigheter	34
Antal bostadslägenheter.....	1 418
varav ny- eller ombyggda	446
Antal lokaler.....	99
Antal garage och p-platser	557
Lägenhetsomsättning, % *.....	4,9
Bostadsyta, kvm.....	88 414
Lokalyta, kvm.....	6 877
Totalyta, kvm.....	95 291
Hyra, Mkr	89,3
Drifnetto, Mkr	45,8
Bokförda värden, Mkr	1 497,6
Direktavkastning, %	3,1

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

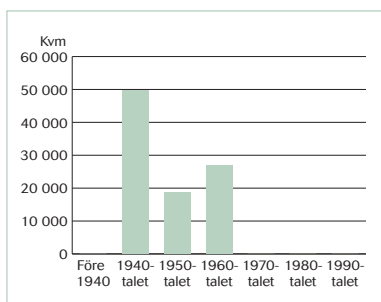


Midsommarvägen 20, Maskrosen 4.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Västerort

Fastighetsbestånd

HEBA äger 4 fastigheter i stadsdelen Vällingby. Fastigheterna är byggda under 1950-talet. Samtliga ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 26 142 kvm och sammanlagt finns 367 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter i västerort är de kommunalägda Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Wallenstam.

Nyckeltal

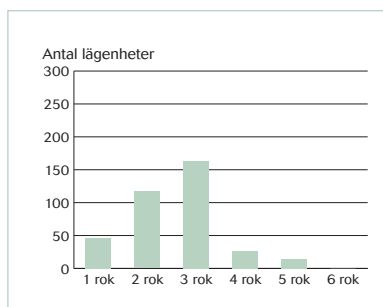
Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter	367
varav ny- eller ombyggda	142
Antal lokaler	41
Antal garage och p-platser	145
Lägenhetsomsättning, % *	9,5
Bostadsyta, kvm	23 286
Lokalyta, kvm	2 856
Totalyta, kvm	26 142
Hyra, Mkr	23,8
Driftnetto, Mkr	10,9
Bokförda värden, Mkr	335,0
Direktavkastning, %	3,3

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

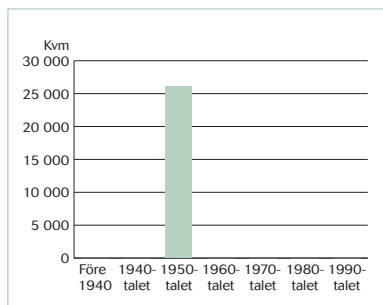


Lyckselevägen 90–116, Pennvässaren 2.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Huddinge

Fastighetsbestånd

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av ett flertal bostadshus som är byggda under 1950- och 70-talen och ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer och Huddinge centrum. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 790 kvm 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 Akelius, Acta, Einar Mattsson och Wallenstam.

Nyckeltal

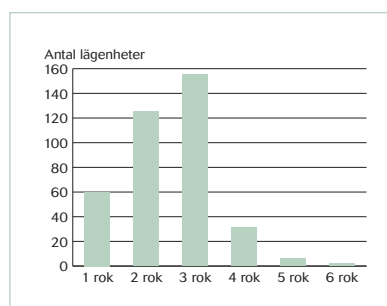
Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter.....	380
varav ny- eller ombyggda	2
Antal lokaler.....	21
Antal garage och p-platser	310
Lägenhetsomsättning, % *.....	8,4
Bostadsyta, kvm.....	23 837
Lokalyta, kvm.....	953
Totalyta, kvm.....	24 790
Hyra, Mkr	22,8
Driftnetto, Mkr	12,7
Bokförda värden, Mkr	254,0
Direktavkastning, %.....	5,0

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

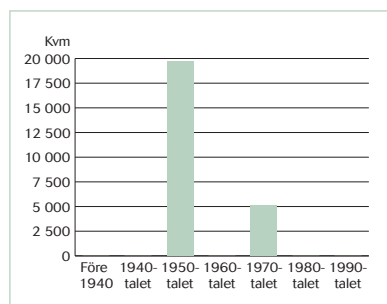


Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Rådsbacken 12.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Lidingö

Fastighetsbestånd

HEBA äger fyra fastigheter på Lidingö förutom projektfastigheten Styrmannen 1. Samtliga är byggda under 1950- och 60-talen. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 17 947 kvm och sammanlagt finns 219 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

Övriga större ägare av bostadsfastigheter på Lidingö är det kommunalägda Lidingöhem samt John Mattsson Fastighets AB, JM Bygg och AP Fastigheter.

Nyckeltal¹⁾

Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter.....	219
varav ny- eller ombyggda	48
Antal lokaler.....	21
Antal garage och p-platser	64
Lägenhetsomsättning, % *.....	5,0
Bostadsyta, kvm.....	17 343
Lokalyta, kvm.....	604
Totalyta, kvm.....	17 947
Hyra, Mkr	15,9
Driftnetto, Mkr	8,9
Bokförda värden, Mkr	307,5
Direktavkastning, %.....	2,9

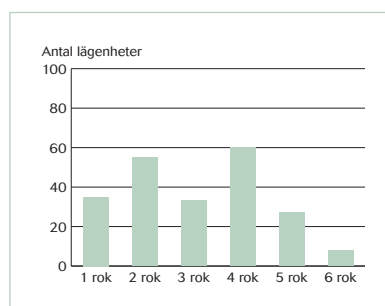
* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

¹⁾ Exklusive projektfastigheten Styrmannen 1.

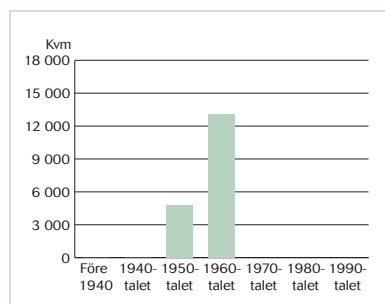


Farkostvägen 2, Galeasen 4.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



Borlänge

Fastighetsbestånd

HEBA äger genom dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB tre fastigheter i Borlänge byggda under 1960-talet. Samtliga fastigheter är centralt belägna. Den totala uthyrningsbara ytan är 21 984 kvm och sammanlagt finns 319 lägenheter. Smärre vakanser har förekommit.

Fastighetsägandet i Borlänge är spritt till ett stort antal ägare. Den största aktören på marknaden är det kommunalägda bolaget Tunabyggen samt HSB Dalarna, Kopparleden och Masmästaren Fastigheter.

Nyckeltal

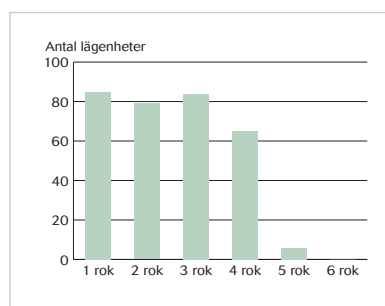
Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter.....	319
varav ny- eller ombyggda	2
Antal lokaler.....	8
Antal garage och p-platser	276
Lägenhetsomsättning, % *	28,5
Bostadsyta, kvm.....	21 425
Lokalyta, kvm.....	559
Totalyta, kvm.....	21 984
Hyra, Mkr	17,0
Driftnetto, Mkr	9,3
Bokförda värden, Mkr	128,8
Direktavkastning, %.....	7,3

* Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

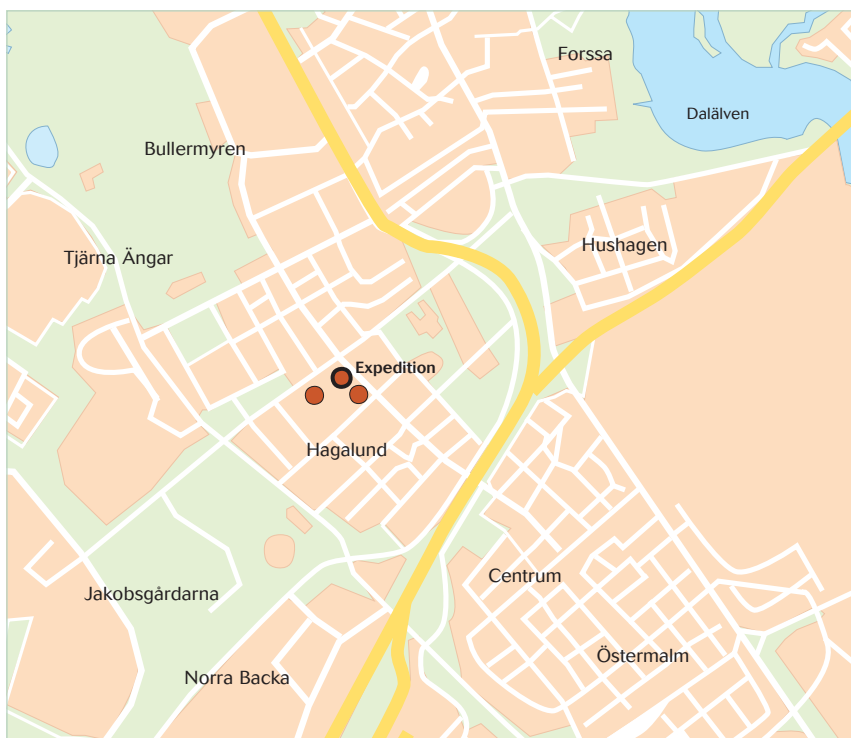
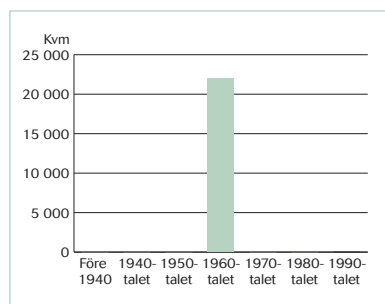


Tägvägen 1–3/Hesseliugatan 4/Röda vägen 12–26, Castor 1.

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs projekt 2007



Styrmannen

I Styrmannen flyttade de första hyresgästerna in den 1 november 2007. Hela projektet skall vara färdigställt under sommaren 2008. Totalt byggs 92 bostäder varav fem i grupp, 2 lokaler och 165 platser i varmgarage.





Trygghet och säkerhet

I NKI-undersökningar framhålls frågor om trygghet och säkerhet allt mer. HEBA har under året bland annat kompletterat utebelysningar, bytt låssystem och källardörrar i vissa hus och skärpt tillsynen av att lås och belysningar fungerar. Dessa åtgärder gav ett tydligt positivt utslag i senaste NKI-mätningen.



Fasadrenovering i Axelsberg

Under året renoverades fasader och balkonger i Axelsberg, Gösta Ekmans väg 31–33. Ett motsvarande projekt genomfördes även i Vällingby Skattegårdsvägen 49–55.



Nya balkonger på Lidingö

I Västertorp har kulturskyddade balkonger renoverats och taket lagts om på Terrängvägen 97. Under året utfördes ett motsvarande arbete på Lidingö, Farkostvägen 2. Balkonger renoverades i Johanneshov på Skulptörvägen 11, Gullmarsvägen 4 och Ymsenvägen 9 och 13. Under tidigare år har balkonger och tak renoverats i ett stort antal fastigheter.



Energisparande

Under flera år har olika energisparprojekt bedrivits. Bland annat har nya reglercentraler installerats, värmen injusterats, vattenbesparande åtgärder utförts. Vidare har ventilationsanläggningar förbättrats och elsparåtgärder vidtagits.



Nya tvättstugor

Under året har ytterligare tvättstugor renoverats i fem hus. Nu återstår endast ett mindre antal tvättstugor att åtgärda.

Marknadsbeskrivning

Informationen på sidorna 28–31 är skriven av Forum Fastighetsekonomi AB.

Bostadsmarknaden i Storstockholm

HEBAs resultat styrs främst av utvecklingen för bostadsmarknaden i Stockholmsområdet. Fastighetsbranschen styrs av två marknader. Den första och kanske viktigaste för HEBA är hyresmarknaden, den andra är investerar- eller fastighetsmarknaden.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden styrs av partsöverläggningar mellan aktörerna. Först enas de kommunala bolagen med Hyresgästföreningen och därefter med de privata värdarna. För 2008 blev parterna för de kommunalägda fastigheterna eniga relativt tidigt. I genomsnitt stiger hyran i Stockholms stad under 2008 med ca 2 %, ca 115 kr/mån för en 3-rumslägenhet. I Huddinge höjs hyran med 2,5 % vilket motsvarar ca 145 kr/månad för en 3a. Det är troligt att resultatet i övriga delar i regionen hamnar på samma nivåer.

I avvaktan på resultatet av organisationen Fastighetsägarnas anmälan till EU Kommissionen och statens utredning av Allmännyttans framtida villkor spekuleras i olika utvecklingsteorier. I princip råder redan idag en fri prissättning. Köparen, d.v.s. hyresgästen, kan dock vända sig till hyresnämnden för att få hyresvillkoren prövade i jämförelse med kommunalägda lägenheter. Tanken i ett förnyat system är bland annat att avskaffa dagens hyrestak i samband med jämförelser. Läget och antalet bostadssökande till ett område föreslås ge ett större inflytande. Rätten att få sin hyra prövad kommer med stor sannolikhet att finnas kvar. Prövning kan dock bli betydligt mer lik den för lokalhyresgäster.

Efterfrågan

Under 2007 fortsatte optimismen att prägla arbetsmarknaden i regionen. Länets befolkning ökade med 25 000 (prel siffra) personer varav Stockholm 10 000 personer (prel siffra). Fram till slutet av 2030 finns prognoser om att befolkningen i Stockholm stiger från ca 795 000 till dryga miljonen invånare.

Storstockholm drabbas tidigt av konjunktursvängningar. Eftersom hela 50 % av de sysselsatta i regionen finns inom privat tjänstesektor är påverkan från denna stor. Under 2007 förstärktes ett tidigare trendbrott för sysselsättningen. Prognoser talar om fortsatt nya jobb under 2008. Ökningstakten i tillväxten har inledningsvis under 2008 bromsats. Signaler om en konjunkturavmattning på det regionala planet finns.

Efterfrågan på hyreslägenheter är dock fortsatt mycket stor. För de flesta delmarknader i regionen är antalet hyreslediga lägenheter mycket få. I jämförelse med andra boendeformer är hyresrätten billig vilket skapar en fortsatt stark efterfrågan.

Hyresutvecklingen

Under den senaste tioårsperioden har hyresnivåerna för äldre lägenheter i genomsnitt stigit i takt med inflationen. Lägesfaktorn har spelat en förhållandevis liten roll. Tidigare träffades en överenskommelse där större hänsyn ska tas till läget. I avtalen för 2008 har hänsyn tagits till läget. Hyran för nya bostadslägenheter (i regionen) hamnade under 2007 beroende på lägenhets-

storlek och läge inom intervallet 1 400–1 700 kr/kvm och år. Det motsvarar 8 700–10 600 kr/månad för en trerumslägenhet. Under 2007 provades hyran för nybyggda bostäder i city. Nivån 1 825 kr/kvm för en normlägenhet (11 700 kr/mån) godkändes. För bostäder i äldre hus varierar hyran från ca 750 till ca 1 100 kr/kvm beroende på lägenheternas storlek, skick, läge och standard.

Fastighetsmarknaden

Den andra marknaden är investerar- eller fastighetsmarknaden, där placerare köper och säljer fastigheter. Denna styrs av placerarnas intresse och framtidssyn för bostadsfastigheter. Aktörerna är i de allra flesta fall beroende av lånefinansiering. Den för investerarna låga räntan fortsatte under inledningen av 2007 att driva upp priserna. Efterfrågan på bestånd av svenska fastigheter var under 2007 mycket stort. Enligt Forums uppfattning omsattes under 2007 i Sverige hyresfastigheter (bostads- och lokalfastigheter) för 120–150 mdr kr. Isländska och Norska investerare var bland de flitigaste köparna.

I storstäderna förstärkte åter bostadsrättsföreningar sin position som mest sannolika köpare. Antalet ombildningar i centrala Stockholm dominerar sedan utförsäljningen av kommunala fastigheter återupptogs. Under 2007 steg antalet ombildningar med över 50%. I de yttre delarna av Stockholms kommun och i förortslägen stiger också antalet ombildningar. Den politiskt beslutade processen tar lång tid och under 2007 växte kön med intresserade köpare. Över 4 500 lägenheter hade vid slutet av 2007 erhållit erbjudande om köp. Hos de tre stora kommunala bostadsföretagen i Stockholm fanns i februari 2008 intresseanmälan registrerad från ca 21 000 lägenheter.

Värdeutvecklingen

Drivkraften för värdet av bostadshyreshus är en mycket stark efterfrågan på bostäder. Denna leder till att inga hyreslediga lägenheter finns. Enligt statistik från Svenskt Fastighetsindex, SFI, var den årliga totalavkastningen för bostadsfastigheter, i SFIs undersökta portfölj, under de 10 senaste åren till och med 2007 i genomsnitt 13,5 %. Med totalavkastning avses summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdeförändringen. För 2007 var totalavkastningen för bostäder i hela SFI-portföljen 12,0 % och för samtliga fastighetstyper 14,9 %. Den högsta totalavkastningen, 18,7 % kom från butiksfastigheter följt av industrifastigheter med 16,1%.

Hyrorna steg under 2007 mycket mer för lokaler än för bostäder vilket var den främsta orsaken till bostadsfastigheter underpresterade. Övergången till kommunal fastighetsavgift medför en förbättring av driftnettot för bostadsfastigheter i främst Stockholmsområdet. Förbättringen kompenserar, i de flesta fall, marknadens något förhöjda direktavkastningskrav. Kalkylerna bakom många köp av bostadsfastigheter baseras främst på en tro om en stark hyrestillväxt under den kommande 10-årsperioden.

Fastighetsbeståndet

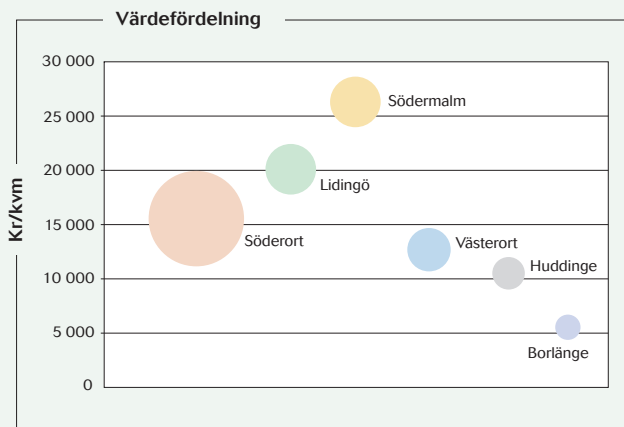
Positionering av HEBAs fastigheter

Forum Fastighetsekonomi har under de fem 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 är representativ för det sammanlagda marknadsvärdet av HEBAs fastigheter på respektive delmarknad. En placering högt upp i diagrammet motsvarar det högsta genomsnittliga fastighetsvärdet/kvadratmeter lägenhetsyta. Aktuellt värdeintervall för berörda delmarknader presenteras även i tabellerna nedan.

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. Av stor betydelse är hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, drift- och finansieringskostnaderna samt fastighetens läge. På dagens fastighetsmarknad påverkar även möjligheterna till att i befintlig byggnad höja standarden eller bygga ut 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 betydligt lägre än snittet på marknaden. I genomsnitt flyttar lite över var tionde innevanare ca 85 000 personer i Stockholms kommun varje år. I regelbundet genomförda Nöjd-Kund-Indexmätningar har HEBA alltid placerat sig bland de bäst uppskattade



hyresvärdarna. Nöjda kunder ger lägre förvaltningskostnader och därmed säkrare kassaflöden. Hyreshöjningar i samband med renoweringar/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 tagit till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt. I det fall att HEBA skulle välja att sälja fastigheter i form av strukturerade portföljer skulle det sammanlagda priset sannolikt överstiga summan av de individuella värderingarna.

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	1,5–3,0
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	23 300
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	20 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	50 000

Huddinge

Direktavkastning (%)	4,25–5,75
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	8 200
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	16 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	2,5–4,0
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	18 200
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	–
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	33 000

Västerort (Vällingby/Hässelby)

Direktavkastning (%)	3,0–5,5
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	13 600
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	10 400
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	28 000

Söderort

Direktavkastning (%)	2,5–5,0
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	18 200
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	17 000
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	29 000

Borlänge

Direktavkastning (%)	5,5–8,5
Försäljning till Brf under 2007 (kr/kvm)	–
Försäljning till övriga under 2007 (kr/kvm)	3 700
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	4 000

Möjligheter och risker

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

Bostadshyror

Rent principiellt råder redan idag en fri prissättning. Hyresgäster har dock en rätt att få sin hyresnivå prövad. Bruksvärdessystemet innebär att utvecklingen styrs av de kommunalägda bolagens kostnader. Denna princip är under prövning av EU. Samtidigt med resultatet av denna prövning kommer regeringens utredare att redovisa ett förslag till ändring av dagens regler. En av effekterna blir sannolikt att hyresnivåerna i framtiden till större del kommer att påverkas av läget och aktuell kösituation. Dessutom kommer det vid tvister att ske en jämförelse med likvärdiga lägenheter oavsett fastighetsägare. Ändringarna föreslås börja gälla 2010. I uppgörelserna mellan de kommunala bolagen och hyresgästföreningen har för 2008 accepteras att vissa lägenheter får högre höjningar på grund av sitt läge. Hyreshöjningarna spänner från + 0,85% till + 3,16%. I genomsnitt höjs hyran hos de kommunala bolagen med ca 2 %. I de separata förhandlingarna om nyproduktionshyror har fastighetsägarna krävt ytterligare kompensation för de sedan tidigare avskaffade statliga subventionerna.

HEBA är en av de fastighetsägare, vilka på sikt kommer att markant förbättra avkastningen från sina fastigheter till följd av de annonserade förändringarna. Anledningen är att flertalet av Hebas fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad. Det är sannolikt att HEBAs hyresintäkter under den kommande 5–10 års perioden årligen stiger med upp till 5 %/år.

Vakansgrad

Den största delen av HEBAs intäkter kommer från bostadshyresgäster. Varje enskild kund utgör en förhållandevis liten andel av hyresintäkterna. En ökad inflyttning med begränsad nyproduktionstakt resulterar i en fortsatt bostadsbrist i Storstockholm. En fortsatt stor skillnad i hyra mellan nyproduktion och hyra i befintligt bestånd medför att eventuella vakanser först drabbar enheterna med högst hyra. HEBA har i dag inga och kommer sannolikt ej heller drabbas av outhyrda lägenheter i sina hyreshus i Storstockholm. Inom överskådlig framtid kommer hyresnivån i äldre hus att vara lägre än i nyproducerade på samma delmarknad. Trenden mot allt lägre andel hyresrätter för alla delmarknader där HEBA finns kommer på sikt också att bidra till ökad efterfrågan.

Finansieringskostnader

Hyreshus ägs till största delen av ägare vilka finansierat sina investeringar med en blandning av eget kapital och lån. Varaktiga trender brott gällande räntenivåer påverkar ägarnas möjlighet till avkastning på det egna kapitalet. HEBA har med sin höga soliditet en mycket lägre känslighet för förändringar i marknadsräntenivåerna än genomsnittsaktören. En låg belåning medför dock att den finansiella hävstången blir lägre. HEBA har en ekonomisk reserv i form av pantreserver i det befintliga beståndet. I

samband med förvärv eller budgivningar är bolaget ej beroende av kreditbeslut rörande förvärven.

Värmekostnader

Av HEBAs totala kostnaderna för drift och underhåll utgörs ca 30 % av värmekostnader. Avgörande för denna är vädret och energipriset. HEBA har under en längre tid haft en policy att ansluta fastigheterna till fjärrvärmenäten. Värmeanläggningarna i merparten av HEBAs hus är mycket moderna. Risken med fjärrvärme är framförallt att leverantören har en i det närmaste monopolsituation. Politiska krafter i Storstockholm arbetar med att skapa möjligheter för nya aktörer att etablera sig. Om fler leverantörer tillkommer kan det förhoppningsvis leda till prisdämpningar.

Underhållskostnader

HEBAs förvaltningsfilosofi bygger på att bolaget vill ha nöjda kunder. Koncernens fastigheter är i genomgående gott skick. Utöver det löpande underhållet görs successiva standardhöjningar i beståndet. Parallellt sker detta både inom lägenheterna och i fastigheternas gemensamma delar. I delar av HEBAs fastigheter finns det inom en kommande 10-års period behov av stam- och ytskiktrenoveringar. I samband med dessa åtgärder genomförs i regel andra åtgärder vilka tillsammans ökar möjligheten till hyreshöjningar. Det ytterst låga antalet vakanta lägenheter har en viss bromsande effekt eftersom det är svårt med evakueringar i samband med renoverings- och förbättringsarbeten. Byggindustrin har dock under de senaste åren utvecklat en rad nya metoder för att effektivisera den sk ROT processen. En mycket stor andel av det totala antalet lägenheter finns i hus byggda under perioden 1960–1975.

Politiska beslut

Bostadspolitik bedrivs både på regional- och på regeringsnivå. Den nya kommunledningen i Stockholm har återupptagit utförsäljningen av lägenheter. I de nya ägardirektiven ingår även försäljningar till andra än hyresgästerna. Syftet är att få en större ägarspridning i stadens ytterområden. De kommunala taxorna fastställs också efter politiska beslut. De senaste åren har taxorna visat en tendens att stiga snabbare än inflationstakten. Till detta kommer punktskatter och fastighetsskatt, vilka drabbar fastighetsägare mer eller mindre slumpartat.

Tomträttsavgäld

HEBA är innehavare av bostadsfastigheter upplåtna med tomt rätt. Avtalen är i regel 40 åriga med justering av hyran för marken vart 10e eller 20e år. Kostnaderna blir beroende av markägarens avkastningskrav. Historiskt kan dock konstateras att tomträttsavgälderna varit en billig finansieringsform för markförvärv. Vid friköp/omvandling till äganderätt stiger ofta fastighetsvärdet mer än köpeskillingen för marken. Vid marktilldelningar under de senaste åren har kostnaderna för markhyra dvs tomträtten varit oförändrad trots att marknadsvärdet för tomtmark stigit markant.

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 2007. 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 driftnetto mm följer rekommendationerna enligt Sveriges Finansanalytikers förening.

Värderingsunderlag

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

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för värdebedömningarna har s.k. kassaflödeskalkyler används. För de enskilda fastigheterna har kalkylmässiga driftnetton beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om driftnetto vid en eventuell försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna genomförs en nuvärdeberäkning av 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 de riktlinjer och anvisningar framtagna av Svensk Fastighetsindex. För samtliga genomförda värderingarna svarar av Samfundet för Fastighetsekonomi auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingsantaganden


Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2 procent per år.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på gällande lokalhyreskontraktet. 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 marknadssituation. I värderingarna används en kalkylränta från 4,5 till 8,3 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,4 till 6,0 procent.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 3 117 900 000 kronor. Detta belopp utgör summan av de separata bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten. Det sammanlagda marknadsvärdet av fastigheterna ger en genomsnittlig direktavkastning (enligt Sveriges Finansanalytikers definition) motsvarande 3,79 procent.

Stockholm 2008-02-12


Håkan Söderqvist


Sofia Moberg


P-O Skoog


Jonas Petersson

Fastighetsförteckning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
STORSTOCKHOLM							
INNERSTADEN							
<i>Draken 24</i>							
Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	6 127	975
<i>Muttern 6</i>							
Heleneborgsgatan 9 A–C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 187	936
<i>Höken 30</i>							
Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 724	924
<i>Veken 8</i>							
Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 591	1 012
<i>Bonden Mindre 8</i>							
Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 566	1 168
Summa Innerstaden			193	44	13 388	13 195	986
SÖDERORT							
<i>Bisvärmen 6</i>							
Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 304	959
<i>Bisvärmen 7</i>							
Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 249	921
<i>Bisvärmen 4</i>							
Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	50	8	2 501	2 392	956
<i>Bisvärmen 5</i>							
Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 274	953
<i>Pennteckningen 5</i>							
Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 346	876
<i>Arabesken 1</i>							
Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 594	998
<i>Fontänen 1</i>							
Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	5	1 759	1 615	918
<i>Fegen 1</i>							
Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 136	936
<i>Femlingen 1</i>							
Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	1 935	894
<i>Mosaiken 4</i>							
Glasmålarvägen 1–5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 893	940
<i>Skrubbyveln 5</i>							
Karmstolsvägen 14–24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 092	982
<i>Borrsvägen 8</i>							
Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 875	922
<i>Sticksågen 1</i>							
Skrinvägen 1–11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	1 948	967
<i>Gradsågen 3</i>							
Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	740	908
<i>Ryggsågen 2</i>							
Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	745	916
<i>Ryggsågen 3</i>							
Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 425	923
<i>Svärdsö 1</i>							
Lysviksgatan 63–77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 362	919
<i>Korsö 3</i>							
Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	5 014	910
<i>Idö 1</i>							
Östmarksgatan 6–28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	6 026	996
<i>Förgyllda Bågaren 4</i>							
Selmedalsvägen 54–56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 416	892
<i>Förgyllda Bågaren 3</i>							
Selmedalsvägen 62–64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 371	884
<i>Förgyllda Bågaren 2</i>							
Selmedalsvägen 70–72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 312	872
<i>Spöksonaten 1</i>							
Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	3 872	889
<i>Skidföret 1</i>							
Glidgränd 1–13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 332	917
<i>Backskidan 1</i>							
Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 126	920
<i>Skridskon 1</i>							
Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 828	921
<i>Isdubben 1</i>							
Vasaloppsvägen 92–108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 344	897
<i>Störtloppet 2</i>							
Terrängvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	1 996	907

LOKALER				GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
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	Omregleras år
4	1 340	2 231	1 665	57	974	7 614	9 332	1 224	107 725	47 925		
5	223	259	1 161			2 558	2 446	956	38 389	19 911		
2	610	851	1 395			2 476	2 575	1 040	35 272	17 543		
1	350	221	630	11	124	1 923	1 936	1 007	28 785	14 003		
5	261	420	1 608			1 601	1 985	1 240	27 866	11 831		
17	2 784	3 981	1 430	68	1 098	16 172	18 275	1 130	238 037	111 213		
2	246	253	1 029	17	77	2 650	2 635	994	28 734	10 927		
4	130	113	871	14	74	2 573	2 436	947	28 435	10 955		
4	129	105	810	30	140	2 630	2 636	1 002	28 931	11 179		
3	291	275	945	11	40	2 678	2 590	967	29 022	10 948		
4	207	154	745	1	3	2 886	2 504	868	30 208	12 140		
1	2	1	702			1 600	1 595	997	18 809	7 000		
1	40	65	1 625	7	11	1 799	1 692	940	19 941	7 850		
1	33	31	928			2 315	2 167	936	26 182	10 241		
1	36	19	535			2 201	1 954	888	23 931	9 645		
3	288	183	634			2 302	2 076	902	23 534	8 698		
3	128	92	718	5	7	2 259	2 192	970	19 505	5 899	105	2016
		7		14	55	2 035	1 937	952	17 617	5 800	98	2016
6	120	42	351	1	1	2 135	1 991	933	17 827	5 481	95	2016
2	72	51	712			887	791	892	7 197	2 302	39	2016
1	2	1	450			816	746	915	6 942	2 239	40	2016
4	209	131	627	2	2	1 753	1 558	889	13 785	4 458	77	2017
5	178	108	608	28	118	3 835	3 587	935	32 687	10 471	165	2017
1	60	39	651	75	101	5 567	5 154	926	47 228	15 066	211	2009
4	463	353	763	52	152	6 511	6 531	1 003	57 025	17 091	258	2009
2	684	240	351	30	136	5 633	4 792	851	50 873	16 902		
				54	268	4 947	4 639	938	50 283	16 902		
2	651	369	566	39	167	5 597	4 848	866	53 291	19 213		
4	794	222	280	28	154	5 150	4 249	825	44 015	14 369		
6	246	121	490	27	51	2 790	2 504	898	26 536	9 400		
2	146	82	564	12	43	1 370	1 251	913	13 237	4 778		
5	246	145	589	16	76	3 316	3 049	920	32 980	11 637		
4	209	116	554	24	94	2 822	2 554	905	28 709	10 714		
4	58	43	733	14	41	2 258	2 080	921	22 858	8 256		

Fastighetsförteckning, fortsättning

FASTIGHETSBECKNING	Byggnads- år	Tillträdes- år	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya el. ombyggda	Yta kvm	Årshyra Kkr	Snitthyra kr/kvm
SÖDERORT, fortsättning							
<i>Antennen 5</i>							
Spikvägen 49–53/ Tångvägen 44–46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 329	942
<i>Lackträden 8</i>							
Korpmossevägen 63–69/ Nitvägen 23–25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 718	945
<i>Reversen 2</i>							
Tomträttsvägen 26–32/ Mellanbergsvägen 82–88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 476	953
<i>Vildrosen 14</i>							
Nioörtsvägen 32–34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 659	1 832	1 104
<i>Lejongapet 46</i>							
Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	3 996	1 097
<i>Maskrosen 4</i>							
Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	879	1 272
Summa Söderort			1 418	446	88 414	82 794	936
VÄSTERORT							
<i>Datumblocket 1</i>							
Skattegårdsvägen 49–55, Vällingby	1954	1954	96	30	5 262	4 940	939
<i>Pennvässaren 2</i>							
Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 288	933
<i>Bönemannen 2</i>							
Rättar Vigsväg 101–123, Nälsta	1958	1958	79	30	5 756	5 189	901
<i>Gästabudet 2</i>							
Rättar Vigsväg 100–126, Nälsta	1959	1959	100	42	6 599	6 079	921
Summa Västerort			367	142	23 286	21 496	923
HUDDINGE							
<i>Rådsbacken 12</i>							
Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/72	2002	380	2	23 837	21 164	888
Summa Huddinge			380	2	23 837	21 164	888
LIDINGÖ							
<i>Galeasen 4</i>							
Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 917	1 774	926
<i>Regattan 3</i>							
Bodalsvägen 11–19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 370	892
<i>Fregatten 4</i>							
Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	4 844	896
<i>Fregatten 5</i>							
Fregattvägen 11–15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 260	850
Summa Lidingö			219	48	17 343	15 247	879
<i>Styrmannen 1, (etapp 1 i 2 månader)</i>							
Bodalsvägen 49–81, Baggeby	1961/07	1972	15	15	1 035	238	1 381
Summa projekt Styrmannen 1			15	15	1 035	238	1 381
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 592	697	167 303	154 136	921
BORLÄNGE							
<i>Våduren 1</i>							
Hagavägen 35–37/Röda vägen 28–30	1965	1965	46		3 163	2 355	745
<i>Våduren 2</i>							
Tånggringsgatan 9–27/Hagavägen 29–33	1964	1964	129	2	8 048	6 120	769
<i>Castor 1</i>							
Tägtvägen 1A–C, 3A–C/Hesseliussg. 4A–C/ Röda vägen 12–26	1969	1969	144		10 214	7 616	746
Summa Borlänge			319	2	21 425	16 091	751
Deltotal 1			2 911	699	188 728	170 227	902
Justeringsposter							
Total			2 911	699	188 728	170 227	902

LOKALER				GARAGE/P-PLATSER		TOTALT			TAX. VÄRDE		TOMTRÄTTER	
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	Omregleras år
2	91	60	659			1 501	1 389	925	14 631	4 963	68	2014
5	240	159	663	8	5	2 058	1 882	915	19 761	6 852	101	2014
2	30	26	868	16	46	1 578	1 548	981	15 646	5 033	61	2016
2	249	189	758			1 908	2 020	1 059	22 104	6 528		
7	264	336	1 274	21	66	3 906	4 398	1 126	47 635	13 882		
2	334	431	1 291	11	34	1 025	1 345	1 312	12 447	3 032		
99	6 877	4 563	664	557	1 962	95 291	89 320	937	932 546	320 851	1 318	
11	1 206	779	646	12	26	6 468	5 745	888	53 220	15 820	13	2013
12	670	368	549	19	92	6 340	5 747	907	53 571	16 148	281	2014
7	474	277	584	62	285	6 230	5 751	923	52 904	16 299	274	2017
11	506	276	545	52	169	7 105	6 524	918	60 995	18 592	315	2018
41	2 856	1 699	595	145	572	26 142	23 767	909	220 690	66 859	883	
21	953	677	710	310	1 001	24 790	22 842	921	168 600	38 000		
21	953	677	710	310	1 001	24 790	22 842	921	168 600	38 000		
3	206	138	669	7	45	2 123	1 957	922	21 387	6 883		
2	47	28	597	9	36	2 705	2 434	900	27 730	9 250		
2	9	3	500			5 412	4 847	896	55 805	18 800		
14	342	228	667	48	159	7 707	6 647	862	74 390	25 251		
21	604	397	657	64	240	17 947	15 884	885	179 312	60 184		
1	407	96	1 483	6	9	1 442	343	1 390	27 050	21 550		
1	407	96	1 483	6	9	1 442	343	1 390	27 050	21 550		
200	14 481	11 414	788	1 150	4 881	181 784	170 430	937	1 766 235	618 657	2 201	
7	534	305	571	50	105	3 697	2 764	748	12 813	2 510		
1	25	31	271	74	169	8 073	6 321	783	28 786	5 400		
				152	295	10 214	7 911	774	35 785	7 200		
8	559	336	518	276	569	21 984	16 996	773	77 384	15 110		
208	15 040	11 750	781	1 426	5 450	203 768	187 426	920	1 843 619	633 767	2 201	
208	15 040	11 750	781	1 426	5 450	203 768	-3 579	183 847	1 843 619	633 767	2 201	

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2007	2006	2005	2004	2003
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	184	192	205	202	196
Drifts- och underhållskostnader	-79	-85	-100	-97	-94
Fastighetsskatt	-6	-8	-7	-8	-8
Tomträttsavgälder	-2	-2	-3	-3	-3
Driftnetto	97	97	95	94	91
Avskrivningar på fastigheter					-10
Bruttoresultat	97	97	95	94	81
Centrala adm.kostnader	-12	-12	-12	-11	-10
Resultat fastighetsförsäljning		42	1		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	285	298	223	131	
Rörelseresultat	370	425	307	214	71
Finansiella intäkter	2	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-14	-11	-15	-20	-23
Resultat efter finansiella poster	358	415	293	195	49
Skatt	-100	-60	-82	-54	-14
Årets vinst	258	355	211	141	35
Balansräkningar					
<i>Tillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	3 118	2 674	2 543	2 321	806
Övriga anläggningstillgångar	2	2	1	1	2
Kortfristiga fordringar	10	8	7	6	6
Likvida medel	1	3	2	2	2
Summa tillgångar	3 131	2 687	2 553	2 330	816
<i>Eget kapital och skulder</i>					
Eget kapital	1 924	1 770	1 462	1 283	201
Uppskjuten skatteskuld	663	570	521	459	57
Räntebärande skulder	481	304	522	526	523
Icke räntebärande skulder	63	43	48	62	35
Summa eget kapital och skulder	3 131	2 687	2 553	2 330	816
Nyckeltal					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	203	202	230	235	235
Direktavkastning, %	3,1	3,6	3,7	4,1	11,3
Hysesintäkter per kvm, kr	908	905	891	861	837
Drift och underhåll per kvm, kr	387	402	433	412	403
Bokfört värde per kvm, kr	14 944	12 928	11 068	9 895	3 435
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Kassaflöde, Mkr	86,9	56,1	35,6	60,7	39,4
Investeringar, Mkr	159,3	76,8	32,0	31,3	14,2
Räntetäckningsgrad, ggr	26,4	34,9	20,4	10,9	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	4,2	3,9	2,4	3,4	3,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,4	0,4	2,6
Belåningsgrad, %	15,4	11,4	20,5	22,7	64,8
Soliditet, %	61,4	65,9	57,3	55,1	24,7
Avkastning eget kapital, %	14,0	22,0	15,4	11,5	17,0
Avkastning totalt kapital, %	12,8	14,7	12,6	9,6	8,8
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	18,75	25,81	15,36	10,26	2,56
Kassaflöde, kr	6,31	4,08	2,58	4,42	2,87
Eget kapital, kr	139,80	128,62	106,25	93,26	14,63
Fastigheternas bokförda värde, kr	226,59	194,36	184,77	168,65	58,60
Antal aktier vid årets slut, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental	13 760	13 760	13 760	13 760	13 760

Åren 2004–2007 redovisas enligt IFRS.

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 (gäller året 2003) exklusive jämförelsestörande poster med tillägg för ränteutgifter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Avkastning eget kapital

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

HEBA äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholm, Huddinge och på Lidingö. HEBA förvaltar även det helägda dotterföretaget Byggnadsfirman Eskil Sundströms ABs bostadsfastigheter i Borlänge. Någon entreprenadverksamhet bedrivs ej.

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 52 (52) bostadsfastigheter, varav 49 (49) i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Totalytan är 204 000 (202 000) m² innehållande 2 911 (2 895) bostäder och 208 (202) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 921 (915) kr och i Borlänge 751 (738) kr. Samtliga bostäder i Stockholm, Huddinge och på Lidingö är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

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

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 5.

Omsättning och resultat

Hysesintäkterna uppgick till 183,8 (191,6) Mkr. Minskningen är i huvudsak hänförlig till fastighetsförsäljningar. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 357,8 (415,0) Mkr eller 26,00 (30,16) kr/aktie. I årets resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med 285,1 (298,5) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, uppgick till 72,7 (75,0) Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 258,1 (355,2) Mkr eller 18,75 (25,81) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

I värdehöjande åtgärder i projektet Styrmannen har investerats 104,8 (34,0) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 53,6 (40,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,9 (1,9) Mkr.

Pågående projekt

Projektet Styrmannen avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby på Lidingö med slitna lokaler till i huvudsak bostäder. HEBA bygger 92 bostäder, två lokaler och rustar upp 165 garageplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till drygt 6 300 kvm. Inflyttningar sker från november 2007 och fram till sommaren 2008.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,3 (2,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 923,6 (1 769,8) Mkr motsvarande en soliditet om 61,4 (65,9) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 86,9 (56,1) Mkr. Kassaflödet har ökat bland annat beroende på lägre preliminär skattedebitering samt återbetalning av tidigare års aktuella skatt på grund av att skattemässigt direktavdrag medgivits för tidigare års aktiverade kostnader.

Räntebärande skulder ökade till 481,4 (304,5) Mkr, varav 1,4 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 4,2 (3,9) %. Utav totala lånebeloppet på 480,0 (304,5) Mkr löper 279,3 (103,1) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen och under 2008 tillkommande lån har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr. Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Miljö

HEBA ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen mot energisnålare fastigheter. Dessutom skall 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 miljöförstörande ämnen. Målet är att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer ska kunna vistas i en trygg miljö.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Nils Hedberg, som är VD i HEBA alltsedan börsintroduktionen 1994, avgår med pension under 2008. Till ny VD har styrelsen utsett Lennart Karlsson, för närvarande VD i Akademiska Hus Stockholm AB. Lennart Karlsson, som är 53 år har varit verksam i Akademiska hus sedan 1993 och beräknas tillträda som VD i HEBA i anslutning till årsstämman.

Framtiden

HEBAs avsikt är att förvärva attraktivt belägna fastigheter i Stockholm. Bolaget förutser också förbättrade möjligheter att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och planerar för detta. Även nyproduktion av lägenheter kan bli aktuell.

Moderbolaget

Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick till 167,2 (175,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 58,2 (267,1) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag om 5,0 Mkr (211,2 Mkr, varav anteciperad utdelning om 201,2 Mkr). Resultatet efter finansiella poster, exklusive utdelningar och fastighetsförsäljningar, uppgick till 53,2 (55,9) Mkr.

Fastighetsvärdering

Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats per halv- och halvårsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 117,9 (2 674,4) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 188 (170) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning 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 överefterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar ca 1,8 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 halvårsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar ca 31,2 Mkr.

HEBA är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 2.

Styrelsens arbete

HEBA omfattas för närvarande inte av koden för bolagsstyrning.

Styrelsen består av sju ledamöter och har under året haft sex ordinarie sammanträden. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Väsentliga frågor under året har bl a varit tillsättande av ny VD, fastighetsaffärer samt om- och tillbyggnad av kvarteret Styrmannen 1 på Lidingö.

Bolagets revisor deltar vid två styrelsemöten och redogör för sin förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Inom styrelsen finns en ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad. Ersättningskommittén hanterar frågor om löner och övriga anställningsvillkor för VD samt företagens bonussystem till övrig heltidsanställd personal och underställer dessa frågor styrelsen för beslut.

I enlighet med beslut på HEBAs årsstämma 2007 har bolagets röstmässigt tre största aktieägare mellan sig utsett

en valberedning bestående av Birgitta Härnblad och Margareta Sundström, båda representerande sig själva, samt Anders Ericsson, representerande Lars F Ericssons dödsbo, jämte styrelsens ordförande Sören Härnblad. Sammankallande i valberedningen är Sören Härnblad. Valberedningen skall bereda frågor om val och arvode till styrelsen

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2007 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter skall arvode utgå enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode skall inte utgå för kommittéarbete.

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna skall för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår skall den vara relaterad till mätbara mål såsom t ex resultat och vara maximerad till högst hälften av den fasta lönen.

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. Oberoende av om avgiftsbestämd eller förmånsbestämd pension tillämpas skall kostnaderna för pensionspremier i huvudsak motsvara bolagets kostnader för förmånsbestämd pension enligt ITP-planen. Inom ramen för dessa kostnader kan privat individuell pensionslösning väljas (Nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 5).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte skall 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 5).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer skall 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 2008 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare enligt ovan.

HEBA-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 1 376 000 A-aktier och 12 384 000 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

HEBAs styrelse har beslutat föreslå årsstämman 2008 att besluta om en uppdelning av HEBAs aktier så att en gammal aktie efter uppdelningen motsvaras av tre aktier (split 3:1). Uppdelningen avser såväl A- som B-aktier. Antalet aktier efter uppdelningen kommer att uppgå till 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier.

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

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

Enligt beslut på årsstämman 2007 har styrelsen ett bemyndigande intill nästa årsstämma att emittera aktier och konvertibla skuldebrev (riktad nyemission) vid förvärv av fastighet eller fastighetsäggande bolag. Förutsättningen är att emissionen kan genomföras utan ändring av bolagsordningen samt att antal aktier är begränsat till högst 500 000 st.

Ovanstående förslag till bemyndigande för styrelsen kommer även att framläggas vid årsstämman 2008.

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall

uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (f.n. 28 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2007 föreslår styrelsen en utdelning av 2,80 kr per aktie.

HEBAs kapitalförvaltning

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

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

Finansiering sker i form av eget kapital och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 1 923,6 (1 769,8) Mkr och räntebärande lån uppgick till 481,4 (304,5) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 61,4 (65,9 %).

Enligt finanspolicyn skall soliditeten vara lägst 50 %.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	227 958 825
Årets vinst	Kronor	43 759 438
	Kronor	<hr/> 271 718 263

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

Till aktieägarna utdelas 2,80 kr per aktie	Kronor	38 528 000
I ny räkning överföres	Kronor	233 190 263
	Kronor	<hr/> 271 718 263

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultatet för 2007 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Mkr	Not	2007	2006
Hysesintäkter	3, 4	183 847	191 561
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-70 568	-75 493
Underhållskostnader		-7 803	-9 489
Fastighetskatt		-6 227	-7 635
Tomträttsavgälder	6	-2 201	-2 310
Bruttoresultat		97 048	96 634
Central administration	5, 7	-11 865	-11 828
Resultat fastighetsförsäljning			41 497
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		285 072	298 458
Rörelseresultat		370 255	424 761
Finansiella intäkter	8	1 693	1 262
Räntekostnader		-14 144	-11 056
		-12 451	-9 794
Resultat efter finansiella poster		357 804	414 967
Skatt på årets resultat	10	-99 744	-59 792
ÅRETS VINST		258 060	355 175
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Vinst per aktie efter skatt, kr		18,75	25,81
Utdelning per aktie (2007 förslag), kr *		2,80	7,70
Total utdelning (2007 förslag), kkr		38 528	105 952
Antal aktier vid periodens slut, tusental		13 760	13 760
Genomsnittligt antal aktier, tusental		13 760	13 760

* Varav 2006 extrautdelning 5,00 kr per aktie.

Balansräkning koncernen

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2007	31 dec 2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	3 117 900	2 674 400
Materiella anläggningstillgångar	12	2 235	2 402
Summa anläggningstillgångar		3 120 135	2 676 802
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	257	253
Övriga fordringar	15	331	1 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 917	5 712
		9 505	7 838
Likvida medel		1 258	2 677
		1 258	2 677
Summa omsättningstillgångar		10 763	10 515
SUMMA TILLGÅNGAR		3 130 898	2 687 317
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	16		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 964	6 948
Säkringsreserv		2 816	1 111
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 879 439	1 727 347
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 923 619	1 769 806
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	200 642	201 457
Uppskjuten skatteskuld	19	662 649	569 888
Summa långfristiga skulder		863 291	771 345
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 554	24 204
Skatteskulder		2 488	
Kortfristiga räntebärande skulder	18	280 720	103 101
Övriga skulder		2 627	1 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 599	17 043
Summa kortfristiga skulder		343 988	146 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 130 898	2 687 317
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	545 361	369 920
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Eget kapital 2005-12-31	16	34 400	6 880	364	1 420 400	1 462 044
Värdeförändring finansiella instrument				1 037		1 037
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				-290		-290
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			68		-68	
Årets resultat					355 175	355 175
Summa intäkter och kostnader för perioden			68	747	355 107	355 922
Utdelningar					-48 160	-48 160
Eget kapital 2006-12-31		34 400	6 948	1 111	1 727 347	1 769 806
Värdeförändring finansiella instrument				2 368		2 368
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument				-663		-663
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			16		-16	
Årets resultat					258 060	258 060
Summa intäkter och kostnader för perioden			16	1 705	258 044	259 765
Utdelningar					-105 952	-105 952
Eget kapital 2007-12-31		34 400	6 964	2 816	1 879 439	1 923 619

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Mkr	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	357 804	414 967
Återföring resultat fastighetsförsäljning		-41 497
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-285 072	-298 458
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3 255	-2 099
Betald skatt	-4 117	-14 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	71 870	58 747
Förändring av rörelsekapital	15 006	-2 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 876	56 116
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-158 428	-74 942
Övriga investeringar	-942	-1 902
Försäljning av förvaltningsfastigheter		287 000
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	223	220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 147	210 376
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	176 804	-217 291
Utbetald utdelning	-105 952	-48 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70 852	-265 451
Årets kassaflöde	-1 419	1 041
Likvida medel vid årets början	2 677	1 636
Likvida medel vid årets slut	1 258	2 677
Upplýsning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	15 976	11 485

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2007	2006
Hysesintäkter		167 198	175 207
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-64 301	-69 369
Underhållskostnader		-11 049	-12 948
Fastighetsskatt		-5 941	-7 290
Tomträttsavgälder	6	-2 201	-2 310
Driftnetto		83 706	83 290
Avskrivningar på fastigheter		-7 045	-6 534
Bruttoresultat		76 661	76 756
Central administration	5, 7	-11 045	-11 038
Rörelseresultat		65 616	65 718
Finansiella intäkter	8	6 686	212 410
Räntekostnader		-14 065	-11 006
		-7 379	-201 404
Resultat efter finansiella poster		58 237	267 122
Bokslutsdispositioner	9	-23	-94
Skatt på årets resultat	10	-14 455	-15 560
ÅRETS VINST		43 759	251 468

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2007	31 dec 2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	863 419	719 394
Maskiner och inventarier	12	2 048	2 166
		865 467	721 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	13	8 800	8 800
		8 800	8 800
Summa anläggningstillgångar		874 267	730 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		7 755	7 309
Kundfordringar	14	233	245
Övriga fordringar	15	326	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 839	3 914
		13 153	12 658
Likvida medel		315	1 722
		315	1 722
Summa omsättningstillgångar		13 468	14 380
SUMMA TILLGÅNGAR		887 735	744 740
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		227 959	82 443
Årets vinst		43 759	251 468
		271 718	333 911
Summa eget kapital		312 998	375 191
Obeskattade reserver	17	117	94
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	34 754	26 353
Summa avsättningar		34 754	26 353
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	200 642	201 457
Skulder till koncernföretag			100
Summa långfristiga skulder		200 642	201 557
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 084	23 456
Skatteskulder		2 614	
Kortfristiga räntebärande skulder	18	278 729	101 109
Övriga skulder		2 481	1 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	16 316	15 291
Summa kortfristiga skulder		339 224	141 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		887 735	744 740
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	21	543 344	367 903
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	16	34 400	6 880	130 603	171 883
Utdelning				-48 160	-48 160
Årets vinst				251 468	251 468
Eget kapital 2006-12-31		34 400	6 880	333 911	375 191
Utdelning				-105 952	-105 952
Årets vinst				43 759	43 759
Eget kapital 2007-12-31		34 400	6 880	271 718	312 998

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i Kkr	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	58 237	267 122
Återföring avskrivningar	7 880	7 434
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-29	-108
Betald skatt	-2 362	-13 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	63 726	261 327
Förändring av rörelsekapital	15 872	-3 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 598	257 943
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-151 070	-67 580
Övriga investeringar	-910	-1 864
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	223	220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 757	-69 224
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	176 804	-217 241
Förändring av övriga långfristiga skulder	-100	100
Förändring av långfristiga fordringar		77 596
Utbetald utdelning	-105 952	-48 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70 752	-187 705
Årets kassaflöde	-1 407	1 014
Likvida medel vid årets början	1 722	708
Likvida medel vid årets slut	315	1 722
Upplysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	15 898	11 437

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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 Wallenstam Guldheden AB, Birgitta Härnblad och Lars F Ericssons dödsbo.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2007 har den 21 februari 2008 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 6 maj 2008.

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 2007. Vidare tillämpar koncernen även Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

HEBA tillämpar från och med 1 januari 2007 IFRS 7 finansiella instrument: Upplysningar och klassificering samt tillägg till IAS 1 utformning av finansiella rapporter. Detta innebär utökade upplysningskrav avseende finansiella instrument samt upplysning om kapitalförvaltning.

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.

Följande nya IFRS-standard och tolkning, vilka har godkänts av EU, har ännu ej tillämpats: IFRS 8 Operating segments, skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2009 eller senare. IFRIC 11 IFRS 2 Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna, skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 mars 2007 eller senare.

Ovanstående nya standard och tolkning förväntas inte komma att medföra någon väsentlig finansiell effekt på koncernens finansiella rapporter den period när de tillämpas första gången.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendation 32:06 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Redovisningsrådets Akutgrupp. RR 32:06 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 framgår nedan.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och an-

taganden som påverkar redovisade intäcks- 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 11.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Byggnadsfirman Eskil Sundström AB och HEBA Förvaltnings AB med tillhörande helägt dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på kontraktsdagen om det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Operationell leasing

Hyreskontrakt och tomträttsavgälder redovisas som operationella leasingavtal, se not 4 och 6. Leasingavgifter periodiseras linjärt över leasingperioden.

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

Förvaltningsfastigheter, redovisning i koncernen

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 11.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdehöjande utgifter för reparationer som avser annat än löpande underhåll och byte av mindre delar aktiveras.

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

Förvaltningsfastigheter/byggnader och mark, redovisning i moderbolaget

Förvaltningsfastigheter/byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

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

– Byggnader 1 %

Tilläggsupplysningar, fortsättning

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

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar/Maskiner och inventarier

Maskiner och 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.

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

Avskrivningar på maskiner och inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Driftskostnader	217	237	140	167
Central administration	699	738	695	733
	916	975	835	900

Nedskrivningar

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

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 balansräkningen. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen 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 balansräkningen 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.

Likvida medel

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

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.

Derivatinstrument

Samtliga derivat (räntetak) redovisas i koncernen till verkligt värde i balansräkningen 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 resultaträkningen. Värdeförändringar som beräknats som ineffektiv samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredovisas löpande i resultaträkningen.

I moderbolaget redovisas samtliga derivat (räntetak) till anskaffningsvärde. Premiekostnaden periodiseras linjärt över derivatets löptid.

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i resultaträkningen. 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.

Segmentsredovisning

HEBAs verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej före ligga. HEBAs interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Med anled-

Tilläggsupplysningar, fortsättning

ning härav lämnas därför information enligt not 3. Någon särredovisning av sekundärt segment, uppdelning av bostads- och lokalhyror, sker ej då lokalhyrornas intäkter, resultat och tillgångar understiger 10 % av motsvarande uppgifter för hela segmentet.

Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Redo-

visningsrådets akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2007 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 avgiftsbestämd plan. Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för VD uppgår till 223 (323) kkr.

NOT 2 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 100 Mkr bundit på 4 år och 100 Mkr på 7 år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 4,2 (3,9) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (4,6) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med + 0/-2,8 Mkr för år 2008. Resultateffekten varierar beroende på tecknade räntetak.

Av räntebärande skulder på 480,0 (304,5) Mkr löper 279,3 (103,1) Mkr samt checkräkningskredit på 1,4 (0) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr som förfaller i september 2010.

Finansiella derivatinstrument

Starttidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Tak % (Stibor 3 M)
2005-12-02	2010-09-02	300	5,2	4,0
Summa		300	5,2	

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

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Finanspolicyn anger att för att garantera god betalningsberedskap skall outnyttjade kreditfaciliteter finnas i tillräcklig omfattning. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2007 till 481,4 (304,5) Mkr, varav 1,4 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2007 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2008	279,3	4,3	58
2009			
20010 och framåt	200,7	4,2	42
Summa	480,0	4,2	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

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande (se även not 14):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kundfordringar	3 644	3 895	3 393	3 669
Reserv osäkra fordringar	-3 387	-3 642	-3 160	-3 424
Summa kundfordringar	257	253	233	245

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 3 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2007

	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt
Hysesintäkter	16 400	89 020	23 183	22 414	16 180	16 650	183 847
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 427	-35 002	-9 593	-8 511	-5 769	-6 266	-70 568
Underhållskostnader	-835	-3 882	-1 047	-592	-696	-751	-7 803
Fastighetsskatt	-920	-3 038	-761	-636	-584	-288	-6 227
Tomträttsavgälder		-1 318	-883				-2 201
Bruttoresultat	9 218	45 780	10 899	12 675	9 131	9 345	97 048
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	64 095	152 252	24 483	17 125	23 679	3 438	285 072
Resultat	73 313	198 032	35 382	29 800	32 810	12 783	382 120
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	423 000	1 497 600	335 000	254 000	479 500	128 800	3 117 900
Materiella anläggningstillgångar*	182	1 074	295	279	218	187	2 235
Kortfristiga fordringar*	754	4 446	1 220	1 156	904	1 025	9 505
Ofördelade tillgångar							1 258
Summa tillgångar	423 936	1 503 120	336 515	255 435	480 622	130 012	3 130 898
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder*	4 824	28 424	7 798	7 394	5 783	6 557	60 780
Ofördelade skulder							2 488
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	4 824	28 424	7 798	7 394	5 783	6 557	63 268
Investeringar	5 986	24 425	15 648	999	108 918	3 394	159 370

Koncernen 2006

	Innerstaden	Söderort	Västerort**	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt
Hysesintäkter	16 670	88 195	32 719	21 964	15 659	16 354	191 561
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-5 594	-35 135	-14 436	-7 909	-6 295	-6 124	-75 493
Underhållskostnader	-646	-4 746	-1 683	-662	-785	-967	-9 489
Fastighetsskatt	-1 040	-3 633	-1 168	-735	-714	-345	-7 635
Tomträttsavgälder		-1 006	-1 304				-2 310
Bruttoresultat	9 390	43 675	14 128	12 658	7 865	8 918	96 634
Värdeförändring							
Fastighet, realiserad			41 497				41 497
Fastighet, orealiserad	18 773	139 419	57 457	22 809	52 436	7 564	298 458
Resultat	28 163	183 094	113 082	35 467	60 301	16 482	436 589
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	353 000	1 321 400	295 000	236 000	347 000	122 000	2 674 400
Materiella anläggningstillgångar*	183	1 082	404	281	203	249	2 402
Kortfristiga fordringar*	519	3 058	1 144	795	576	705	6 797
Ofördelade tillgångar							3 718
Summa tillgångar	353 702	1 325 540	296 548	237 076	347 779	122 954	2 687 317
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder*	3 288	19 374	7 250	5 036	3 648	4 469	43 065
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	3 288	19 374	7 250	5 036	3 648	4 469	43 065
Investeringar	13 386	14 917	5 893	2 434	37 240	2 974	76 844

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel. ** Resultatet för sålda fastigheter i Hässelby ingår med 5 månader.

Tilläggsupplysningar, fortsättning

NOT 4 HYRESINTÄKTER

Kontraktsförfallstruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2008	41	1 632	1%
2009	47	2 320	1%
2010	44	2 881	1%
2011	36	1 868	1%
Övriga	9	763	0%
Summa lokaler	177	9 464	4%
Vakanta lokaler	18	1 342	1%
Interna kontrakt	13	1 246	1%
Bostäder	2 911	174 713	91%
Garage, p-platers och övrigt	1 416	5 789	3%
Summa	4 535	192 554	100%

I hyresvärdet för vakanta lokaler ingår en lokal med ett hyresvärde om 602 tkr som är uthyrd från och med 1 februari 2008 till och med år 2013. Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2007-12-31 uppgick kontrakten till 4 535 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 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda har varit följande

	2007	varav män	2006	varav män
Moderbolaget	27	19	29	22
Dotterföretag	4	2	4	2
Koncernen totalt	31	21	33	24

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007		2006	
	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader	Löner o. ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	10 731	5 286	11 073	5 271
(varav pensionskostnader)		[1 682]		(1 597)
Dotterföretag	1 572	569	1 485	499
(varav pensionskostnader)		[35]		(-12)
Koncernen totalt	12 303	5 855	12 558	5 770
(varav pensionskostnader)		[1 717]		(1 585)

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 681 (665) Kkr VD.

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

	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 947	8 784	1 793	9 280
Dotterföretag	299	1 273	306	1 179
Koncernen totalt	2 246	10 057	2 099	10 459

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 7 15 (650) Kkr varav 165 (150) Kkr till styrelsens ordförande och med 110 (100) Kkr till envar av övriga ledamöter. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 197 (213) kkr avseende juridiska konsultationer till advokatbyrån Bird & Bird, där styrelsens ordförande Sören Härnblad är verksam. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Verkställande direktör

Till verkställande direktören har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 602 Kkr. För VD utgår förmånsbestämd pension enligt ITP-plan. Pensionsgrundande lön utgörs av grundlönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2007 uppgick till 681 Kkr. Därutöver har VD rätt till direkt pension från bolaget fr o m fyllda 62 år t o m fyllda 65 år. Pensionen utgår beroende på pensionsålder med mellan 55-75 % av den fasta lönen. Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om ett år. Vid uppsägning från bolagets

Tilläggsupplysningar, fortsättning

sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till en årslön. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från VD:s sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsens ersättningskommitté bestående av 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, 2 personer varav en deltid tom 30 september 2007 har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 058 Kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2007 med 85 Kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2007 uppgick till 154 Kkr.

Övrig personal

Företagets bomsystem omfattar all heltidsanställd personal förutom VD. Bonus kan högst uppgå till en månadslön.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2007	2006
Andel kvinnor		
Styrelse	15%	15%
Övriga ledande befattningshavare	50%	34%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2007	2006
Total sjukfrånvaro	3%	4%
– sjukfrånvaro för män	2%	3%
– sjukfrånvaro för kvinnor	5%	8%
– anställda 30–49 år	2%	2%
– anställda 50 år–	4%	6%

NOT 6 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt inom ett år		3		3
Förfallotidpunkt 1–5 år	468	468	468	468
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 733	1 418	1 733	1 418
	2 201	1 889	2 201	1 889
Sålda fastigheter		421		421
Summa	2 201	2 310	2 201	2 310

NOT 7 CENTRALADMINISTRATION

I kostnaderna för central administration ingår bland annat ersättning till revisorerna enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Lars Bauman Revision AB				
Revisionsuppdraget	32	253	34	215
Andra uppdrag		69		69
Deloitte AB				
Revisionsuppdraget	322	106	282	106
Andra uppdrag	71	101	71	101
Summa	425	529	387	491

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag				201 193
Utdelning på aktier i dotterföretag			5 000	10 000
Utdelning allframtidbrandförsäkring	1 169	1 113	1 169	1 113
Ränteintäkter	516	124	509	82
Räntebidrag	8	25	8	22
Summa	1 693	1 262	6 686	212 410

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2007	2006
Överavskrivning på maskiner och inventarier	23	94
Summa	23	94

NOT 10 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-7 792	-11 573	-6 200	-9 933
Skatt hänförlig till tidigare år	146	520	146	
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag		-24		
Återföring uppskjuten skatt efter bolagsförsäljning		44 715		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-92 098	-93 430	-8 401	-5 627
Summa	-99 744	-59 792	-14 455	-15 560
Redovisat resultat före skatt	357 804	414 967	58 214	267 028
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	-100 185	-116 191	-16 300	-74 768
Skatt hänförlig till tidigare år	146	520	146	
Återföring uppskjuten skatt efter bolagsförsäljning		44 715		
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	405	11 959	1 806	59 463
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-110	-795	-107	-255
Summa	-99 744	-59 792	-14 455	-15 560
Effektiv skattesats	28%	14%	25%	6%

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER/BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	2 674 400	2 542 500		
Investeringar	158 428	74 942		
Försäljningar		-241 500		
Värdeförändring	285 072	298 458		
Utgående balans	3 117 900	2 674 400		
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde			659 004	591 424
Investeringar			151 070	67 580
Utgående anskaffningsvärde			810 074	659 004

NOT 11 FORTS.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående ackumulerade avskrivningar			-58 909	-52 375
Årets avskrivningar			-7 045	-6 534
Utgående ackumulerade avskrivningar			-65 954	-58 909
Mark				
Ingående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående anskaffningsvärde			119 299	119 299
Utgående planenligt värde			863 419	719 394
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 209 852	818 223	1 147 578	768 205
Mark	633 767	587 602	618 657	570 031
Varav mark tomträtter	-152 514	-149 995	-152 514	-149 995
Summa	1 691 105	1 255 830	1 613 721	1 188 241

Förvaltningsfastigheterna betraktas skattemässigt som omsättningstillgångar.

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

Fastighetsbeståndet utgörs till helt dominerande del av bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Merparten av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Genom de löpande ombyggnader som skett av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är ca 1/4-del av lägenheterna ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

Samtliga fastigheter har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB som 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 sk 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 kontrakttidens utgång.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,4 % i Stockholms innerstad till 6,0 % i Borlänge.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	9 423	8 374	8 840	7 829
Investeringar	942	1 902	910	1 864
Försäljningar och utrangeringar	-466	-853	-466	-853
Utgående anskaffningsvärde	9 899	9 423	9 284	8 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 021	-6 786	-6 674	-6 514
Försäljningar och utrangeringar	273	740	273	740
Årets avskrivningar	-916	-975	-835	-900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 664	-7 021	-7 236	-6 674
Utgående planenligt restvärde	2 235	2 402	2 048	2 166
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	48	44	48	44
Förfallotidpunkt 1-5 år	143	219	143	219

NOT 13 AKTIER I DOTTERFÖRETAG

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag/Org nr/Säte	Antal	Andel %	Bokfört värde	Eget kapital
Byggnadsfirman Eskil Sundström AB 556064-2448, Stockholm	100	100	8 700	13 142
HEBA Förvaltnings AB 556601-0657, Stockholm	1000	100	100	100
Summa			8 800	

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 14 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Kundfordringar	3 644	3 895	3 393	3 669
Reserv vid årets början	3 642	2 878	3 424	2 682
Årets reserveringar	527	1 233	491	1 150
Återförda reserveringar	-524	-348	-497	-297
Konstaterade förluster	-258	-121	-258	-111
Reserv vid årets slut	3 387	3 642	3 160	3 424
Summa	257	253	233	245

Tidsanalys förfallna men inte nedskrivna kundfordringar

	Koncernen	Moderbolaget
Förfallna mellan 0–90 dgr	197	180
Förfallna mellan 90–180 dgr	24	17
Förfallna mer än 180 dgr	36	36
Summa	257	233

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Skattefordringar		1 041		1 078
Övriga fordringar	331	832	326	112
Summa	331	1 873	326	1 190

NOT 16 AKTIEKAPITAL

Aktiekapital	Antal	Mkr	Röster à	Summa röster
Serie A	1 376	3 440	10	13 760
Serie B	12 384	30 960	1	12 384
Summa	13 760	34 400		26 144

NOT 17 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2007	2006
Överavskrivning på maskiner och inventarier	117	94
Summa	117	94

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	280 720 [1 371]	103 101 [0]	278 729 [1 371]	101 109 [0]
Förfallotidpunkt 1-5 år	100 762	100 900	100 762	100 900
Förfallotidpunkt efter 5 år	99 880	100 557	99 880	100 557
Summa	481 362	304 558	479 371	302 566

Övriga skulder inklusive leverantörsskulder (med undantag för uppskjuten skatteskuld) har en förfallotid inom 1 år och är inte räntebärande.

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	39	39		
Finansiella instrument	1 095	432		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	661 515	569 417	34 754	26 353
Summa	662 649	569 888	34 754	26 353

NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 9,1 (10,1) Mkr för koncernen och 8,2 (9,2) Mkr för moderbolaget.

NOT 21 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar (varav inteckningar i tomträtt)	544 599 [145 198]	368 343 [104 973]	542 582 [145 198]	366 326 [104 973]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	762	1 577	762	1 577
Summa	545 361	369 920	543 344	367 903

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, respektive 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 21 februari 2008

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Nils Hedberg
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2008.

Deloitte AB
Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören

gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget.

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 februari 2008

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer



Sören Härnblad



Rolf H Andersson



Christer Dahlström



Christina Holmbergh



Leif Mellqvist



Lars Åberg



Nils Hedberg

Styrelse, ordinarie ledamöter

Sören Härnblad
Danderyd, född 1945
Ordförande
Advokat, Bird & Bird
advokatbyrå HB
Invald 1984
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i bl.a. AB Energivärden
Aktieinnehav
11 440 A-aktier
59 152 B-aktier
20 200 B-aktier genom bolag

Christina Holmbergh
Lidingö, född 1967
Jur.kand, delägare och anställd
Lansen Förvaltnings AB
Invald 2005
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Lansen Förvaltnings AB
och andre vice ordförande i
Fastighetsägarna
Stockholms fullmäktige
Aktieinnehav
69 920 A-aktier
307 272 B-aktier

Rolf H Andersson
Lidingö, född 1950
Egen företagare
Invald 2003
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i bl.a. Bro Byggnads AB,
Förvaltnings AB Kubiken samt
Asteroiden AB
Aktieinnehav
270 300 B-aktier

Leif Mellqvist
Stockholm, född 1939
Invald 1994
Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Terana AB, G-förvaltning
AB, AB Energivärden, Vindrosen AB,
Aktieslussen AB och SEL Finans AB
samt ledamot i bl.a. AB Nytorget
och IKANO Banken AB
Aktieinnehav
19 960 B-aktier genom bolag

Christer Dahlström
Stockholm, född 1943
Invald 2006
Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Priveq Investment
samt ledamot i Svolder
Aktieinnehav
500 B-aktier

Lars Åberg
Sollentuna, född 1948
Invald 1985
Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i Euroinvest AB
och Analysgruppen AB
Aktieinnehav
48 280 A-aktier
52 313 B-aktier

Nils Hedberg
Täby, född 1943
VD
Invald 1994
Aktieinnehav
21 160 B-aktier



Jan Palmqvist

Revisor

Deloitte AB
Invald 2007 och vald fram till
årsstämma 2011

Huvudansvarig revisor
Jan Palmqvist
Född 1962
Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Historik

Den 21 november 1952 registrerades HEBA Byggnads AB som bolaget då hette. Det var de erfarna byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson som gått samman och bildat det nya gemensamma företaget vars namn står för Holmberg Ericsson Byggnads AB. Bolaget är således nu inne på det 56:e verksamhetsåret.

Det första bygget var Datumblocket 1, Skattegårdsvägen 49–55 i Vällingby som med 96 lägenheter stod klart 1954. HEBA uppförde under en tioårsperiod 900 lägenheter i Vällingby, Hässelby och på Södermalm i Stockholm. Dessa fastigheter är än idag i bolagets ägo med undantag för Hässelby. I och med byggnationen av Åsögatan 180 i början av 1960-talet upphörde HEBA med egen byggnadsverksamhet och övergick till att vara byggherre och förvaltande bolag.

Under 1960-talet uppträdde HEBA för första gången som byggherre. Då byggdes Timmermansgatan 29–31 på Södermalm och Selmedalsvägen 54–56 i Axelsberg, Stockholm. I Borlänge uppförde Byggnadsfirman Eskil Sundström, som då var ett fristående bolag, vid samma tid det bestånd som idag är HEBAs enda innehav utanför Stockholmsområdet.

I och med förvärvet av ett antal fastigheter på Lidingö, som ägts av avlidne Karl Holmberg, började HEBA expandera genom att köpa färdigbyggda fastigheter. I Axelsberg köptes en grannfastighet till den som bolaget själv byggt några år tidigare.

I början av 1970-talet breddades verksamheten genom utbyggnaden av ett gammalt småbåtsvarv vid Sollentunafladen på Vindö intill den stora farleden till Stockholm till ett modernt servicevarv för småbåtar. Varvet såldes 1994. Under dessa år gjorde även Byggnadsfirman Eskil Sundström förvärv på Stockholms fastighetsmarknad genom köp av två fastigheter på Södermalm och två i Västertorp som idag ägs av HEBA.

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

År 1994 bytte bolaget namn till HEBA Fastighets AB (publ) och den 13 juni noterades aktien på börsens O-lista (idag Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap). Fastigheterna i Säter och Hedemora såldes liksom varvet. Senare har även fastigheterna i Västerås sålts. HEBA inriktades i än högre grad på bostadsfastigheter i Stockholmsområdet och fortsatte att göra långsiktiga förvärv av bostadsfastigheter i starkt efterfrågade lägen och i en kontrollerad takt.

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