

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2010

HEBAs verksamhet fortsätter att utvecklas positivt och värdet på fastighetsbeståndet ökade till 4 miljarder kronor. Sammantaget bedöms resultatet för 2010 före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar bli bättre än 2009 års resultat.

### TREDJE KVARTALET

→ Tredje kvartalets resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 28,8 (25,5) Mkr, en ökning med 13%.

### DELÅRSRESULTAT

→ Hyresintäkterna uppgick till 174,0 (153,6) Mkr.

→ Bruttoresultatet uppgick till 99,9 (88,3) Mkr.

→ Resultatet efter finansiella poster uppgick till 191,1 (97,6) Mkr. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och räntederivat med 122,4 (32,5) Mkr.

→ Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 68,7 (65,1) Mkr.

→ Resultatet efter skatt uppgick till 141,0 (72,0) Mkr, vilket motsvarar 3,41 (1,75) kr per aktie.

→ Substansvärdet uppgick till 67 (61) kr per aktie.



# Positiv utveckling på många fronter



»Resultatförbättringen sker trots kraftigt ökade kostnader för snöröjning och värme under 2010.«

## Investeringar i ny- och ombyggnation förbättrar HEBAs resultat

HEBAs resultat för de 9 första månaderna 2010 har förbättrats jämfört med samma period föregående år. En bidragande orsak till detta är de nyproducerade och ombyggda bostäder som färdigställda under våren. Arbetet med projektering för nybyggnation och ROT-ombyggnad har varit intensivt under 2010. HEBA planerar för att genomföra fler ROT-ombyggnader under 2011 medan byggstart för planerad nybyggnation av bostäder troligtvis dröjer ett par år till. HEBA utesluter inte att nya förvärv eller försäljningar av fastigheter kan komma att bli aktuellt under det kommande året.

Bruttoresultatet per den 30 september 2010 blev 99,9 Mkr vilket kan jämföras med 88,3 Mkr för samma period föregående år. Resultatförbättringen sker trots kraftigt ökade kostnader för snöröjning och värme under 2010. För tredje kvartalet 2010 uppgick bruttoresultatet till 40,2 Mkr att jämföras med 32,8 Mkr för samma period år 2009 vilket motsvarar en resultatförbättring med ca. 23%.

Värdet på HEBAs fastigheter har haft en positiv utveckling under 2010 och fastighetsbeståndet värderades den 30 september 2010 till 4 001 Mkr att jämföras med 3 283 Mkr den 31 december 2009. Orsaken till värdeökningen är dels genomförda investeringar om ca. 590 Mkr och dels en värdeförändring av befintligt bestånd med ca. 128 Mkr. Värdeförändringen i befintligt bestånd beror på förbättrade driftsnetton samt på ett något lägre avkastningskrav på ett par orter.

Finansnettot per den 30 september 2010 uppgick till -21,1 Mkr att jämföras med -11,9 Mkr för samma period 2009. Det försämrade finansnettot beror huvudsakligen på ökad upplåning för att finansiera de investeringar som genomförts samt på något högre räntenivåer på bolagets lån.

Resultatet före skatt per den 30 september 2010 uppgick till 191,1 Mkr att jämföras med 97,6 Mkr för samma period 2009. Resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar, uppgick till 68,7 Mkr att jämföras med 65,1 Mkr för samma period 2009.

HEBA bedömer att resultatet för år 2010, före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, blir bättre jämfört med 2009 års resultat.

*Lennart Karlsson*  
Verkställande direktör

# Delårsrapport januari – september 2010

## TREDJE KVARTALET 2010

Hysesintäkterna uppgick till 62,4 (51,3) Mkr. Ökningen är i huvudsak hänförlig till gjorda fastighetsförvärv. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 78,8 (29,1) Mkr. I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet och räntederivat med 50,0 (3,6) Mkr. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 28,8 (25,5) Mkr.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2010

### Omsättning och resultat

Hysesintäkterna ökade till 174,0 (153,6) Mkr bland annat till följd av gjorda fastighetsförvärv och generella hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 74,1 (65,3) Mkr. Ökningen beror i huvudsak på ett utökat fastighetsbestånd och ökade uppvärmnings- och snörojningskostnader under första kvartalet. Kostnaderna för central administration 10,1 (11,3) Mkr minskade till följd av kostnadsfört engångsbelopp vid förtida pensionsavgång 2009. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 191,1 (97,6) Mkr eller 4,63 (2,37) kr/aktie och efter skatt till 141,0 (72,0) Mkr eller 3,41 (1,75) kr/aktie. Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar, uppgick till 68,7 (65,1) Mkr.

### Fastighetsinnehav och marknad

Vid delårsperiodens utgång omfattar koncernens fastighetsinnehav 64 (52) bostadsfastigheter, varav 61 (49) i Stockholm med närförorter samt tre i Borlänge.

Uthyrningsbar area är 236 000 (209 000) kvm innehållande 3 419 (2 999) bostäder och 263 (211) lokaler. Samtliga bostäder i Stockholm med närförorter är uthyrda. I Borlänge har enstaka vakanser förekommit. Vakansgraden för lokaler är fortsatt låg.

### Investeringar och försäljningar

Nyinvesteringen i förvärvade fastigheten Markan 6 i Hägernäs Strand, Täby, uppgick till 16,5 Mkr. Den totala investeringen i fastigheten uppgick till 85,7 Mkr, varav 69,2 Mkr har investerats under 2009. Fastigheten är färdigställd och inflyttning har skett under mars–april 2010. Fastigheten består av fyra nya bostadsbyggnader med totalt 52 lägenheter och med en boendeara om 2 848 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Stubinen 3 i Liljeholmen färdigställdes den 1 april 2010. Nyinvesteringen uppgick till 177,4 Mkr. Fastigheten omfattar två byggnader med totalt 72 st lägenheter och med en boendeara om 6 064 m<sup>2</sup>.

Med tillträde den 3 maj har genom bolagsköp 10 tomträtter i Hökarängen förvärvats för 356,9 Mkr. Byggnaderna är totalrenoverade under perioden 2004–2008 och omfattar 296 lägenheter med en boendeara om 17 201 m<sup>2</sup> och 50 lokaler med en lokalarea om 1 228 m<sup>2</sup>. Totalarean är 18,429 m<sup>2</sup>.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har investerats 39,7 (31,8) Mkr. I övriga anläggningstillgångar har investerats 1,4 (0,9) Mkr.

HEBA kommer att fokusera sin verksamhet till Stockholmsområdet och har därför inlett försäljningsprocessen avseende dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB's tre bostadsfastigheter i centrala Borlänge. Fastigheterna i Borlänge omfattar 320 lägenheter och 5 lokaler med en sammanlagd uthyrbar area om drygt 22 000 m<sup>2</sup>.

### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 1,4 (4,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 067,4 (1 891,2) Mkr motsvarande en soliditet om 51,5 (57,2) %. Soliditeten har sjunkit till följd av ökad upplåning i samband med fastighetsförvärv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 66,6 (38,1) Mkr. Räntebärande skulder ökade till 1 217,4 (755,0) Mkr, varav 13,0 (14,0) Mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 40,0 (40,0) Mkr. Den effektiva räntan för den totala lånestocken har vid periodens utgång ökat till 3,3 (2,8) %. Utav totala lånebeloppet på 1 204,4 (741,0) Mkr löper 339,1 (360,5) Mkr med rörlig ränta.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

### Räntebindningsstruktur 2010-09-30

Förfallotidpunkt, år	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2010	339,1	1,9	28
2011	197,9	4,5	16
2012	129,4	2,4	11
2014 och framåt	538,0	3,9	45
<b>Summa</b>	<b>1 204,4</b>	<b>3,3</b>	<b>100</b>

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,2 (2,1) år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (3,2) år.

HEBA har under året tecknat avtal om två stycken ränteswapar, dels om 129 Mkr med startdatum den 16 april med en löptid om 2 år, och dels om 100 Mkr med startdatum den 19 oktober 2011 med en löptid om 5 år. HEBA har även under 2009 tecknat avtal om två stycken ränteswapar med en löptid om 5 år, dels om 180 Mkr med startdag 18 juni 2009 och dels om 100 Mkr med startdag 1 december 2009. Derivatens upptas till verkligt värde vid varje kvartalsbokslut och förändringen redovisas i resultaträkningen. Per 30 september uppgick derivatens verkliga värde till –8,3 Mkr.

### Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 30 september ett bedömt marknadsvärde om 4 001,4 (3 107,4) Mkr. 1/3-del av fast-

ighetsbeståndet har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB och resterande 2/3-delar har internvärderats. Forum Fastighetsekonomi AB har även varit rådgivande när avkastningskraven i de interna värderingarna bestämts. HEBA har beslutat att externvärdera 1/3-del av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut och att externvärdera koncernens samtliga fastigheter vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas två gånger under ett räkenskapsår.

Substansvärde per aktie beräknas till 67 (61) kr. Uppskjuten skatt har ej beaktats i substansvärdeberäkningen med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>3 283,0</b>	<b>3 041,1</b>	<b>3 041,1</b>
Förvärv	550,8		69,2
Investeringar	39,7	31,8	49,9
Försäljningar			
Värdeförändring	127,9	34,5	122,8
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>4 001,4</b>	<b>3 107,4</b>	<b>3 283,0</b>

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Av HEBAs totala hyresintäkter kommer mer än 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.

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

Samtliga fastigheter värderas årsvis till verkligt värde av extern värderingsman. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet. Resterande fastigheter värderas internt. 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 198 Mkr bundits t o m 2011, 129 Mkr t o m 2012, 293 Mkr t o m 2014 och 245 Mkr t o m 2015.

#### Redovisningsprinciper

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

Delårsrapporten har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapporteringens 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. För 2010 redovisas värdeförändring räntederivat som finansiell post. Jämförelsesiffror för 2009 har ändrats.

#### Händelser efter delårsperiodens utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

#### Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 143,3 (139,8) Mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 49,0 (52,7) Mkr. I resultatet ingår utdelning från dotterföretag med 7,0 (5,0) Mkr.

#### Prognos 2010

HEBA redovisar ett förbättrat delårsresultat samtidigt som bolagets verksamhet växer till följd av de investeringar i nya fastigheter som genomförts under året. Sammantaget bedöms resultatet för 2010 före skatt och exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar bli bättre än 2009 års resultat.

#### Ekonomisk information

- Bokslutskommuniké 2010 publiceras den 21 februari 2011.
- Årsredovisning 2010 publiceras mars 2011.
- Årsstämma avhålls den 5 maj 2011.
- Delårsrapport januari–mars 2011 publiceras den 5 maj 2011.
- Delårsrapport januari–juni 2011 publiceras den 4 augusti 2011.
- Delårsrapport januari–september 2011 publiceras den 7 november 2011.

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 8 november 2010

HEBA Fastighets AB (publ)

Lennart Karlsson

Verkställande direktör

# Rapport över totalresultat

Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
<b>HYRESINTÄKTER</b>	<b>62,4</b>	<b>51,3</b>	<b>174,0</b>	<b>153,6</b>	<b>205,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-17,7	-14,5	-62,2	-54,4	-77,5
Underhållskostnader	-2,3	-2,2	-5,8	-5,6	-8,1
Fastighetsskatt	-1,3	-1,2	-3,9	-3,6	-4,7
Tomträttsavgälder	-0,9	-0,6	-2,2	-1,7	-2,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>40,2</b>	<b>32,8</b>	<b>99,9</b>	<b>88,3</b>	<b>112,8</b>
Central administration	-3,4	-2,7	-10,1	-11,3	-14,9
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	49,6	3,3	127,9	34,5	122,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>86,4</b>	<b>33,4</b>	<b>217,7</b>	<b>111,5</b>	<b>220,7</b>
Finansiella intäkter	0,3	0,6	1,8	1,7	2,4
Räntekostnader	-8,3	-5,2	-22,9	-13,6	-19,1
Värdoförändring räntederivat	0,4	0,3	-5,5	-2,0	-2,9
	<b>-7,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>-26,6</b>	<b>-13,9</b>	<b>-19,6</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>78,8</b>	<b>29,1</b>	<b>191,1</b>	<b>97,6</b>	<b>201,1</b>
Aktuell skatt	-0,3	-5,1	-5,4	-12,3	-17,0
Uppskjuten skatt	-20,5	-2,5	-44,7	-13,3	-36,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>58,0</b>	<b>21,5</b>	<b>141,0</b>	<b>72,0</b>	<b>148,1</b>
<b>Övrigt totalresultat a)</b>					
Värdoförändring finansiella instrument	0,1	0,1	0,2	0	0,2
Skatteeffekt avseende värdoförändring finansiella instrument		-0,1		0	
	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>58,1</b>	<b>21,5</b>	<b>141,2</b>	<b>72,0</b>	<b>148,3</b>
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr *	1,41	0,52	3,41	1,75	3,59
Utdelning, kr					1,00
Total utdelning, kkr					41 280

\* Någon utspädningseffekt 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	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,6	1,5
Förvaltningsfastigheter	4 001,4	3 107,4	3 283,0
Materiella anläggningstillgångar	2,7	2,4	2,2
Omsättningstillgångar	9,0	188,9	205,6
Likvida medel	1,4	4,5	1,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 015,9</b>	<b>3 304,8</b>	<b>3 493,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 067,4</b>	<b>1 891,2</b>	<b>1 967,5</b>
Långfristiga räntebärande skulder	865,2	380,3	467,2
Räntederivat	8,3	2,0	2,9
Uppskjuten skatteskuld	677,0	609,4	632,2
Kortfristiga räntebärande skulder	352,2	374,7	365,7
Övriga kortfristiga skulder	45,8	47,2	57,9
<b>Summa skulder</b>	<b>1 948,5</b>	<b>1 413,6</b>	<b>1 525,9</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 015,9</b>	<b>3 304,8</b>	<b>3 493,4</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	1 258,3	801,7	908,5
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

# Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företaget ägare
<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				50,5	50,5
Utdelning				-37,2	-37,2
<b>Ingående balans 2009-07-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>1 828,8</b>	<b>1 869,7</b>
Periodens totalresultat				21,5	21,5
<b>Utgående balans 2009-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>1 850,3</b>	<b>1 891,2</b>
Periodens totalresultat				0,2	76,3
<b>Ingående balans 2010-01-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>1 926,4</b>	<b>1 967,5</b>
Periodens totalresultat				0,1	83,1
Utdelning				-41,3	-41,3
<b>Ingående balans 2010-07-01</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 968,1</b>	<b>2 009,3</b>
Periodens totalresultat				0,1	58,1
<b>Utgående balans 2010-09-30</b>	<b>34,4</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2 026,1</b>	<b>2 067,4</b>

# Rapport över kassaflödesanalys

Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster	78,8	29,1	191,1	97,6	201,1
Återföring värdeförändring derivatinstrument	-0,4	-0,3	5,4	2,0	2,9
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	-49,6	-3,3	-127,9	-34,5	-122,8
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,4	0,4	1,3	0,9	1,2
Betald skatt	-4,1	-4,0	-6,9	-11,4	-13,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>25,1</b>	<b>21,9</b>	<b>63,0</b>	<b>54,6</b>	<b>69,2</b>
Förändring av rörelsekapital	-0,5	3,7	3,6	-16,5	-5,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24,6</b>	<b>25,6</b>	<b>66,6</b>	<b>38,1</b>	<b>64,1</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-5,5	-15,4	-590,5	-31,8	-119,1
Övriga investeringar	-0,5	-0,2	-1,4	-0,9	-0,9
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		0,1		0,1	0,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6,0</b>	<b>-15,5</b>	<b>-591,9</b>	<b>-32,6</b>	<b>-119,9</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förändring av låneskulder	-22,0	-7,5	384,5	194,1	272,0
Förändring av kortfristiga placeringar			182,4	-162,4	-182,4
Utbetald utdelning			-41,3	-37,2	-37,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>525,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>52,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3,4</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,4</b>
Likvida medel vid periodens början	4,8	1,9	1,1	4,5	4,5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1,4</b>	<b>4,5</b>	<b>1,4</b>	<b>4,5</b>	<b>1,1</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>					
Betald ränta uppgick till	-9,1	5,6	-22,8	14,1	-19,3
Erhållen ränta uppgick till			1,6	0,2	0,3

# Segmentsrapportering

Januari–september 2010		Lidingö och					
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Täby	Borlänge	Koncernen
Hysesintäkter	13,8	86,6	19,4	18,3	22,6	13,3	174,0
Fastighetskostnader	-5,9	-36,7	-9,1	-8,1	-7,9	-6,4	-74,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7,9</b>	<b>49,9</b>	<b>10,3</b>	<b>10,2</b>	<b>14,7</b>	<b>6,9</b>	<b>99,9</b>
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>452,9</b>	<b>2 101,2</b>	<b>370,9</b>	<b>294,0</b>	<b>632,4</b>	<b>150,0</b>	<b>4 001,4</b>

  

Januari–september 2009		Lidingö					
Mkr	Innerstaden	Söderort	Västerort	Huddinge	Borlänge	Koncernen	
Hysesintäkter	13,9	70,8	18,1	18,0	19,6	153,6	
Fastighetskostnader	-5,1	-32,1	-8,7	-7,3	-6,5	-65,3	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8,8</b>	<b>38,7</b>	<b>9,4</b>	<b>10,7</b>	<b>13,1</b>	<b>88,3</b>	
<b>Förvaltningsfastigheter, bokfört värde</b>	<b>418,8</b>	<b>1 471,1</b>	<b>330,7</b>	<b>249,0</b>	<b>510,8</b>	<b>3 107,4</b>	

Koncernens bruttoresultat enligt ovan överensstämmer med redovisat bruttoresultat i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan bruttoresultatet 99,9 (88,3) Mkr och resultatet efter finansiella poster 191,1 (97,6) Mkr består av central administration -10,1 (-11,3) Mkr, värdeförändring 122,4 (32,5) Mkr och finansnetto -21,1 (-11,9) 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, med undantag av förvärvet i Södert av fastigheterna i Hökarängen och Liljeholmen uppgående till totalt 534,3 Mkr.



# Nyckeltal

	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2006 jan-sep
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen m <sup>2</sup>	225	209	209	207	202	202
Direktavkastning, procent <sup>1)</sup>	3,3	3,8	3,5	3,4	3,3	4,1
Bokfört värde per m <sup>2</sup> (totalarea), kr	16 963	14 900	15 741	15 198	14 137	11 866
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Kassaflöde, Mkr <sup>2)</sup>	66,6	38,1	64,1	10,5	60,1	24,3
Investeringar, Mkr	591,9	32,7	120,0	90,1	107,5	42,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>3)</sup>	4,1	5,9	5,4	4,1	6,6	7,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, procent <sup>4)</sup>	3,3	2,7	2,8	5,2	4,1	2,8
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,6	0,4	0,4	0,3	0,2	0,2
Belåningsgrad, procent <sup>6)</sup>	30,4	24,3	25,4	18,4	15,5	12,4
Soliditet, procent <sup>7)</sup>	51,5	57,2	56,3	59,6	61,7	65,3
Avkastning eget kapital, procent <sup>8)</sup>	9,3	5,1	7,7	1,9	12,0	16,2
Avkastning på sysselsatt kapital, procent <sup>9)</sup>	8,7	5,6	7,9	3,0	13,7	15,3
Avkastning totalt kapital, procent <sup>10)</sup>	7,6	4,7	6,7	2,4	11,1	9,5
<b>Data per aktie <sup>4)</sup></b>						
Resultat efter skatt, kr <sup>11)</sup>	3,41	1,75	3,59	0,65	3,92	5,08
Kassaflöde, kr <sup>12)</sup>	1,61	0,92	1,55	0,26	1,46	0,59
Eget kapital, kr <sup>13)</sup>	50,08	45,82	47,66	46,31	44,26	39,34
Substansvärde, kr <sup>14)</sup>	66,54	60,52	63,00	62,53	59,43	51,78
Fastigheternas bokförda värde, kr <sup>15)</sup>	96,93	75,28	79,53	76,82	71,46	59,46
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 orealiserade värdeförändringar och jämförelsestörande poster med tillägg för ränteutgifter 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 och räntekostnader i relation till balansomslutning minus icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.
- 10) Resultatet efter finansnetto exkl jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till genomsnittlig balansomslutning.
- 11) Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 12) Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.
- 13) Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 14) Eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.
- 15) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

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

# Moderbolagets resultaträkningar

Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>	<b>48,6</b>	<b>46,3</b>	<b>143,3</b>	<b>139,8</b>	<b>186,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-14,6	-13,0	-53,7	-49,6	-70,7
Underhållskostnader	-2,9	-3,0	-7,8	-7,8	-10,9
Fastighetsskatt	-1,1	-1,1	-3,4	-3,3	-4,4
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,6	-1,8	-1,7	-2,3
<b>Driftnetto</b>	<b>29,4</b>	<b>28,6</b>	<b>76,6</b>	<b>77,4</b>	<b>98,1</b>
Avskrivningar på fastigheter	-2,6	-2,3	-7,5	-7,0	-9,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26,8</b>	<b>26,3</b>	<b>69,1</b>	<b>70,4</b>	<b>88,5</b>
Central administration	-3,4	-2,5	-10,1	-10,8	-14,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23,4</b>	<b>23,8</b>	<b>59,0</b>	<b>59,6</b>	<b>74,2</b>
Finansiella intäkter	0,1	0,6	8,6	6,7	7,4
Räntekostnader	-5,8	-5,3	-18,6	-13,6	-19,1
	<b>-5,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>-10,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>-11,7</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>17,7</b>	<b>19,1</b>	<b>49,0</b>	<b>52,7</b>	<b>62,5</b>
Bokslutsdispositioner					9,7
Aktuell skatt	1,0	-4,4	-2,5	-10,6	-14,2
Uppskjuten skatt	-5,6	-0,7	-8,2	-1,9	-3,5
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>13,1</b>	<b>14,0</b>	<b>38,3</b>	<b>40,2</b>	<b>54,5</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Mkr	2010 30 sep	2009 30 sep	2009 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1,4	1,6	1,5
Materiella anläggningstillgångar	988,8	948,0	961,5
Finansiella anläggningstillgångar	372,8	8,8	98,3
Kortfristiga fordringar	16,4	201,2	15,5
Kortfristiga placeringar			182,4
Likvida medel		0,4	0,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 379,4</b>	<b>1 160,0</b>	<b>1 259,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>325,0</b>	<b>313,7</b>	<b>328,0</b>
Obeskattade reserver	0,1	9,7	0,1
Avsättningar	54,3	44,5	46,2
Långfristiga skulder	609,2	380,3	467,2
Kortfristiga skulder	390,8	411,8	418,1
<b>Summa skulder</b>	<b>1 054,4</b>	<b>846,3</b>	<b>931,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 379,4</b>	<b>1 160,0</b>	<b>1 259,6</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 30 september 2010 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

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

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

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

## **SLUTSATS**

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

Stockholm den 8 november 2010  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor