

## PRESSMEDDELANDE

### Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2009

Hyresintäkterna under perioden januari - mars 2009 uppgick till 50,7 (47,7) Mkr.

Bruttoresultatet uppgick till 25,4 (22,7) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,6 (15,9) Mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 11,5 (11,5) Mkr, vilket motsvarar 0,28 (0,28) kr per aktie.

Det egna kapitalet var 1 867,8 (1 934,1) Mkr motsvarande en soliditet om 60,9 (60,9) %. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 10,5 (6,1) Mkr.

Resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli bättre jämfört med 2008 års resultat. Bruttoresultatet bedöms fortsätta att utvecklas positivt samtidigt som sjunkande räntor förbättrar bolagets finansnetto.

I övrigt hänvisas till bifogat delårsbokslut.

Stockholm den 6 maj 2009  
**HEBA Fastighets AB (publ)**

Frågor besvaras av VD Lennart Karlsson, tel: 08-442 44 40.

# Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2009

## HEBA FASTIGHETS AB

- Hyresintäkterna uppgick till 50,7 (47,7) Mkr.
- Bruttoresultatet uppgick till 25,4 (22,7) Mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,6 (15,9) Mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 11,5 (11,5) Mkr, vilket motsvarar 0,28 (0,28) kr per aktie.



**Kv 1**

## Goda tider trots tuffare klimat



**”Bruttoresultatet har ökat med ca 12 procent till följd av ökade hyresintäkter.”**

HEBAs verksamhet fortsätter att utvecklas positivt trots lågkonjunktur och oro på den finansiella marknaden. Vakansgraden är fortsatt väldigt låg och efterfrågan på bolagets hyresbostäder är hög.

De få vakanser som bolaget har avser i första hand lokaler och HEBA omvandlar för närvarande ett antal vakanta lokaler i Vällingby till nya bostäder som kommer att stå klara till hösten 2009.

Bolagets bruttoresultat avseende första kvartalet 2009 har ökat med ca 12 procent jämfört med samma period föregående år. Förbättringen av bruttoresultatet beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter.

Finansnettot har förbättrats till följd av sänkta räntenivåer på bolagets rörliga lån. Den låga räntan har bidragit till att intresset för omvandlingar av hyresrätt till bostadsrätt i Stockholm har ökat de senaste månaderna. Detta har i sin tur haft en stabiliserande inverkan på prisutvecklingen för bostadsfastigheter i Stockholm. HEBAs interna värdering av bolagets fastigheter per den 31 mars 2009 visar på oförändrade värden jämfört med den externa värdering som genomfördes den 31 december 2008.

HEBA bedömer att resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2008 års resultat.

Lennart Karlsson  
VD, HEBA Fastighets AB

## Delårsrapport januari – mars 2009

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 50,7 (47,7) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till generella hyreshöjningar för bostäder och färdigställandet av kvarteret Styrmannen på Lidingö. Fastighetskostnaderna är i stort sett oförändrade 25,3 (25,0) Mkr. Kostnaderna för central administration 5,8 (2,6) Mkr har ökat bland annat till följd av en engångspost om 2,5 Mkr avseende pensionskostnader vid förtida pensionsavgång. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,6 (15,9) Mkr eller 0,38 (0,39) kr/aktie och efter skatt till 11,5 (11,5) Mkr eller 0,28 (0,28) kr/aktie.

### FASTIGHETSINNEHAV OCH MARKNAD

Vid räkenskapsårets utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 52 (52) bostadsfastigheter, varav 49 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar yta är 209 000 (206 000) kvm innehållande 2 984 (2 969) bostäder och 211 (208) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

I värdehöjande åtgärder i fastigheterna har investerats 5,4 (36,9) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 0,6 (0,1) Mkr.

### FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick till 9,0 (9,0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 867,8 (1 934,1) Mkr motsvarande en soliditet om 60,9 (60,9) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 10,5 (6,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 561,0 (519,9) Mkr, varav 0 (0) 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 2,8 (4,2) procent. Utav totala lånebeloppet på 561,0 (519,9) Mkr löper 360,5 (319,3) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### LÅNESTRUKTUR 2009-03-31

Ränteomsättning år	Lånebelopp (Mkr)	Snittränta (%)	Andel av totala lån (%)
2009	360,6	1,8	64
2011	100,0	4,1	18
2012	0,5	4,0	0
2014	99,9	4,3	18
<b>Summa</b>	<b>561,0</b>	<b>2,7</b>	<b>100</b>
Räntesäkring		0,1	
<b>Effektiv ränta</b>		<b>2,8</b>	

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 1,5 (2,0) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (1,9) år. Avtal har teck-

nats om räntetak för ett sammanlagt belopp om 300 Mkr enligt följande:

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

#### FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har externvärderats per årsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 3 041,1 (3 117,9) Mkr. Värdehöjande investeringar under första kvartalet har ökat förvaltningsfastigheternas bokförda värde med 5,4 (36,9) Mkr. I enlighet med av bolaget tillämpade principer att värdera fastigheterna externt vid hel- och halvårsskiften har inte någon extern värdering genomförts per 2009-03-31. Bolagets interna värdering per den 31 mars 2009 visar på oförändrade värden jämfört med den externa värderingen 31 december 2008.

Substansvärde per aktie beräknas till 60 (63) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Mkr	2009-03	2008-03	2008
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	3 041,1	3 117,9	3 117,9
Förvärv			
Investeringar	5,4	36,9	99,7
Statliga bidrag			-16,5
Försäljningar			
Värdeförändring			-160,0
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>3 046,5</b>	<b>3 154,8</b>	<b>3 041,1</b>

#### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer drygt 90 procent 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.

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

Samtliga fastigheter värderas halvårsvis till verkligt värde av extern värderingsman och vid kvartal 1 och kvartal 3 görs en intern värdering. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Marknadens förändringar i avkastningskrav kan därför få stor resultatpåverkan.

HEBAs finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. HEBA har en förhållandevis låg belåningsgrad. För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 100 Mkr bundits t o m 2011 och 100 Mkr t o m 2014. I syfte att begränsa ränterisken för de rörliga lånen har avtal tecknats om räntetak om 300 Mkr t o m 2 september 2010 till 4 procent Stibor (3M).

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2.2 Redovisning i juridiska personer. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

#### NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas som en del i en rapport över totalresultat. En annan förändring är att nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas och koncernen har valt att använda de nya benämningarna. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen även IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment men den innebär tillkommande upplysningskrav. Övriga nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har ej haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat.

#### HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### MODERBOLAGET

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 46,3 (43,5) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 10,3 (11,0) Mkr.

#### PROGNOS 2009

Resultatet för år 2009, före skatt och exklusive värdeförändringar, fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar, bedöms bli bättre jämfört med 2008 års resultat. Bruttoresultatet bedöms fortsätta att utvecklas positivt samtidigt som sjunkande räntor förbättrar bolagets finansnetto.

#### EKONOMISK INFORMATION

- Delårsrapport 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 tel 08-442 44 40 eller per fax 08-442 44 42 eller per e-post; info@hebafast.se

Stockholm den 6 maj 2009

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson  
Verkställande direktör

# Rapport över totalresultat

Mkr	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>	<b>50,7</b>	<b>47,7</b>	<b>197,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-22,0	-21,2	-75,5
Underhållskostnader	-1,5	-2,1	-8,4
Fastighetskatt	-1,2	-1,1	-4,0
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>25,4</b>	<b>22,7</b>	<b>106,8</b>
Central administration	-5,8	-2,6	-13,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-160,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>19,6</b>	<b>20,1</b>	<b>-66,7</b>
Finansiella intäkter	0,3	0,5	4,2
Räntekostnader	-4,3	-4,7	-26,6
	<b>-4,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-22,4</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>15,6</b>	<b>15,9</b>	<b>-89,1</b>
Aktuell skatt	-2,6	-2,5	-1,7
Uppskjuten skatt	-1,5	-1,9	65,3
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>	<b>-25,5</b>
<b>Övrigt totalresultat a)</b>			
Värdeförändring finansiella instrument	-0,2	-1,4	-4,4
Skatteeffekt avseende värdeförändring finansiella instrument	0,1	0,4	1,2
	<b>-0,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>11,4</b>	<b>10,5</b>	<b>-28,7</b>
<b>Data per aktie</b>			
Resultat efter skatt, kr *	0,28	0,28	-0,62
Utdelning (2008 förslag), kr			0,90
Total utdelning (2008 förslag), Kkr			37 152

\* Någon utspäningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer. Minoritetsintresse saknas.

a) Enligt ändring av IAS 1, utformning av finansiella rapporter, redovisas även poster som tidigare redovisades direkt i eget kapital.

# Rapport över finansiell ställning

Mkr	2009 31 mars	2008 31 mars	2008 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5		1,3
Förvaltningsfastigheter	3 046,5	3 154,8	3 041,1
Materiella anläggningstillgångar	2,8	2,1	2,7
Omsättningstillgångar	9,4	8,5	8,9
Likvida medel	9,0	9,0	4,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 069,2</b>	<b>3 174,4</b>	<b>3 058,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 867,8</b>	<b>1 934,1</b>	<b>1 856,4</b>
Långfristiga räntebärande skulder	200,4	200,6	200,4
Uppskjuten skatteskuld	597,6	664,2	596,1
Kortfristiga räntebärande skulder	360,6	319,3	360,6
Övriga kortfristiga skulder	42,8	56,2	45,0
<b>Summa skulder</b>	<b>1 201,4</b>	<b>1 240,3</b>	<b>1 202,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 069,2</b>	<b>3 174,4</b>	<b>3 058,5</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	620,7	585,4	620,7
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
<b>Ingående balans 2008-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>2,8</b>	<b>1 879,5</b>	<b>1 923,6</b>
Periodens totalresultat			-1,0	11,5	10,5
<b>Utgående balans 2008-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1 891,0</b>	<b>1 934,1</b>
Periodens totalresultat			-2,2	-37,0	-39,2
Utdelning				-38,5	-38,5
<b>Ingående balans 2009-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>1 815,5</b>	<b>1 856,4</b>
Periodens totalresultat			-0,1	11,5	11,4
<b>Utgående balans 2009-03-31</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>1 827,0</b>	<b>1 867,8</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	15,6	15,9	-89,1
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter			160,0
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-1,2	-3,3
Betald skatt	-3,2	-4,9	-9,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>12,5</b>	<b>9,8</b>	<b>58,5</b>
Förändring av rörelsekapital	-2,0	-3,7	-10,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10,5</b>	<b>6,1</b>	<b>48,2</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-5,4	-36,9	-99,7
Övriga investeringar	-0,6	-0,1	-3,3
Statliga bidrag			16,5
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			0,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6,0</b>	<b>-37,0</b>	<b>-86,1</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring av låneskulder		38,6	79,6
Utbetald utdelning			-38,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38,6</b>	<b>41,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>4,5</b>	<b>7,7</b>	<b>3,2</b>
Likvida medel vid periodens början	4,5	1,3	1,3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>9,0</b>	<b>9,0</b>	<b>4,5</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
Betald ränta uppgick till	4,7	5,4	27,7

# Segmentsrapportering

## Januari – mars 2009

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	4,6	23,4	6,0	5,9	6,4	4,4	50,7
Fastighetskostnader	-2,0	-12,5	-3,4	-2,8	-2,5	-2,1	-25,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2,6</b>	<b>10,9</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,3</b>	<b>25,4</b>

## Januari - mars 2008

Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Lidingö	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	4,3	22,7	5,8	5,8	4,9	4,2	47,7
Fastighetskostnader	-2,3	-12,7	-3,1	-2,7	-2,0	-2,2	-25,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2,0</b>	<b>10,0</b>	<b>2,7</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,0</b>	<b>22,7</b>

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttorresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttorresultatet 25,4 (22,7) Mkr och resultatet efter finansiella poster 15,6 (15,9) Mkr består av central administration -5,8 (-2,6) Mkr och finansnetto -4,0 (-4,2) Mkr.

HEBA:s verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd.

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

## Nyckeltal

	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec	2007 jan-mar	2006 jan-mar	2005 jan-mar
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar yta, tusen m <sup>2</sup>	209	205	207	202	225	235
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	3,4	2,9	3,5	2,9	3,1	3,1
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalyta), kr	14 595	15 017	14 575	12 952	11 113	9 915
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	10,5	6,1	48,2	18,2	3,3	-9,1
Investeringar, Mkr	6,0	37,0	103,0	28,3	10,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	4,7	4,4	3,7	5,5	5,0	3,6
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % <sup>4)</sup>	2,7	4,5	3,6	4,0	2,0	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,3	0,3	0,3	0,2	0,4	0,4
Belåningsgrad, % <sup>6)</sup>	18,4	16,5	18,4	11,6	20,7	23,2
Soliditet, % <sup>7)</sup>	60,9	60,9	60,7	65,5	57,3	55,3
Avkastning eget kapital, % <sup>8)</sup>	2,5	2,4	-1,3	2,3	2,6	2,5
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>9)</sup>	3,3	3,4	-2,6	3,2	3,3	3,3
Avkastning totalt kapital, % <sup>10)</sup>	2,6	2,6	-2,0	2,5	2,6	2,7
<b>Data per aktie a)</b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	0,28	0,28	-0,62	0,24	0,23	0,19
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	0,25	0,15	1,17	0,44	0,08	-0,22
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	45,25	46,85	44,97	43,11	35,66	31,25
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	59,66	62,92	59,34	56,94	48,32	42,38
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>15)</sup>	73,80	76,43	73,67	65,47	61,84	56,33
Antal aktier vid periodens slut, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280	41 280

## DEFINITIONER

- 1) Bruttoresultat plus däri ingående avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
  - 2) Resultatet efter finansiella poster minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapitalet.
  - 3) Rörelseresultat plus avskrivningar exkl. realiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteintäkter i relation till räntekostnader minus räntebidrag.
  - 4) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.
  - 5) Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.
  - 6) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
  - 7) Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
  - 8) Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.
  - 9) Resultatet efter finansnetto exkl. jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
  - 10) Resultatet efter finansnetto exkl. jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittligt balansomslutning.
  - 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
  - 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
  - 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
  - 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
  - 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- a) Omräkning har skett för under maj 2008 genomförd aktiesplit 3:1.

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>46,3</b>	<b>43,5</b>	<b>180,1</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	-20,1	-19,3	-69,2
Underhållskostnader	-2,3	-3,1	-11,9
Fastighetskatt	-1,1	-1,0	-3,7
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-2,3
<b>Driftnetto</b>	<b>22,2</b>	<b>19,5</b>	<b>93,0</b>
Avskrivningar på fastigheter	-2,3	-1,9	-9,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19,9</b>	<b>17,6</b>	<b>84,0</b>
Central administration	-5,6	-2,4	-12,3
Resultat fastighetsförsäljning			-0,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14,3</b>	<b>15,2</b>	<b>71,3</b>
Finansiella intäkter	0,3	0,5	9,1
Räntekostnader	-4,3	-4,7	-26,5
	<b>-4,0</b>	<b>-4,2</b>	<b>-17,4</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10,3</b>	<b>11,0</b>	<b>53,9</b>
Bokslutsdispositioner			-9,6
Aktuell skatt	-2,1	-2,1	-0,3
Uppskjuten skatt	-0,6	-0,9	-7,8
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>7,6</b>	<b>8,0</b>	<b>36,2</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2009 31 mars	2008 31 mars	2008 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5		1,3
Materiella anläggningstillgångar	929,5	898,3	927,8
Finansiella anläggningstillgångar	8,8	8,8	8,8
Kortfristiga fordringar	17,0	13,6	17,2
Likvida medel	6,9	7,4	3,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>963,7</b>	<b>928,1</b>	<b>958,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>318,3</b>	<b>321,0</b>	<b>310,7</b>
Obeskattade reserver	9,7	0,1	9,7
Avsättningar	43,2	35,7	42,6
Långfristiga skulder	200,3	200,6	200,3
Kortfristiga skulder	392,2	370,7	395,2
<b>Summa skulder</b>	<b>645,4</b>	<b>607,1</b>	<b>647,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>963,7</b>	<b>928,1</b>	<b>958,5</b>



# Granskningsrapport

HEBA Fastighets AB (publ) Org nr 556057-3981

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för HEBA Fastighets AB (publ) per 31 mars 2009 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

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

Stockholm den 6 maj 2009  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor