



HEBA

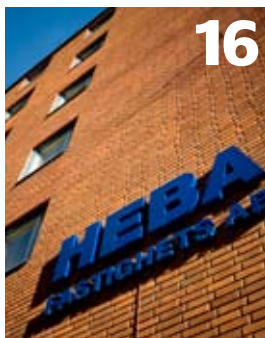
FASTIGHETS AB



2008



”Vi står bättre rustade än någonsin”



INNEHÅLL

Året i korthet	1
HEBA i korthet	2
VD-ord	4
Affärsidé, mål och strategier	6
Projekt 2008	8
Organisation och medarbetare	10
Hyresgäster	12
Miljöarbete	14
Fastigheter	16
Verksamhetsbeskrivning	24
Resultatanalys	25
Bostadsmarknaden i Stockholm	26
Fastighetsbeståndet	27
Möjligheter och risker	28
Marknadsvärdering	29
Fastighetsförteckning	30
Finansiell information	34
Fem år i sammandrag	35
Aktien och ägarna	36
Finansiell ställning	38
Förvaltningsberättelsen	39
Resultaträkning, koncernen	42
Balansräkning, koncernen	43
Förändring av eget kapital, koncernen	44
Kassaflödesanalys, koncernen	44
Resultaträkning, moderbolaget	45
Balansräkning, moderbolaget	46
Förändring av eget kapital, moderbolaget	47
Kassaflödesanalys, moderbolaget	47
Tilläggsupplysningar	48
Revisionsberättelse	59
Bolagsstyrning	60
Ledning, styrelse och revisorer	62
Definitioner	64
Kallelse till Årsstämman	65

Året som gick



Bruttoresultatet uppgick till 106,8 (97,0) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -89,1 (357,8) Mkr.

I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -160,0 (285,1) Mkr.

Resultatet exklusive värdeförändringar uppgick till 70,9 (72,7) Mkr

Resultatet efter skatt uppgick till -25,5 (258,1) Mkr, vilket motsvarar -0,62 (6,25) kr per aktie.

Aktieutdelningen föreslås till 0,90 (0,93) kr per aktie.

NYCKELTAL	2008	2007
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, Mkr	197,0	183,8
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	207,0	203,0
Direktavkastning, %	3,5	3,1
Bokfört värde per kvm, kr	14 575	14 944
Finansiella nyckeltal		
Kassaflöde, Mkr	48,2	86,9
Investeringar, Mkr	103,0	159,3
Soliditet, %	60,7	61,4
Data per aktie		
Resultat efter skatt, kr	-0,62	6,25
Utdelning (2008 förslag), kr	0,90	0,93
Börskurs den 31 december, kr	49,00	58,50
Substansvärde, kr	59,34	62,62

Tryggheten i centrum

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

VAD VI ÄR

Sveriges bästa hyresvärd?

Vi vill vara marknadens bästa hyresvärd av hyreslägenheter. För att lyckas med det har vi valt att fokusera på områden som vi känner till väl och där vi vet att vi kan erbjuda något extra för våra hyresgäster.

På HEBA står alltid trygghet och långsiktighet högt på agendan. Det gäller såväl i förvaltningen av våra fastigheter som i relationer med våra hyresgäster.

VAD VI GÖR

Ett personligare värdskap

Vi har koncentrerat vårt fastighetsinnehav till Stockholmsområdet och Borlänge. Det är områden vi känner väl och som vi har en stark koppling till.

För oss på HEBA är det viktigt att finnas nära våra hyresgäster. Därför tar vi själva ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. En HEBA-hyresgäst ska alltid veta vem som kan hjälpa till med en droppande kran eller luftning av ett element.

HEBAFAKTA:

52
fastigheter

2 984
lägenheter

211
lokaler

1 584
garage- eller
p-platser

Allting kan alltid bli lite bättre

Vi hade inte varit det företag vi är idag utan att ständigt ha utvecklat och förbättrat vår verksamhet. Vi kanske inte är de som har framhåvt våra framgångar. I stället har nöjda hyresgäster, effektiv förvaltning och en stabil ekonomi varit viktigare.

Med en sund inställning till ekonomi har vi idag en stark balansräkning och en soliditet på 60,7 procent. Det gör oss mindre känsliga för tillfälliga upp- och nedgångar på marknaden samtidigt som det öppnar för möjligheter i form av förvärv.

Vi tror på att handla i rätt tid. Och mycket pekar på att 2009 kan vara rätt tid.

VISSTE DU ATT

... den genomsnittliga HEBA hyresgästen bor i sin lägenhet i mer än 12 år?

... inga av HEBAs lägenheter ofrivilligt stod tomma under 2008?

... den vanligaste typen av lägenheter inom HEBAs bestånd är 3 rum och kök?

... att HEBA har en barnkö som hyresgästers barn kan ställa sig i?

VÅR HISTORIA

Från fastighetsbyggare till relationsskapare

Det har hänt mycket sedan vi startade vår verksamhet i november 1952. Vi har gått igenom både bättre och sämre tider. Det har gett oss både perspektiv och erfarenhet.

- 1952** HEBA Byggnads AB registreras av byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson.

- 1954** Första bygget står klart på Skattegårdsvägen 49–55 i Vällingby.

- 1960-talet** HEBA upphör med egen byggverksamhet i och med byggnationen av Åsögatan 180 och övergår till att vara byggherre och förvaltande bolag.
HEBA uppträder för första gången som byggherre och Timmermansgatan 29–31 och Selmedalsvägen 54–56 byggs på entreprenad.

- 1970-talet** Verksamheten breddas genom förvärv av ett småbåtsvarv på Vindö.
Två fastigheter köps på Södermalm och två i Västertorp.

- 1980-talet** HEBA förvärvar Byggnadsfirman Eskil Sundström med fastigheter i Borlänge, Säter, Hedemora, Västerås och Stockholm.

- 1994** Bolaget byter namn till HEBA Fastighets AB.
HEBA noteras på Stockholmsbörsen.
Säter och Hedemora säljs, liksom varvet på Vindö.

- 1996** Fastigheter i Västertorp förvärvas.

- 1998** Fastigheter i Johanneshov, Årsta förvärvas.

- 1999** Fornbyvägen 5–45 i Rinkeby säljs.

- 2000** Fastigheter i Midsommarkransen samt på Skänegatan, Södermalm förvärvas.

- 2001** Bangatan 15–19 i Västerås säljs.

- 2002** Fastigheter i Hökarängen, på Rådmanngatan och på Åsögatan säljs.
Rådsbacken i Huddinge förvärvas av Tomtberga Hüge.

- 2006** Beståndet i Hässelby säljs till HSB.

- 2008** Kvarteret Styrmannen färdigställs.

Ett gynnsamt läge för HEBA

Jag tror att 2009 blir ett år som på många sätt kommer att präglas av ett sökande efter trygghet. De snabba klippens tid är förbi, nu kommer istället riskbedömningar vara i fokus. Men innan vi blickar framåt så tänkte jag kommentera året som gått. Det har nämligen varit ett minst sagt intressant år. Både på finansmarknaden och för HEBA.

Att den senare delen av 2008 har kännetecknats av en mycket orolig finansmarknad och en kraftig lågkonjunktur har inte undgått någon. Bankernas svårigheter med refinansiering kombinerat med ökade krav på säkerheter från låntagare har medfört att många företag fått problem med sin finansiering. Fastighetsmarknaden har inte gått opåverkad och de flesta fastighetsbolagen har fått vidkännas sjunkande värden på sina fastigheter till följd av ökade avkastningskrav. Men trots finansoro och kristider har HEBA klarat sig mycket bra. Det gynnsamma läget har flera orsaker.

LÅG BELÅNING SKAPAR STORA MÖJLIGHETER

HEBA har relativt låga räntekostnader till följd av en låg belåningsgrad och en aktiv finansförvaltning. Bolagets soliditet uppgår till drygt 60 procent. Därtill har HEBA en stabil intjäningsförmåga som vilar på säkra hyresintäkter. Oron på den finansiella marknaden har därför inte påverkat bolagets möjligheter att finansiera verksamheten, utan har istället skapat möjligheter för framtida förvärv.

OBEFINTLIG VAKANSGRAD PÅ LÄGENHETER

Merparten av HEBAs fastighetsbestånd ligger i mycket bra lägen med bra kommunikationer i Stockholms innerstad och i Stockholms närförorter. För närvarande finns cirka 250 000 personer registrerade i kön hos Stockholms Bostadsförmedling och inflyttningen till Stockholm fortsätter att öka. Lågkonjunkturen har inte påverkat efterfrågan på HEBAs hyreslägenheter som är fortsatt mycket stor. Vakansgraden i våra bostäder är näst intill obefintlig.

ETT BRA LÄGE ÄR ETT BRA LÄGE – ÄVEN I KRISTIDER

HEBAs fastighetsvärden har stått sig bra då hyresbostäder med bra lägen i Stockholm inte har

sjunkit i värde på samma sätt som andra fastigheter. Värdet på bolagets fastigheter per den 31 december 2008 uppgick till 3 041 miljoner kronor vilket innebär en värdeminskning med 5 procent jämfört med värderingen vid årsskiftet 2007/08.

ETT EFFEKTIVARE HEBA

Att HEBA är starkt beror inte enbart på en god finansiell ställning. Den löpande fastighetsförvaltningen har utvecklats positivt under 2008 och driftsnettot har ökat med 10 procent jämfört med föregående år. Under året har vi effektiviserat verksamheten inom ett flertal områden. Energianvändningen har minskat och vi har en effektivare avfallshantering. Vi har också arbetat hårt för att ytterligare förbättra servicen till våra hyresgäster och utveckla det som alla undersökningar visar att våra hyresgäster tycker är viktigast; trygghet och säkerhet.

Under året har ett flertal fastigheter genomgått betydande upprustningsarbeten. Bland annat har vi renoverat balkonger och tvättstugor och förbättrat den yttre miljön. På Bodalsvägen på Lidingö har vi färdigställt 87 nya hyreslägenheter och ett gruppboende. Bostadsprojektet har varit ett viktigt led i att utveckla HEBAs kompetens inom planering och produktion av nya bostäder.

Förhoppningar om förändringar av bruksvärdesystemet till följd av den så kallade Kochska utredningen, som föreslår en mer flexibel hyressättning har ännu inte infriats. Utredningen har dock initierat diskussioner mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm som kan komma att leda till en mer differentierad modell för hyressättning som bland annat premierar lägesfaktorn. HEBA ser positivt på en sådan modell för utvecklingen av hyressättningen.

”HEBA har en uttalad strategi att utveckla verksamheten och växa i Stockholmsområdet.”

LITE OM LENNART

BAKGRUND

Tidigare projektledare på Åke Larson Byggare AB, VD på Förvaltnings AB Galären och VD på Akademiska Hus Stockholm AB

BOSTAD

Lägenhet på Södermalm

FAMILJ

Gift, två barn

FRITIDSINTRESSEN

Tillbringar fritiden på sommarstället i Gryts skärgård tillsammans med familjen. Höst och vinter är det jakt i Upplands skogar som gäller.



Lennart Karlsson, VD på HEBA sedan maj 2008.

TID ATT VÄXA

HEBA har en uttalad strategi att växa i Stockholmsområdet. Den turbulenta finansmarknaden och HEBAs stabila ekonomi öppnar för fastighetsförvärv. Avyttringar av fastigheter kan bli aktuellt i samband med större nyinvesteringar.

Vi söker aktivt efter lämpliga byggrätter för att bygga bostäder med hyresrätt. Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen bedöms vara fortsatt hög. Flera undersökningar visar att hyresgästernas betalningsvilja har ökat de senaste åren när det gäller bra bostäder med bra allmänna kommunikationer i Stockholms närområden.

HEBAs nuvarande inriktning på hyreslägenheter kan komma att kompletteras med ägarlägenheter som riksdagen beslutade om i början av 2009.

FORTSATT SATSNING PÅ KUNDER OCH MEDARBETARE

Nöjda kunder är en förutsättning för allt framgångsrikt företagande. Dialogen och samverkan med våra hyresgäster är – och har alltid varit – viktig i vår verksamhet. Ett exempel där dialogen

med våra hyresgäster har varit avgörande är den pågående satsningen på en trygg och säker boendemiljö. Det är en satsning på både den yttre och inre miljön och som kommer att fortsätta under 2009.

Ett flertal medarbetare har gått i pension under de senaste åren samtidigt som nya medarbetare har rekryterats. Genom förnyringen av organisationen får bolaget ett inflöde av kompetens och nya erfarenheter som HEBA kommer ha stor nytta av under de kommande åren.

Med det så vill jag och mina kollegor på HEBA tacka våra hyresgäster och aktieägare för ett spännande år, mitt första som VD för HEBA och bolagets femtiosjätte som företag. Jag tror att vi kommer att minnas 2008 som ett omtumlande år och jag är övertygad om att 2009 kommer att bli ett mycket intressant år för HEBA i positiv bemärkelse.

Stockholm april 2009

Lennart Karlsson
VD, HEBA Fastighets AB

10%

Den löpande fastighetsförvaltningen har utvecklats positivt under 2008 och driftsnettot har ökat med 10 procent jämfört med föregående år.

Attraktivt boende för hyresgäster i Stockholmsområdet

AFFÄRSIDÉ

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

- ett långsiktigt ägande
- engagerad förvaltning
- en aktiv fastighetsutveckling



Ett attraktivt boende
hos HEBA betyder:

- trygghet
- bra lägen
- bra kommunikationer
- förvaltning med egen personal



ÖVERGRIPANDE MÅL

- HEBA ska utveckla verksamheten och fortsätta att växa i Stockholmsområdet.
- HEBA ska ha nöjda hyresgäster och HEBAs resultat från AktivBo Nöjd Kund Index ska överstiga genomsnittet för privata bostadsbolag i storstäder.
- HEBA ska ha energieffektiva fastigheter. Energianvändningen i HEBAs fastigheter ska minska med minst 20 procent fram till år 2020 jämfört med 2005 års energianvändning.
- HEBAs tillväxt ska ske med en värdetillväxt och ett ekonomiskt resultat som säkerställer utdelning till aktieägarna. HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 procent av resultatet efter aktuell skatt men före förändringar av fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.
- HEBA ska bibehålla en hög soliditet om minst 50 procent.

50%

MÅL: 50 procent i soliditet

20%

MÅL: 20 procent minskad energianvändning

70%

MÅL: 70 procent av resultatet i aktieutdelning

STRATEGI

HEBA ska erbjuda en god service och ett tryggt boende till sina hyresgäster.

HEBAs verksamhet ska omfatta fastigheter med hyresbostäder i flerfamiljshus i Stockholmsområdet.

HEBA ska vara en långsiktig fastighetsägare och ha ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltningen.

HEBAs verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön.

HEBA ska utvecklas och tillväxten kan ske både genom förvärv och nyproduktion av flerfamiljshus.

HEBA ska förvalta fastigheterna med egen personal.

HEBA ska understödja och uppmuntra medarbetarna till kompetensutveckling och vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade ledare.



Satsningar för hyresgästerna

HEBAs projekt 2008



Nybyggnadsprojektet, kvarteret Styrmannen på Lidingö, färdigställdes under 2008 och de sista hyresgästerna flyttade in i september samma år.

Satsningar på ökad trygghet i form av:

- bättre utebelysning
- nya låssystem
- nya ståldörrar i källare



Under 2008 har HEBA utfört ett antal renoveringar för att förbättra både inomhus- och utomhusmiljön för våra hyresgäster.

354

balkonger har renoverats på våra fastigheter under året.



HEBA har under året fortsatt att satsa på ökad trygghet och säkerhet för hyresgästerna med åtgärder som förbättrad utebelysning, nya låssystem och nya ståldörrar till källare. Utomhusmiljön har förbättrats bland annat genom att lekplatser renoverats och EU-anpassats samt att p-platser har fått ny asfalt vid ett flertal fastigheter.

EFFEKTIVARE AVFALLSHANTERING

På Selmedalsvägen har vi förbättrat avfallshanteringen genom installation av ett så kallat Molok-system; en stor behållare för avfall som delvis grävs ned i marken och som töms med en kranbil. Systemet innebär en mer hygienisk hantering av avfallet, en bättre arbetsmiljö för de

som hämtar avfallet och en reduktion av kostnaden för sophämtningen. Detta system planerar HEBA att installera i ett flertal fastigheter under 2009 och 2010.

OPTISKT FIBER I SAMTLIGA LÄGENHETER

I december 2008 avtalade HEBA med Telia om installation av optisk fiber till bolagets samtliga lägenheter vilket innebär att alla hyresgäster får tillgång till Triple play och HEBA blir ägare till ett optiskt fibernät. Telia står för installationen och får som motprestation exklusivitet att leverera tjänster under ett antal år. Installationen bedöms kosta cirka 25 Mkr och arbetena planeras att vara helt klara i slutet av 2009.

Planerade HEBA-projekt för 2009

1.

I Vällingby har HEBA några lokaler som varit vakanta en längre tid. Under året har dessa projekterats om till lägenheter vilket innebär 14 nya lägenheter. Byggnadsarbetena beräknas påbörjas våren 2009.

2.

HEBA förbereder och projekterar för ROT-renoveringar i fastigheterna vid Gullmarsplan och planerar att komma igång med byggnadsarbeten vid årsskiftet 2009/2010.

3.

HEBA har även begärt markanvisning i anslutning till några av HEBAs fastigheter i Stockholm i syfte att bygga nya hyresbostäder. Samtidigt studeras andra möjligheter till markförvärv i Stockholmsområdet för att producera nya flerfamiljshus.



Utsikt från kvarteret Styrmannen på Lidingö.
Ropsten och Stocksund skymtas bakom Lidingöbron.



Tydligare roller och en förnygring av organisationen

En trygg och utvecklande arbetssituation är grunden för att våra medarbetare ska trivas och kunna arbeta effektivt. Under året har vi bland annat arbetat med att tydliggöra medarbetarnas arbetsroller och arbetssätt.

ETT STOCKHOLMSBASERAT FASTIGHETSBOLAG

HEBA-koncernens fastigheter ägs av moderbolaget HEBA Fastighets AB (publ) och av de helägda dotterbolagen Byggnadsfirman Eskil Sundström och H9 Fastighet AB, samtliga med säte i Stockholm.

EGEN FÖRVALTNING ÖKAR NÄRHETEN

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

”HEBAs organisation kännetecknas av en stark kundorientering och präglas av korta beslutsvägar.”

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

Hyreskonsulenterna sköter uthyrningar, kontraktsskrivningar, aviseringar och olika hyresärenden. Fastighetsskötarna är placerade i fastighetsexpeditioner belägna i respektive fastighetsområde. Dit vänder sig de boende vid felanmälan och med vardagliga problem. Funktioner för administration, ekonomi och IT finns centralt placerade på huvudkontoret där också alla tjänstemän sitter. På så sätt kan arbetet bedrivas professionellt och med korta beslutsvägar.

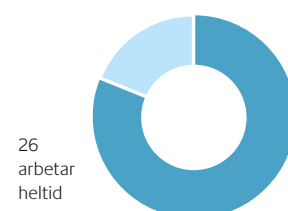
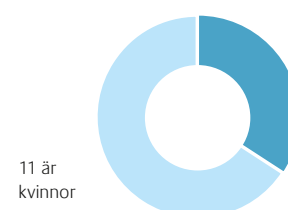
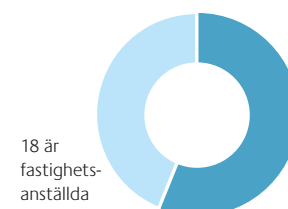
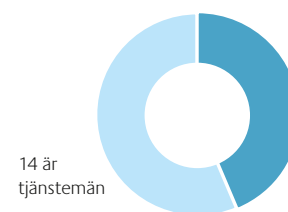
EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

För oss är det viktigt att rekrytera och behålla bra medarbetare. Varje år genomförs därför minst ett utvecklingssamtal mellan medarbetare och närmaste chef där arbetssituation och behov av personlig utveckling diskuteras. Genom individuellt anpassade utbildningar, kurser och årliga personalkonferenser där alla anställda inbjuds eftersträvas att kunskaper och engagemang utvecklas i linje med HEBAs önskemål och behov. Vi arbetar idag målinriktat med friskvård och erbjuder en bra företagshälsovård.

FÖRYNGRING GER NYA IDÉER OCH ERFARENHETER

På HEBA stannar medarbetarna länge. Den genomsnittliga anställningstiden är 11 år. Det är ett kvitto på att medarbetarna trivs på HEBA och gör att det finns en gedigen erfarenhet och kunskap i verksamheten. Medelåldern på HEBA är 51 år. Ett flertal medarbetare har gått i pension under det senaste året. Det har medfört flera nyrekryteringar som tillfört bolaget nya erfarenheter och idéer.

Vid årsskiftet 08/09 hade HEBA 32 medarbetare varav:





HEBAs organisation

Ledning och
Kommunikation

Ekonomi, IT & Administration

Fastighetsförvaltning

Fastighets-
område
**Innerstaden
Söderort 1**

Fastighets-
område
**Huddinge
Söderort 2**

Fastighets-
område
**Vällingby
Lidingö
Borlänge**



Nöjda hyresgäster är bästa betyget

På HEBA skapar vi trivsel för våra hyresgäster i flera led. Vid inflyttning, under hyrestiden och när det blir dags att flytta till något större eller mindre. Det är så vi har byggt upp våra relationer med våra hyresgäster.

Hyresgästernas trygghet och trivsel är en grundsten för HEBAS verksamhet och något vi ständigt satsar på att öka. Vi anser att grunden för ett tryggare boende ligger i kunskapen om våra hyresgästers önskemål. Hos HEBA ska man alltid veta var man ska vända sig. Under 2008 har vi satsat mycket på att rusta de yttre miljöerna för att skapa säkrare bostadsområden. Vi har installerat ny yttre belysning i ett flertal områden, rensat upp rabatter och buskar och rustat lekplatser. Att hyresgästerna arbetar tillsammans för ett trevligare boende är också viktigt och för de hyresgäster som angett intresse om plantering utanför deras fastigheter har vi köpt in växter och blommor.

BOSTÄDER I BRA LÄGEN

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

I Stockholmsområdet är omsättningen på lägenheter mycket låg och de flesta som flyttat in i våra lägenheter stannar kvar under många år. Ungefär en tredjedel av våra hyresgäster har hyrt samma bostad i mer än 20 år och vissa till och med ända sen huset byggdes. Under 2008 sades 7 procent av lägenheterna i området upp för av-

flyttning och 2 procent av lägenheterna byttes mot lägenheter hos externa värdar.

I Borlänge sades 28 procent av bostäderna upp för avflyttning och ett byte skedde. Enstaka vakanser har förekommit.

ÖVERSYN AV LOKALER

De lokaler som finns i HEBAS fastighetsbestånd ligger i allmänhet i bostadsfastigheternas gatuplan och hyrdes ofta ut som närbutiker eller liknande från början.

Idag är efterfrågan på den här typen av lokaler liten och marknadshyran låg. Den totala lokalytan uppgår till 15 367 kvadratmeter med en genomsnittshyra om 842 kr per kvadratmeter, vilket är lägre än den genomsnittliga hyran för bostäder. Undantagen är i Stockholms innerstad samt Lidingö där lokalhyrorna överskrider bostadshyrorna. Antalet kontrakt är 211 vilket innebär en snittyta per kontrakt om ungefär 73 kvadratmeter. De flesta kontrakten är ursprungligen tecknade med en löptid om tre år med en jämn förfallostruktur.

Vid årsskiftet var 1 537 kvadratmeter lokaler okontrakterade motsvarade 10 procent av lokalytan eller 0,8 procent av fastigheternas totala yta. För att åtgärda vakanser kommer ett antal av de tomma lokalerna byggas om till lägenheter under 2009.

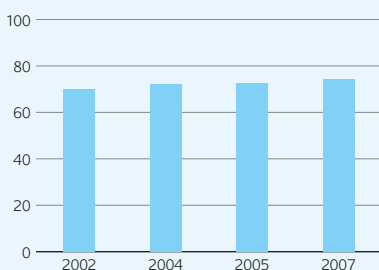
HYRESGÄSTERNAS PRIORITERINGSLISTA

- Bra kommunikationer
- Närhet till city
- Trygghet

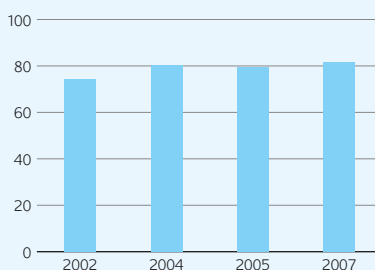
Resultat från Stockholms Bostadsförmedlingsundersökning 2008



PRODUKTINDEX



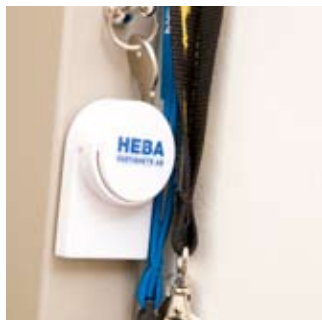
SERVICEINDEX



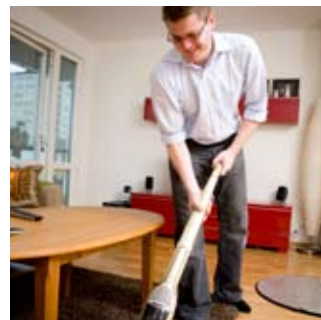
Sedan 2002 har HEBA vartannat år utfört omfattande kundundersökningar för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om HEBAS tjänster och sitt boende. Resultaten under åren har glädjande nog förbättrats, vilket visar att våra satsningar ger resultat. Det senaste produkt- och serviceindexet för 2007 hamnade på 74,3 respektive 81,4 procent. Nästa undersökning utförs under 2009.



Malkolm, 6 år och Jarl, 4 år



Ann-Marie Ovin



Martin Ovin

FAMILJEN OVIN: Nykomlingar på Bodalsvägen 81, Lidingö

Proffsighet, är familjen Ovin's första intryck av HEBA. När de skrev kontrakt presenterade HEBA ett väl komponerat koncept för vad en ny hyresgäst kan behöva. De hade tänkt på allt från kontaktpersoner till var man kan skicka eventuella klagomål, allt förpackat i en HEBA-påse med tillhörande present.

Familjen har bott i det nybyggda huset på Bodalsvägen sedan mars 2008. HEBA var däremot inte ett okänt namn för dem. Både goda vänner som bor i HEBA-fastigheter och Anne-Maries kollegor i fastighetsmäklarbranschen hade berättat om deras positiva erfarenheter av HEBA.

– Vi kanske inte valde bostad efter hyresvärd,

men det känns tryggt att HEBA har så gott rykte. Hade vi däremot hört en massa dåliga saker om dem hade vi nog fått vara lite mer desperata för att flytta in, säger Anne-Marie.

Enligt familjen är det bästa med boendet på Lidingö att allt i huset är nytt och fräscht och ligger nära dagis och skola. Garage i fastigheten är också en stor fördel eftersom de aldrig behöver leta parkeringsplats eller bära tung packning långt från bilen. De har till och med fjärrstyrning till garageporten. För tillfället är detta familjens drömboende eftersom allt fungerar så smidigt och enkelt och det skulle inte förvåna dem om de bodde på samma plats när de blev pensionärer. Får Jarl välja så vill han bo på Bodalsvägen livet ut. Eller i Spanien (...eftersom det är så kallt i Sverige.)



EBBA OCH INGA: Veteraner på Skulptörvägen i Johanneshov

När Inga Lindgren flyttade in till sin man på Skulptörvägen i Johanneshov för 56 år sedan träffade hon grannen Ebba Edberg. Att detta skulle bli början till en livslång vänskap var nog mer än någon av dem vågat hoppas på.

Deras varma gemenskap har smittat av sig till resten av huset och stämningen hyresgästerna emellan är mycket god. Även kontakten med HEBA upplever väninnorna som mycket bra, främst

med Ove Käll som är förvaltare och fastighets-skötaren Mats Karlsson, som klarar av det mesta de behöver hjälp med.

– Ove och Mats var också med när vi anordnade en surströmmingskiva för två år sedan. Det var en fest för de som bor i huset. Inga och jag skrev lappar, bjöd in alla och höll i det hela, berättar Ebba.

Närheten till buss och tunnelbana, läkarmottagningen och all övrig service är andra stora fördelar med området.

– Så här ifrån flyttar vi inte, säger Ebba och Inga.



Mats Karlsson, fastighetsskötare



Ebba Edberg och Inga Lindgren



Vägen mot ett mer hållbart HEBA

Under 2008 tog HEBA flera steg framåt inom energi- och miljöområdet. Idag genomsyrar miljötänkandet en allt större del av HEBA. Mycket är gjort men mycket finns fortfarande kvar att göra.



MÅL MILJÖ

Miljöfarliga ämnen ska fasas ut

MÅL ELANVÄNDNING

Elanvändningen ska minska med 1 procent per år mätt i kWh/m²

MÅL VÄRMEANVÄNDNING

Värmeanvändningen ska minska med minst 2 procent per år mätt i kWh/m²

MÅL VATTENANVÄNDNING

Vattenanvändningen ska minska med 2 procent per år mätt i m³ vatten/m³

MÅL AVFALLSHANtering

Avfallshanterings miljöbelastning ska minska

DESSUTOM...

HEBAs fordonspark ska vara miljöanpassad

MOT ETT TYDLIGT MILJÖMÅL

Uppvärmning av fastigheter utgör cirka 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Det är därför naturligt att värmeenergi är den viktigaste frågan att fokusera på vad gäller att minska HEBAs miljöpåverkan. Fastighetsbranschen har satt upp som mål att reducera energianvändningen för uppvärmning med 20 procent till år 2020, ett mål som HEBA ska uppnå.

HEBAs fastigheter värms upp genom fjärrvärme. Vi arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna. De lagstadgade energideklarationerna som vi arbetar med redovisar förslag på energibesparande åtgärder som planeras att genomföras. Under 2008 har HEBA investerat i datoriserade driftundercentraler i samtliga byggnader och vi använder oss av SMHIs datorprognoser för att optimera värmeleveransen till bostäderna. Det innebär att vi kan följa och styra värmeanvändningen kontinuerligt vilket är en viktig förutsättning för att kunna upprätthålla en effektiv värmeleverans. Vid nyproduktion investerar HEBA i ventilationssystem med värmeväxlare för att minimera energiförlusterna.

REDUCERAD ELANVÄNDNING

Elanvändningen i fastighetsbeståndet avser i första hand energi för belysning, fläktar, tvättmaskiner och torktumlare och på samma sätt som med värmen så arbetar vi kontinuerligt med att reducera elanvändningen. Genom investeringar i närvarostyrd belysning, lågenergilampor och effektivare tvättmaskiner och torktumlare så

har HEBA lyckats reducera elanvändningen under de senaste åren.

MINSKAD VATTENFÖRBRUKNING

Vattenförbrukningen 2008 var 320 000 kubikmeter, vilket motsvarar 1,6 kubikmeter per kvadratmeter bostadsyta. För att minska vattenanvändningen investerar HEBA bland annat i effektivare tvättmaskiner, snålspolande toaletter och vattenbesparande utrustning på armaturer. I nyproduktion prioriteras dusch och endast förberedelse för badkar i syfte att minska vattenanvändningen.

MER HYGIENISK AVFALLSHANTERING

HEBA investerar i nya stationer för avfallshantering, ett så kallat Moloksystem, som innebär en effektivare och mer hygienisk hantering av hushållsavfall.

FLER MILJÖKLASSADE BILAR

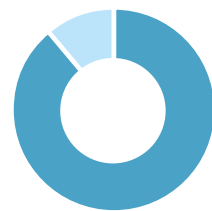
HEBA äger 15 bilar och under 2008 har delar av bolagets fordonspark förnyats till miljöklassade bilar och år 2010 ska samtliga HEBAs bilar vara miljöklassade.

INVENTERING AV MILJÖFARLIGA PRODUKTER

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

”Vattenförbrukningen 2008 var 320 000 kubikmeter per år, vilket motsvarar 1,6 kubikmeter per kvadratmeter bostadsyta.”

80 procent av HEBAs värmeenergi utgörs av förnyelsebar energi



Ny tjänst ger lägre energikostnader och bättre miljö

När HEBAs fastighetsskötare behöver stöttning i olika energirelaterade frågor är det till Hamid Shahabi de vänder sig. Sedan 2008 arbetar han som driftingenjör på HEBA med ansvar för miljö- och energifrågor.

Tanken med tjänsten är att optimera driften och energianvändningen, både vad gäller värme, el och vatten, samtidigt som man skapar en bättre inomhusmiljö för hyresgästerna.

– Jag märker ett klart ökat intresse för miljön när jag träffar våra hyresgäster. Vår utmaning är att spara energi utan att det går ut över hyresgästen, och där tycker jag att HEBA har kommit en bra bit på väg, säger Hamid.

Inom HEBA är energibesparingar ett prioriterat område, och i och med Hamids tjänst har HEBAs fokus på frågorna ökat ytterligare.

– Det är egentligen ganska enkelt. Lägre energiförbrukning betyder lägre kostnader och bättre miljö.

Hamid arbetade tidigare på Fastighetsverket och har lång erfarenhet av liknade arbets-

uppgifter. Att det blev just HEBA för Hamid berodde på arbetsuppgifterna i tjänsten.

– Just det att det är en teknisk tjänst med fokus på energibesparing och miljö. Det är något jag har intresse av och som jag tycker går hand i hand. Sen fick jag ett bra intryck av HEBA som företag, berättar Hamid.

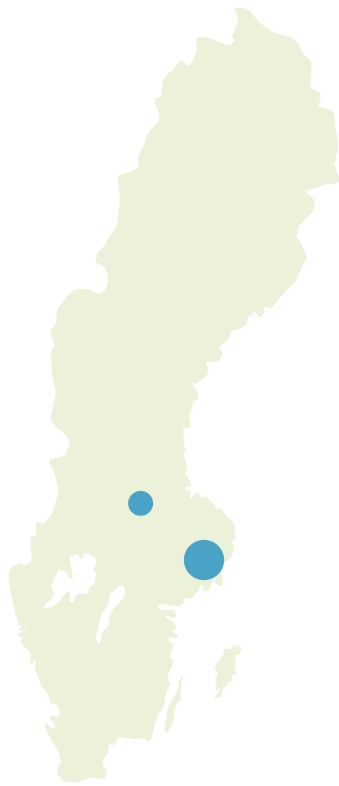
I sitt jobb har Hamid dagligen kontakt med HEBAs hyresgäster. Det är både trevligt och värdefullt.

– Det är klart att det är kul att träffa hyresgäster. Det är ju för dem vi arbetar. Men kontakten med hyresgästerna är även väldigt viktig eftersom de har förstahandsinformation kring hur de upplever boendemiljön, avslutar Hamid.



Hamid Shahabi, driftingenjör på HEBA med ansvar för miljö- och energifrågor.

Vi finns i Stockholm



Stockholm

- Innerstaden 1
- Söderort 2
- Västerort 3
- Huddinge 4
- Lidingö 5



Borlänge

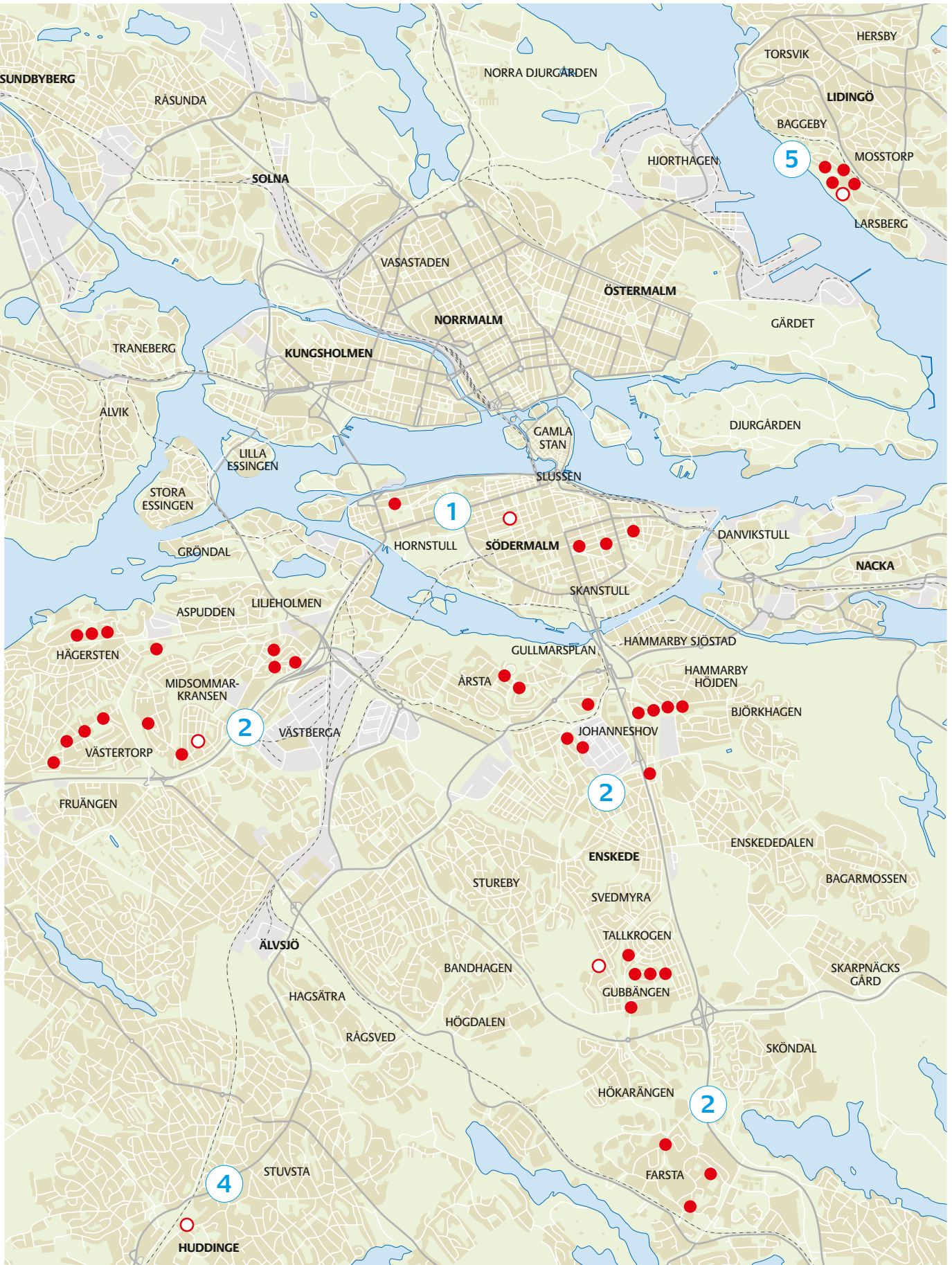


Läs mer om HEBAs fastighetsinnehav på följande sidor:

		SIDAN
Stockholm	Innerstaden	18
	Söderort	19
	Västerort	20
	Huddinge	21
	Lidingö	22
Borlänge		23

- HEBAS förvaltningsfastigheter
- Förvaltningsfastigheter med HEBA-kontor eller expedition

och Borlänge



HEBAs fastigheter: INNERSTADEN

Timmermansgatan 29-31 och Åsögatan 180



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 kvadratmeter och sammanlagt finns 193 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

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

NYCKELTAL

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	193
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	44
Antal lokaler	17
Antal garage och p-platser	71
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	3,6
Bostadsyta, kvm	13 388
Lokalyta, kvm	2 784
Totalyta, kvm	16 172
Hyra, Mkr	18,9
Driftnetto, Mkr	10,1
Bokförda värden, Mkr	410,7
Direktavkastning, %	2,5

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

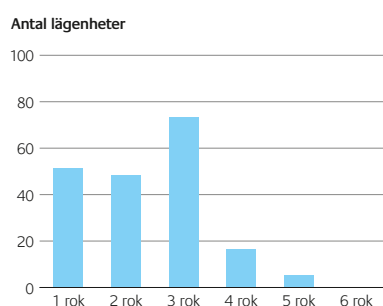
193

ANTAL P-PLATSER/GARAGE

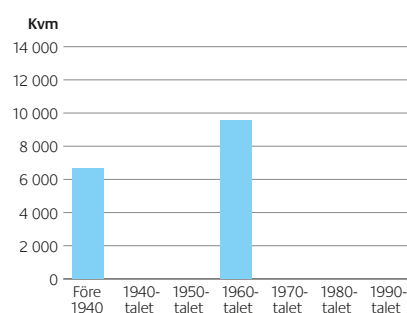
71

¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELDE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDRSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs fastigheter: SÖDERORT

Olaus Magnus väg 6–12 och Karmstolsvägen 16



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 95 282 kvadratmeter och sammanlagt finns 1 419 lägenheter. Inga lägenheter är för närvarande hyreslediga.

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

NYCKELTAL

Antal fastigheter	34
Antal bostadslägenheter	1419
Antal ny- eller ombygda bostadslägenheter	447
Antal lokaler	98
Antal garage och p-platser	563
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	6,6
Bostadsyta, kvm	88 415
Lokalyta, kvm	6 867
Totalyta, kvm	95 282
Hyra, Mkr	91,8
Driftnetto, Mkr	46,6
Bokförda värden, Mkr	1 441,2
Direktavkastning, %	3,3

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

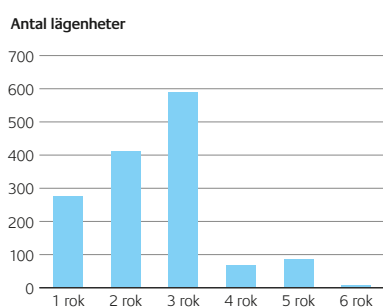
1419

ANTAL P-PLATSER/GARAGE

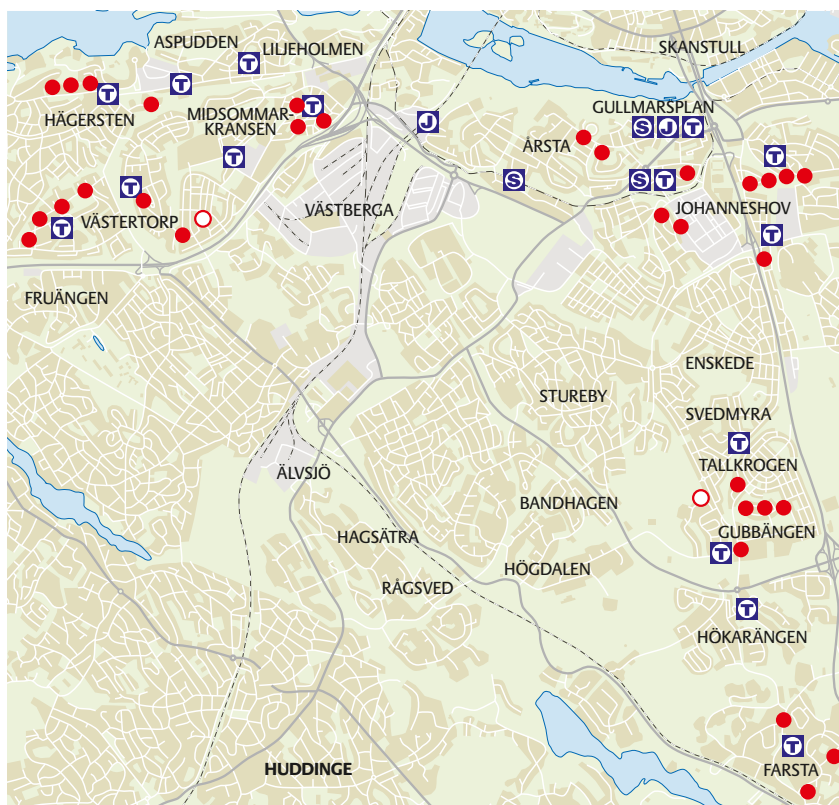
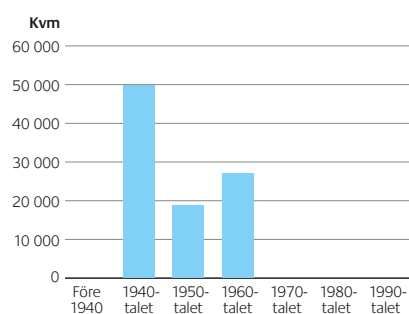
563

¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELDE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDRSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs fastigheter: VÄSTERORT

Skattegårdsvägen 49–55 och Rättar Vigs väg 101–123



FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fyra fastigheter i stadsdelen Vällingby. Fastigheterna är byggda under 1950-talet. Samtliga ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Den totala uthyrningsbara ytan är 26 142 kvadratmeter 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 och Wallfast.

NYCKELTAL

Antal fastigheter	4
Antal bostadslägenheter	367
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	142
Antal lokaler	42
Antal garage och p-platser	145
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	10,4
Bostadsyta, kvm	23 287
Lokalyta, kvm	2 855
Totalyta, kvm	26 142
Hyra, Mkr	24,2
Driftnetto, Mkr	12,4
Bokförda värden, Mkr	321,0
Direktavkastning, %	3,9

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

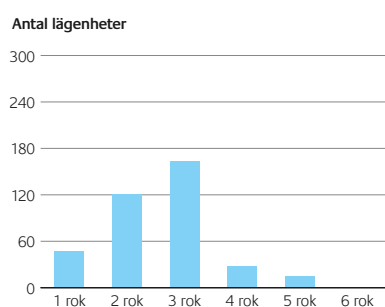
367

ANTAL P-PLATSER/GARAGE

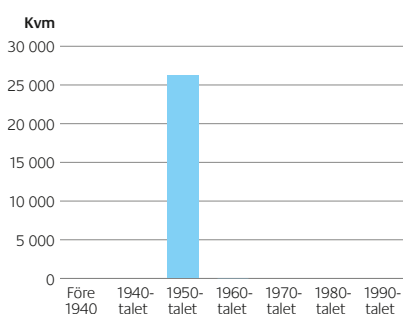
145

¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs fastigheter: **HUDDINGE**

Rådsvägen 6-14, 9, 15 och Rådstigen 3-5



FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fastigheten Rådsbacken 12 i Huddinge. Fastigheten består av tio 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 24 787 kvadrater 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, Din Bostad, Einar Mattsson och Wallenstam.

NYCKELTAL

Antal fastigheter	1
Antal bostadslägenheter	380
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	2
Antal lokaler	21
Antal garage och p-platser	314
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	10,8
Bostadsyta, kvm	23 834
Lokalyta, kvm	953
Totalyta, kvm	24 787
Hyra, Mkr	23,6
Driftnetto, Mkr	13,7
Bokförda värden, Mkr	243,0
Direktavkastning, %	5,7

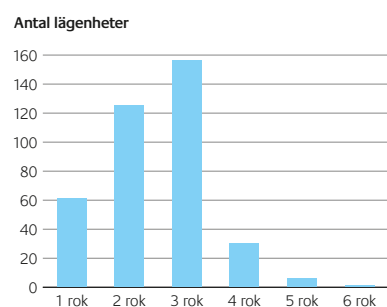
ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

380

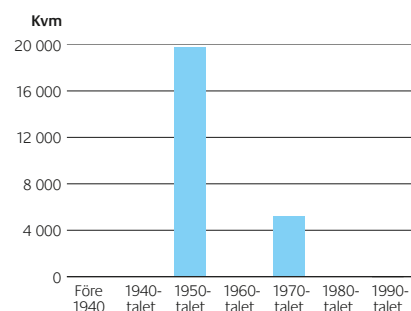
ANTAL P-PLATSER/GARAGE

314

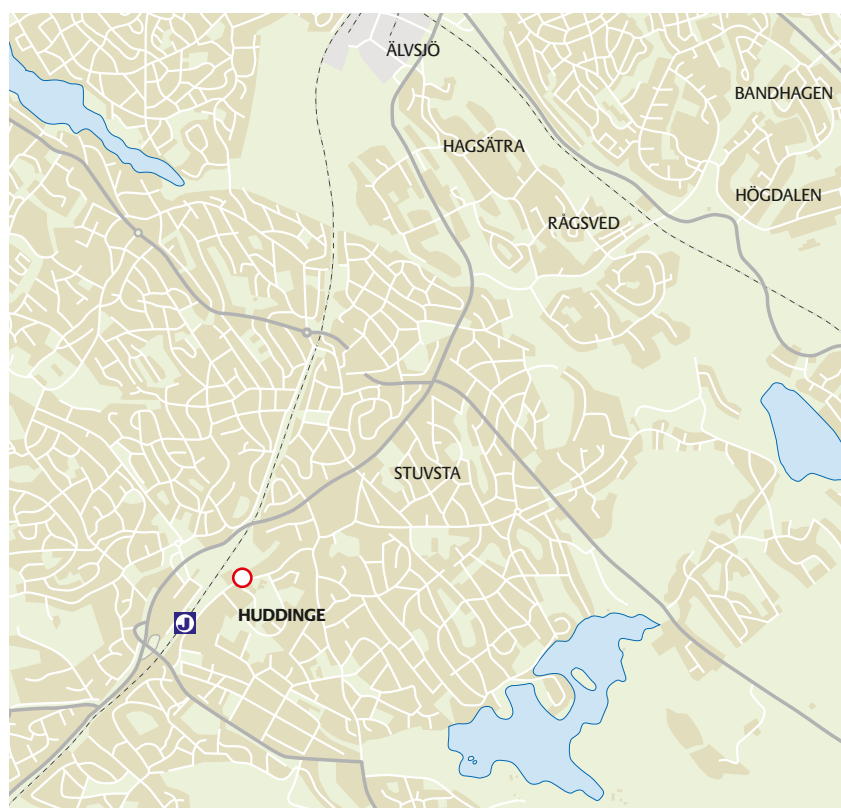
ANTAL LÄGENHETER FÖRDELDE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)

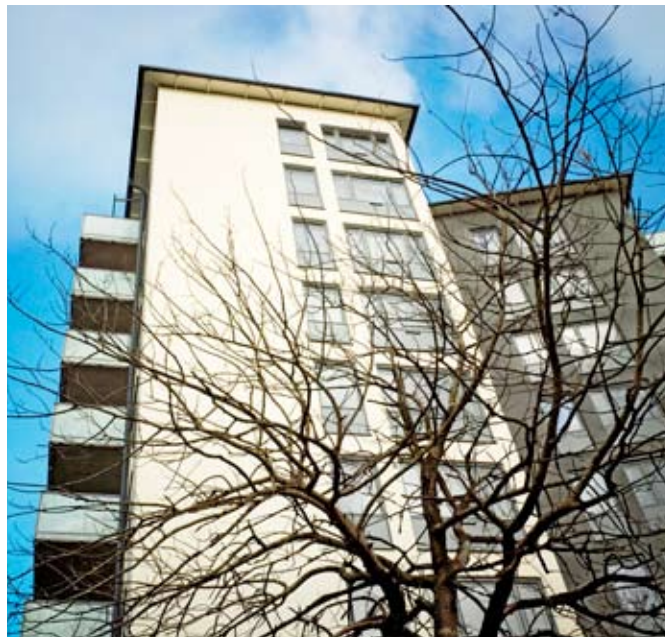


¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.



HEBAs fastigheter: **LIDINGÖ**

Fregattvägen 9 och Bodalsvägen 49-81



FASTIGHETSBESTÅND

HEBA äger fem fastigheter på Lidingö. Fyra är byggda under 1950- och 60-talen och en fastighet är byggd år 2008. Fastigheterna ligger i nära anslutning till allmänna kommunikationer samt lokala affärscentra. Den totala uthyrningsbara ytan är 24 364 kvadratmeter och sammanlagt finns 306 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 Vasakronan.

NYCKELTAL

Antal fastigheter	5
Antal bostadslägenheter	306
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	135
Antal lokaler	25
Antal garage och p-platser	214
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	4,6
Bostadsyta, kvm	23 015
Lokalyta, kvm	1 349
Totalyta, kvm	24 364
Hyra, Mkr	26,5
Driftnetto, Mkr	14,7
Bokförda värden, Mkr	498,2
Direktavkastning, %	3,0

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

306

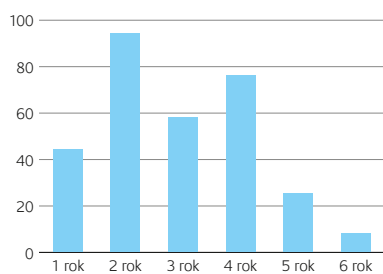
VARAV P-PLATSER/GARAGE

214

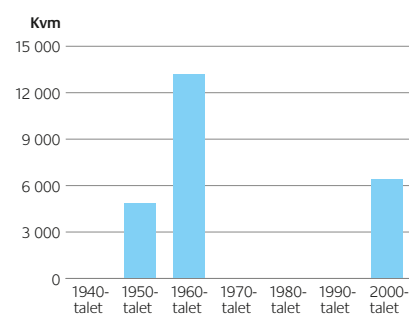
¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR

Antal lägenheter



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)



HEBAs fastigheter: **BORLÄNGE**

Hagavägen 35-37 och Röda vägen 28-30



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 kvadratmeter 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 kommunal-ägda AB Stora Tunabyggen samt HSB Dalarna (Dalecarlia), Masmästaren Fastigheter och Kopparleden.

NYCKELTAL

Antal fastigheter	3
Antal bostadslägenheter	319
Antal ny- eller ombyggda bostadslägenheter	2
Antal lokaler	8
Antal garage och p-platser	277
Lägenhetsomsättning, % ¹⁾	28,2
Bostadsyta, kvm	21 425
Lokalyta, kvm	559
Totalyta, kvm	21 984
Hyra, Mkr	17,4
Driftnetto, Mkr	9,3
Bokförda värden, Mkr	127
Direktavkastning, %	7,4

ANTAL BOSTADSLÄGENHETER

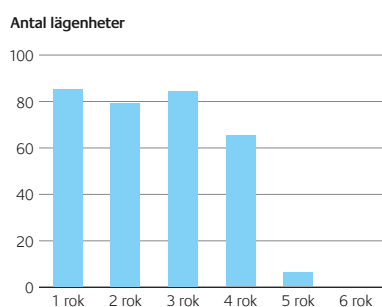
319

VARAV P-PLATSER/GARAGE

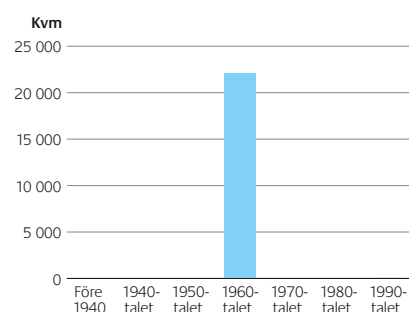
277

¹⁾ Lägenhetsomsättningen avser uppsagda lägenheter till förmedling.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELADE PÅ STORLEKAR



FASTIGHETSBESTÅNDETS ÅLDERSSTRUKTUR (kvm uthyrningsbar yta)



Verksamhetsbeskrivning

FASTIGHETSBESTÅNDET

HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2008 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 52 fastigheter. Av dessa är 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 uppgår till 208 731 kvm. Koncernen har 2 984 bostadslägenheter som omfattar 193 364 kvm motsvarande cirka 93 procent av den

uthyrningsbara ytan. Antalet lokaler är 211 stycken med en yta om 15 367 kvm.

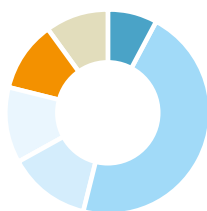
Fastighetsbeståndet utgörs således till helt dominerande del av bostadsfastigheter. Fastigheterna är genomgående mycket välbelägna och i gott skick. Efter de ombyggnader som tidigare skedde av ledigblivna lägenheter håller en betydande del av beståndet en modern standard. Totalt är 772 av lägenheterna eller 26 procent ny- eller ombyggda 1985 eller senare.

Hysesintäkternas fördelning



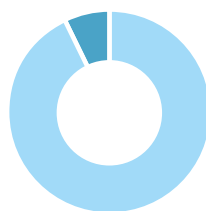
Innerstaden **9%**
Söderort **46%**
Västerort **12%**
Huddinge **12%**
Lidingö **12%**
Borlänge **9%**

Fördelning av uthyrningsbara ytor på delområden



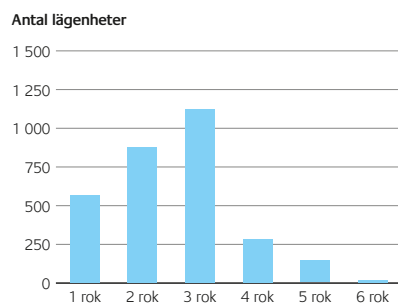
Innerstaden **8%**
Söderort **46%**
Västerort **13%**
Huddinge **12%**
Lidingö **11%**
Borlänge **10%**

Fördelning av uthyrningsbara ytor på bostäder och lokaler

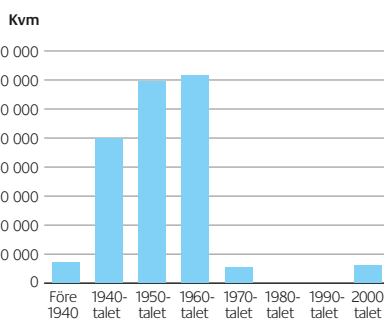


Bostäder **93%**
Lokaler **7%**

Antal lägenheter fördelade på storlekar



Fastighetsbeståndets åldersstruktur baserat på 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 2008.

HYRESINTÄKTER OCH BOKFÖRDA VÄRDEN					
Delområde enligt fastighetsförteckningen	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter Mkr	Driftnetto Mkr	Bokfört värde 2008-12-31	Bokfört värde kronor per kvm
Innerstaden	16 172	18,9	10,1	410,7	25 397
Söderort	95 282	91,8	46,6	1441,2	15 127
Västerort	26 142	24,2	12,4	321,0	12 280
Huddinge	24 787	23,6	13,7	243,0	9 805
Lidingö	24 364	26,5	14,7	498,2	20 449
Borlänge	21 984	17,4	9,3	127,0	5 778
Helår färdigställd fastighet		-2,3			
Outhyrt med mera		-3,1			
Summa	208 731	197,0	106,8	3 041,1	14 575

I fastighetsförteckningen på sidorna 30–33 framgår ytor och hyresintäkter per fastighet fördelat på bostads- och lokalhyror. Resultatet per segment redovisas på sidan 51.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Drifts och underhållskostnaderna i resultaträkningen för år 2008 kan specificeras enligt följande:

	Mkr	Kronor per kvm
Värmekostnader	25,0	120
Övriga driftskostnader ¹⁾	50,5	242
Underhållskostnader	8,4	40
Enligt resultaträkning	83,9	402

¹⁾ I övriga driftskostnader ingår fastighetsadministration med 8,7 Mkr och kostnader för förluster på hyresfordran med 1,2 Mkr.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift för år 2008 uppgick till 4,0 Mkr varav 0,3 Mkr avser nedjustering av tidigare års fastighetsskatt. Fastighetsskatten för år 2008 exklusive justering uppgick alltså till 4,3 Mkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Av bolagets 52 fastigheter innehas 36 med äganderätt och 16 med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgick år 2008 till 2,2 Mkr med följande bindningstider.

Bindningstid år	Yta kvm	Avgäld Mkr
-5	18 546	0,5
6-10	38 531	1,7
Enligt resultaträkning	57 077	2,2

Nuvarande avgälder och bindningstider per fastighet framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 30–33.

CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration enligt resultaträkningen på sidan 42 avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 13,5 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 sidan 38.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS BOKFÖRDA VÄRDEN

Nedan visas en specifikation av förändringen av fastigheternas bokförda värden under år 2008.

	Mkr
Bokfört värde 2008-01-01	3 117,9
Investeringar	99,7
Statliga bidrag	-16,5
Värdeförändring	-160,0
Bokfört värde 2008-12-31	3 041,1

AKTIVERINGSPRINCIPER

HEBAs aktiveringsprinciper redovisas på sidan 48.

Bostadsmarknaden i Storstockholm

Fastighetsbranschen styrs i princip av två skilda marknader. Den första och kanske viktigaste för HEBA är hyresmarknaden, den andra är investerare- eller fastighetsmarknaden.

HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden styrs av överläggningar mellan aktörerna. Först enas de kommunala bolagen med Hyresgästföreningen och sedan enas privatvärdarna med Hyresgästföreningen. I genomsnitt stiger hyran för 2009 i Stockholms stads lägenheter med 2,7 procent, cirka 170 kronor per månad för en trerummare och i regionen blir snittet plus 2,75 procent.

2008 presenterades en statlig hyresutredning. I denna föreslogs en rad ändringar av principerna för hyresmarknaden. Utredningen föreslår bland annat att avskaffa dagens hyrestak. Lägesfaktor och antalet bostadssökande till ett område föreslås ge ett större inflytande. Rätten att få sin hyra prövad kommer med stor sannolikhet att finnas kvar även i framtiden.

EFTERFRÅGAN

Det råder bostadsbrist i Stockholm. Trots pessimistiska toner fortsatte Storstockholm att expandera. Länets befolkning ökade med 31 747 personer varav Stockholms kommun med 14 957. Antalet nyfödda stockholmare blev lika många som under rekordåren kring 1990. Stockholm passerade under 2008 sitt tidigare rekord i antal invånare från tidigt 1960-tal. Fram till slutet av 2017 räknar prognosmakarna med att befolkningen i kommunen stiger med i snitt 8 700 personer per år.

Efterfrågan på hyreslägenheter bedöms bli fortsatt hög. I jämförelse med andra boenden är hyresrätten billig och flexibel. Stockholmare använder en hög del av sin köpkraft till boendet. Trots en sämre konjunktur beräknas den privata köpkraften bli förstärkt under 2009. Andelen hyreslediga bostadslägenheter blir med största sannolikhet fortsatt mycket låg.

HYRESUTVECKLINGEN

De sista tio åren har hyran för äldre lägenheter stigit i takt med inflationen. Lägesfaktorn har spelat en liten roll. I övriga svenska storstadsområden har den så kallade systematiska- eller Malmömodellen genomförts. I Stockholm har parterna endast påbörjat processen. I de klara avtalen

för 2009 har viss hänsyn tagits till läget. För Stockholmshems hyresgäster är höjningen i centrala staden 3,2 procent och i ytterområden cirka 2,2 procent. Hyran för nya bostadslägenheter (i regionen) hamnade under 2008 inom intervallet 1 400–1 700 kronor per kvadratmeter och år. Det motsvarar 8 700–10 600 kronor/månad för en trea. På Gärdet och vid Sabbatsberg erbjöds i slutet av 2008 hyreskontrakt på nivån 1 750 kronor per kvadratmeter för trerummare. För bostäder i äldre hus varierade hyran vid samma tillfälle från cirka 750 upp till cirka 1 100 kronor per kvadratmeter.

FASTIGHETSMARKNADEN

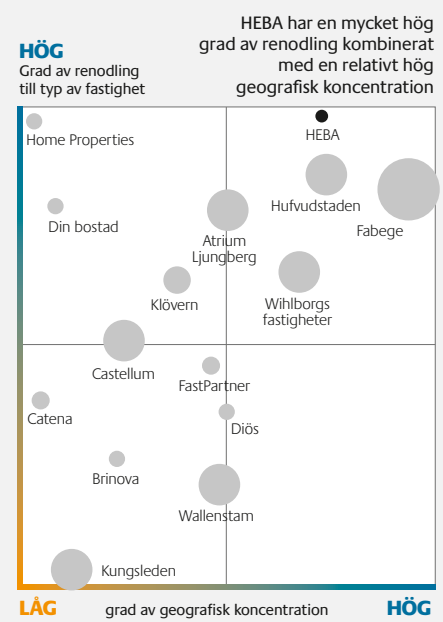
Den andra marknaden är investerare- eller fastighetsmarknaden, där placerare köper och säljer hyresfastigheter. Denna styrs av aktörernas framtidssyn för bostadsfastigheter. Aktörerna är i de flesta fall beroende av belåning. Finansmarknaden i USA påverkade hela världen under 2008. Den för investerarna viktiga tillgången till lån förbyttes till en brist på möjligheter till krediter. Situationen under slutet av 2008 påminde om inledningen av krisen under 1990-talet. På kort tid förvandlades den svenska fastighetsmarknadens höga transaktionsvolym till en marknad i stå. Få transaktioner och näst intill ett utlåningsstopp skapade en stor osäkerhet. Enligt Forums uppfattning omsattes under 2008 i Sverige hyresfastigheter (bostads- och lokalfastigheter) för 130–150 mdr kronor. De tidigare flitigaste köparna med rötter i Island, Norge och Danmark toppade ej längre listan. De största köpen av bostadsfastigheter i Storstockholm genomfördes av svenska aktörer. I storstäderna förstärkte under inledningen av 2008 bostadsrättsföreningar sin position som sannolika köpare. Antalet ombildningar i centrala Stockholm dominerade när försäljningen av kommunala fastigheter återupptogs. I stadens ytterområden såldes dock ett antal bestånd till privatvärdar. Under andra halvåret 2008 stannade ombildningsvägen, detta främst till följd av en tidskrävande hantering från säljarna.

Effekten av finanskrisen kommer troligen att märkas mer under det kommande året då det blir svårare att refinansiera krediter. Detta eftersom i stort sett alla finansärer sänkt belåningsgraden. Tidigare fanns det ett flertal långivare beredda att belåna bostadshyreshus upp till cirka 85 procent av köpeskillingen. Under första kvartalet 2009 var det ytterst få med en belåningsgrad över 60 procent av aktuellt marknadsvärde.

VÄRDEUTVECKLINGEN

Drivkraften för värdet av bostadshyreshus är en stark efterfrågan på bostäder. Enligt Svenskt Fastighetsindex, SFI, var den årliga totalavkastningen för bostadsfastigheter, i SFIs portfölj, under de tio senaste åren till och med 2008 i genomsnitt 11,8 procent. Med totalavkastning avser SFI summan av fastighetens driftnetto och den årliga värdeförändringen. För 2008 var totalavkastningen för bostäder i SFI-portföljen -3,7 procent och för samtliga fastighetstyper -3,3 procent.

Trenden under årets senare del pekade mot stigande direktavkastningskrav, detta främst till följd av snabbt stigande finansieringskostnader och ett minskande antal investerare.



Fastighetsbeståndet

POSITIONERING AV HEBAS FASTIGHETER

Forum Fastighetsekonomi har de senaste åren vid ett antal tillfällen marknadsvärderat HEBAs fastighetsinnehav. I figuren med cirklar (nedan) 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. För att marknaden ska

vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering; hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, drift- och finansieringskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. 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 sannolike köparen fortfarande 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 invånare, cirka 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 renoveringar/förbättringar blir då lättare att genomföra. I bolagets hyreshus finns lägenheter med olika underhållsskick och därmed hyresnivå. En överslagsmässig värdering av HEBAs fastigheter kan lätt hamna fel. Detta om ej hänsyn tas till skillnaderna mellan uppgraderade och ej åtgärdade lägenheter. I Forums positioneringsmodell är hänsyn taget till det bedömda marknadsvärdet för varje objekt.

”HEBAs omsättning av hyresgäster är betydligt lägre än snittet på marknaden”.

Innerstaden (Södermalm)

Direktavkastning (%)	2,0–3,5
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	28 000
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	28 400
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	45 000

Lidingö

Direktavkastning (%)	2,75–4,25
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	-
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	16 300
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	32 000

Söderort

Direktavkastning (%)	2,75–5,0
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	18 800
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	18 100
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	24 000

Huddinge

Direktavkastning (%)	5,0–6,25
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	12 900
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	-
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	15 000

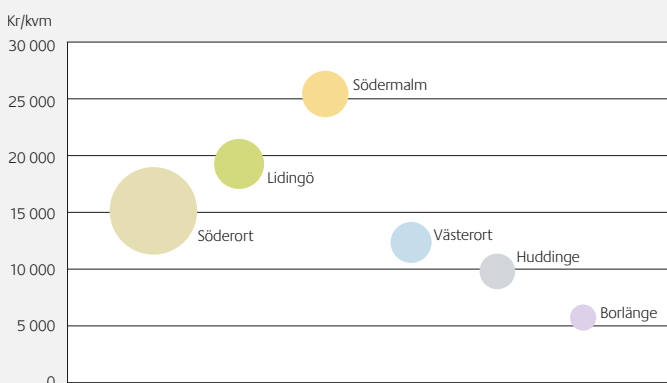
Västerort (Vällingby)

Direktavkastning (%)	3,75–5,5
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	16 100
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	15 900
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	24 000

Borlänge

Direktavkastning (%)	6,0–8,5
Försäljning till Brf under 2008 (kr/kvm)	-
Försäljning till övriga under 2008 (kr/kvm)	5 900
Marknadsvärde bostadsrätter (kr/kvm)	3 500

HEBAs värdefördelning



Följande delar analyseras vid en fastighetsvärdering:

- hyresintäkterna
- hyresgäststrukturen
- drift- och finansieringskostnaderna
- fastighetens läge och tekniska skick

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 bostäder i Storstockholm.

BOSTADSHYROR

Bruksvärdessystemet innebär att hyresutvecklingen styrs av de kommunalägda bolagens kostnader. Denna princip är under prövning av EU. Under 2008 presenterades en statlig utredning med en rad förslag till ändringar av främst principerna för hyresättning. I drygt 40 procent av landets kommuner har det träffats avtal om så kallad systematisk hyresättning. Effekten blir att större hänsyn tas till bland annat kötid, läge och popularitet för olika delmarknader. I uppgörelserna mellan de kommunala bolagen och hyresgästföreningen i Stockholm har det för 2009 accepterats att vissa lägenheter får högre höjningar på grund av sitt läge. Hyreshöjningarna blir drygt 1,5 procent högre i mer attraktiva lägen. HEBA är en av de fastighetsägare, vilka på sikt kommer att markant förbättra hyran från sina fastigheter till följd av förändringarna. Anledningen är att flertalet av HEBAs fastigheter ligger i "bästa läge" på respektive delmarknad. En hyresförändring med i genomsnitt 3 procent för HEBAs fastigheter förbättrar resultatet med 5,5 Mkr eller 0,13 kronor per aktie.

VAKANSGRAD

Den största delen av HEBAs intäkter kommer från bostadshyresgäster. Varje enskild kund utgör en liten andel av intäkterna. En rekordstor befolkning i Storstockholm skapar ständigt efterfrågan på fler bostäder. Antalet nyfödda är också mycket högt vilket medför förutsättningar för en fortsatt ökad efterfrågan. 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. En ökning av vakansen till 3 procent av antalet lägenheter i beståndet minskar resultatet med cirka 5,2 Mkr eller 0,12 kronor per aktie.

FINANSIERINGSKOSTNADER

Hyreshus ägs till största delen av ägare vilka finansierat sina investeringar med en blandning av eget kapital och lån. Varaktiga trender som gällande räntenivåer och tillgång till lån påverkar marknadens aktörer. 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. En förändring av HEBAs finansieringskostnader med 1 procentenhet påverkar resultatet med +3,6/-3,0 Mkr eller +0,09/-0,07 kronor per aktie. Resultateffekten varierar beroende på tecknade räntetak. En sänkning av soliditeten genom att höja belåningen med 100 Mkr medför att substansvärdet vid 5 procent ändring av fastighetsvärdet förändras med 157 Mkr istället för 152 Mkr med dagens soliditet.

NYPRODUKTIONSKOSTNADEN

Dagens ekonomiska avmattning skapar förutsättningar för lägre nyproduktionskostnader. Under sommaren 2009 infördes möjligheter att bygga bostadshyreshus med en kombination av upplåtelseformer. Det kommer gå att "trimma" nyproduktionskalkyler genom att avstycka de översatta våningsplanerna och sälja dessa. Förutsättningar kan då skapas för att nå lönsamhet för kvarvarande hyresrätter. En minskning av byggpriserna gynnar HEBA även i samband med renoverings- och underhållsarbeten. I delar av HEBAs fastigheter finns det inom en kommande 10-års

period behov av stam- och ytskiktsrenoveringar. 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 så kallade ROTprocessen. En minskning av kostnaderna för reparationer och underhåll med 10 procent påverkar resultatet med 1,1 Mkr per år eller 0,03 kronor per aktie.

VÄRMEKOSTNADER

Av HEBAs totala kostnader för drift och underhåll utgörs cirka 30 procent av värmekostnader. Värmeanläggningarna i merparten av HEBAs hus är mycket moderna. Risken med fjärrvärme är framförallt att leverantören har en i det närmaste monopolposition. 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. En ändring av värmekostnaden med 5 procent ändrar resultatet med 1,2 Mkr eller 0,03 kronor per aktie.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

HEBA innehar flera fastigheter upplåtna med tomträtt. Avtalen är i regel fyrtioåriga 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. En förändring av de sammanlagda tomträttskostnaderna med 5 procent ändrar resultatet med 0,1 Mkr eller 0,01 kronor per aktie.

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 2008. 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 bedöms vara sannolik köpare har detta beaktats.

Denna definition följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Definitionerna av nyckeltal med mera följer rekommendationerna från Sveriges Finansanalytikers Förening och Samfundet för Fastighetsvärdering.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter per fastighet som HEBA lämnat avseende samtliga intäkter och kostnader. För lokaler utgörs uppgifterna av utgående hyra, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter. För bostäder ingår fakta rörande utgående hyra, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Uppgifter avseende vakanta ytor, förbrukningskostnader på fastighetsnivå, större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder har också beaktats. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden, kvarvarande räntestöd för bostäder med mera kommer från officiella källor. Slutligen har Forum nyttjat data från interna orts- och marknadsdatabaser.

VÄRDERINGSMETOD

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har så kallade kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida drift-

Känslighetsanalys

Inflation ± 1 procentenhet	värdeförändring med 120 Mkr
Kalkylräntan ± 1 procentenhet	värdeförändring med 100 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet +1%	värdeförändring med -600 Mkr
Direktkastningskrav för restvärdet -1%	värdeförändring med +900 Mkr
Förändrad kostnad för drift och underhåll ± 20 kr/kvm	värdeförändring med 300Mkr

netto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärdet 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 värderingar svarar 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 kontraktet. 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 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärdet från 2,4 till 6,5 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

MARKNADSVÄRDE

Det sammanlagda marknadsvärdet för HEBA-koncernens fastigheter uppgår vid värdetidpunkten till 3 041 100 000 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 3,8 % procent.

Stockholm den 7 februari 2009

Håkan Söderqvist

Sofia Moberg

P-O Skoog

Jonas Petersson

Forum Fastighetsekonomi AB är ett oberoende konsultföretag med sammanlagt ett 30-tal medarbetare. Forums huvudsakliga verksamhetsområde består av analys och värderingar av hyres- och fastighetsmarknader i Sverige. Medarbetarna är auktoriserade fastighetsvärderare. Forums medarbetare samlar in och bearbetar uppgifterna till marknadsdatabasen FMI. Denna nyttjas av tex kreditinstitut och

placerare för att hålla sig uppdaterade om förändringar rörande hyres- och fastighetsmarknaden. Dotterbolaget Forum Affärsutveckling AB är verksamt inom mäklari, strategisk rådgivning och fastighetsrelaterade transaktioner. Bägge företagen är även verksamma inom det internationella nätverket IPP. (För ytterligare info; www.fforum.se)

Fastighetsförteckning

FASTIGHETS BETECKNING	Byggnadsår	Tillträdesår	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm
STORSTOCKHOLM INNERSTADEN							
DRAKEN 24 Timmermansg. 29-31, Södermalm	1967	1967	78	14	6 274	6 298	1 004
MUTTERN 6 Heleneborgsgatan 9 A-C, Södermalm	1926	1975	53	1	2 335	2 261	968
HÖKEN 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	1975	26	3	1 866	1 777	952
VEKEN 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960	1960	16	6	1 573	1 624	1 032
BONDEN MINDRE 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/85	2000	20	20	1 340	1 600	1 194
SUMMA INNERSTADEN			193	44	13 388	13 560	1 013
STORSTOCKHOLM SÖDERORT							
BISVÄRMEN 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 404	2 374	987
BISVÄRMEN 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943	1998	51	3	2 443	2 328	953
BISVÄRMEN 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943	1998	51	9	2 501	2 467	986
BISVÄRMEN 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943	1998	47	8	2 387	2 348	984
PENNTECKNINGEN 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946	1998	40	1	2 679	2 459	918
ARABESKEN 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944	1998	37	8	1 598	1 638	1 025
FONTÄNEN 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944	1998	38	5	1 759	1 715	975
FEGEN 1 Ymsenvägen 9, Årsta	1947	1998	39	8	2 282	2 226	976
FEMLINGEN 1 Ymsenvägen 13, Årsta	1947	1998	33	1	2 165	2 018	932
MOSAIKEN 4 Glasmålarvägen 1-5, Gamla Enskede	1945	1981	42	7	2 014	1 966	976
SKRUBBHVELN 5 Karmstolsvägen 14-24, Gubbängen	1947	1981	37	20	2 131	2 146	1 007
BORRSVÄNGEN 8 Gubbängsvägen 97-105, Gubbängen	1947	1981	30	12	2 034	1 929	949
STICKSÅGEN 1 Skrivvägen 1-11, Gubbängen	1947	1981	36	13	2 015	2 003	994
GRADSÅGEN 3 Dörrvägen 12-14, Gubbängen	1947	1981	13	4	815	768	943
RYGGSÅGEN 2 Dörrvägen 18-20, Gubbängen	1947	1981	13	4	814	764	939
RYGGSÅGEN 3 Dörrvägen 22-28, Gubbängen	1947	1981	24	7	1 544	1 467	950
SVÄRDSÖ 1 Lysviksgatan 63-77, Farsta	1957	1981	54	21	3 657	3 446	942
KORSÖ 3 Storforsplan 1, Farsta	1960	1986	74	28	5 507	5 134	932
IDÖ 1 Östmarksgatan 6-28, Farsta	1959	1999	101	49	6 048	6 139	1 015
FÖRGYLLDA BÄGAREN 4 Selmedalsvägen 54-56, Hägersten	1969	1969	61	15	4 949	4 511	912
FÖRGYLLDA BÄGAREN 3 Selmedalsvägen 62-64, Hägersten	1968	1977	61	13	4 947	4 463	902
FÖRGYLLDA BÄGAREN 2 Selmedalsvägen 70-72, Hägersten	1969	1996	61	10	4 946	4 401	890
SPÖKSONATEN 1 Gösta Ekmans väg 31-33, Hägersten	1969	1996	53	10	4 356	3 951	907
SKIDFÖRET 1 Glidgränd 1-13, Västertorp	1949	1976	42	14	2 544	2 390	939
BACKSKIDAN 1 Telemarksgränd 1-5, Västertorp	1949	1976	18	9	1 224	1 158	946
SKRIDSKON 1 Lugntorpsvägen 45-57, Västertorp	1950	1996	50	17	3 070	2 901	945
ISDUBBEN 1 Vasaloppsvägen 92-108, Västertorp	1951	1996	37	13	2 613	2 400	918
STÖRTLOPPET 2 Terrängvägen 97, Västertorp	1950	1996	32	11	2 200	2 042	928
ANTENNEN 5 Spikvägen 49-53/Tångvägen 44-46, Västberga	1944	1981	30	6	1 410	1 371	973
LACKTRÄDEN 8 Korpssossevägen 63-69/Nitvägen 23-25, Västberga	1944	1981	42	6	1 818	1 768	972
REVERSEN 2 Tomträttsvägen 26-32/Mellanbergsvägen 82-88, Hägerstensåsen	1946	1981	27	9	1 548	1 517	980
VILDROSEN 14 Nioörtsvägen 32-34, Midsommarkransen	1943/87	2000	25	25	1 660	1 861	1 121
LEJONGAPET 46 Tegelbruksvägen 25-35, Midsommarkransen	1944/88	2000	58	58	3 642	4 096	1 125
MASKROSEN 4 Midsommarvägen 20, Midsommarkransen	1942/90	2000	15	15	691	894	1 293
SUMMA SÖDERORT			1 419	447	88 415	85 059	962

Fortsättning nästa sida

LOKALER				GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER	
Antal	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, Kkr	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, Kkr	Varav mark, Kkr	Avgäld, Kkr	Omreg- leras år
4	1 340	2 335	1 742	60	1 041	7 614	9 674	1 271	107 725	47 925		
5	223	276	1 239			2 558	2 537	992	38 389	19 911		
2	610	892	1 463			2 476	2 669	1 078	35 272	17 543		
1	350	226	645	11	155	1 923	2 005	1 042	28 785	14 003		
5	261	452	1 731			1 601	2 052	1 282	27 866	11 831		
17	2 784	4 181	1 502	71	1 196	16 172	18 937	1 171	238 037	111 213		
2	246	260	1 057	17	97	2 650	2 731	1 030	28 734	10 927		
4	130	119	915	14	87	2 573	2 534	985	28 435	10 955		
4	129	117	908	30	172	2 630	2 756	1 048	28 931	11 179		
3	321	277	864	11	57	2 708	2 682	990	29 022	10 948		
4	207	157	760	1	3	2 886	2 619	908	30 208	12 140		
1	2	1	702			1 600	1 639	1 025	18 809	7 000		
				6	12	1 759	1 727	982	19 941	7 850		
1	33	31	953			2 315	2 257	975	26 182	10 241		
1	36	19	535			2 201	2 037	926	23 931	9 645		
3	288	189	656			2 302	2 155	936	23 534	8 698		
3	128	77	600	5	24	2 259	2 247	995	19 505	5 899	115	2016
		2		15	60	2 034	1 991	979	17 617	5 800	108	2016
6	120	51	423	1	1	2 135	2 055	962	17 827	5 481	106	2016
2	72	51	714			887	819	924	7 197	2 302	44	2016
1	2	1	450			816	765	938	6 942	2 239	44	2016
4	209	138	661	2	3	1 753	1 608	917	13 785	4 458	85	2017
5	177	111	626	28	119	3 834	3 676	959	32 687	10 471	165	2017
1	60	39	654	75	100	5 567	5 273	947	47 228	15 066	211	2009
4	463	363	784	52	149	6 511	6 651	1 021	57 025	17 091	258	2009
2	684	240	351	30	139	5 633	4 890	868	50 873	16 902		
				56	274	4 947	4 737	957	50 283	16 902		
2	651	404	621	39	174	5 597	4 979	890	53 291	19 213		
4	794	230	289	28	156	5 150	4 337	842	44 015	14 369		
6	246	126	513	27	52	2 790	2 568	920	26 536	9 400		
2	146	91	622	12	42	1 370	1 291	943	13 237	4 778		
5	246	159	648	16	76	3 316	3 136	946	32 980	11 637		
4	209	122	581	24	96	2 822	2 618	927	28 709	10 714		
4	58	43	749	14	42	2 258	2 127	942	22 858	8 256		
2	91	63	693			1 501	1 434	956	14 631	4 963	68	2014
5	240	172	717	8	5	2 058	1 945	945	19 761	6 852	101	2014
2	32	16	494	16	57	1 580	1 590	1 006	15 646	5 033	61	2015
2	249	195	782	4	5	1 909	2 061	1 080	22 104	6 528		
7	264	343	1 298	21	65	3 906	4 504	1 153	47 635	13 882		
2	334	444	1 328	11	34	1 025	1 372	1 338	12 447	3 032		
98	6 867	4 651	677	563	2 101	95 282	91 811	964	932 546	320 851	1 366	

Fastighetsförteckning

fortsättning

FASTIGHETS BETECKNING	Byggnadsår	Tillträdesår	BOSTÄDER				
			Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm
STORSTOCKHOLM VÄSTERORT							
DATUMBLOCKET 1 Skattegårdsvägen 49-55, Vällingby	1954	1954	96	30	5 263	5 038	957
PENNVÄSSAREN 2 Lyckselevägen 90-116, Vällingby	1954	1954	92	40	5 670	5 403	953
BÖNEMANNEN 2 Rättar Vigs väg 101-123, Nälsta	1958	1958	79	30	5 756	5 283	918
GÄSTABUDET 2 Rättar Vigs väg 100-126, Nälsta	1959	1959	100	42	6 598	6 179	937
SUMMA VÄSTERORT			367	142	23 287	21 903	941
STORSTOCKHOLM HUDDINGE							
RÄDSBACKEN 12 Rådsvägen 6-16/ Rådsstigen 3-5, Huddinge	1957/72	2002	380	2	23 834	21 873	918
SUMMA HUDDINGE			380	2	23 834	21 873	918
STORSTOCKHOLM LIDINGÖ							
GALEASEN 4 Farkostvägen 2, Baggeby	1955	1972	24	11	1 916	1 786	932
REGATTAN 3 Bodalsvägen 11-19, Baggeby	1954	1996	52	8	2 658	2 402	904
FREGATTEN 4 Fregattvägen 9, Baggeby	1961	1972	73	17	5 403	4 890	905
FREGATTEN 5 Fregattvägen 11-15, Baggeby	1960	1972	70	12	7 365	6 323	859
STYRMANNEN 1 Bodalsvägen 49-81, Baggeby*	2007	1972	87	87	5 673	7 920	1 396
SUMMA LIDINGÖ			306	135	23 015	23 321	1 013
SUMMA STORSTOCKHOLM			2 665	770	171 939	165 716	964
BORLÄNGE							
VÄDUREN 1 Hagavägen 35-37/Röda vägen 28-30	1965	1965	46		3 163	2 412	763
VÄDUREN 2 Tånggringsgatan 9-27/Hagavägen 29-33	1964	1964	129	2	8 048	6 285	781
CASTOR 1 Tägtvägen 1A-C, 3A-C/Hesseliussg. 4A-C/ Röda vägen 12-26	1969	1969	144		10 214	7 798	763
SUMMA BORLÄNGE			319	2	21 425	16 495	770
TOTAL			2 984	772	193 364	182 211	942
*Uppräknat till helår							

LOKALER			GARAGE/ P-PLATSER		TOTALT			TAXERINGS- VÄRDE		TOMT- RÄTTER		
Antal	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm	Antal	Årshyra, Kkr	Yta, kvm	Årshyra, Kkr	Snitthyra, kr/kvm	Totalt, Kkr	Varav mark, Kkr	Avgäld, Kkr	Omreg- leras år
11	1 205	766	635	12	26	6 468	5 830	901	53 220	15 820	13	2013
12	670	377	562	19	98	6 340	5 878	927	53 571	16 148	280	2014
7	474	279	588	62	286	6 230	5 848	939	52 904	16 299	274	2017
12	506	286	566	52	173	7 104	6 638	934	60 995	18 592	315	2018
42	2 855	1 708	598	145	583	26 142	24 194	925	220 690	66 859	882	
21	953	694	728	314	1 024	24 787	23 591	952	168 600	38 000		
21	953	694	728	314	1 024	24 787	23 591	952	168 600	38 000		
3	206	140	678	7	46	2 122	1 972	930	21 387	6 883		
3	127	39	306	9	37	2 785	2 478	890	27 730	9 250		
3	11	5	497			5 414	4 895	904	55 805	18 800		
13	339	231	683	38	160	7 704	6 714	871	74 390	25 251		
3	666	969	1 455	160	1 536	6 339	10 425	1 645	62 854	21 428		
25	1 349	1 384	1 026	214	1 779	24 364	26 484	1 087	242 166	81 612		
203	14 808	12 618	852	1 307	6 683	186 747	185 017	991	1 802 039	618 535	2 248	
7	534	308	577	50	104	3 697	2 824	764	12 813	2 510		
1	25	9	349	74	177	8 073	6 471	802	28 786	5 400		
				153	300	10 214	8 098	793	35 785	7 200		
8	559	317	567	277	581	21 984	17 393	791	77 384	15 110		
211	15 367	12 935	842	1 584	7 264	208 731	202 410	970	1 879 423	633 645	2 248	

Finansiell information

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Fem år i sammandrag	35
Aktien och ägarna	36
Finansiell ställning	38
Förvaltningsberättelse	39
Resultaträkning, koncernen	42
Balansräkning, koncernen	43
Förändring av eget kapital, koncernen	44
Kassaflödesanalys, koncernen	44
Resultaträkning, moderbolaget	45
Balansräkning, moderbolaget	46
Förändring av eget kapital, moderbolaget	47
Kassaflödesanalys, moderbolaget	47
Not 1, Redovisningsprinciper	48
Not 2, Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	50
Not 3, Rapportering per segment	51
Not 4, Hyresintäkter	52
Not 5, Anställda och personalkostnader	52
Not 6, Tomträttsavgälder	53
Not 7, Central administration	53
Not 8, Resultat fastighetsförsäljning	53
Not 9, Finansiella intäkter	54
Not 10, Bokslutsdispositioner	54
Not 11, Skatt	54
Not 12, Immatriella anläggningstillgångar	54
Not 13, Förvaltningsfastigheter / Byggnader och mark	55
Not 14, Materiella anläggningstillgångar/ Inventarier	56
Not 15, Aktier i dotterföretag	56
Not 16, Kundfordringar	56
Not 17, Övriga fordringar	57
Not 18, Aktiekapital	57
Not 19, Obeskattade reserver	57
Not 20, Räntebärande skulder	57
Not 21, Uppskjuten skatteskuld	57
Not 22, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58
Not 23, Ställda säkerheter för räntebärande skulder	58
Årsredovisningens undertecknande	58
Revisionsberättelse	59
Bolagsstyrningsrapport	60
Ledning	62
Styrelse och revisor	63
Definitioner	64
Kallelse till årsstämma	65

Fem år i sammandrag

Belopp i Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkningar					
Hysesintäkter	197	184	192	205	202
Drifts- och underhållskostnader	-84	-79	-85	-100	-97
Fastighetsskatt	-4	-6	-8	-7	-8
Tomträttsavgälder	-2	-2	-2	-3	-3
Bruttoresultat	107	97	97	95	94
Centrala administrationskostnader	-14	-12	-12	-12	-11
Resultat fastighetsförsäljning			42	1	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-160	285	298	223	131
Rörelseresultat	-67	370	425	307	214
Finansiella intäkter	4	2	1	1	1
Finansiella kostnader	-26	-14	-11	-15	-20
Resultat efter finansiella poster	-89	358	415	293	195
Skatt	64	-100	-60	-82	-54
Årets resultat	-25	258	355	211	141
Balansräkningar					
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	3 041	3 118	2 674	2 543	2 321
Övriga anläggningstillgångar	4	2	2	1	1
Kortfristiga fordringar	9	10	8	7	6
Likvida medel	4	1	3	2	2
Summa tillgångar	3 058	3 131	2 687	2 553	2 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 856	1 924	1 770	1 462	1 283
Uppskjuten skatteskuld	596	663	570	521	459
Räntebärande skulder	561	481	304	522	526
Icke räntebärande skulder	45	63	43	48	62
Summa eget kapital och skulder	3 058	3 131	2 687	2 553	2 330
Nyckeltal					
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	207	203	202	230	235
Direktavkastning, %	3,5	3,1	3,6	3,7	4,1
Hysesintäkter per kvm, kr	944	908	905	891	861
Drift och underhåll per kvm, kr	402	387	402	433	412
Bokfört värde per kvm, kr	14 575	14 944	12 928	11 068	9 895
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Kassaflöde, Mkr	48,2	86,9	56,1	35,6	60,7
Investeringar, Mkr	103,0	159,3	76,8	32,0	31,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	6,2	7,9	5,6	4,3
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, %	3,6	4,2	3,9	2,4	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	0,4	0,4
Belåningsgrad, %	18,4	15,4	11,4	20,5	22,7
Soliditet, %	60,7	61,4	65,9	57,3	55,1
Avkastning eget kapital, %	-1,3	14,0	22,0	15,4	11,5
Avkastning totalt kapital, %	-2,0	12,8	14,7	12,6	9,6
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	-0,62	6,25	8,60	5,12	3,42
Kassaflöde, kr	1,17	2,10	1,36	0,86	1,47
Eget kapital, kr	44,97	46,60	42,87	35,42	31,06
Substansvärde, kr	59,34	62,62	56,67	48,04	42,20
Fastigheternas bokförda värde, kr	73,67	75,53	64,79	61,59	56,22
Antal aktier vid årets slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

Åren 2004–2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

HEBA-aktien och ägarna

Aktiekapitalet per den 31 december 2008 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier. HEBA-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Stockholmbörsen, den Nordiska Listan, MidCap.

HEMBUDSKLAUSUL

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

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

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

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

ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktieägare i HEBA uppgick vid årsskiftet till 1 273 stycken. De tio största aktieägarna representerade 63,5 procent av kapitalet och 69,1 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 18,4 procent av kapitalet och 9,7 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för cirka 4,8 procent av kapitalet och 2,5 procent av rösterna.

UTDELNINGSPOLITIK

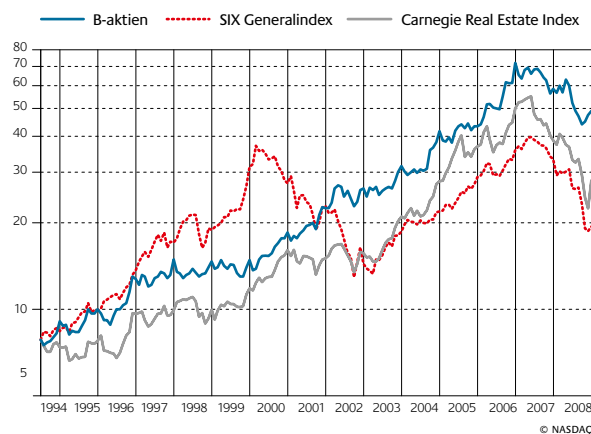
HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, skall uppgå till cirka 70 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2009 är skatten 26,3 procent) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen skall dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2008 föreslår styrelsen en utdelning av 0,90 kronor per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen den 31 december 2008. Beslutet av årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut 14 maj, med avstämningsdag 11 maj, 2009.

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärde per aktie beräknas till 59 (63) 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 nedanstående diagram.



De största aktieägare per 31 december 2008	antal A-aktier	Antal B-aktier	Ägarandel, %	Röstandel, %
*Wallenstam Guldheden AB		5 471 520	13,3	7,0
Härnblad Birgitta	1 115 160	4 014 984	12,4	19,3
Skandia Livförsäkringsaktiebolaget		3 201 300	7,8	4,1
Ericsson Charlotte	457 080	2 081 601	6,1	8,5
Ericsson Anders	457 080	2 039 501	6,0	8,4
Holmbergh Christina	457 080	1 954 902	5,8	8,3
Ericsson Ulf		1 594 464	3,9	2,0
Sundström Margareta	476 760	972 990	3,5	7,3
JP Morgan Bank		1 034 717	2,5	1,3
Vogel Johan	149 400	758 520	2,2	2,9
Vogel Anna	149 400	740 520	2,2	2,9
Andersson Rolf H		810 900	2,0	1,0
Danielsson Steve	144 840	483 360	1,5	2,5
Realinvest, Roburs Aktiefond		559 200	1,4	0,7
SEB Sverigefond småbolag		500 000	1,2	0,6
Fjärde AP-Fonden		462 600	1,1	0,6
Brandkontoret		420 000	1,0	0,6
Övriga	721 200	10 050 921	26,1	22,0
Totalt	4 128 000	37 152 000	100,0	100,0

* Wallenstams aktiepost förvärvades av JM AB i januari 2009

DATA PER AKTIE

Det egna kapitalet per aktie uppgår per den 31 december 2008 till 44,07 kronor efter föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2008.

Belopp i kr/aktie	2008	2007	2006	2005	2004
Resultat	-2,16	8,67	10,05	7,11	4,73
Resultat efter skatt	-0,62	6,25	8,60	5,12	3,42
Kassaflöde	1,17	2,10	1,36	0,86	1,47
Eget kapital	44,97	46,60	42,87	35,42	31,06
Fastigheternas bokförda värde	73,67	75,53	64,79	61,59	56,22
Utdelning (2008 förslag)	0,90	0,93	2,57	1,17	0,80
Börskurs den 31 december	49,00	58,50	72,00	43,33	41,67
P/E-tal I	Neg	6,7	7,2	6,1	8,8
P/E-tal II	Neg	9,4	8,4	8,5	12,2
Totalavkastning, %	-14,6	-15,2	68,8	5,9	35,5

Antalet aktier per den 31 december 2008 uppgick till 41 280 000.
 År 2004-2007 har omräknats efter genomförd aktiesplit 3:1 (maj 2008).

AKTIERNAS FÖRDELNING

Aktieinnehav antal aktier	Antal ägare	Andel i %	Antal aktier	Andel i %
500 001-	15	1,2	28 870 579	69,9
20 001-500 000	88	6,9	9 764 772	23,7
10 001-20 000	56	4,4	796 183	1,9
5 001-10 000	85	6,7	612 737	1,5
2 001-5 000	212	16,7	642 088	1,6
1 001-2 000	308	24,1	406 823	1,0
501-1 000	191	15,0	135 744	0,3
500 eller färre	318	25,0	51 074	0,1
Totalt	1 273	100	41 280 000	100

Finansiell ställning

HEBA ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska 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	2008	2007
Ej räntebärande skulder	45,0	63,3
Räntebärande skulder	561,0	481,4
Uppskjuten skatteskuld	596,1	662,6
Eget kapital	1 856,4	1 923,6
Summa skulder och eget kapital	3 058,5	3 130,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Det egna kapitalet minskade under året till 1 856,4 (1 923,6) Mkr. Det egna kapitalets förändring framgår av nedanstående uppställning.

Förändring av eget kapital (Mkr)	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 923,6
Utdelning	-38,5
Värdetförändring finansiella instrument	-3,2
Årets resultat	-25,5
Belopp vid årets utgång	1 856,4

SOLIDITET

Soliditeten var vid årsskiftet 60,7 (61,4) %. Fastigheternas bedömda marknadsvärde är 3 041,1 (3 117,9) Mkr enligt Forum Fastighetsekonomi ABs fastighetsvärdering på sidan 29.

KREDITRATING

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

LÅNESTRUKTUR

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande fastighetslånen till 561,0 (480,0) Mkr motsvarande 18,4 (15,4) % av fastigheternas marknadsvärde. Den genomsnittliga räntan har minskat under året och var vid årsskiftet 3,6 (4,2) %. 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 inomlagen. Antalet lån uppgick vid årsskiftet till 30 (39) st. HEBA har inga lån i utländsk valuta. Lånestrukturen och medelräntor för HEBAs fastighetslån per 31 december 2008 framgår av nedanstående tabell.

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2009	360,6	3,3	64
2011	100,0	4,1	18
2012	0,5	4,0	0
2014	99,9	4,3	18
Summa	561,0	3,6	100

För att begränsa ränterisken finns även avtal om rättestak om totalt 300 Mkr enligt nedanstående uppställning.

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 2 255,7 (2 362,6) Mkr och uppskjuten skatt härpå till 593,2 (661,5) Mkr. 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. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i resultaträkningen.

Förvaltningsberättelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HEBA Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE OCH ORGANISATION

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

Koncernens fastighetsbestånd vid räkenskapsårets utgång omfattar 52 (52) bostadsfastigheter, varav 49 (49) i Storstockholm med närförorter samt tre i Borlänge. Uthyrningsbar yta är 209 000 (204 000) m² innehållande 2 984 (2 911) bostäder och 211 (208) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per m² var i Stockholm inklusive Huddinge och Lidingö 964 (921) kr och i Borlänge 770 (754) 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

Hyresintäkterna uppgick till 197,0 (183,8) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -89,1 (357,8) Mkr eller -2,16 (8,67) kr/aktie och efter skatt till -25,5 (258,1) Mkr eller -0,62 (6,25) kr/aktie. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet med -160,0 (285,1) Mkr. Värdeminskningen i fastighetsbeståndet beror på ökade avkastningskrav. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 70,9 (72,7) Mkr.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

I värdehöjande åtgärder i projektet Styrmannen har investerats 51,0 (104,8) Mkr. Avdrag har skett för beviljade statliga bidrag om 16,5 (0) Mkr. I övriga förvaltningsfastigheter har investerats 48,7 (53,6) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 3,3 (0,9) Mkr.

Projektet Styrmannen på Lidingö är färdigställt och består av 87 bostäder, tre lokaler och 160 garageplatser. Total

uthyrningsbar area exklusive garageplatser uppgår till drygt 6 300 kvm.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 4,5 (1,3) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 856,4 (1 923,6) Mkr motsvarande en soliditet om 60,7 (61,4) %.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 48,2 (86,9) Mkr. Kassaflödet har minskat främst beroende på skuldminskning av leverantörsskulder.

Räntebärande skulder ökade till 561,0 (481,4) Mkr, varav 0 (1,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång minskat till 3,7 (4,2) %. Utav totala lånebeloppet på 561,0 (480,0) Mkr löper 360,5 (279,3) Mkr med rörlig ränta. I syfte att begränsa ränteriskerna för de rörliga lånen 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 energisnåla fastigheter. Dessutom ska frågor som avser inomhusklimatet prioriteras i arbetet. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter. Det gäller framför allt energianvändning (fjärrvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen. Målet är att hyresgäster, medarbetare och entreprenörer ska kunna vistas i en trygg miljö.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

FRAMTIDEN

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

MODERBOLAGET

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 180,1 (167,2) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 53,9 (58,2) Mkr. I resultatet ingår förlust från koncernintern fastighetsförsäljning med 0,4 (0) Mkr och utdelning från dotterföretag om 5,0 (5,0) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive fastighetsförsäljning och utdelning, uppgick till 49,3 (53,2) Mkr.

Förvaltningsberättelse

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats per hel- och halvårsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 041,1 (3 117,9) Mkr. Substansvärde per aktie beräknas till 59,34 (62,62) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats 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 cirka 30 Mkr.

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

STYRELSENS ARBETE

HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning. En redogörelse för styrelsens sammansättning och arbete under året finns samlad i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-61.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman 2008 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämman beslut. Något särskilt arvode ska inte utgå för kommittéarbete.

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom till exempel 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 ska 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 ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med VD avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 5).

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

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

Till årsstämman 2009 föreslås oförändrade riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare enligt ovan.

HEBA-AKTIE

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 Kkr, fördelat på 4 128 000 A-aktier och 37 152 000 B-aktier.

Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

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

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

Enligt beslut på årsstämman 2008 har styrelsen ett bemyndigande intill nästa årsstämma att emittera aktier och konvertibla skuldebrev (riktad nyemission) vid förvärv av fastighet eller fastighetsägande bolag. Förutsättningen är att emissionen kan genomföras utan ändring av bolagsordningen samt att antal aktier är begränsat till högst 1 500 000 st.

Ovanstående förslag till bemyndigande för styrelsen kommer även att framläggas vid årsstämman 2009.

Förvaltningsberättelse

HEBAs mål är att aktieutdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 70 % av koncernens resultat efter beräknad skatt (för 2009, 26,3 %) men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2008 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 kr per aktie.

HEBAS KAPITALFÖRVALTNING

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

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

Finansiering sker i form av eget kapital och räntebärande lån. Eget kapital uppgick till 1 856,4 (1 923,6) Mkr och räntebärande lån uppgick till 561,0 (480,0) Mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 60,7 (61,4) %.

Enligt finanspolicyn ska soliditeten vara lägst 50 %.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor 233 190 263
Årets vinst	Kronor 36 218 390
	<hr/>
	Kronor 269 408 653

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

Till aktieägarna utdelas	
0,90 kr per aktie	Kronor 37 152 000
I ny räkning överföres	Kronor 232 256 653
	<hr/>
	Kronor 269 408 653

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINST-UTDELNING

Med beaktande av moderbolagets och koncernens soliditet och resultatet för 2008 finner styrelsen den föreslagna utdelningen försvarlig med hänsyn till vad som anges i 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Resultaträkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter	3, 4	197 037	183 847
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-75 530	-70 568
Underhållskostnader		-8 440	-7 803
Fastighetskatt		-4 046	-6 227
Tomträttsavgälder	6	-2 248	-2 201
Bruttoresultat		106 773	97 048
Central administration	5, 7	-13 488	-11 865
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-160 003	285 072
Rörelseresultat		-66 718	370 255
Finansiella intäkter	9	4 194	1 693
Räntekostnader		-26 617	-14 144
		-22 423	-12 451
Resultat efter finansiella poster		-89 141	357 804
Skatt på årets resultat	11	63 671	-99 744
ÅRETS RESULTAT		-25 470	258 060
<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		-0,62	6,25
Utdelning per aktie (2008 förslag), kr		0,90	0,93
Total utdelning (2008 förslag), kkr		37 152	38 528
Antal aktier vid periodens slut, tusental		41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental		41 280	41 280

Balansräkning koncernen

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immatriella anläggningstillgångar	12	1 327	0
Förvaltningsfastigheter	13	3 041 100	3 117 900
Materiella anläggningstillgångar	14	2 678	2 235
Summa anläggningstillgångar		3 045 105	3 120 135
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	262	257
Övriga fordringar	17	5 753	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 884	8 917
		8 899	9 505
Likvida medel		4 487	1 258
		4 487	1 258
Summa omsättningstillgångar		13 386	10 763
SUMMA TILLGÅNGAR		3 058 491	3 130 898
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 964
Säkringsreserv		-360	2 816
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 815 525	1 879 439
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 856 445	1 923 619
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	200 349	200 642
Uppskjuten skatteskuld	21	596 112	662 649
Summa långfristiga skulder		796 461	863 291
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 182	40 554
Skatteskulder		0	2 488
Kortfristiga räntebärande skulder	20	360 631	280 720
Övriga skulder		2 288	2 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24 484	17 599
Summa kortfristiga skulder		405 585	343 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 058 491	3 130 898
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	23	620 702	545 361
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital koncernen

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Eget kapital 2006-12-31	18	34 400	6 948	1 111	1 727 347	1 769 806
Värdeförändring finansiella instrument			0	2 368	0	2 368
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0	-663	0	-663
Summa transaktioner redovisade direkt mot eget kapital			0	1 705	0	1 705
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			16	0	-16	0
Årets resultat			0	0	258 060	258 060
Summa intäkter och kostnader för perioden			16	1 705	258 044	259 765
Utdelningar			0	0	-105 952	-105 952
Eget kapital 2007-12-31		34 400	6 964	2 816	1 879 439	1 923 619
Värdeförändring finansiella instrument			0	-4 400	0	-4 400
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument			0	1 224	0	1 224
Summa transaktioner redovisade direkt mot eget kapital			0	-3 176	0	-3 176
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-84	0	84	0
Årets resultat			0	0	-25 470	-25 470
Summa intäkter och kostnader för perioden			-84	-3 176	-25 386	-28 646
Utdelningar			0	0	-38 528	-38 528
Eget kapital 2008-12-31		34 400	6 880	-360	1 815 525	1 856 445

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i Kkr	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-89 141	357 804
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	160 003	-285 072
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3 218	3 255
Betald skatt	-9 081	-4 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	58 563	71 870
Förändring av rörelsekapital	-10 266	15 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 297	86 876
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i förvaltningsfastigheter	-99 733	-158 428
Övriga investeringar	-3 331	-942
Statliga bidrag	16 530	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	376	223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 158	-159 147
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	79 618	176 804
Utbetald utdelning	-38 528	-105 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41 090	70 852
Årets kassaflöde	3 229	-1 419
Likvida medel vid årets början	1 258	2 677
Likvida medel vid årets slut	4 487	1 258
Uppllysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	27 722	15 976

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter		180 051	167 198
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-69 167	-64 301
Underhållskostnader		-11 947	-11 049
Fastighetskatt		-3 720	-5 941
Tomträttsavgälder	6	-2 248	-2 201
Driftnetto		92 969	83 706
Avskrivningar på fastigheter		-8 992	-7 045
Bruttoresultat		83 977	76 661
Central administration	5, 7	-12 292	-11 045
Resultat fastighetsförsäljning	8	-424	0
Rörelseresultat		71 261	65 616
Finansiella intäkter	9	9 182	6 686
Räntekostnader		-26 516	-14 065
		-17 334	-7 379
Resultat efter finansiella poster		53 927	58 237
Bokslutsdispositioner	10	-9 633	-23
Skatt på årets resultat	11	- 8 076	-14 455
ÅRETS VINST		36 218	43 759

Balansräkning moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Aktiverade kostnader dataprogram	12	1 327	0
		1 327	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	925 249	863 419
Inventarier	14	2 553	2 048
		927 802	865 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	15	8 800	8 800
Fordringar hos koncernföretag		2 055	0
		10 855	8 800
Summa anläggningstillgångar		939 984	874 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		10 661	7 755
Kundfordringar	16	257	233
Övriga fordringar	17	5 448	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 302	4 839
		19 668	13 153
Likvida medel		3 451	315
		3 451	315
Summa omsättningstillgångar		23 119	13 468
SUMMA TILLGÅNGAR		963 103	887 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		233 190	227 959
Årets vinst		36 218	43 759
		269 408	271 718
Summa eget kapital		310 688	312 998
Obeskattade reserver	19	9 750	117
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	42 574	34 754
Summa avsättningar		42 574	34 754
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	200 349	200 642
Summa långfristiga skulder		200 349	200 642
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 024	39 084
Skatteskulder		0	2 614
Kortfristiga räntebärande skulder	20	358 640	278 729
Övriga skulder		2 123	2 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21 955	16 316
Summa kortfristiga skulder		399 742	339 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		963 103	887 735
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	23	618 685	543 344
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av eget kapital moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	18	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
Utdelning				-38 528	-38 528
Årets vinst				36 218	36 218
Eget kapital 2008-12-31		34 400	6 880	269 408	310 688

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp i Kkr	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	53 927	58 237
Återföring avskrivningar	10 040	7 880
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	471	-29
Betald skatt	-7 530	-2 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	56 908	63 726
Förändring av rörelsekapital	-18 634	15 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 274	79 598
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i byggnader och mark	-89 930	-151 070
Övriga investeringar	-3 301	-910
Statliga bidrag	16 530	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 155	0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	373	223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 173	-151 757
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av låneskulder	79 618	176 804
Förändring av övriga långfristiga skulder	0	-100
Förändring av långfristiga fordringar	-2 055	0
Utbetald utdelning	-38 528	-105 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 035	70 752
Årets kassaflöde	3 136	-1 407
Likvida medel vid årets början	315	1 722
Likvida medel vid årets slut	3 451	315
Uppllysning om betalda räntor		
Betald ränta uppgick till	27 620	15 898

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 Skandia Livförsäkringsaktiebolaget.

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2008 har den 19 februari 2009 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 6 maj 2009.

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 2008. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1:1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Följande IFRS-standard och tolkningar har trätt i kraft 2008:

Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument, IFRS 7 Finansiella instrument, IFRIC 11 IFRS 2 Transaktioner med egna aktier, IFRIC 12 Avtal om ekonomiska eller samhälleliga tjänster, IFRIC 14 IAS 19 Begränsningen av en förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan.

Ovanstående ändringar och nya tolkningar har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2008.

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.

Företagsledningen utreder för närvarande hur de nya IFRS-standard och tolkningar som skall tillämpas från räkenskapsåret 2009 eller senare kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2:1 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering RFR 2:1 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 antaganden som påverkar redovisade intäkt- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkassningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

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.

Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Operationell leasing

Hyseskontrakt 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.

Aktiverade utgifter dataprogram

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

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

Årets förvärvade dataprogram var färdigställt för användning vid årsskiftet och skrivs av från och med år 2009.

Förvaltningsfastigheter, redovisning i koncernen.

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

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

Samtliga fastigheter har externvärderats av ForumFastighetsekonomi 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 varaktigt 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 tillrådet.

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

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

Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

*Wallenstams aktiepost förvärvades av JM i januari 2009.

Tilläggsupplysningar

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 inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Driftskostnader	487	217	405	140
Central administration	647	699	643	695
Summa	1 134	916	1 048	835

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 realiseras, 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 kassaflödes-säkkring 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 ineffektivt samt värdeförändring för derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning bruttoredo visas 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 föreligga. HEBAs interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Med anledning härav lämnas därför information enligt not 3. Någon särredovisning av sekundärt segment, uppdelning av bostads- och lokalyror, sker ej då lokalyror-nas 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 Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2008 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 exklusiv premier för VD uppgår till 135 (223) Kkr.

Tilläggsupplysningar

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 3 år och 100 Mkr på 6 år. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,6 (4,2) % medan den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,8 (2,3) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med + 3,6/- 3,0 Mkr för år 2009. Resultateffekten varierar beroende på tecknade räntetak.

Av räntebärande skulder på 561,0 (481,4) Mkr löper 360,5 (279,3) Mkr samt checkräkningskredit på 0 (1,4) 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

Start-tidpunkt	Förfallotidpunkt	Nominellt Belopp, Mkr	Verkligt värde, Mkr	Tak % (Stibor 3M)
2005-12-02	2010-09-02	300	0,3	4,0
Summa		300	0,3	

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 om-sättas 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 2008 till 561,0 (481,4) Mkr, varav 0 (1,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr.

Lånestrukturen och medelräntor för HEBA:s fastighetslån per 31 december 2008 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, År	Lånebelopp, (Mkr)	Snittränta, (%)	Andel av totala lån (%)
2009	360,6	3,3	64
2011	100,0	4,1	18
2012	0,5	4,0	
2014	99,9	4,3	18
Summa	561,0	3,6	100

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kredit- och motpartsrisk

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

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

Nedskrivningar

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kundfordringar	4 371	3 644	4 058	3 393
Reserv osäkra fordringar	-4 109	-3 387	-3 801	-3 160
Summa kundfordringar	262	257	257	233

Not 3 RAPPORTERING PER SEGMENT

Koncernen 2008	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt koncern
Hysesintäkter	17 958	91 615	23 560	23 152	23 766	16 986	197 037
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	-6 743	-37 165	-8 743	-8 206	-8 309	-6 364	-75 530
Underhållskostnader	-581	-4 393	-1 279	-672	-518	-997	-8 440
Fastighetsskatt	-524	-2 048	-284	-572	-292	-326	-4 046
Tomträttsavgälder	0	-1 365	-883	0	0	0	-2 248
Bruttoresultat	10 110	46 644	12 371	13 702	14 647	9 299	106 773
Värdetförändring							
Fastighet, orealiserad	-20 559	-82 942	-18 960	-14 451	-17 145	-5 946	-160 003
Resultat	-10 449	-36 298	-6 589	-749	-2 498	3 353	-53 230
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	410 700	1 441 200	321 000	243 000	498 200	127 000	3 041 100
Övriga anläggningstillgångar *	324	1 909	523	496	488	265	4 005
Kortfristiga fordringar *	306	1 801	494	469	460	415	3 945
Ofördelade tillgångar							9 441
Summa tillgångar	411 330	1 444 910	322 017	243 965	499 148	127 680	3 058 491
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder *	3 483	20 521	5 630	5 338	5 247	4 735	44 954
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	3 483	20 521	5 630	5 338	5 247	4 735	44 954
Investeringar	8 533	28 155	5 403	3 870	52 787	4 316	103 064
Statliga bidrag	0	0	0	0	-16 530	0	-16 530
Koncernen 2007	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Totalt koncern
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	0	-1 318	-883	0	0	0	-2 201
Bruttoresultat	9 218	45 780	10 899	12 675	9 131	9 345	97 048
Värdetförändring							
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	0	0	0	0	0	0	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

* Posterna är fördelade enligt fördelningsnyckel.

Not 4 HYRESINTÄKTER

Kontraktsfällostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2009	66	2 733	1%
2010	45	2 675	1%
2011	51	3 533	2%
2012	1	5	0%
Övriga	19	1 797	1%
Summa lokaler	182	10 743	5%
Vakanta lokaler	16	895	0%
Interna kontrakt	13	1 396	1%
Bostäder	2 984	182 424	90%
Garage, p-platser och övrigt	1 584	7 340	4%
Summa	4 779	202 798	100%

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2008-12-31 uppgick kontrakten till 4 779 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:

	2008	varav män	2007	varav män
Moderbolaget	26	19	27	19
Dotterföretag	4	2	4	2
Koncernen totalt	30	21	31	21

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008		2007	
	Löner och ersättn.	Sociala kostnader	Löner och ersättn.	Sociala kostnader
Moderbolaget	12 345	6 000	10 731	5 286
(varav pensionskostnader)	0	[1 946]	0	[1 682]
Dotterföretag	1 823	620	1 572	569
(varav pensionskostnader)	0	[31]	0	[35]
Koncernen totalt	14 168	6 620	12 303	5 855
(varav pensionskostnader)	0	[1 977]	0	[1 717]

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 804 (681) Kkr styrelse och VD.

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

	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 046	9 298	1 947	8 784
Dotterföretag	487	1 337	299	1 273
Koncernen totalt	3 533	10 635	2 246	10 057

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 920 (715) kkr varav 200 (165) kkr till styrelsens ordförande och med 120 (110) kkr till envar av övriga ledamöter. Därutöver har arvode enligt räkning utgått med 284 (197) 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 VD har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 112 kkr. Till tidigare VD har utgått lön och beskattningsbara förmåner med 1 879 kkr. För VD utgår går pensionspremie om 23 procent av den fasta månadslönen. Pensionspremien kan dock inte överstiga vad som är fullt avdragsgillt för bolaget. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2008 uppgick till 258 kkr och för tidigare VD med 546 kkr.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsens ersättningskommitté bestående av Leif Mellqvist, Lars Åberg och Sören Härnblad bereder frågan om VD:s lön och övriga villkor och underställer denna till styrelsen för beslut.

Ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, 3 personer varav en fr.om. juni 2008 har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 667 kkr. Därutöver tillkommer bonus för år 2008 med 113 kkr. Bonus kan högst uppgå till en månadslön. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2008 uppgick till 427 kkr.

Övrig personal

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	Koncernen	
	2008	2007
Andel kvinnor		
Styrelse	29%	15%
Övriga ledande befattningshavare	25%	50%

Sjukfrånvaro	Koncernen	
	2008	2007
Total sjukfrånvaro	3%	3%
– sjukfrånvaro för män	4%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	5%
– anställda 30–49 år	1%	2%
– anställda 50 år–	5%	4%

Not 6 TOMTRÄTTSAVGÄLDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förfallotidpunkt inom ett år	468	0	468	0
Förfallotidpunkt 1–5 år	13	468	13	468
Förfallotidpunkt efter 5 år	1 767	1 733	1 767	1 733
Summa	2 248	2 201	2 248	2 201

Not 7 CENTRAL ADMINISTRATION

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Lars Bauman Revision AB				
Revisionsuppdraget	0	32	0	34
Andra uppdrag	0	0	0	0
Deloitte AB				
Revisionsuppdraget	347	322	347	282
Andra uppdrag	27	71	27	71
Summa	374	425	374	387

Not 8 RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	Moderbolaget	
	2008	2007
Förlust vid avyttring av fastigheter	-424	0
Summa	-424	0

Not 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Utdelning på aktier i dotterföretag	0	0	5 000	5 000
Utdelning allframtidsbrandförsäkring	916	1 169	916	1 169
Ränteintäkter	2 879	516	2 867	509
Räntebidrag	399	8	399	8
Summa	4 194	1 693	9 182	6 686

Not 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2008	2007
Överavskrivning på inventarier	37	23
Avsättning till periodiseringsfond	-9 670	0
Summa	-9 633	23

Not 11 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-9 516	-7 792	-8 132	-6 200
Skatt hänförlig till tidigare år	7 877	146	7 876	146
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-2 958	0	0	0
Omräkning uppskjuten skatt (26,3 %)	38 536	0	2 750	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-7 876	0	-7 876	0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	37 608	-92 098	-2 694	-8 401
Summa	63 671	-99 744	-8 076	-14 455
Redovisat resultat före skatt				
	-89 141	357 804	44 294	58 214
Skatt enligt gällande skattesats (28 %)	24 959	-100 185	-12 402	-16 300
Skatt hänförlig till tidigare år	1	146	0	146
Omräkning uppskjuten skatt (26,3 %)	38 536	0	2 750	0
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	304	405	1 703	1 806
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-129	-110	-127	-107
Summa	63 671	-99 744	-8 076	-14 455
Effektiv skattesats	+ 71%	- 28%	- 18%	- 25%

Not 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde				
Investeringar	1 327	0	1 327	0
Utgående anskaffningsvärde	1 327	0	1 327	0
Utgående planenligt restvärde	1 327	0	1 327	0

Avser balanserade utgifter för dataprogram.

Not 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER / BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förvaltningsfastigheter				
Ingående balans	3 117 900	2 674 400	0	0
Investeringar	99 733	158 428	0	0
Statliga bidrag	-16 530	0	0	0
Värdeförändring	-160 003	285 072	0	0
Utgående balans	3 041 100	3 117 900	0	0
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	810 074	659 004
Investeringar	0	0	89 872	151 070
Statliga bidrag	0	0	-16 530	
Försäljningar	0	0	-2 249	
Utgående anskaffningsvärde	0	0	881 167	810 074
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	-65 954	-58 909
Försäljningar	0	0	233	
Årets avskrivningar	0	0	-8 992	-7 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	-74 713	-65 954
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	119 299	119 299
Investeringar	0	0	59	
Försäljningar	0	0	-563	
Utgående anskaffningsvärde	0	0	118 795	119 299
Utgående planenligt värde	0	0	925 249	863 419
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 245 778	1 209 852	1 183 504	1 147 578
Mark	633 645	633 767	618 535	618 657
Varav mark tomträtter	-152 514	-152 514	-152 514	-152 514
Summa	1 726 909	1 691 105	1 649 525	1 613 721

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 cirka 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 så kallad 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 indexuppräkning. 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 marknadposition. Avkastningskraven sträcker sig från 2,4 % i Stockholms innerstad till 6,5 % i Borlänge.

Not 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR/ INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	9 899	9 423	9 284	8 840
Investeringar	2 004	942	1 974	910
Försäljningar och utrangeringar	-1 507	-466	-1 483	-466
Utgående anskaffningsvärde	10 396	9 899	9 775	9 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 664	-7 021	-7 236	-6 674
Försäljningar och utrangeringar	1 080	273	1 061	273
Årets avskrivningar	-1 134	-916	-1 047	-835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 718	-7 664	-7 222	-7 236
Utgående planenligt restvärde	2 678	2 235	2 553	2 048
Framtida minimileaseavgifter				
Förfallotidpunkt inom ett år	48	48	48	48
Förfallotidpunkt 1-5 år	95	143	95	143

Not 15 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	12 299
HEBA Förvaltnings AB, 556601-0657, Stockholm	1000	100	100	100
Summa			8 800	

Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Not 16 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kundfordringar	4 371	3 644	4 058	3 393
Reserv vid årets början	3 387	3 642	3 160	3 424
Årets reserveringar	958	527	864	491
Återförda reserveringar	-226	-524	-213	-497
Konstaterade förluster	-10	-258	-10	-258
Reserv vid årets slut	4 109	3 387	3 801	3 160
Summa	262	257	257	233

Tidsanalys förfallna men inte nedskrivna kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallna mellan 0-90 dagar	224	219		
Förfallna mellan 90-180 dagar	22	22		
Förfallna mer än 180 dagar	16	16		
Summa	262	257		

Not 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skattefordringar	4 954	0	4 660	0
Övriga fordringar	799	331	788	326
Summa	5 753	331	5 448	326

Not 18 AKTIEKAPITAL

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

Not 19 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
	2008	2007
Överavskrivning på inventarier	80	117
Avsättning till periodiseringsfond	9 670	0
Summa	9 750	117

Not 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förfallotidpunkt inom ett år	360 631	280 720	358 640	278 729
(varav checkräkningskredit)	[0]	[1 371]	[0]	[1 371]
Förfallotidpunkt 1-5 år	100 469	100 762	100 469	100 762
Förfallotidpunkt efter 5 år	99 880	99 880	99 880	99 880
Summa	560 980	481 362	558 989	479 371

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

Not 21 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag	2 996	39	0	0
Finansiella instrument	-129	1 095	0	0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	593 245	661 515	42 574	34 754
Summa	596 112	662 649	42 574	34 754

Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ingår förutbetalda hyresintäkter med 14,1 (9,1) Mkr för koncernen och 13,0 (8,2) Mkr för moderbolaget.

Not 23 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	620 137	544 599	618 120	542 582
(varav inteckningar i tomträtt)	[201 796]	[145 198]	[201 796]	[145 198]
Skuld till Stockholms stads brandförsäkringskontor (särskild förmånsrätt enligt förmånsrättslagens övergångsbestämmelser 3 p)	565	762	565	762
Summa	620 702	545 361	618 685	543 344

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 19 februari 2009

Sören Härnblad
Styrelseordförande

Rolf H Andersson
Styrelseledamot

Christer Dahlström
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Leif Mellqvist
Styrelseledamot

Lars Åberg
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 februari 2009.

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Heba Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 39-58. 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 koncernredovis-

ningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen 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 19 februari 2009
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm (Stockholmsbörsen). HEBA tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Detta är HEBAs första avlämnade bolagsstyrningsrapport och avser år 2008. Då Koden inte tillämpats av HEBA i tiden före den 1 juli 2008 beskrivs i denna rapport inte några avvikelser från Kodens regler i den mån dessa hänför sig till det första halvåret. För det andra halvåret finns inte några avvikelser från Kodens regler att rapportera. Denna rapport har inte granskats av bolagets revisor.

Aktieägare

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

Vid årsskiftet 2008/2009 hade HEBA 1 273 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna 2008/2009 framgår av sid 37. Institutioner svarade för 18,4% av ägandet.

Årsstämma

Årsstämma 2008 avhölls i Stockholm den 6 maj. Vid stämman var 56 aktieägare närvarande personligen eller genom ombud/ställföreträdare. Dessa representerade 74,34 procent av röstetalalet och 68,73 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget.

Till ordförande vid stämman valdes styrelsens ordförande, Sören Härnblad. Samtliga styrelseledamöter var närvarande vid stämman liksom bolagets revisor.

I anslutning till stämman avgick HEBAs tidigare verkställande direktör med pension. Samtidigt tillträdde Lennart Karlsson som ny verkställande direktör.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Stämman beslöt bland annat:

- att fastställa utdelningen till 2,80 kronor per aktie;
- att till styrelseledamöter omvälja Sören Härnblad, Leif Mellqvist, Christina Holmbergh, Christer Dahlström, Lars Åberg och Rolf H. Andersson samt att nyvälja Lena Hedlund;
- att till ordförande i styrelsen omvälja Sören Härnblad;
- att styrelsearvode skulle utgå med sammanlagt 920 000 kr, varav 200 000 kr till styrelsens ordförande och 120 000 kr till envar av övriga ledamöter;
- att fastställa principer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag;
- att fastställa rutiner för utseende av en valberedning inför årsstämman 2009;
- att bemyndiga styrelsen att emittera nya aktier eller konvertibla skuldebrev begränsat till att sammanlagt högst 1 500 000 aktier, efter split 3:1, kan utges på grund av bemyndigandet;
- att bolagets aktier skulle delas upp så att en gammal aktie motsvaras av tre nya aktier.

Bolagsordning

Utöver lagstiftning, Koden, övriga regler och rekommendationer utgör även bolagsordningen ett centralt dokument avse-

ende styrningen av bolaget.

Av HEBAs bolagsordning framgår bland annat att bolaget är publikt. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. HEBAs aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, innebärande i huvudsak att om A-aktie överläts till någon som inte är A-aktieägare, skall aktien hembjudas till A-aktieägarna. Om hembjuden A-aktie ej löses omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Svenska Dagbladet och Post- och Inrikes Tidningar.

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

Valberedning

Årsstämman 2008 beslöt att uppdra till styrelsens ordförande att senast vid utgången av september 2008 kontakta bolagets per den 31 augusti 2008 tre röstmästigt största aktieägare för utseende av en valberedning bestående av en representant för envar av dessa ägare jämte styrelsens ordförande. Sammansättningen av valberedningen publicerades den 23 september 2008. I valberedningen ingår Sören Härnblad (styrelsens ordförande), Anders Ericsson (representerande Lars F. Ericssons dödsbo och ordförande i valberedningen), Birgitta Härnblad (representerande sig själv) och Leif Mellqvist (representerande Margareta Sundström). Valberedningen har till uppgift att ta fram förslag till ordförande på bolagsstämman, förslag till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt förslag till arvode till styrelse och revisor ävensom förslag till principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2010. I kallelsen till årsstämman 2009 presenteras valberedningens förslag i nyssnämnda frågor.

Styrelse

Styrelsen i HEBA består av sju ledamöter valda av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Bolagets verkställande direktör ingår ej i styrelsen. Styrelsens ledamöter har en lång och skiftande erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt kunnande som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande. Samtliga ledamöter förutom Lena Hedlund har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Styrelsens arbete har kännetecknats av öppna och konstruktiva meningsutbyten. Samtliga styrelseledamöter har genomgått Stockholmsbörsens

utbildning för styrelseledamöter. Styrelsens ledamöter med uppgifter enligt punkten 2.6 i koden presenteras på sidan 63. Styrelsens ordförande, Sören Härnblad är beroende i förhållande till större aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare. Sören Härnblad är oberoende av bolaget.

Styrelsen fastställde vid ett möte i augusti 2008 en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören och övriga av styrelsen utsedda organ. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ytterst ansvarig för HEBAs organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer, arbetsfördelning inom styrelsen, underlag för styrelsearbetet och ekonomisk rapportering. Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och framgår av instruktionen för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen.

Under 2008 har styrelsen haft sju styrelsemöten varav ett telefonmöte, ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Alla ledamöter har deltagit vid samtliga möten. Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten. Utöver styrelsemötena har dessutom löpande kontakter mellan styrelsemötena förekommit. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Styrelsens ordförande har lett utvärderingsarbetet. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Ersättningskommitté

Styrelsen har utsett en ersättningskommitté bestående av styrelsens ordförande, Sören Härnblad, Leif Mellqvist och Lars Åberg. Ersättningskommittén svarar för beredning och uppföljning av avtal med verkställande direktören och andra ersättningsavtal som är väsentliga för bolaget, till exempel incitaments- och bonusavtal. Nya ersättningsavtal och förändringar av gällande avtal beslutas av styrelsen efter kommitténs beredning. Tillämpning av gällande avtal får beslutas av kommittén. Kommittén rapporterar fortlöpande sitt arbete till styrelsen. Ersättningskommittén sammanträder vid behov och har under 2008 haft tre protokollförda möten varvid samtliga ledamöter deltagit.

Verkställande direktör

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sidan 62.

Revisionskommitté

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

Revisor

Vid årsstämman i maj 2007 valdes Deloitte AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2011. Ansvarig revisor är

auktoriserade revisorn Jan Palmqvist. Revisorn har inga andra uppdrag i andra företag som påverkar hans oberoende som revisor i HEBA.

Ersättning till revisorn framgår av not 7, sid 53.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

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

HEBA har kartlagt sina väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och eliminera risker i den finansiella rapporteringen. Den process där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära förhöjd risk för justeringar i de redovisade värdena för tillgångar och skulder är främst i värderingsprocessen av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid denna kontroll för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel. Värderingen av bolagets fastigheter genomförs av oberoende externa konsulter två gånger per år vid hel- och halvårsskiftet. I samband med kvartalsrapport 1 och 3 görs en intern värdering.

Policy och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörd personal. HEBAs organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och bolagsledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För extern informationsgivning finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden.

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

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



1. LENNART KARLSSON

VD
Född 1954
Anställd sedan 2008

Tidigare anställningar:
VD Akademiska Hus Stockholm AB, VD Förvaltnings AB Galären

Utbildning: Civ Ing KTH, MBA Handelshögskolan i Stockholm

Styrelseuppdrag: -

Aktieinnehav i HEBA:
18 000 B-aktier

2. FRANK SADLEIR

Ekonomichef
Född 1956
Anställd sedan 1999

Tidigare anställningar:
Försäkringskassan, Skatteverket, Deloitte

Utbildning: Civilekonom

Tidigare ledande befattningar:

Auktoriserad revisor

Styrelseuppdrag: -

Aktieinnehav i HEBA:
1 200 B-aktier

3. ANJA FÄLDT

Administrativ Chef
Född 1948
Anställd sedan 1970.
Anja gick i pension
1 februari 2009.

Tidigare anställningar: -

Utbildning: Diplomerad företags-ekonom

Tidigare ledande befattningar:
Ekonomichef

Styrelseuppdrag: -

Aktieinnehav i HEBA:
1 200 B-aktier

4. JAN LUNDIN

Förvaltningsansvarig
Född 1961
Anställd sedan 2003

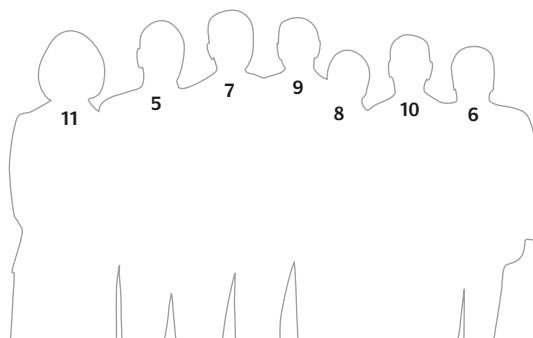
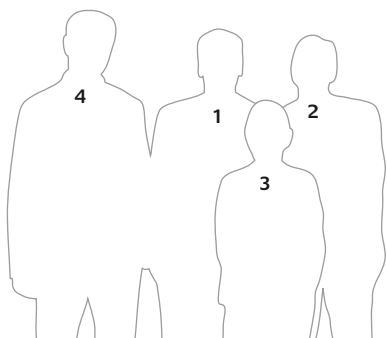
Tidigare anställningar:
Gatukontoret, Stockholmshem

Utbildning: Gymnasieingenjör

Tidigare ledande befattningar:
Förvaltare, Arbetschef

Styrelseuppdrag:
Förvaltarföreningen i Stockholm

Aktieinnehav i HEBA: -



Styrelse och revisor



5. SÖREN HÄRNBLAD

Ordförande.
Danderyd, född 1945
Styrelseledamot sedan 1984

Utbildning: Jur kand

Nuvarande befattning: Advokat
vid Bird & Bird Advokatbyrå HB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Energivärden,
Härnblad Advokatbyrå AB, Sjönära
Fastighetsmäklare Johan Vogel AB

Eget aktieinnehav i HEBA:
34 320 A-aktier, 177 456 B-aktier

Aktieinnehav via bolag:
60 600 B-aktier

**Aktieinnehav inklusive
närstående och via bolag:**
1 149 480 A-aktier,
4 253 040 B-aktier

6. ROLF H ANDERSSON

Ledamot. Lidingö, född 1950
Styrelseledamot sedan 2003

Utbildning: Byggnadsingenjör

Tidigare ledande befattningar:
Egen företagare i fastighets-
branschen

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Bro Byggnads AB,
Förvaltnings AB Kubiken

Eget aktieinnehav i HEBA:
810 900 B-aktier

**Aktieinnehav inklusive
närstående:** 1 026 900 B-aktier

7. CHRISTER DAHLSTRÖM

Ledamot. Stockholm, född 1943
Styrelseledamot sedan 2006

Utbildning: Pol mag

Nuvarande befattning:Arbetande
ordförande i Priveq Investment

Tidigare ledande befattningar:
VD i Priveq, VD Skandia
Investment

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Svolder AB och
Xano Industri AB

Eget aktieinnehav i HEBA:
1 500 B-aktier

8. CHRISTINA HOLMBERGH

Ledamot. Lidingö, född 1967
Styrelseledamot sedan 2005

Utbildning: Jur kand

Nuvarande befattning: VD
i Lansen Förvaltnings AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Lansen Förvaltnings
AB, andra vice ordförande i
Fastighetsägarna Stockholms
fullmäktige.

Eget aktieinnehav i HEBA:
457 080 A-aktier,
1 954 902 B-aktier

**Aktieinnehav inklusive
närstående:** 457 080 A-aktier,
1 956 702 B-aktier

9. LEIF MELLQVIST

Ledamot. Stockholm, född 1939
Styrelseledamot sedan 1994

Utbildning: Företagsekonom

Tidigare ledande befattningar:
VD i PK finans AB, vice vd
i PK banken, Nordbanken,
Stadshypotek

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Vindrosen AB,
G-förvaltning AB, AB Energivärden,
Terana AB, Memfive AB,
Aktieslussen AB, ledamot i
Ikanobanken, Nytorget AB

**Eget aktieinnehav i HEBA via
bolag:** 59 880 B-aktier

10. LARS ÅBERG

Ledamot. Stockholm, född 1948
Styrelseledamot sedan 1985

Utbildning: Mellanstadielärare

Tidigare ledande befattningar:
VD Kontorsskolan AB,
ledamot i Inpipe AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot
i Euroinvest AB, Analysgruppen AB

Eget aktieinnehav i HEBA:
144 840 A-aktier,
156 939 B-aktier

11. LENA HEDLUND

Ledamot. Stockholm, född 1961
Styrelseledamot sedan 2008

Utbildning: Civilekonom,
Byggnadsingenjör

Nuvarande befattning:

Kommunikationschef SBAB

Tidigare ledande befattningar:
Stf Chef utlåning SBAB,
Chef företagsmarknad SBAB,
kreditanalytiker, värderingsman,
försäljning Stadshypotek AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Vasallen AB

Eget aktieinnehav i HEBA:
0 aktier

REVISOR

Deloitte AB
Invald 2007 och vald fram till
årsstämma 2011

Huvudansvarig revisor

Jan Palmqvist
Född 1962
Auktoriserad revisor, Deloitte AB

Definitioner

Direktavkastning	Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Kassaflöde	Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
Räntetäckningsgrad	Rörelseresultat plus avskrivningar exklusive orealiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
Beläningsgrad	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.

Definitioner för aktieinformationen sid 36–37

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.

Välkommen till årsstämma



Årsstämma 2009
i HEBA Fastighets AB (publ)
äger rum den 6 maj 2009 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 Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 29 april 2009 dels anmäla sig hos bolaget senast klockan 16.00 den 29 april 2009 till

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 2009 hos Euroclear Sweden AB tillfälligt registrera i eget namn för att äga rätt att delta i stämman.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0,90 kronor per aktie.

Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 11 maj 2009. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 14 maj 2009.

EKONOMISK INFORMATION

Delårsrapport för januari–mars 2009 publiceras den 6 maj 2009.

Halvårsrapport januari–juni 2009 publiceras den 6 augusti 2009.

Delårsrapport januari–september 2009 publiceras den 9 november 2009.

Bokslutskommuniké 2009 publiceras februari 2010. Årsredovisning 2009 publiceras mars 2010.

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

HEBA Fastighets AB (publ) bildades 1952. Affärsidén är att erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå, ett attraktivt och tryggt boende med fokus på Stockholmsområdet genom ett långsiktigt ägande, engagerad förvaltning och aktiv fastighetsutveckling. HEBA Fastighets AB omfattar ca 3 000 bostäder och 200 lokaler. Antalet fastigheter uppgår till 52, varav 49 är i Stockholm med dess närförorter. HEBA är sedan år 1994 noterad på Nasdaq OMX Stockholmsbörsen, Mid Cap listan. Ytterligare information om bolaget finns på www.hebafast.se

HEBA
FASTIGHETS AB

Timmermansgatan 31, Box 17006, 104 62 Stockholm. Tel: 08-442 44 40. E-post: info@hebafast.se